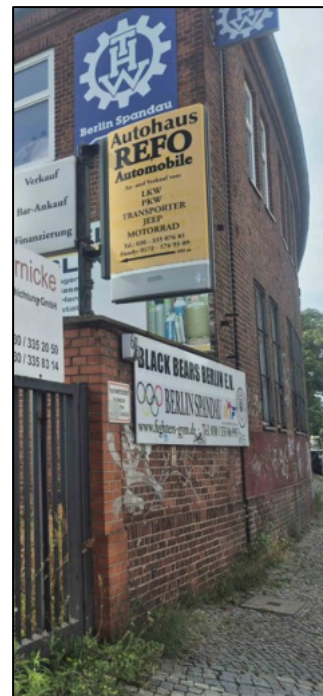



Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Bezirk Spandau von Berlin



Im Auftrag der
Wirtschaftsförderung Spandau

Erstellt mit Fördermitteln der Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe und in enger Zusammenarbeit mit der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Wirtschaftsförderung Spandau	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	BERLIN	
---------------------------------	---	---	---------------	---

Im Auftrag der

Wirtschaftsförderung Spandau

Carl-Schurz-Str. 2/6
13597 Berlin

Erstellt von

regioteam

Büro für Stadtforschung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin
Telefon: +49 30 78959451
Fax: +49 30 78959459
post@regioteam-berlin.de
www.regioteam-berlin.de

Bearbeitung

Dipl.-Pol. Uwe Luipold
Dipl.-Ing. Christian Spath
Dipl.-Geogr. Simon Argus

Titelgraphik

regioteam

Berlin, im Februar 2026

Die im Bericht verwendete männliche oder weibliche Form bezieht grundsätzlich andere Formen mit ein. Auf die Verwendung aller Geschlechtsformen wird mit Blick auf die bessere Lesbarkeit des Textes verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Ziele des Wirtschaftsflächenkonzepts.....	5
1.1.1	Planungsanlass	5
1.1.2	Ziele auf Senatsebene	6
1.1.3	Bezirkliche Zielstellung und Erwartungen an das WiKo	6
1.2	Beteiligungsformate, Bearbeitung und Beschlussfassung	7
1.2.1	Einbeziehung von Stakeholdern.....	7
1.2.2	Methode und Bearbeitung.....	8
1.2.3	Beschlussfassung als sonstige städtebauliche Planung	10
2	Analyse.....	12
2.1	Ausgangslage: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und Wirtschaft	12
2.1.1	Bevölkerung	12
2.1.2	Erwerbstätigkeit.....	13
2.1.3	Wirtschaft	16
2.2	Wirtschaftsflächen	19
2.2.1	Betrachtete Flächenkulisse	19
2.2.2	Analysemethode	23
2.2.3	Aktuelle Flächennutzung	28
2.2.4	Struktur und Verteilung der bezirklichen Wirtschaftsflächen	31
2.2.5	Flächenpotenzial und Potenzialflächen.....	33
2.3	Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen	39
2.3.1	Methodische Vorbemerkung.....	39
2.3.2	Nachfragerrelevante (Mega-)Trends.....	39
2.3.3	Ableitung aus dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft	41
2.3.4	Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung.....	41
2.3.5	Extrapolation der Flächenverbräuche der Vergangenheit	43
2.3.6	Hochrechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs	45
2.3.7	Gegenüberstellung von Flächenpotenzial und Flächenbedarf ...	46
2.4	Planerische Rahmenbedingungen	48
2.4.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	48
2.4.2	Stadtentwicklungspläne	49
2.4.3	Rahmenpläne und Bebauungspläne.....	56
2.5	Chancen und Risiken für die Flächenentwicklung.....	58
2.5.1	Starke lokale Wirtschaft	58
2.5.2	Auswirkungen des Zukunftsorts in der Siemensstadt	58
2.5.3	Rechenzentren-Cluster in Spandau	60
2.5.4	Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikte	61
2.5.5	Fehlendes oder veraltetes Planungsrecht	63
2.5.6	Sonstige Restriktionen für gewerbliche Entwicklungen	63
2.5.7	Weiterentwicklung von Flächen (Plan 2).....	65
2.5.8	Handlungsfelder.....	69

3	Leitlinien zur Wirtschaftsflächenentwicklung	71
4	Wirtschaftsflächenkonzept.....	73
4.1	Entwicklungsziele und -strategien	73
4.1.1	Räumliche Strategien	73
4.1.2	Profilbereiche	75
4.1.3	Dissensflächen.....	79
4.2	Handlungsfelder und Maßnahmen	83
4.2.1	Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe.....	88
4.2.2	Qualifizierung von Gewerbestandorten.....	95
4.2.3	Aufwertung der Infrastruktur	96
4.2.4	Nachhaltige und flächensparsame Standortentwicklung.....	99
4.2.5	Kommunikation und Koordination.....	101
5	Standortpässe.....	104
6	Anhang	136
6.1	Karten, Abbildungen und Tabellen	136
6.1.1	Kartenverzeichnis	136
6.1.2	Abbildungsverzeichnis.....	136
6.1.3	Tabellenverzeichnis	137
6.2	Literatur und Abkürzungen	139
6.2.1	Literaturverzeichnis	139
6.2.2	Abkürzungsverzeichnis	141
6.3	Glossar.....	142
6.4	Weitere Ergebnisse der Unternehmensbefragung	153
6.5	Tabellarische Übersicht der örtlich-konkreten Maßnahmen	160

1 Einleitung

1.1 Ziele des Wirtschaftsflächenkonzepts

1.1.1 Planungsanlass

Der Bezirk Spandau ist ein traditionsreicher Wirtschaftsstandort mit einer starken industriellen Basis. Seine Geschichte in der Metallverarbeitung und im Maschinenbau prägt bis heute das wirtschaftliche Profil. Gleichzeitig hat sich Spandau in den letzten Jahren zunehmend als attraktiver Standort für technologieorientierte Unternehmen etabliert. Dabei profitiert der Bezirk von der guten verkehrstechnischen Anbindung inklusive ICE-Fernbahnhof und Binnenhafen, von vorhandenen Flächenreserven insbesondere am westlichen Stadteingang und auf Konversionsflächen sowie von Investitionen der großen ortsansässigen Konzerne Siemens und BMW.

Mit dem Industriegebiet Am Juliesturm, in dem das Unternehmen BMW seine Motorräder fertigt, und der Siemensstadt verfügt Spandau über bedeutende Standorte des produktionsgeprägten Bereichs. Diese historisch gewachsenen Produktionsstandorte befinden sich heute zum Teil in tiefgreifenden Transformationsprozessen, um sich angesichts neuer Herausforderungen zukunftssicher aufzustellen. Die geplante Weiterentwicklung der Siemensstadt zum Innovationsquartier „Siemensstadt Square“ mit Fokus auf Digitalisierung, Mobilität und nachhaltige Produktion stärkt die Perspektiven für technologiegetriebene Unternehmen und unterstreicht die strategische Bedeutung des Bezirks im Berliner Wirtschaftsraum.

Spandau weist im gesamtstädtischen Vergleich einen überdurchschnittlichen Anteil an gewerblichen Bauflächen auf. Dennoch steht der Bezirk angesichts wachsender Flächenkonkurrenz und sich wandelnder Anforderungen der Wirtschaft vor der Herausforderung, seine Flächenpotenziale gezielt zu sichern und weiterzuentwickeln. Besonders für Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe, der Digitalwirtschaft sowie für technologieorientierte Branchen, aber auch für Handwerksunternehmen und gewerbliche Dienstleistungen, sind gut erschlossene, funktionale und verfügbare Flächen von zentraler Bedeutung.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen muss dabei sowohl den differenzierten Ansprüchen von Unternehmen als auch den Nachhaltigkeitszielen der Stadt gerecht werden. Aspekte wie klimatische Auswirkungen, ressourcenschonende Mobilität und soziale Integration sind wichtige Bestandteile einer zukunftsfähigen Flächenpolitik.

Vor diesem Hintergrund wird eine aktive, abgestimmte und strategisch ausgerichtete Gewerbeflächenpolitik für den Bezirk Spandau angestrebt. Das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) des Bezirks soll als konsensorientiertes, sektorales Instrument dazu beitragen, die wirtschaftlichen Potenziale des Bezirks zu sichern und weiterzuentwickeln. Es baut auf dem gesamtstädtischen Rahmen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2040 auf und konkretisiert diesen für die gewerblichen Bauflächen Spandaus.

1.1.2 Ziele auf Senatsebene

Die bezirklichen WiKo sollen den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft vertiefen und auf der kleinräumigen Ebene umsetzen. Dazu formuliert der Leitfaden „Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen folgende Vorgaben:

- Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen des Flächennutzungsplans (FNP) und des StEP Wirtschaft sowie von gewerblich genutzten Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP durch die Schaffung von Planungsrecht.
- Sicherung von innerstädtischem Gewerbe und Erhalt der Nutzungsmischung bzw. der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Prüfung und Konkretisierung von weiteren Instrumenten zur Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.
- Definition von Räumen, die geeignet sind, produktionsnahe Dienstleistungs- und Büronutzungen zu integrieren und den Entwicklungsdruck dieser Nutzungen in der inneren Stadt zu dämpfen.
- Sicherung eines ausreichenden Flächenanteils für Unternehmen des produzierenden Gewerbes. In diesem Zusammenhang ist insbesondere 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.

Neben diesen rahmengebenden Arbeitsaufträgen sind die kleinräumigen Aussagen zu berücksichtigen, die im „räumlichen Leitbild“ und im „Konzeptplan Handlungsansätze“ des StEP Wirtschaft enthalten sind (siehe Kapitel 2.4.2 des vorliegenden Berichts).

1.1.3 Bezirkliche Zielstellung und Erwartungen an das WiKo

Neben der Übernahme der gesamtstädtischen Ziele aus den Stadtentwicklungsplänen werden auch die bezirklichen Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung als Entwicklungsziele und Leitlinien in das WiKo aufgenommen (siehe Kapitel 3). Sie sollen den bezirklichen Akteuren in Stadtplanung und Wirtschaftsförderung als Arbeitsgrundlage dienen und - beispielsweise bei der Bauberatung und der Bearbeitung von konkreten Anfragen und Anträgen - herangezogen werden. Dazu ist insbesondere auch die im Rahmen des WiKo durchgeführte und in diesem Bericht dargestellte räumlich-detaillierte Bestandserfassung von Standorten, Flächen und Nutzungen, bis hin zu den konkreten Funktionen der ansässigen Betriebe nützlich und hilfreich.

Neben dieser praxisnahen Funktion als Arbeitshilfe bietet das WiKo eine Grundlage für die konzeptionell-strategische Arbeit des Bezirks im Bereich der Wirtschaftsflächen. Vor dem Hintergrund der Aussagen des gesamtstädtischen StEP Wirtschaft erfolgt eine Auseinandersetzung mit Zielen, Strategien und Konzepten des Bezirks, die eine wichtige Orientierung für Verwaltung und Politik bilden sollen. Dies gilt in besonderem Maße angesichts der wachsenden Anforderungen an die öffentliche Hand, die zunehmend knappe Ressource Fläche so effizient und nachhaltig wie möglich zu entwickeln.

Um diesen Erwartungen gerecht zu werden, wurden neben der Wirtschaftsförderung auch weitere Fachbereiche des Bezirksamtes - insbesondere der im Stadtentwicklungsamt angesiedelte Fachbereich Stadtplanung, aber auch die zuständigen Fachbereiche im Umwelt- und Naturschutzamt und Straßen- und Grünflächenamt - sowie wichtige Stakeholder des Bezirks, also Spandauer Unternehmen und sonstige Flächennutzer, in die Erarbeitung des WiKos eingebunden.

Das aus dieser Zusammenarbeit resultierende Konzept soll auch ohne formale Bindungswirkung des WiKo herangezogen werden, um Aufgaben und Prioritäten der Verwaltungsarbeit zu bestimmen.

1.2 Beteiligungsformate, Bearbeitung und Beschlussfassung

1.2.1 Einbeziehung von Stakeholdern

Die Beteiligung von wichtigen Stakeholdern erfolgte in verschiedenen Formaten, die auf die jeweiligen Zielgruppen und Aufgabenstellungen zugeschnitten wurden. Für Unternehmen und die interessierte Öffentlichkeit sowie für Multiplikatoren in den relevanten Verbänden, z. B. Handwerkskammer (HWK) oder Industrie- und Handelskammer (IHK), wurden verschiedene Beteiligungsformate angeboten. Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgte dabei zumeist auf Einladung durch das Bezirksamt, durch Berlin-Partner oder durch regioteam.

- Im Rahmen einer *Onlinebefragung*, zu der alle Unternehmen im Bezirk - für die Kontaktdaten vorlagen - eingeladen wurden, konnten die Teilnehmenden sich zu Aspekten der gewerblichen Entwicklung des Bezirkes sowie zu betriebspezifischen Fragestellungen äußern. Eine Dokumentation ausgewählter Befragungsergebnisse ist dem Anhang des Wirtschaftsflächenkonzepts beigelegt (siehe Kapitel 6.4).
- *Ausgewählte ortsansässige Unternehmen* wurden zur Teilnahme an einem *Workshop* eingeladen, um ihnen die Möglichkeit zu geben, Ziele, Maßnahmen und weitere Inhalte des Wirtschaftsflächenkonzepts zu kommentieren und Ergänzungsvorschläge zu machen.
- Der jeweils aktuelle Projektstand sowie die bis dahin erzielten Ergebnisse wurden auf der Plattform *mein.berlin.de* zur Diskussion gestellt. Damit wurde auch für externe Interessierte ein transparenter Projektverlauf sichergestellt. Die Inhalte dieser Dokumentation konnten auch nach Ablauf der Beteiligungsfristen über die Webseite www.regioteam-berlin.de/wiko-spandau abgerufen werden.

1.2.2 Methode und Bearbeitung

Das Projekt wurde in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und dem Fachbereich Stadtplanung umgesetzt. Weiterhin wurden die für Wirtschaft und Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltungen einbezogen. Neben Abstimmungen auf Arbeitsebene wurden mehrere Projekttreffen bzw. Steuerungsrunden durchgeführt, die die nachfolgend beschriebenen Arbeitsschritte an relevanten Entscheidungspunkten begleitet haben. Die Bearbeitung des Projekts erfolgte in acht Arbeitsschritten (AS 1-8):

Abbildung 1: Teilnehmende des WiKo-Workshops am 18.11.2025 in der BMW-Motorrad Welt



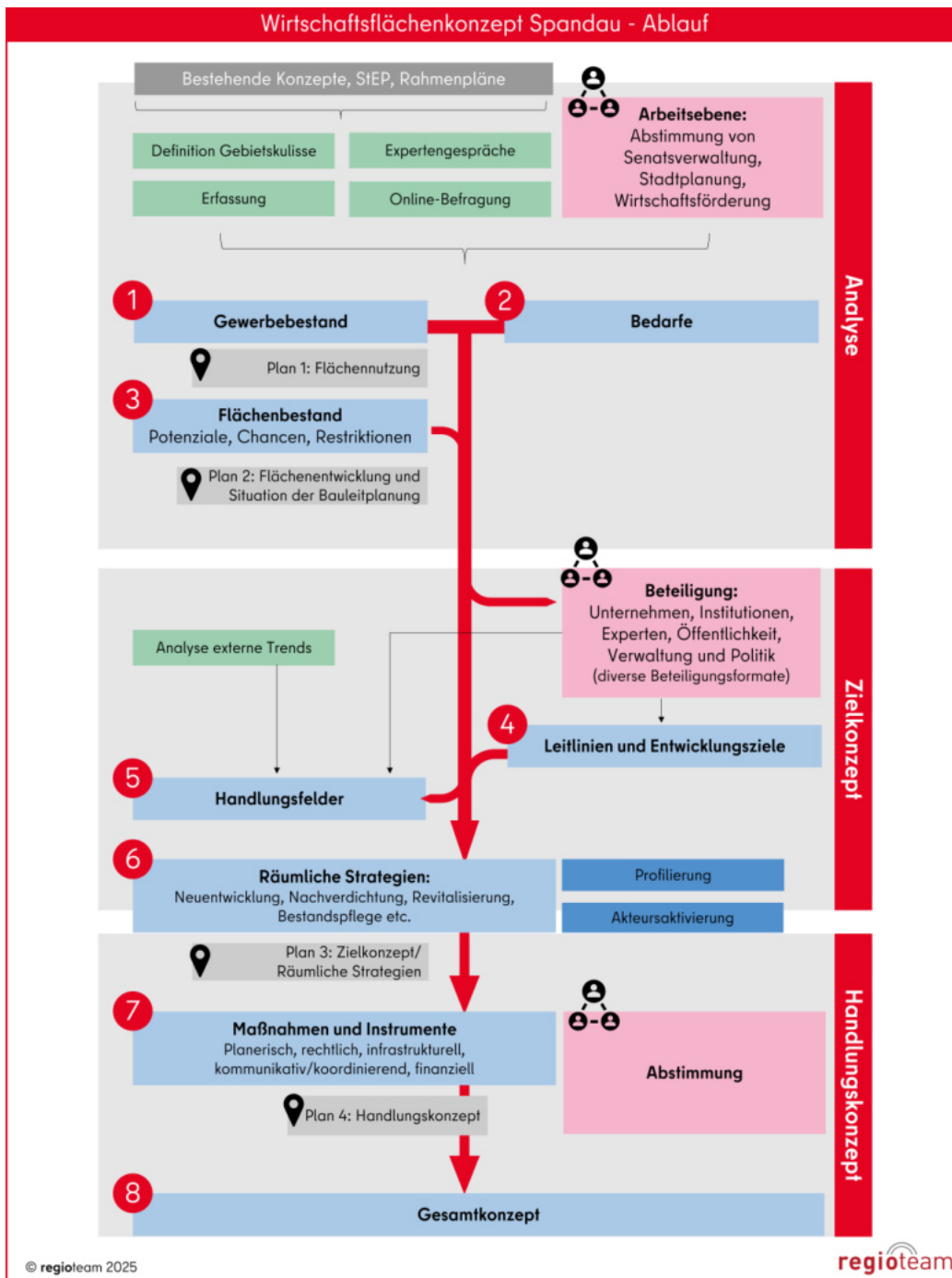
Foto: regio**team**.

- **Bestandsanalyse und Flächenbedarfsabschätzung (AS 1 und 2):**
 Die Bestandsanalyse erfolgte mit Stichtag 31.07.2025 u. a. auf Basis von Luftbildanalysen und Sichtbegehungen der gesamten Flächenkulisse. Außerdem wurden Geodaten, flächenbezogene planerische Festlegungen, Gutachten und Branchenanalysen sowie amtliche und informelle Statistiken ausgewertet. Flächenrelevante Megatrends wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Gewerbeflächensituation in Spandau betrachtet. Ergänzend wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Die Abschätzung des Flächenbedarfs basiert auf mehreren Projektionsmethoden, deren Ergebnisse unter Berücksichtigung lokaler Faktoren vergleichend bewertet und abgewogen wurden.
- **Analyse von Rahmenbedingungen, Chancen und Risiken (AS 3):**
 Nachfolgend wurden die Rahmenbedingungen sowie die Chancen und Risiken analysiert, die für die künftige Entwicklung der einzelnen Spandauer Gewerbe-

standorte von Bedeutung sind. Dazu gehören die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ebenso wie Flächen- und Nutzungskonflikte sowie auf die gewerbliche Nutzbarkeit einzelner Flächen einwirkende externe Faktoren.

- **Formulierung von Leitlinien zur Wirtschaftsflächenentwicklung (AS 4):**
Die Leitlinien wurden unter Einbeziehung der relevanten Stakeholdergruppen aus strategischer, planungsrechtlicher, technologisch-infrastruktureller sowie finanzieller und koordinierender Perspektive entwickelt und überprüft.
- **Handlungsfelder (AS 5), Strategien (AS 6) und Maßnahmen (AS 7):**
In der Zusammenschau der Ergebnisse der Analyseschritte mit den übergeordneten bezirklichen Zielen und Leitlinien lassen sich Handlungsfelder bestimmen, die für die künftige Wirtschaftsflächenentwicklung in Spandau von besonderer Bedeutung sind. Diese münden in räumliche Strategien zur Entwicklung der einzelnen Gebiete, die abschließend zu einem Maßnahmenkonzept verdichtet werden. Dieses umfasst gesamtbezirkliche sowie örtlich-spezifische Maßnahmevorschläge, die unter Berücksichtigung ihrer Umsetzbarkeit, Dringlichkeit und Wirksamkeit priorisiert werden.
- **Zusammenführung zu einem Gesamtkonzept (AS 8):**
Die Ergebnisse der o.g. Analysen sowie die daraus abgeleiteten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen werden kartographisch in den Plänen 1 bis 4 dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine textliche Darstellung in den Ausführungen zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept (Kapitel 4 des vorliegenden Berichts) sowie eine standortbezogene aufbereitete Darstellung in Form von Standortpässen (siehe Kapitel 5 des vorliegenden Berichts). Um die Vergleichbarkeit mit anderen Bezirken sicherzustellen, orientiert sich das WiKo an den Empfehlungen des Leitfadens „Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Abbildung 2: Verfahrensablauf zur Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts Spandau in acht Arbeitsschritten



1.2.3 Beschlussfassung als sonstige städtebauliche Planung

Das WiKo Spandau soll als „sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch das Bezirksamt beschlossen werden. Als *Fachplan der bezirklichen Wirtschaftsförderung* soll es die gewerbeflächenbezogenen Ziele der gesamtstädtischen Planung (u. a. Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)) auf Bezirksebene konkretisieren. Auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont (bis etwa 2040) ausgerichtet ermittelt das WiKo u. a. das

Angebot und den Bedarf an Gewerbeflächen und ordnet ihn räumlich zu. Entwicklungsmaßnahmen werden benannt und priorisiert.

Das WiKo nimmt dabei die Perspektive der gewerblichen Wirtschaft ein. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind insofern nicht final mit den Raumansprüchen und Fachplanungen anderer Bedarfssektoren abgestimmt. Angesichts der generalisierenden Konzeption dieses Instruments, seines langfristigen Zeithorizonts und der Notwendigkeit, flexibel auf sich weiterentwickelnde Rahmenbedingungen reagieren zu können, wäre eine detaillierte Abstimmung, z. B. zur Nutzung einzelner Potenzialflächen, auch nicht sinnvoll; dies muss vielmehr einzelfallbezogener und auf übergeordneter, in der Regel politischer Ebene erfolgen. Auf der Betrachtungsebene des WiKo bestehen zwei relevante Dissense mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die Einstufung derzeit ungenutzter Flächen als Potenzial für eine künftige gewerbliche Nutzung. Die Dissense werden in Kapitel 4.1.3 dargestellt und sollen in nachfolgenden Planverfahren geklärt werden.

Für den Beschluss als „sonstige städtebauliche Planung“ ist eine förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Um die Akzeptanz des Handlungskonzepts zu erhöhen und Dissense zu vermeiden, wurde im Zuge der Erarbeitung des WiKo jedoch eine informelle Beteiligung der wesentlichen Verwaltungsstellen durchgeführt. Darüber hinaus wurden wichtige Unternehmen und andere externe Stakeholder in den Arbeitsprozess einbezogen. Eine enge Abstimmung erfolgte insbesondere mit dem Fachbereich Stadtplanung.

Auf dieser Beteiligungsgrundlage soll das WiKo nach dem angestrebten Bezirksamtsbeschluss als belastbare Basis für strategische Entscheidungen dienen, die die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bezirk Spandau betreffen, und insbesondere im Rahmen des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

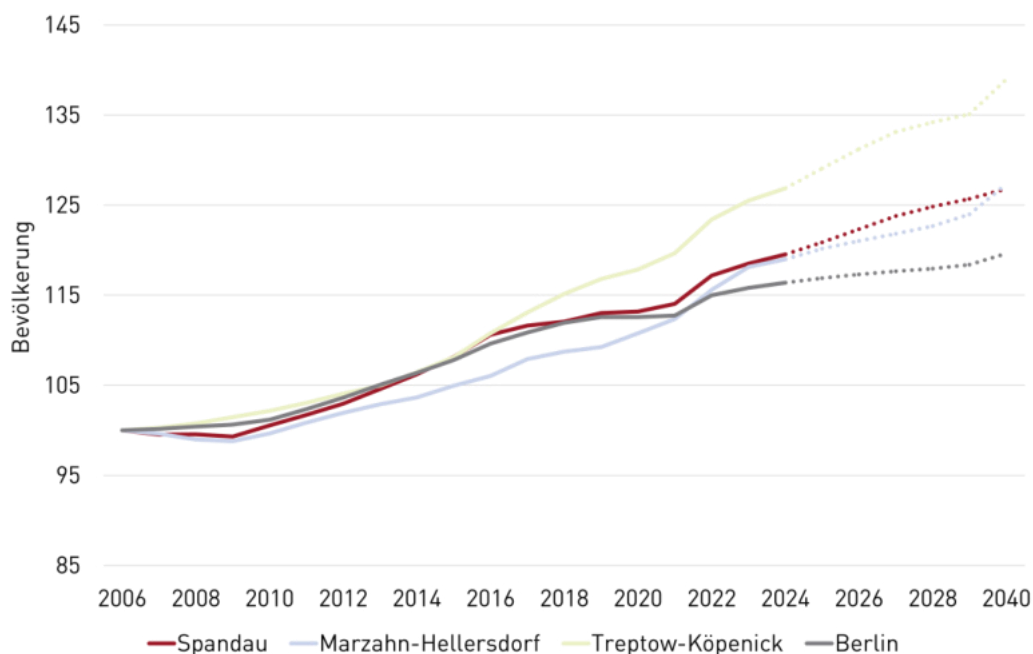
2 Analyse

2.1 Ausgangslage: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und Wirtschaft

2.1.1 Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Spandau verlief nach 2005 – wie im gesamten Stadtgebiet – dynamisch. Zwischen 2006 und 2019 wuchs die Einwohnerzahl um 13,0 % (+ 28.261 Personen); das Wachstum lag damit über dem Landesdurchschnitt von 12,5 % und entsprach weitgehend dem anderer Stadtrandbezirke wie Marzahn-Hellersdorf und Pankow, während Treptow-Köpenick eine noch stärkere Dynamik, Reinickendorf sowie die Innenstadtbezirke eine schwächere Entwicklung aufweisen. Anders als im Landesdurchschnitt wurde das Bevölkerungswachstum in Spandau durch die Corona-Pandemie nicht abgeschwächt, vielmehr verstärkte sich der Aufwärtstrend sogar, so dass der Bezirk in dieser Zeit zu den dynamischeren Wachstumsräumen Berlins zählt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass sich diese Entwicklung – wenn auch abgeschwächt – fortsetzen wird: Bis 2040 wird gegenüber 2025 ein Bevölkerungswachstum um 4,9 % erwartet, während für Berlin insgesamt ein Zuwachs von 2,3 % prognostiziert wird.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung und -prognose in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und im Land Berlin von 2006 bis 2040 (Index, 2006 = 100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenstand: Juni 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Datenstand: Dezember 2024; eigene Darstellung.

Die Analyse der aktuellen Altersstruktur zeigt Abweichungen vom Landesdurchschnitt (siehe Tabelle 1): Während die Anteile der unter 15-Jährigen und der über 65-Jährigen an der Bezirksbevölkerung über denen des Gesamtdurchschnitts der Stadt Berlin

liegen, weist der Bezirk Spandau mit 63,9 % einen deutlich niedrigeren Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65) auf. Diese Verteilung ist mit anderen Randbezirken – etwa Marzahn-Hellersdorf oder Reinickendorf vergleichbar.

Tabelle 1: Bevölkerungsstruktur in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin nach Alter in %

Alter	Spandau	Marzahn-Hellersdorf	Berlin
unter 15	15,4	15,5	13,5
15-65	63,9	62,5	67,5
über 65	20,7	22,0	19,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenstand: Juni 2025; eigene Berechnung.

Der Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zufolge verändert sich die Altersstruktur bis 2040: Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter sinkt zunächst, während die Anteile der unter 15-Jährigen und der über 65-Jährigen steigen (siehe Tabelle 2). Diese Entwicklung kehrt sich jedoch im weiteren Verlauf um, sodass zwischen 2030 und 2040 allein die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter wieder zunimmt. In absoluten Werten entspricht dies über den gesamten Zeitraum einen Anstieg dieser Gruppe von 165.589 Personen im Jahr 2024 auf 172.704 im Jahr 2030 und 177.028 im Jahr 2040.

Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur im Bezirk Spandau im Jahr 2024 sowie Prognosen für 2030 und 2040

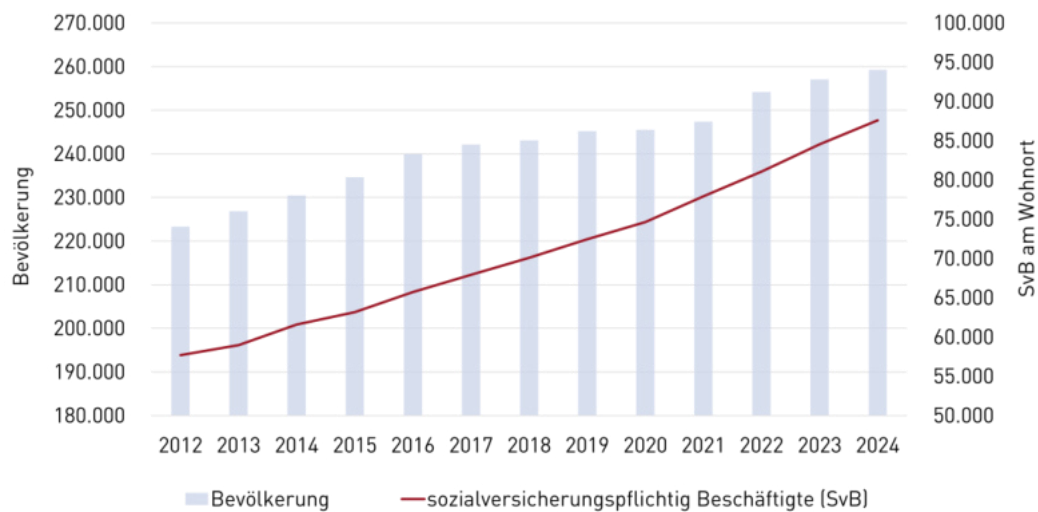
Alter	2024	2030	2040
unter 15	15,4	15,7	15,0
15-65	63,9	63,3	64,3
über 65	20,7	21,0	20,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenstand: Juni 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Datenstand: Dezember 2024.

2.1.2 Erwerbstätigkeit

Mit dem Bevölkerungsanstieg erhöhte sich seit 2006 auch die Zahl der in Spandau wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) deutlich. Die Entwicklung der SvB am Wohnort zeigt seit den frühen 2000er-Jahren und nochmals verstärkt seit 2020 einen kontinuierlichen Aufwärtstrend (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerung und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Wohnort im Bezirk Spandau



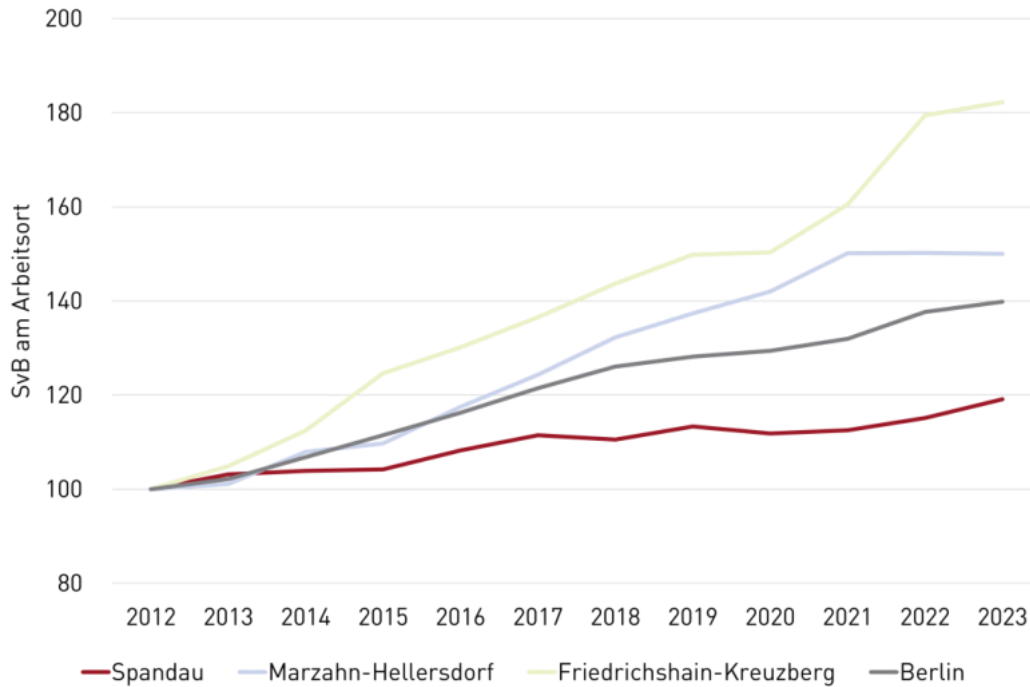
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenstand: Juni 2025; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Datenstand: Dezember 2024; eigene Darstellung.

Parallel dazu steigt im Bezirk – wie im Landesdurchschnitt – auch die Beschäftigungsquote seit 2006 durchgehend und spürbar an (siehe Abbildung 6). Mit 62,1 % liegt sie im Jahr 2025 über dem Berliner Durchschnitt von 60,4 %. Damit nähert sich Spandau den Quoten anderer Bezirke an, insbesondere jener im ehemaligen Ostteil wie Marzahn-Hellersdorf, die nach der Wiedervereinigung aufgrund eines höheren Erwerbsanteils von Frauen durchgängig höhere Beschäftigungsquoten aufwiesen.

Der Anstieg der SvB am Wohnort spiegelt sich auch in der Entwicklung der SvB am Arbeitsort wider. Zwischen 2012 und 2023 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten in den Betrieben des Bezirks um 19,1 % von 57.582 auf 68.596 Personen (siehe Tabelle 3). Anders als in anderen Randbezirken wie Marzahn-Hellersdorf oder Steglitz-Zehlendorf setzte sich dieser Zuwachs auch nach 2021 fort.

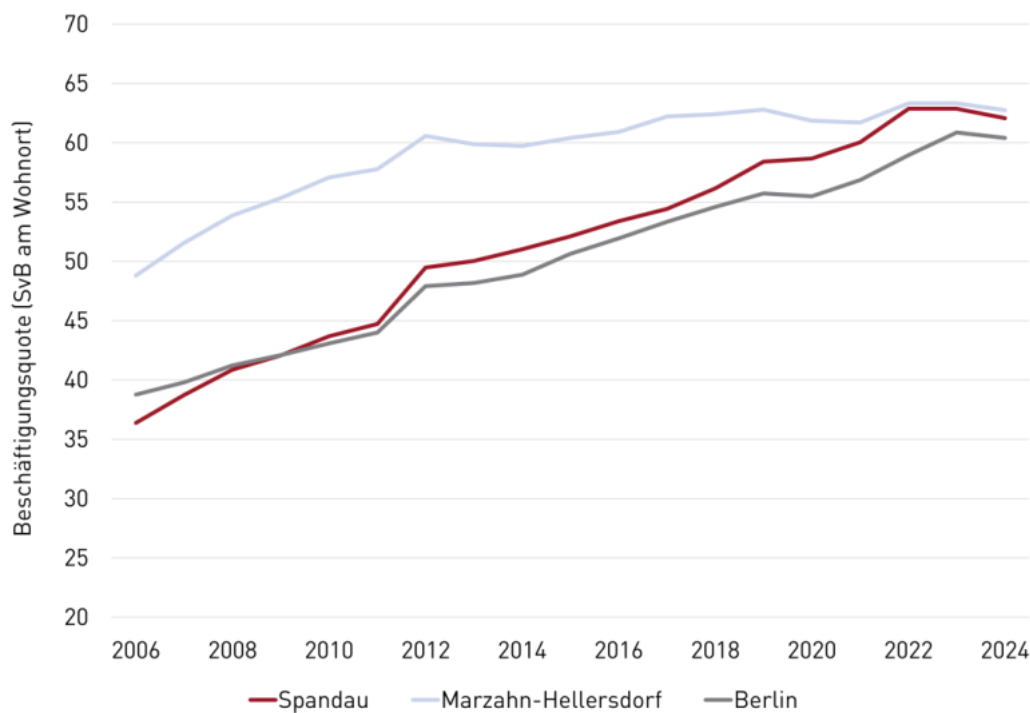
Die positive Entwicklung der vergangenen Dekade entspricht insgesamt der Dynamik anderer westlicher Randbezirke wie Reinickendorf oder Steglitz-Zehlendorf. Im berlinweiten Vergleich bleibt Spandau jedoch hinter dem Durchschnitt zurück. Höhere Wachstumsraten weisen insbesondere die östlichen Bezirke auf, etwa Marzahn-Hellersdorf, die von zahlreichen Unternehmensansiedlungen nach der Wiedervereinigung profitierten. Hinzu kommen Bezirke, die zuvor strukturell benachteiligt waren – etwa Friedrichshain-Kreuzberg und Teile von Mitte – und in den vergangenen Jahren deutliche Aufholprozesse verzeichneten (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Entwicklung der in Niederlassungen Beschäftigten (SvB, am Arbeitsort) in den Bezirken Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2012 bis 2023 (Index, 2012 = 100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Unternehmensregister),
Datenstand: September 2024; eigene Darstellung.

Abbildung 6: Entwicklung der Beschäftigungsquote (SvB, am Wohnort) in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2006 bis 2024 in %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Datenstand: Dezember 2024; eigene Darstellung.

Tabelle 3: Entwicklung der in Niederlassungen Beschäftigten (SvB, am Arbeitsort) in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2012 bis 2023

Jahr	Spandau	Marzahn-Hellersdorf	Berlin
2012	57.582	38.765	1.126.499
2013	59.406	39.193	1.150.693
2014	59.826	41.824	1.202.909
2015	60.002	42.541	1.255.475
2016	62.334	45.553	1.309.544
2017	64.170	48.198	1.368.115
2018	63.662	51.278	1.419.598
2019	65.241	53.230	1.443.402
2020	64.406	55.053	1.457.565
2021	64.794	58.201	1.486.178
2022	66.301	58.231	1.550.655
2023	68.596	58.152	1.575.545

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Unternehmensregister),
 Datenstand: September 2024; eigene Darstellung.

2.1.3 Wirtschaft

Die Auswertung des Unternehmensregisters zeigt, dass Spandau bei der Zahl der Niederlassungen und rechtlichen Einheiten leicht unter dem Berliner Durchschnitt liegt. Der berlinweite Wert wird dabei durch die außergewöhnlich hohen Fallzahlen in Mitte deutlich verzerrt (siehe Tabelle 4). Der Spandauer Wert ist allerdings vergleichbar mit dem anderer Randbezirke mit geringem Anteil an Büronutzungen, wie etwa Marzahn-Hellersdorf. Dies gilt sowohl für die Zahl der Niederlassungen und rechtlichen Einheiten als auch für die dort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; hier liegt Spandau berlinweit auf Rang acht. Beim Umsatz der rechtlichen Einheiten nimmt der Bezirk dagegen den letzten Platz ein.

Auch die Struktur der Niederlassungen nach Wirtschaftszweigen entspricht weitgehend der anderer Randbezirke. Die Wirtschaftsstruktur Spandaus wird maßgeblich durch Branchen geprägt, die auf gewerbliche Bauflächen angewiesen sind (siehe Tabelle 5 und Tabelle 6). Im Vergleich zu Marzahn-Hellersdorf fällt der geringere Anteil von Niederlassungen des Baugewerbes auf, wobei Spandau damit jedoch auf einem vergleichbaren Niveau wie die anderen Randbezirke liegt. Lediglich in den Bereichen Verkehr und Lagerei sowie bei überwiegend bürobasierten Dienstleistungen weist der Bezirk in der Regel einen etwas höheren Anteil auf als andere Randbezirke.

Tabelle 4: Anzahl der Niederlassungen inkl. SvB und Anzahl der rechtlichen Einheiten inkl. Umsatz in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und im Land Berlin¹

Bezirk	Niederlassungen		Rechtliche Einheiten	
	Anzahl	SvB	insgesamt	Umsatz in Mio. €
Spandau	7.814	68.596	7.476	6.082
Marzahn-Hellersdorf	7.593	58.152	7.228	6.816
Mitte	29.764	427.835	27.918	119.859
Berlin	194.185	1.575.545	186.390	339.318

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Unternehmensregister),
Datenstand: September 2024; eigene Darstellung.

Tabelle 5: Anzahl der Niederlassungen für ausgewählte Wirtschaftszweige in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin im Jahr 2023

Wirtschaftszweig	Spandau	Marzahn-Hellersdorf	Berlin
Insgesamt	7.814	7.593	194.185
darunter:			
Verarbeitendes Gewerbe (C)	244	278	5.098
Baugewerbe (F)	979	1.437	15.107
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (G)	1.289	1.142	24.267
Verkehr und Lagerei (H)	391	354	5.034
Büro-Dienstleistung (J-M)	1.913	1.657	71.937

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Unternehmensregister),
Datenstand: September 2024.

¹ Zur Differenzierung zwischen Niederlassungen und rechtlichen Einheiten: siehe Glossar, Stichwort Unternehmen.

Tabelle 6: Anteil der Niederlassungen für ausgewählte Wirtschaftszweige an allen Niederlassungen in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin im Jahr 2023 in %

Wirtschaftszweig	Spandau	Marzahn-Hellersdorf	Berlin
Verarbeitendes Gewerbe (C)	3,1	3,7	2,6
Baugewerbe (F)	12,5	18,9	7,8
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (G)	16,5	15,0	12,5
Verkehr und Lagerei (H)	5,0	4,7	2,6
Büro-Dienstleistung (J-M)	24,5	21,8	37,0
Summe	61,6	64,1	62,5
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Unternehmensregister), Datenstand: September 2024.			

2.2 Wirtschaftsflächen

2.2.1 Betrachtete Flächenkulisse

Das Wirtschaftsflächenkonzept Spandau (WiKo) betrachtet gewerbliche Standorte des Bezirks mit einem Flächenumfang von insgesamt 824,8 Hektar (brutto, d. h. in der Abgrenzung der Bauflächen des Flächennutzungsplans²). Zu den untersuchten Flächen gehören primär die im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten und in den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft übernommenen gewerblichen Bauflächen des Bezirks, auf die 56,3 % (464,5 Hektar) der betrachteten Flächen entfallen. Darin enthalten sind auch die im StEP Wirtschaft 2040 ausgewiesenen Flächen des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit einem Umfang von 387,8 Hektar.

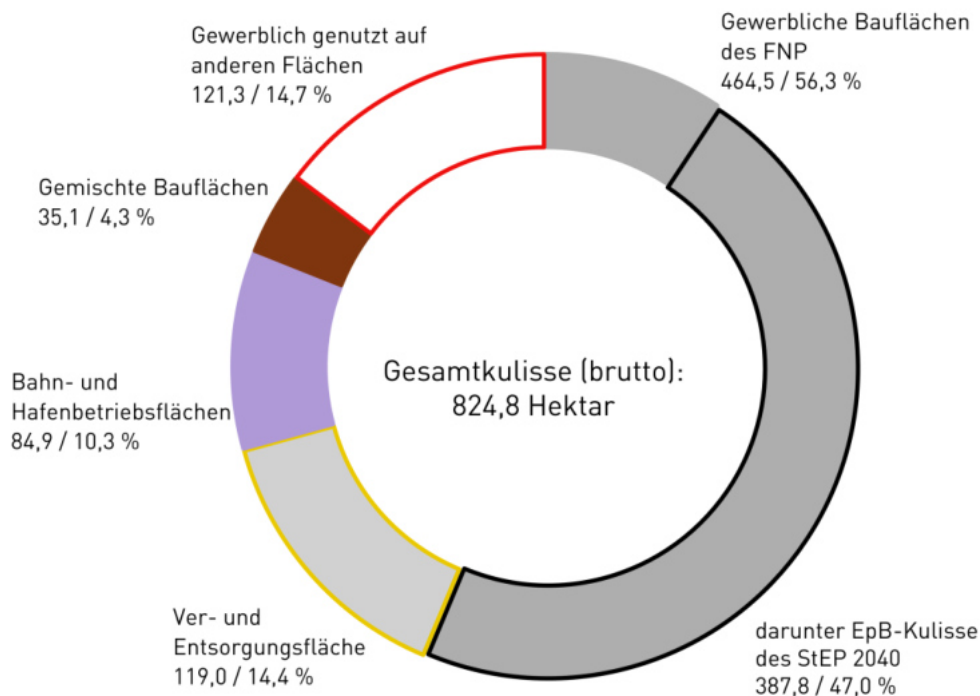
Über die gewerblichen Bauflächenkategorien des FNP hinaus gehören weitere Flächen zur Untersuchungskulisse des WiKo:

- Mit den großen Ver- und Entsorgungsstandorten Kraftwerk Reuter-West sowie Klärwerk und Müllheizkraftwerk Ruhleben umfassen Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter im Sinne des FNP einen erheblichen Teil der Untersuchungskulisse. Auch der Busbahnhof der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) an der Wilhelmstraße und die Fläche der Berliner Stadtreinigung (BSR) im östlichen Teil des Standorts Klosterfelde (südlich des Brunsbütteler Damms) sind dieser Kategorie zuzuordnen. Insgesamt tragen Ver- und Entsorgungsflächen 119,0 Hektar (14,4 %) zur Untersuchungskulisse bei.
- Der gegenwärtig großenteils im Um- und Ausbau befindliche Südhafen ist ebenfalls als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter im FNP dargestellt und wird - zusammen mit Randbereichen von Bahnbetriebsflächen - wegen der im Hafen ansässigen, überwiegend logistischen Flächennutzer in die Untersuchungskulisse einbezogen. Insgesamt tragen diese Hafen- und Bahnflächen 84,9 Hektar oder 10,3 % zur Untersuchungskulisse bei.

Außerhalb der FNP-Gewerbeflächen werden - aufgrund der nicht flächenscharfen Abgrenzung des FNP - einzelne gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie auch Teile von Grünflächen in die Untersuchungskulisse einbezogen. Gemischte Bauflächen werden einbezogen, wenn sie - wie am Standort Mertensstraße - derzeit überwiegend durch Gewerbebetriebe genutzt und grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Sofern schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden oder zulässig sind, besteht an diesem Standort jedoch ein betriebliches Risiko, dass sich Flächenkonkurrenzen durchsetzen und diese die gewerblichen Nutzungen in ihrem Umfeld einschränken können.

² Zur Differenzierung zwischen Brutto- und Netto-Flächenkulisse: siehe Glossar, Stichwort Flächenkulisse.

Abbildung 7: Größe und Struktur der Brutto-Flächenkulisse des WiKo nach FNP-Darstellung und Zuordnung zum EpB in Hektar und Prozent



Quelle: FNP Berlin, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040.

Eine Ausnahme bildet der nördliche Teil des Standorts Alexander Barracks. Dort ist im FNP eine Wohnbaufläche M2 dargestellt, die tatsächliche Nutzung war jedoch bis vor Kurzem überwiegend gewerblich. Aufgrund einer Neubewertung von Liegenschaften des Bundes im Zusammenhang mit der beabsichtigten Stärkung der Bundeswehr und der NATO-Streitkräfte werden diese Flächen bis auf weiteres für eine mögliche militärische Nutzung vorgehalten³. Sie sind Teil der Untersuchungskulisse, ihre Entwicklung steht jedoch unter dem Vorbehalt einer Entscheidung des Bundes.

Während sich die Betrachtung der Untersuchungskulisse jeweils auf die Brutto-Gesamtfläche gemäß FNP-Abgrenzung bezieht⁴, ist es bei kleinteiligen Analysen sinnvoller, nur die Nettoflächen – also die tatsächlich gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen – zu betrachten. In Spandau entspricht dies einer Fläche von 667,3 Hektar. Verkehrsflächen, Verkehrsgrün und kleinere Restflächen⁵, die keine gewerbliche Nutzung erlauben (zusammen ca. 150 Hektar), werden in den nachfolgenden Analysen deshalb nicht eingerechnet.

³ Quelle: Schreiben der Bundeswehr an Bezirksbürgermeister Bewig vom. 27.10.2025, Abteilung Aufwuchs, Betreff: Moratorium der Konversion von Liegenschaften der BImA (...).

⁴ Da der FNP keine flurstücksscharfe Darstellung kennt, ist eine Aufschlüsselung nach Netto-Grundstücksfläche nicht sinnvoll.

⁵ Hierzu zählen insbesondere Zufahrtsstraßen und größere öffentliche Parkplätze, nicht jedoch Parkplätze, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind oder eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich erlauben.

Die Gewerbeflächen des Bezirks Spandau konzentrieren sich in zehn räumlich getrennten und teilweise intern weiter differenzierten Standorten. Dazu gehören sowohl großräumige, produktionsorientierte Standorte mit übergeordneter wirtschaftlicher Relevanz wie auch kleinteilige Gewerbegebiete mit eher lokaler und regionaler Versorgungsfunktion (siehe Tabelle 7).

Der industrielle Kernbereich des Bezirks Spandau entstand beiderseits der Spree. Dieses Gewerbeflächencluster umfasst die Standorte Siemensstadt, Am Juliesturm und Freiheit. Dort haben auch die großen Industriebetriebe Siemens und BMW ihren Sitz. Im Süden schließt der durch großflächigen Einzelhandel dominierte Teilstandort Freiheitswiesen an. Die übrigen Standorte ergänzen die Vielfalt des Gewerbes im Bezirk und sind durch ihr Flächenangebot auch für Handwerksbetriebe, gewerbliche Dienstleistungen, nicht zentrenrelevanten Handel und sonstiges Gewerbe mit Kundenverflechtungen überwiegend im Nahbereich wichtige Elemente einer polyzentrischen Stadt. Durch kurze Anfahrtswege helfen diese Elemente dabei Verkehr zu vermeiden.

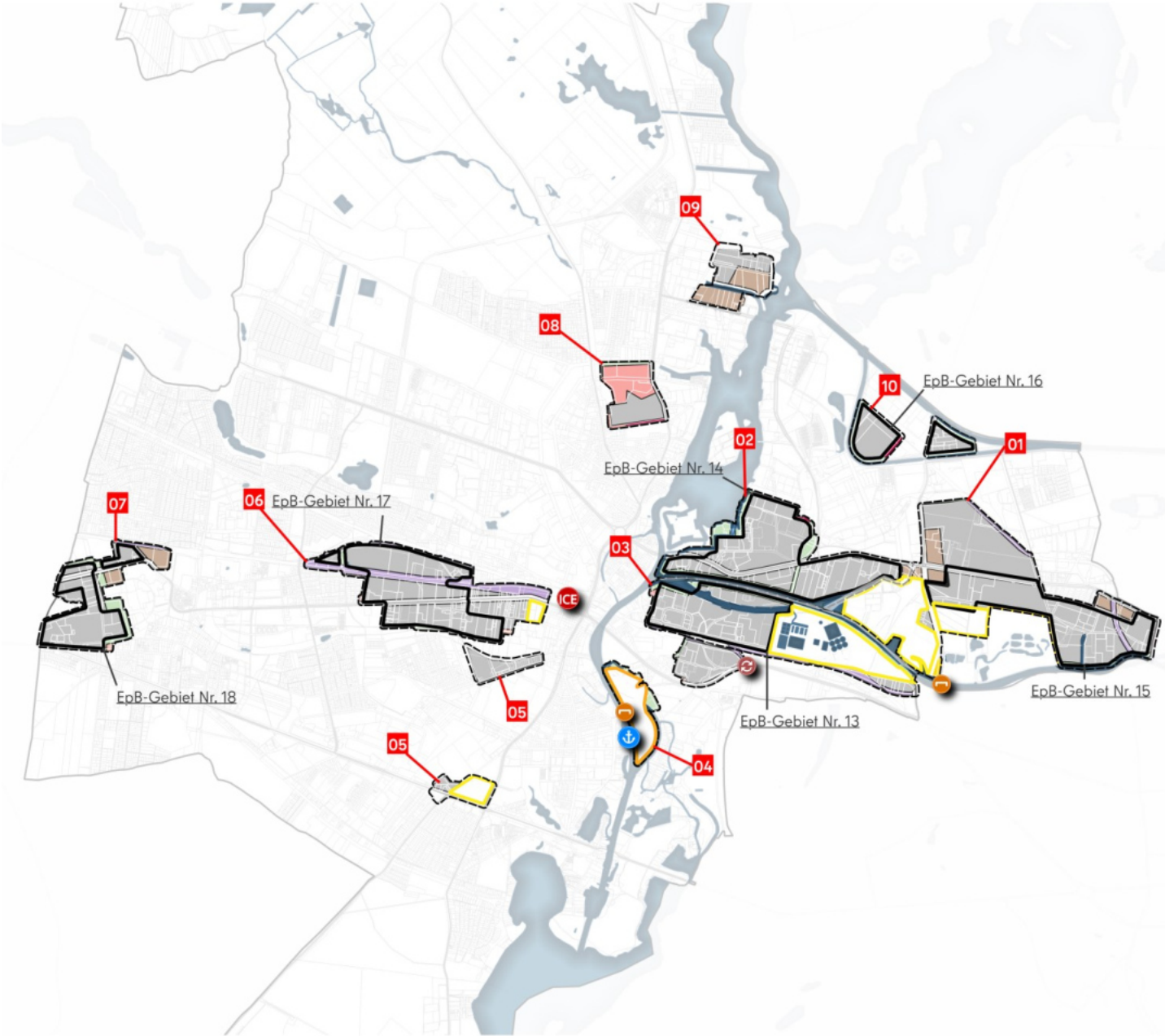
Einen Überblick über die beschriebene Flächenkulisse bietet die Darstellung des nachfolgenden Plan 0: Flächenkulisse und Standorte des WiKo Spandau.

Tabelle 7: Netto-Flächenkulisse des WiKo nach Standorten

Nr.	Standortbezeichnung	Größe in Hektar*	Anteil an der Flächenkulisse in %
01	Siemensstadt	198,1	29,7
02	Am Juliesturm	91,8	13,8
03	Freiheit und Freiheitswiesen	118,9	17,8
04	Südhafen	18,7	2,8
05	Seeburger Straße und Wilhelmstraße	18,2	2,7
06	Klosterfelde	98,3	14,7
07	Staaken	46,5	7,0
08	Alexander Barracks	26,2	3,9
09	Mertensstraße	24,7	3,7
10	Gartenfeld	25,9	3,9
Gesamt		667,3	100,0
*Angaben netto, d. h. ohne Verkehrs-, Grün- und Restflächen. Siehe auch Glossar, Stichwort: Flächenkulisse. Quelle: eigene Erfassung.			

WiKo Spandau | Übersicht
**Im Wirtschaftsflächenkonzept
 betrachtete Flächenkulisse und
 Standorte (Plan 0)**

- Nr. Standort**
- 01 Siemensstadt
 - 02 Am Juliusturm
 - 03 Freiheit und Freiheitswiesen
 - 04 Südhafen
 - 05 Seeburger Straße und Wilhelmstraße
 - 06 Klosterfelde
 - 07 Staaken
 - 08 Alexander Barracks
 - 09 Merlensstraße
 - 10 Gartenfeld
- Flächenkulisse**
- Untersuchungskulisse WiKo
 - ▣ EpB-Kulisse des StEP Wirtschaft 2040
- Flächenart nach FNP**
- Bahnfläche
 - Gemischte Baufläche, M2
 - Gewerbliche Baufläche
 - Grünfläche
 - Landwirtschaftsfläche
 - Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
 - Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter
 - Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- sonstige Signaturen**
- 🚇🚊🚗 wirtschaftsnahe übergeordnete Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, Berlin-Partner, eigene Erfassung und Darstellung.

regioteam, Stand 24/02/2026

2.2.2 Analysemethode

Das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Spandau orientiert sich in seiner Erhebungsmethodik an den Vorgaben des Leitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen⁶. Damit soll eine Vergleichbarkeit der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte sichergestellt werden. In einigen Punkten wurde die Erfassung weiter differenziert, um spezifische Besonderheiten bzw. Problemstellungen berücksichtigen zu können. Die Abgrenzung der Flächen erfolgt entlang von Flurstücksgrenzen und ist nicht vollkommen deckungsgleich mit den im FNP generalisiert dargestellten Bauflächengrenzen.

Die Analyse von Flächensituation und Gewerbebesatz in den zehn Gewerbebeständen basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme, die in mehreren Arbeitsschritten durchgeführt wurde:

- Die Basis bildet eine Sichtbegehung der Gewerbebestände mit einer bildgestützten Erfassung von Grundstücken und Unternehmen. Dabei wurden auch mögliche Potenzialflächen und erkennbar untergenutzte Gewerbegrundstücke identifiziert.
- Im Rahmen einer Onlinerecherche wurden die Behebungsergebnisse durch Auswertung von Luftbildern sowie Informationen zu den ansässigen Unternehmen ergänzt und weiter konkretisiert. Außerdem wurden Informationen der Senatsverwaltungen, insbesondere die Daten des Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS) zu Potenzialflächen⁷, einbezogen.
- Erstmals in die Nutzungserfassung integriert wurde der von der Industrie- und Handelskammer (IHK) unter dem Namen „Branchenpuls“ erfasste Datensatz zu Berliner Unternehmen, der u. a. Informationen zu Branchenzuordnung und Unternehmensgröße enthält.
- Die Informationen zu den Flächennutzungen und zu den ansässigen Unternehmen wurden in einer Datenbank zusammengeführt und statistisch sowie kartografisch in einem Geoinformationssystem aufbereitet.

Die Erhebung der Nutzungen erfolgte flurstücksscharf, wobei mit Blick auf die Übersichtlichkeit Flurstücke, die durch den gleichen Nutzer gleichartig genutzt werden, zu Grundstücken zusammengelegt wurden. Stichtag für die Bestandserfassung war der 31.07.2025.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme zeigt Plan 1 die aktuelle Hauptnutzung der in die Untersuchungskulisse einbezogenen Grundstücke sowie Bereiche mit bestimmten besonderen Zuordnungen oder Merkmalen. Damit bildet Plan 1 die Grundlage für die weiteren Analyseschritte der Pläne 2, 3 und 4.

Die überwiegende Nutzung eines Grundstücks wird als sogenannte Hauptnutzung flächenhaft farbig dargestellt. Die flächenhafte Nutzungsdarstellung kann durch eine

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte - Leitfaden.

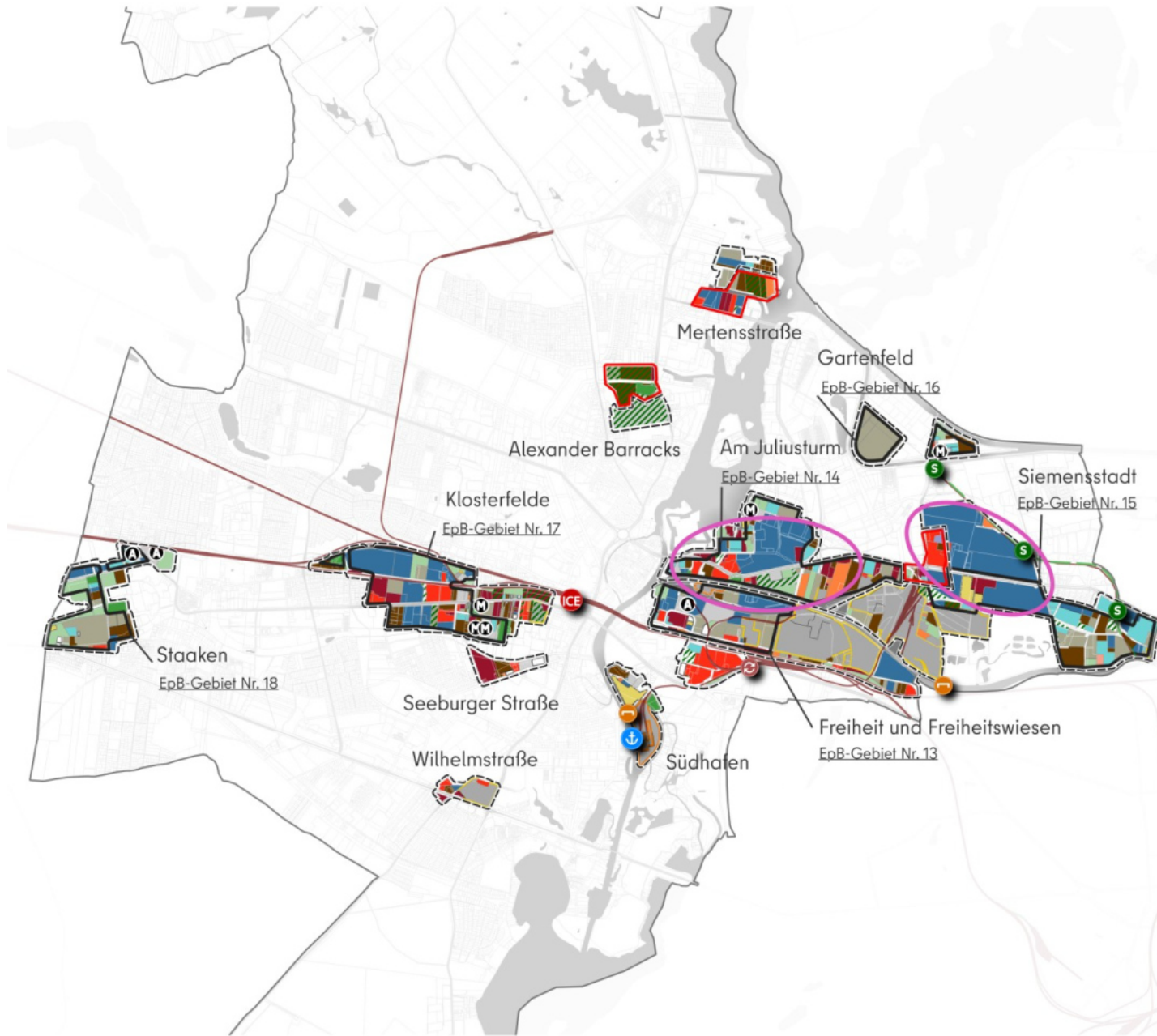
⁷ Gewerbeflächeninformationssystem GEFIS: siehe Glossar.

Schraffur zur Darstellung einer Unternutzung oder durch eine Punktsignatur zur Angabe u.a. der Art der Bebauung (z. B. Gewerbehof) ergänzt werden. Die Differenzierung der unterschiedlichen Standorte (z. B. EpB-Kulisse, gewerbliche Baufläche oder Standort mit besonderen Merkmalen) erfolgt durch Umrandungen.

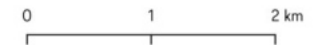
In begründeten Einzelfällen weicht die Darstellung in Plan 1 von den Vorgaben des Leitfadens ab. So ist die Nutzungskategorie für „Produzierendes Gewerbe“ in Plan 1 des vorliegenden WiKo Spandau weiter differenziert. Dies ist u. a. mit dem Ziel begründet, eine aussagekräftigere Basis für die zu erarbeitenden Maßnahmenvorschläge zu erhalten. Zudem wird dadurch eine verbesserte Kompatibilität der Daten mit der amtlichen Statistik gewährleistet, in welcher die Unternehmen entsprechend der Klassifizierung des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bestimmten Wirtschaftszweigen zugeordnet werden. Weiterhin unterscheidet Plan 1 zwischen ungenutzten und untergenutzten Flächen sowie zwischen modernen Gewerbehöfen und solchen in Altbauten. Im Ergebnis ergibt sich eine gegenüber dem Leitfaden leicht modifizierte Darstellung, die aber weiterhin mit den Wirtschaftsflächenkonzepten anderer Bezirke kompatibel bleibt⁸.

⁸ Die einzelnen Flächennutzungskategorien werden im Glossar unter ihrer jeweiligen Bezeichnung definiert.

**Bestandserfassung:
Flächennutzung (Plan 1)**



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- sonstige gewerbliche Dienstleistung
- Büro-Dienstleistung
- Spedition / Logistik
- Tankstelle / Kfz-Handel
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerbl. Charakter (Hafengebiet)
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Wissenschaft / Forschung
- Einzelhandel
- kommerzielle Freizeitnutzung
- sonstige Nutzung, z.B. Wohnen
- sonstige Nutzung Grün
- Erschließungsfläche
- Baustelle
- ungenutzt - bebaut
- ungenutzt - ungebaut
- ▨ gering genutzt
- Standortkennzeichnung**
- gewerbliche Baufläche FNP
- EpB-Kulisse (Stand: SIEP 2040)
- außerhalb der gewerblichen Baufläche FNP
- Innovationskern / Zukunftsort
- Sonstige besondere Standortmerkmale**
- Ⓜ Ⓜ Gewerbehof (A = Altbau, M = moderner Bautyp)
- Ⓜ Ⓜ Ⓜ übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
- S Reaktivierung Siemensbahn

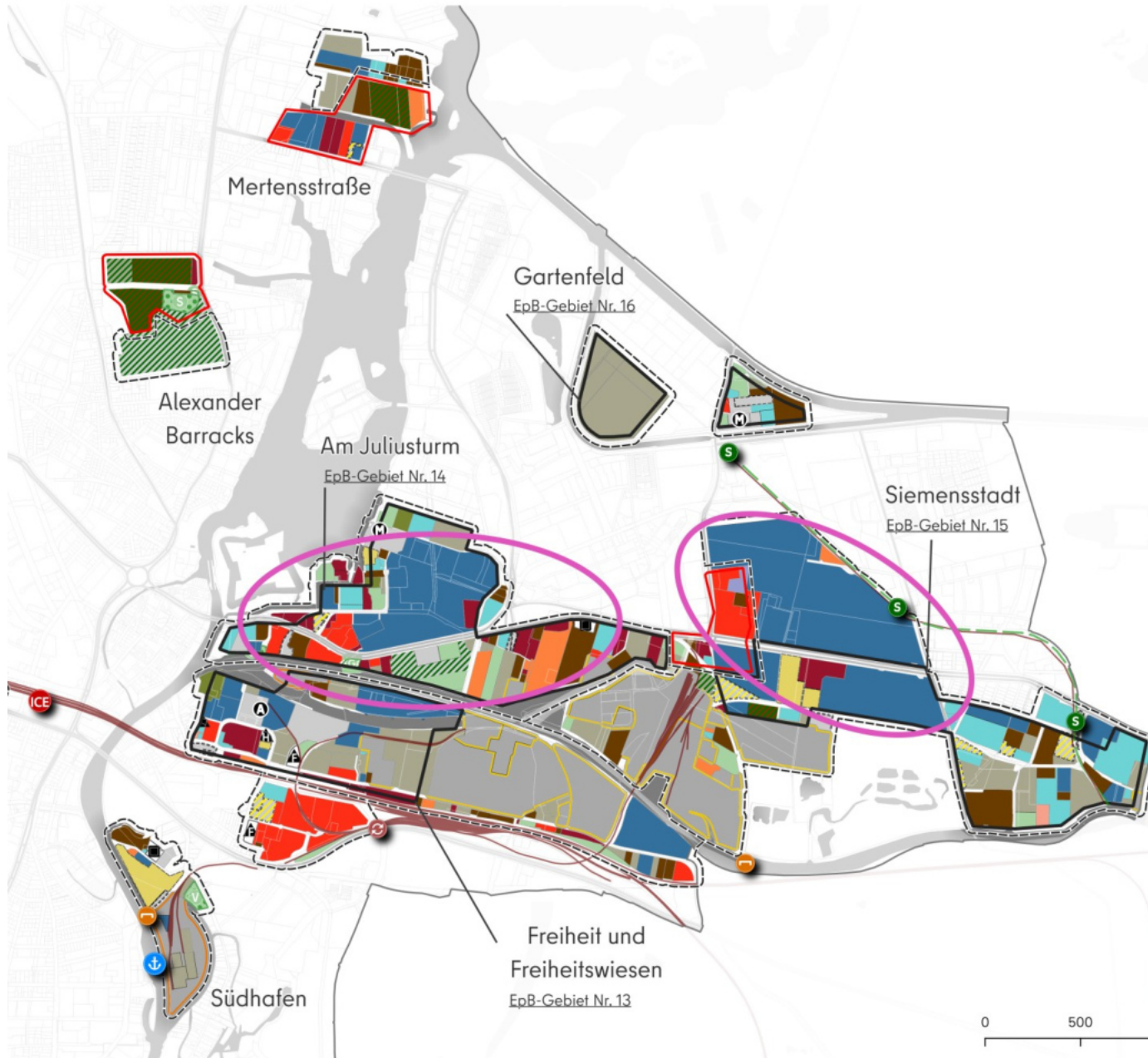


regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, Berlin-Partner, eigene Erfassung und Darstellung.

regioteam, Stand 24/02/2026

Bestandserfassung: Flächennutzung (Plan 1)



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- sonstige gewerbliche Dienstleistung
- Büro-Dienstleistung
- Spedition / Logistik
- Tankstelle / Kfz-Handel
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerblich. Charakter (Hafengebiet)
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Wissenschaft / Forschung
- Einzelhandel
- kommerzielle Freizeinnutzung
- ▲ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen
- ▲ Wohnen für geflüchtete Menschen
- ▲ Sonstige Nutzung: Hotel
- sonstige Nutzung: öffentliche Hand, z.B. Schulen
- sonstige Nutzung Grün (G = Grünfläche, KGA = Kleingartenanlage, S = Sportanlage, V = Verein)
- Erschließungsfläche
- Baustelle
- ungenutzt - bebaut
- ungenutzt - unbebaut
- ▨ gering genutzt
- ▨ gering genutzt - Parkplatzfläche
- Standortkennzeichnung**
- gewerbliche Baufläche FNP
- EpB-Kulisse (Stand: SIEP 2040)
- außerhalb der gewerblichen Baufläche FNP
- Innovationskern / Zukunftsort
- Sonstige besondere Standortmerkmale**
- ▲ ▲ Gewerbehof (A = Altbau, M = moderner Bautyp)
- 🚚 🚗 🚗 übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
- S Reaktivierung Siemensbahn

0 500 1.000 m

regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, Berlin-Partner, eigene Erfassung und Darstellung. regio team, Stand 24/02/2026

Bestandserfassung: Flächennutzung (Plan 1)



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- sonstige gewerbliche Dienstleistung
- Büro-Dienstleistung
- Spedition / Logistik
- Tankstelle / Kfz-Handel
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
- Sondergebiet mit gewerb. Charakter (Hafengebiet)
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Wissenschaft / Forschung
- Einzelhandel
- kommerzielle Freizeitnutzung
- sonstige Nutzung, z.B. Wohnen
- Wohnen für geflüchtete Menschen
- Sonstige Nutzung: Hotel
- sonstige Nutzung: öffentliche Hand, z.B. Schulen
- sonstige Nutzung Grün (G = Grünfläche, KGA = Kleingartenanlage, S = Sportanlage, V = Verein)
- Erschließungsfläche
- Baustelle
- ungenutzt - bebaut
- ungenutzt - unbebaut
- gering genutzt
- gering genutzt - Parkplatzfläche
- Standortkennzeichnung
- gewerbliche Baufläche FNP
- EpB-Kulisse (Stand: SIEP 2040)
- außerhalb der gewerblichen Baufläche FNP
- Innovationskern / Zukunftsort
- Sonstige besondere Standortmerkmale
- Gewerbehof (A = Altbau, M = moderner Bautyp)
- übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
- Reaktivierung Siemensbahn



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, Berlin-Partner, eigene Erfassung und Darstellung. regio team, Stand 24/02/2026

2.2.3 Aktuelle Flächennutzung

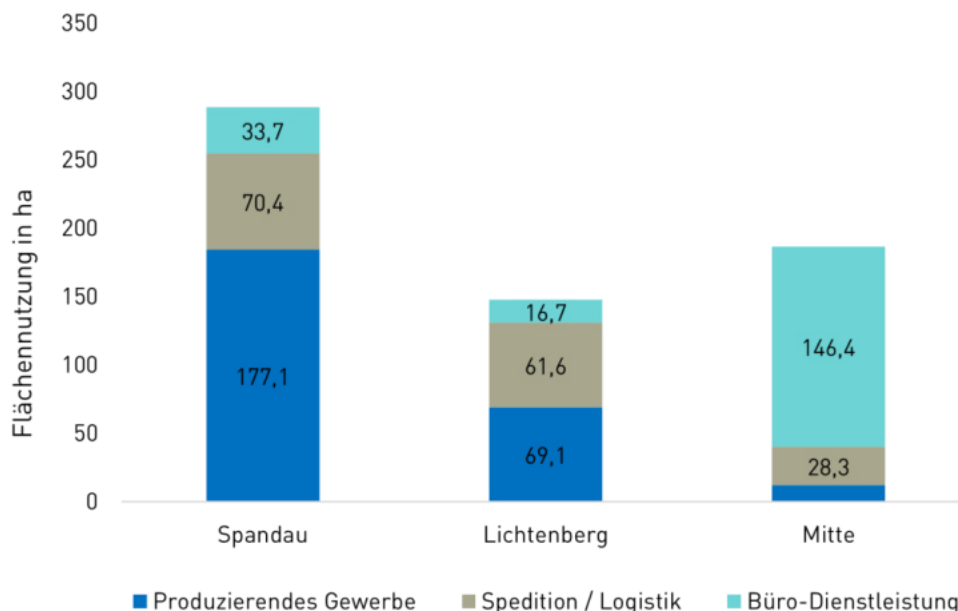
Übersicht

Die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes für die Wirtschaft im Bezirk Spandau ist nach wie vor groß: 170,5 Hektar, das entspricht einem Anteil von 29 % aller gewerblich genutzten Flächen in Spandau (siehe Abbildung 9), sind primär Standorte des Verarbeitenden Gewerbes. Davon geht gut die Hälfte auf das Konto der großen Industrieunternehmen Siemens und BMW (insgesamt 86,5 Hektar), wobei dort auf den Betriebsflächen neben der Hauptnutzung Produktion auch weitere Funktionen wie die innerbetriebliche Logistik und Büroflächen untergebracht sind. In der Systematik des WiKo-Leitfadens ist die Darstellung dieser abweichenden Nutzungen allerdings nicht vorgesehen.

Gewerbliche Flächennutzung

Bei einem Vergleich der Verteilung einzelner Kategorien der gewerblichen Flächennutzung innerhalb der Bezirke Berlins wird deutlich, welches Gewicht das Verarbeitende Gewerbe (hier als Teil des Produzierenden Gewerbes, zusammengefasst mit dem Baugewerbe dargestellt) innerhalb der Wirtschaft in Spandau hat (siehe Abbildung 8: Gewerbliche Flächennutzung in Spandau im Vergleich mit den Bezirken Lichtenberg und Mitte nach ausgewählten Branchen in Hektar). Darüber hinaus zeigt sich

Abbildung 8: Gewerbliche Flächennutzung in Spandau im Vergleich mit den Bezirken Lichtenberg und Mitte nach ausgewählten Branchen in Hektar



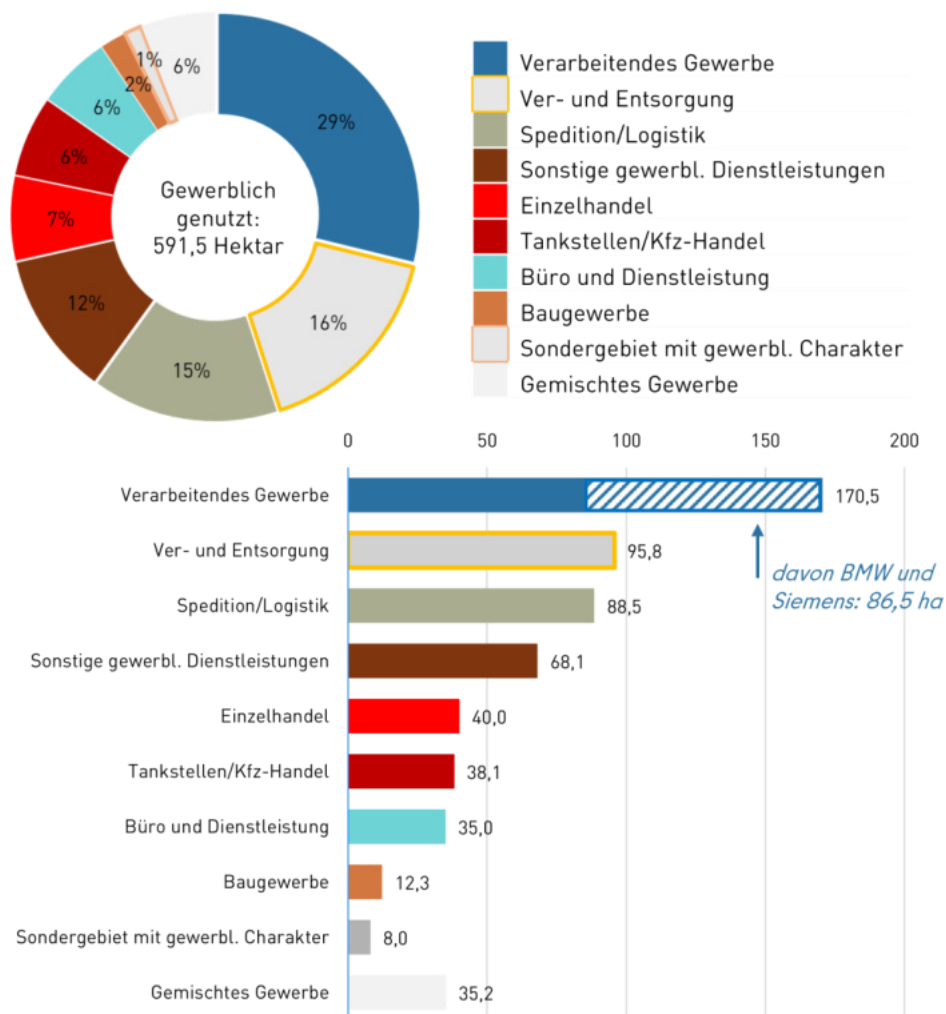
* Produzierendes Gewerbe besteht aus Verarbeitendem Gewerbe und Baugewerbe.

Quelle: Bezirkliche WiKos, eigene Berechnung.

darin die große Bedeutung der Spandauer Wirtschaftsflächen für den Wirtschaftsstandort Berlin.

Mit einigem Abstand folgen auf das Verarbeitende Gewerbe die Ver- und Entsorgungsnutzungen auf 95,8 Hektar (16 %), dann Speditions- bzw. Logistiknutzungen auf 88,5 Hektar (15 %) und die sonstigen gewerblichen Dienstleistungen auf insgesamt 68,1 Hektar (12 %). Das Kraftwerk Reuter-West sowie die Kläranlage am gegenüberliegenden Spreeufer sind dabei als Ver- und Entsorgungsstandorte von gesamtstädtischer Bedeutung besonders hervorzuheben.

Abbildung 9: Gewerbliche Flächennutzungen innerhalb der WiKo-Flächenkulisse in Spandau nach Hauptnutzung in Prozent und Hektar



Quelle: eigene Erfassung.

In einem dritten Cluster vergleichbar relevanter Flächennutzungen lassen sich Einzelhandel (40,0 Hektar oder 7 %), Tankstellen- bzw. Kfz-Handel (38,1 Hektar oder 6 %) und Büro-Dienstleistungen (35,0 Hektar oder 6 %) zusammenfassen. Der mit Abstand wichtigste Standort des Einzelhandels abseits der Spandauer Innenstadt – die hier nicht betrachtet wird – sind die Freiheitswiesen mit einem großen Möbelmarkt in Agglomeration mit einem Baumarkt, einem Elektronikmarkt und einem großen Vollsortiment-Supermarkt. Weitere bedeutende, überwiegend nicht zentrenrelevante Einzelhandelsstandorte liegen nördlich der Spree im Nahbereich der U-Bahnstationen Zitadelle und Paulsternstraße. Tankstellen und Kfz-Händler konzentrieren sich entlang

der Verbindungsachsen in Richtung Charlottenburg, also nördlich der Spree entlang der Straßenzüge Nonnendammallee und Am Juliusturm sowie südlich der Spree entlang der Straßenzüge Wiesendamm und Freiheit.

Das Baugewerbe spielt in Spandau eine eher nachgeordnete Rolle. Es belegt 12,3 Hektar und somit nur knapp 2 % der Untersuchungskulisse. Grundstücke, die durch gemischte gewerbliche Nutzungen belegt sind, nehmen mit 35,2 Hektar immerhin 6% der Untersuchungskulisse ein. Dabei handelt es sich überwiegend um Gewerbehöfe, die auf engem Raum eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen, oft in mehreren Geschossen, ermöglichen, ohne dass sich eine Hauptnutzung klar benennen lässt. Dazu gehören Gewerbehöfe „*Typ Altbau*“ in ehemals von Industriebetrieben oder als Lagerhallen genutzten Gebäuden ebenso wie Höfe eines „*modernen Bautyps*“⁹, die von vornherein für die Nutzung als Gewerbe- oder Handwerkerhof geplant wurden und dadurch meist eine deutlich bessere Ausstattung und größere Flexibilität, aber auch höhere Flächenpreise aufweisen.

Gewerbegebietsfremde Nutzungen

Neben den insgesamt 591,5 Hektar gewerblich genutzter Fläche umfasst die Untersuchungskulisse auch eingestreute Flächen, die durch gewerbegebietsfremde Nutzungen belegt sind. Dazu zählen Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Sportplätze und Kleingärten, aber auch Wohnnutzungen. Diese Nutzungen sind insofern gewerbegebietsfremd, als dass sie nicht auf einen Standort innerhalb eines Gewerbegebiets angewiesen sind. In einigen Fällen können sie auf solchen Flächen auch gar nicht zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe sind zwar Gewerbebetriebe, jedoch nicht auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen und können aufgrund ihres höheren Schutzanspruchs andere gewerbegebietstypische Nutzungen in ihrem Emissionsverhalten einschränken. Durch Reduzierung des Gewerbeflächenangebots und eine häufig höhere „Zahlungsbereitschaft“ tragen die genannten Fremdnutzungen zum Anstieg des Flächenpreises bei, so dass der Wettbewerb um diese übrigen Flächen verstärkt wird.

In einigen Fällen sind solche gewerbegebietsfremden Nutzungen auch als Zwischenutzung zu betrachten, d. h. die betreffenden Flächen können zu einem späteren Zeitpunkt wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen aktiviert werden. Dies kann z. B. bei (temporären) Unterkünften für geflüchtete Menschen der Fall sein. Im Fall von Kleingärten gibt der Kleingartenentwicklungsplan 2030¹⁰ der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Auskunft über die „Sicherungsstufe“ einzelner *Kleingartenanlagen* und somit über die Wahrscheinlichkeit einer späteren (Re-)Aktivierung für das Gewerbe. Die Einstufung beispielsweise als dauerhaft bestandsgeschützter „Dauerkleingarten“ ist zwar nicht bindend, da es sich um ein informelles Planwerk handelt, schließt eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Flächen zumindest im Betrachtungszeitraum jedoch nahezu aus.

⁹ Gewerbehöfe (Typisierung): siehe Glossar.

¹⁰ Kleingartenentwicklungsplan 2030: siehe Glossar.

Tabelle 8: Gewerbegebietsfremde Nutzungen innerhalb der WiKo-Flächenkulisse

Hauptnutzung	in Hektar	in Prozent
Wohnen	1,8	12,9
Kleingartenanlage (KGA)	3,7	37,5
Sportplatz	3,5	23,6
öffentliche Einrichtung (z. B. Schule, Verwaltung)	1,7	11,4
Flüchtlingswohnen	1,2	4,0
Hotel / Beherbergung	0,3	1,9
Grünfläche	0,3	2,0
Vereinsgelände	1,0	6,7
Gewerbegebietsfremde Nutzungen insgesamt	13,5	100,0
Quelle: eigene Erfassung.		

Die in Tabelle 8 dargestellten gewerbegebietsfremden Nutzungen summieren sich insgesamt auf 13,5 Hektar, das entspricht 2,0 % der Netto-Flächenkulisse und ist ein vergleichsweise geringer Wert. Die in der Erhebung erfassten Brachflächen und sonstigen für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich verfügbaren, aber nicht gewerblich genutzten Flächen werden in Kapitel 2.2.5 gesondert betrachtet.

2.2.4 Struktur und Verteilung der bezirklichen Wirtschaftsflächen

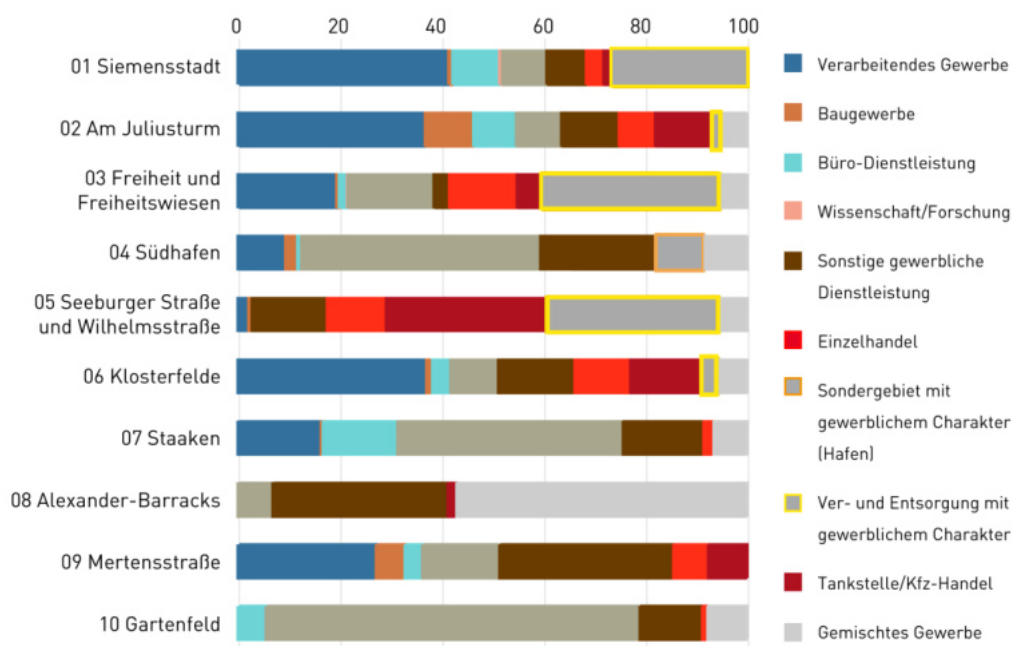
Der industriell-gewerblich genutzte Bereich im Osten des Bezirks mit den Standorten Siemensstadt, Am Juliusturm und Freiheit nimmt eine zentrale Funktion im Berliner Wirtschaftsraum ein und zeichnet sich durch großflächige, historisch gewachsene Industrie- und Gewerbeareale aus. Große Teile dieses Kernbereichs sind durch das EpB besonders geschützt und damit dem Verarbeitenden Gewerbe sowie verbundenen produktionsnahen Branchen vorbehalten. Dieser Teilbereich wird durch die geplante Transformation des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ künftig zusätzlich an Bedeutung gewinnen und – wie im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040¹¹ ausgewiesen – gleichzeitig als Produktionsschwerpunkt von gesamtstädtischer Relevanz erhalten bleiben.

Der Standort Am Juliusturm ist gemeinsam mit dem südlich der Spree angrenzenden EpB-Gebiet Charlottenburger Chaussee dank seiner Erschließungsgunst für großvolumigen Wirtschaftsverkehr (Schüttgut, Container, Flüssigkeiten) ein wichtiger Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsstandort für die Stadt Berlin. Für das Verarbeitende Gewerbe ergibt sich mit Blick auf die Nähe zum Standort Siemensstadt ein Zukunftspotenzial, dessen Entwicklung und Profilierung auf die Tradition als BMW-Produktionsstandort aufbauen kann.

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040.

Im Westen des Bezirks nehmen die Standorte Staaken und Klosterfelde mittelständische Betriebe auf, sichern die dezentrale Versorgung mit Handwerksbetrieben und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen und stellen wohngebietsnahe Arbeitsplätze bereit. Die Flächen am Standort Mertensstraße und auf dem Konversionsstandort Alexander Barracks im Norden des Bezirks sowie zwei kleinere Gewerbeareale im Westen der Wilhelmstadt bieten weiteren Raum für Betriebe, die keine großen Produktionsflächen benötigen, aber dennoch auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen sind.

Abbildung 10: Struktur der Hauptflächennutzungen nach Standort in %



Quelle: eigene Erfassung.

Eine besondere Rolle nimmt der Insel-Standort Gartenfeld ein. Auf dem Gelände des ehemaligen Siemens-Kabelwerks ist eine großräumige Umstrukturierung zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Freiräumen geplant. Dafür wurden große Teile des Standorts aus der Gewerbefläche und damit auch aus der EpB-Kulisse herausgelöst. Eine Teilfläche nimmt weiterhin EpB-konformes Gewerbe auf, dort befindet sich der TRIGO-Businesspark sowie weitere, überwiegend logistische Gewerbenutzungen.

Schließlich verfügt Spandau mit dem Südhafen über einen stadtllogistisch und hafengewirtschaftlich geprägten Standort. Der zweitgrößte Binnenhafen Berlins wird derzeit modernisiert und als Ergänzungsstandort für den Westhafen ausgebaut. Der durch die Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH (BEHALA) betriebene Standort hat eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Stadt und eröffnet Potenziale für kombinierte Logistik- und Gewerbenutzungen, die eine funktionale Ergänzung zu den landseitig orientierten Gewerbegebieten darstellen.

Eine Aufschlüsselung der Flächenkulisse nach Eigentumsstruktur - insbesondere nach privaten oder öffentlichen Flächeneigentümern - wird in Tabelle 9 dargestellt: Der weit überwiegende Teil der gewerblichen Bauflächenkulisse ist heute in privater Hand. Die Anteile des Landes Berlin belaufen sich auf 8,4 %, die des Bundes auf 4,4 % der Netto-Flächenkulisse. Bei den Flächen im Landesgrundvermögen handelt es sich neben den Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen in öffentlicher Hand auch um einzelne ungenutzte Flächen, z. B. an den Standorten Klosterfelde und Staaken. Zu den Flächen im Bundesbesitz zählt der Standort Alexander Barracks, dessen Entwicklungsaussichten aktuell unter dem Vorbehalt einer künftig notwendigen militärischen Nutzung stehen.

Weitere Angaben zur Struktur der Einzelstandorte, darunter auch zum Anteil der Flächen in öffentlichem Eigentum, finden sich in den Standortpässen in Kapitel 5 dieses Berichts.

Tabelle 9: Gewerbeflächenkulisse nach Flächeneigentümern

	in Hektar	in Prozent
Bund	28,8	4,4
Land Berlin *	55,1	8,4
Privat	583,4	87,2
Gesamt	667,3	100,0
* inkl. landeseigene Betriebe, teilweise in Eigentümergemeinschaft mit privaten Akteuren.		
Quelle: GEFIS Datenbank, Liegenschaftskataster, eigene Berechnung.		

2.2.5 Flächenpotenzial und Potenzialflächen

Abgrenzung des Flächenpotenzials

Eine zentrale Größe zur Bewertung der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen bildet das Flächenpotenzial, also die Flächen, die über die bereits gewerblich genutzten Bestandsflächen hinaus verfügbar sind, um die Flächenbedarfe weiterer gewerblicher Entwicklungen abdecken zu können. Das WiKo betrachtet in einem ersten Schritt alle grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung bestimmten, aber noch nicht oder gegenwärtig nicht genutzten Flächen.

Dazu gehören 32,6 Hektar unbebaute Grundstücke und 3,5 Hektar bebaute Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden sowie Baustellen bzw. „Projekte in Realisierung“ mit einem Umfang von 9,0 Hektar (zum Stichtag der Erfassung am 31.7.2025).

Der Umfang der ungenutzten Flächen ausgenommen Baustellen beläuft sich somit auf eine Gesamtgröße von 36,1 Hektar, was einem Anteil 5,4 % der Netto-Flächenkulisse entspricht. Eine Aufschlüsselung der ungenutzten Flächen nach Standorten erfolgt in der nachstehenden Tabelle 10.

Tabelle 10: Ungenutzte, bebaute und unbebaute Flächen nach Standorten (inkl. Baustellen)

Standort	unbebaut	bebaut	Baustelle	Insgesamt	
	Hektar			in %	
01 Siemensstadt	2,8	0,0	3,9	6,7	14,9
02 Am Juliesturm	6,0	1,4	0,6	8,0	17,8
03 Freiheit und Freiheitswiesen	4,2	1,6	0,2	6,0	13,2
04 Südhafen	0,0	0,0	4,2	4,2	9,3
06 Klosterfelde	5,3	0,5	0,1	5,9	13,1
07 Staaken	12,6	0,0	0,0	12,6	27,9
10 Gartenfeld	1,7	0,0	0,0	1,7	3,8
Gesamtergebnis	32,6	3,5	9,0	45,1	100,0
Quelle: Eigene Erfassung.					

Die größten derzeit ungenutzten Flächen befinden sich auf dem ehemaligen Flugfeld am Standort Staaken. Obwohl freie Flächen von 12,6 Hektar auf dem historischen Flugfeld Staaken als langfristiges gewerbliches Entwicklungspotenzial nach der Wende aufwendig durch breite Straßen erschlossen wurden, sind hier weiterhin große Flächen ohne Nutzung und zunehmen wieder im naturnahen Zustand.

Im gewerblich-industriellen Kernbereich der Standorte Siemensstadt, Am Juliesturm und Freiheit konnten nur wenige längerfristig brachliegende Flächen erfasst werden. Der vergleichsweise hohe Wert für den Standort Am Juliesturm von 6,0 Hektar setzt sich aus kurzfristig geräumten Flächen zusammen, deren Nachnutzung durch Neubau überwiegend bereits erkennbar vorbereitet wird oder auf denen bereits eine Baustelle eingerichtet ist.

Zusätzlich zu den ungenutzten Flächen, werden auch einzelne zwischengenutzte Flächen dem Flächenpotenzial zugerechnet. Es handelt sich um Flächen, deren Nutzung einen klar temporären Charakter hat - Beispiele sind kulturelle Zwischennutzungen auf brachgefallenen ehemaligen Betriebsflächen oder die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen. Im WiKo werden auch einzelne Kleingartenanlagen als Zwischenutzung eingestuft und in der Analyse der Flächenpotenziale entsprechend behandelt, soweit keine andere Positionierung des Bezirks vorliegt (vergleiche Kapitel 2.2.3 zu gewerbegebietsfremden Nutzungen).

Tabelle 11: Zwischengenutzte Flächen nach Standorten

Standort	Hektar	in %
02 Am Juliesturm	4,5	50
03 Freiheit und Freiheitswiesen	1,2	13
06 Klosterfelde	3,4	37
Gesamt	9,1	100
Quelle: Eigene Erfassung.		

Nicht alle in der Bestandsaufnahme erfassten ungenutzten und zwischengenutzten Grundstücke sind tatsächlich für eine Neuentwicklung geeignet oder verfügbar. Einige Flächen können nicht als Potenzial angesehen werden, da sie absehbar aus der Gewerbeflächenkulisse entfallen. Dies betrifft 16,8 Hektar, die aus verschiedenen Gründen nicht als Potenzial für Ansiedlungen zur Verfügung stehen. In vielen Fällen liegt die Ursache in einer Reservierung der ungenutzten Flächen für eine nicht-gewerbliche Nutzung (z. B. für öffentliche Einrichtungen) oder in ökologischen Bindungen. Bei den Standorten Staaken und Klosterfelde führen aus Sicht des Bezirks die dort vorliegenden ökologischen Bindungen zu einer Reduzierung des für das Gewerbe aktivierbaren Flächenpotenzials. Damit steht der Bezirk hier mit der gesamtstädtischen Planung der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Widerspruch (siehe Kapitel 4.1.3 zu Dissensflächen).

Ausgehend von den ungenutzten Flächen von insgesamt 45,1 Hektar berechnet sich das Gesamtflächenpotenzial entsprechend der Systematik des WiKo-Leitfadens wie folgt:

Ungenutzte Flächen	45,1
⊖ Baustellen	9,0
⊕ Zwischengenutzte Flächen	9,1
⊖ Entfallende Flächen	6,8
Gesamtpotenzial Gewerbe Spandau	38,4

Baustellenflächen im Umfang von 9,0 Hektar werden abgezogen, da sie dem Flächenmarkt in der Regel bereits entzogen sind. Diese Flächen sind nicht eindeutig dem Flächenpotenzial zuzurechnen, da während der Umsetzungs- und Bauphase der spätere Nutzer zumeist schon vertraglich gebunden feststeht. In Spandau kommen dafür einzelne Zwischennutzungsflächen im Umfang von ebenfalls 9,1 Hektar hinzu. Andere ungenutzte Flächen entfallen aus verschiedenen Gründen, darunter ökologische Bindungen oder übergeordnete Planungen auf Landes- und Bundesebene – insgesamt 6,8 Hektar oder rund 1 % der betrachteten Flächenkulisse.

Tabelle 12: Aus der Gewerbeflächenkulisse entfallende Flächen nach Standorten

Standort	Hektar	in % der Standortfläche
01 Siemensstadt	0,3	0,2
02 Am Juliesturm	0,1	0,1
03 Freiheit und Freiheitswiesen	2,3	1,9
06 Klosterfelde	1,3	1,3
07 Staaken	2,8	6,2
Gesamt	6,8	1,0
Quelle: Eigene Erfassung.		

Aktivierbarkeit und Verfügbarkeit am Flächenmarkt

Aufwand und Dauer der Aktivierung von Potenzialflächen ist abhängig von den notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Baureife, beispielsweise durch Erschließungsarbeiten oder durch die Schaffung von Planungsrecht. Abhängig von den Absichten der Flächeneigentümer ist die Potenzialfläche in dieser Phase am Flächenmarkt für Flächennachfrager verfügbar. Einen Sonderfall bilden wie oben bereits erläutert Baustellen bzw. Projekte in Umsetzung¹², d. h. Flächen, die zum Erfassungszeitpunkt gerade „aktiviert“ werden. Sie bleiben bei der Berechnung des Flächenpotenzials aus methodischen Gründen ausgeklammert.

Tabelle 13: Flächenpotenzial nach Aktivierbarkeit und Standort

Standort	Insgesamt	darunter leicht aktivierbar	Anteil an der Standortfläche
	in Hektar		in %
01 Siemensstadt	2,5	2,5	1,3
02 Am Juliesturm	11,9	7,4	13,0
03 Freiheit und Freiheitswiesen	4,7	3,5	4,0
06 Klosterfelde	7,9	4,5	8,0
07 Staaken	9,7	9,6	20,9
10 Gartenfeld	1,7	1,7	6,6
Gesamtergebnis	38,4	29,2	5,8
Quelle: eigene Erfassung.			

Durchgehend als schwer aktivierbar sind Flächen einzuschätzen, deren langjährige Zwischennutzung die Reaktivierung der Fläche für das Gewerbe unwahrscheinlich

¹² Baustellen / Projekte in Umsetzung: siehe Glossar.

macht. Dies gilt vorwiegend für Kleingartenanlagen, die nur in Einzelfällen wieder für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden können. Auch Flächen, die bereits als Ausgleichsfläche für Entwicklungen an anderer Stelle eingesetzt wurden oder durch andere ökologische Bindungen belegt sind, werden hier als schwer aktivierbar eingestuft.

Insgesamt sind 5,8 % der Flächenkulisse dem Flächenpotenzial zuzurechnen, was 38,4 Hektar entspricht (siehe Tabelle 13). Davon verfügen 29,2 Hektar über gute Voraussetzungen für eine rasche Aktivierung: Hier sind sowohl planungsrechtlich als auch bezüglich des Erschließungsaufwands nur geringe Hürden für eine Aktivierung zu überwinden. Zudem ist auch von Eigentümerseite eine Bereitschaft zur Aktivierung feststellbar.

Potenziale durch Verdichtung

Zusätzlich zu diesen Potenzialflächen werden im WiKo untergenutzte Flächen betrachtet, die grundsätzlich für eine Verdichtung in Frage kommen. Dies betrifft vor allem gering genutzte Flächen, die nach Lage, Größe und Zuschnitt für eine ergänzende gewerbliche Nutzung geeignet erscheinen.

In einigen wenigen Fällen wurde eine erhebliche Unternutzung, also eine gewerbliche Nutzung von weniger als 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche, festgestellt. Darüber hinaus wurden einige großflächige ebenerdige Parkplätze ebenfalls als Verdichtungspotenziale in die Betrachtung einbezogen. Diese sind überwiegend an den Fachmarkt- und sonstigen Einzelhandelsstandorten am Teilstandort Freiheitswiesen und im Osten des Standorts Klosterfelde verortet. Durch den Bau von Parkpaletten – so die Annahme – könnte hier zumindest ein Teil der Parkplatzflächen gewerblich umgenutzt werden. Eine Unternutzung weiterer Flächen, z. B. in Form von Gebäudeleerständen oder nur extensiv oder temporär genutzten Lagerflächen, wird aufgrund der Standortbegehung und Luftbildanalyse angenommen, ließ sich jedoch nicht systematisch erfassen.

Eine belastbare Quantifizierung des tatsächlich aktivierbaren Verdichtungspotenzials ist aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten von Eigentumsverhältnissen, Marktbedingungen, Investitionskosten und infrastrukturellen Voraussetzungen nicht möglich. Eine extern forcierte Aktivierung von untergenutzten Gewerbeflächen ist aufgrund überwiegend fehlender Durchsetzungsmöglichkeiten auf Seiten der Verwaltung bislang nur in Einzelfällen gelungen. Ob Parkplatzflächen für andere gewerbliche Nutzungen verfügbar gemacht werden, ist durch die öffentliche Hand schwer zu beeinflussen. Vielmehr sind hier die Eigentümerinteressen entscheidend. So ist bei Einzelhandelsnutzungen neben dem Parkplatzangebot auch die Sichtbarkeit ein kritischer Standortfaktor – durch eine gewerbliche Bebauung vorgelagerter Parkplatzflächen könnte diese im Einzelfall verstellt werden. Verdichtungspotenziale auf untergenutzten Flächen werden aus diesen Gründen ohne Angabe einer vermuteten Aktivierbarkeit dargestellt.

Auf dieser Grundlage konnte ein Verdichtungspotenzial auf untergenutzten Flächen von insgesamt 24,9 Hektar identifiziert werden. Dies entspricht etwa zwei Drittel der als Potenzial ausgewiesenen Flächen.

Trotz der genannten Einschränkungen ist eine intensivere Nutzung gewerblicher Bauflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung ein wichtiges nationales, gesamtstädtisches und bezirkliches Ziel. Mit der Erfassung entsprechender Verdichtungspotenziale soll das WiKo eine Grundlage für darauf gerichtete Handlungsstrategien, z. B. im Rahmen der Bauleitplanung, schaffen. Auch gezielte Gespräche mit Eigentümern und Nutzern können wichtige Impulse liefern.

2.3 Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen

2.3.1 Methodische Vorbemerkung

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bezirk Spandau ist von zahlreichen Faktoren auf unterschiedlichen Ebenen abhängig. Zu den Einflussfaktoren gehören lokale und regionale Tendenzen wirtschaftlicher Entwicklung, weltweit feststellbare Megatrends und disruptive technologische Entwicklungen, zuletzt zunehmend auch globale Krisen. Hinzu kommt die starke Verflechtung der Wirtschaft innerhalb des Landes Berlin, die ebenfalls dazu beiträgt, dass sich der Flächenbedarf im Bezirk nur sehr grob bestimmen lässt.

In welchem Umfang der Bedarf im Bezirk Spandau tatsächlich wirksam wird, hängt zudem maßgeblich von der Entwicklung des Flächenangebots in den jeweiligen Suchräumen ab. So wirkt sich die Flächenverfügbarkeit in den benachbarten Bezirken und im nahen Umland in starkem Maß auf Standortentscheidungen aus. Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot für den Bezirk Spandau ist daher auch der Kontext der Entwicklung des übergeordneten Wirtschaftsraums Nordwest zu sehen, der neben Spandau die Bezirke Mitte und Reinickendorf sowie das angrenzende Brandenburger Umland umfasst.

Um unter diesen Rahmenbedingungen zu einer qualifizierten Beurteilung des Flächenbedarfs im Bezirk Spandau kommen zu können, wird ein Methodenmix gewählt, der unterschiedliche relevante Perspektiven einbezieht:

- Qualitative Hinweise lassen sich vor allem aus der Entwicklung von regionalen und überregionalen Trends in der Gewerbeflächennachfrage ableiten.
- Den quantitativen Rahmen bilden mit Blick auf die gesamtstädtische Integration des WiKos die Prognoseergebnisse des *StEP Wirtschaft 2040*.
- Eine empirische Basis liefert die *onlinegestützte Befragung* ortsansässiger Unternehmen sowie der Grundstückseigentümer, in der auch der zu erwartende Flächenbedarf abgefragt wurde.
- Eine Extrapolation des Flächenverbrauchs der letzten zehn Jahre durch gewerbliche Nutzungen bietet einen weiteren quantitativen Orientierungswert.

2.3.2 Nachfragerrelevante (Mega-)Trends

Die zentralen gewerbeflächenrelevanten Megatrends, die auch die Entwicklung in Spandau wesentlich beeinflussen, wurden bereits umfassend im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 dargestellt und sind dort in die gesamtstädtische Bedarfsprognose eingegangen. Mit Blick auf die spezifische Situation im Bezirk Spandau und die Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk sind vor allem die folgenden Aspekte besonders hervorzuheben:

Outsourcing und Tertiärisierung der Industrie

Die Grenzen zwischen Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und Dienstleistungsunternehmen verschwimmen zusehends, die Verflechtung der klassischen Produktion mit vor- und nachgelagerten Funktionen sowie der Dienstleistungsanteil innerhalb der Produktion nimmt zu, der Anteil der Dienstleistungsarbeitsplätze in Industrieunternehmen wächst. Dies ist zu großen Teilen auf die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung zurückzuführen und manifestiert sich in einem höheren Anteil von Büro- und Logistikflächen innerhalb der von Produktionsbetrieben genutzten Standorte, einer höheren Dichte sowie teilweise auch einem „urbaneren“ Charakter dieser Standorte. Diese Entwicklung hat maßgeblich zum Strukturwandel in den östlichen Standorten des Bezirks beigetragen. Ein weithin sichtbares Ergebnis ist der Zukunftsort „Siemensstadt Square“, der zunehmend Gestalt annimmt.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Die Digitalisierung prägt die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft nach wie vor maßgeblich, wobei ein Teil dieser Veränderungsprozesse vor allem im produzierend-gewerblichen Bereich häufig unter dem Begriff Industrie 4.0 zusammengefasst wird. Die Industrie im Bezirk Spandau hat diese Entwicklung zum Teil bereits vollzogen, weitere Impulse werden vom Zukunftsort „Siemensstadt Square“, aber auch vom nahegelegenen Zukunftsort „Berlin TXL - Urban Tech Republic“ erwartet. Aufgrund der günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen hat sich Spandau zudem als wichtiger Standort für Rechenzentren etabliert, die ebenfalls eine zentrale Rolle bei der Digitalisierung einnehmen. Diese Entwicklung wirkt sich insofern auf den Gewerbeflächenbedarf aus, als dass durch diesen neuen Nutzer ein signifikanter zusätzlicher Flächenbedarf ausgelöst wird.

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel stellt derzeit eine der größten Herausforderungen für die Wirtschaft dar. Es ist festzustellen, dass Unternehmen nicht nur hochqualifizierte Arbeitskräfte suchen, sondern dass es in nahezu allen Wirtschaftsbereichen mittlerweile zu Engpässen bei der Verfügbarkeit von Fachkräften kommt. Auch die Spandauer Betriebe hatten u. a. im Rahmen des Stakeholder-Workshops die Verfügbarkeit von Arbeitskräften als zentrale Herausforderung hervorgehoben. Für die Unternehmen wird es zunehmend notwendig, Mitarbeitenden beste Rahmenbedingungen zu bieten. Für die Bindung von Mitarbeitenden werden Standortfaktoren wie bezahlbarer Wohnraum, Arbeitsplatzumfeld, öffentlicher Raum, soziale Infrastruktur, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung des Arbeitsplatzes sowie ein attraktives gastronomisches Angebot immer wichtiger. Diese „weichen“ Standortfaktoren wirken sich auch auf die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstandorte aus. Der Bezirk Spandau ist dabei aufgrund seiner Lage, seiner stadträumlichen Struktur mit einem starken Zentrum, der zahlreichen Erholungsgebiete sowie der umfassenden Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnraum in einer günstigen Position.

2.3.3 Ableitung aus dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der StEP Wirtschaft 2040 ermittelt für die gesamte Stadt Berlin einen Flächenbedarf von 40 Hektar pro Jahr. Erstmals wird in dieser Fassung des StEP auch eine Differenzierung auf bezirklicher Ebene vorgenommen. Allerdings umfasst diese Prognose lediglich den endogenen, also den durch bereits ansässige Betriebe induzierten Flächenbedarf. Dieser setzt sich den Autoren zufolge aus dem autonomen, also empirisch ermittelten, und dem wachstumsbedingten Flächenbedarf zusammen. Zur Verteilung der exogenen - etwa durch Zuzüge bedingten - Bedarfe auf die Bezirke, die auf ca. 30 % der Gesamtnachfrage geschätzt werden, macht der StEP keine Angaben. Daher wird für die weiteren Berechnungen vereinfacht eine zur endogenen Nachfrage proportionale Verteilung auf die Bezirke unterstellt. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen einer exakten räumlichen Zuordnung wurde im StEP zudem auf bezirklicher Ebene eine vergleichsweise große Bandbreite von 50 % zwischen unterem und oberem Prognosewert angesetzt.

Der StEP Wirtschaft weist für den Bezirk Spandau bis 2040 einen Gesamtbedarf in der Größenordnung von 52 bis 75 Hektar für die endogenen Bedarfe aus, hochgerechnet wird also eine Gesamtnachfrage von 75 bis 107 Hektar angenommen. Mit diesem prognostizierten Flächenbedarf liegt Spandau an zweiter Stelle der Berliner Bezirke. Ein höherer Bedarf wird im StEP lediglich für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg erwartet.

Hinsichtlich der Struktur des Flächenbedarfes macht der StEP lediglich auf der gesamtstädtischen Ebene differenzierte Angaben. Legt man die dort prognostizierten Werte der Flächenbedarfe an die für den Bezirk Spandau ermittelten Werte an, so ergibt sich im Mittel von oberem und unterem Wert ein Bedarf von 27,3 Hektar für Lagerhaltung und Großhandel sowie von 22,8 Hektar für den Bereich Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Ver- und Entsorgung. Ebenfalls 22,8 Hektar entfallen den Schätzungen des StEP zufolge auf die kleineren lokalen Gewerbe wie Handwerk, Baugewerbe oder Kfz-Gewerbe. Der Bedarf von Dienstleistungen und Büros wird auf 13,7 Hektar geschätzt. Der verbleibende Anteil von 5 % entfällt auf sonstige Bedarfsträger und beläuft sich im Mittel der beiden Werte auf 4,6 Hektar.

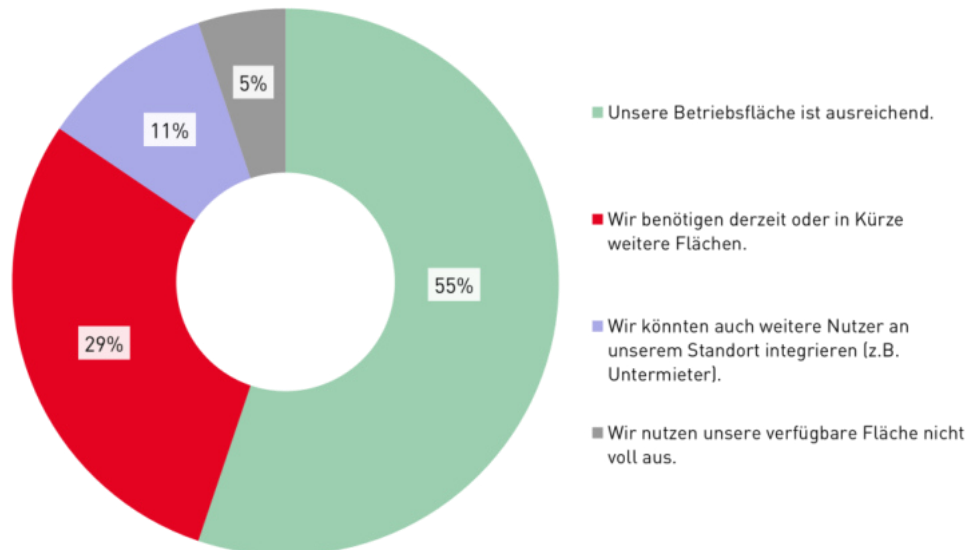
2.3.4 Hochrechnung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Eine weitere Basis bei der Abschätzung des Flächenbedarfs bieten die Ergebnisse der Online-Unternehmensbefragung, zu der die Spandauer Unternehmen im Rahmen der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts eingeladen wurden. Dafür wurden mehr als 400 Unternehmen kontaktiert, von denen 65 die Befragung im Zeitraum von Juni bis September 2025 vollständig abgeschlossen haben.

Bei der Frage nach dem erwarteten Flächenbedarf der Unternehmen wurde berücksichtigt, dass der (flächen)bezogene Planungshorizont von Unternehmen in der Regel nicht über einen 5-Jahres-Zeitraum hinausreicht. Der Bedarf wurde entsprechend für diese Zeitspanne abgefragt, die Ergebnisse wurden anschließend auf den Zeitraum bis 2040 extrapoliert.

Von den 65 Unternehmen, die sich an der Unternehmensbefragung beteiligt hatten, konstatieren 29 % einen bereits bestehenden oder absehbaren Flächenbedarf. Nahezu jedes zehnte Unternehmen (11 %) kann sich andererseits die Integration von weiteren Nutzern an seinem Standort vorstellen.

Abbildung 11: Befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation



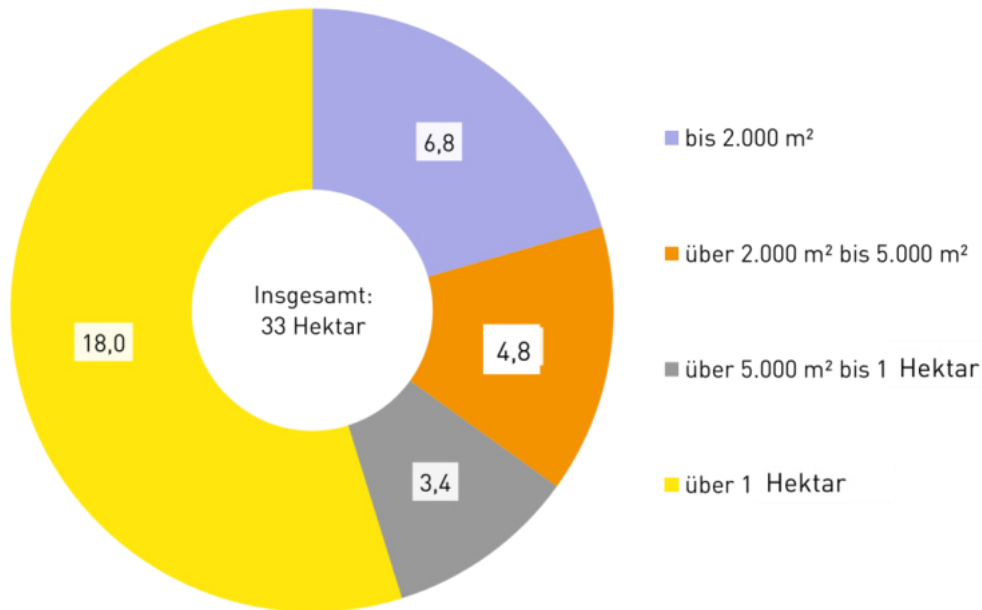
N = 58 Unternehmen
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Im Rahmen der Onlinebefragung konnten sich die Unternehmen auch zum Umfang der von ihnen perspektivisch benötigten Flächen äußern. Erfahrungen aus vergleichbaren Befragungen zeigen, dass die Unternehmen den Umfang der tatsächlich benötigten Flächen in der Regel überzeichnen. Andererseits haben sich jedoch nicht alle Unternehmen mit zukünftigem Flächenbedarf an der Befragung beteiligt. Ohnehin fehlt naturgemäß der Unternehmenstyp der Neuansiedler, da nur bereits ansässige Unternehmen befragt wurden. Der StEP Wirtschaft geht davon aus, dass externe Ansiedlungen landesweit gesehen etwa 30 % des gesamten Flächenbedarfs in Anspruch nehmen. In einem industriell geprägten Randbezirk dürfte der Anteil etwas höher liegen. Vereinfachend wird für die weiteren Berechnungen daher davon ausgegangen, dass sich die beiden gegenläufigen Faktoren Untererfassung sowie Überschätzung des Bedarfs in etwa ausgleichen und die externen Bedarfe den Gesamtbedarf um die Hälfte erhöhen. Angesichts dieser methodischen Schwächen ist die Plausibilität der folgenden Werte im Kontext der Vergleichsmethoden zu prüfen.

Auf der Basis dieser Annahmen ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Gesamtbedarf von knapp 33 Hektar (siehe Abbildung 12), das entspricht einem Flächenbedarf von rund 2,2 Hektar pro Jahr.

Dabei entfällt etwa ein Drittel (35 %) des Bedarfs auf Grundstücke in der Größe bis zu 5.000 m² und etwa 10 % auf die Flächengrößen zwischen 0,5 und einem Hektar. Den größten Teil (55 %) der Flächenbedarfe machen Flächengrößen über ein Hektar aus. Hierfür werden bis zum Jahr 2040 Flächen im Umfang von etwa 18 Hektar benötigt.

Abbildung 12: Hochrechnung des Flächenbedarfs von Unternehmen in Spandau nach Flächengrößenklassen bis 2040



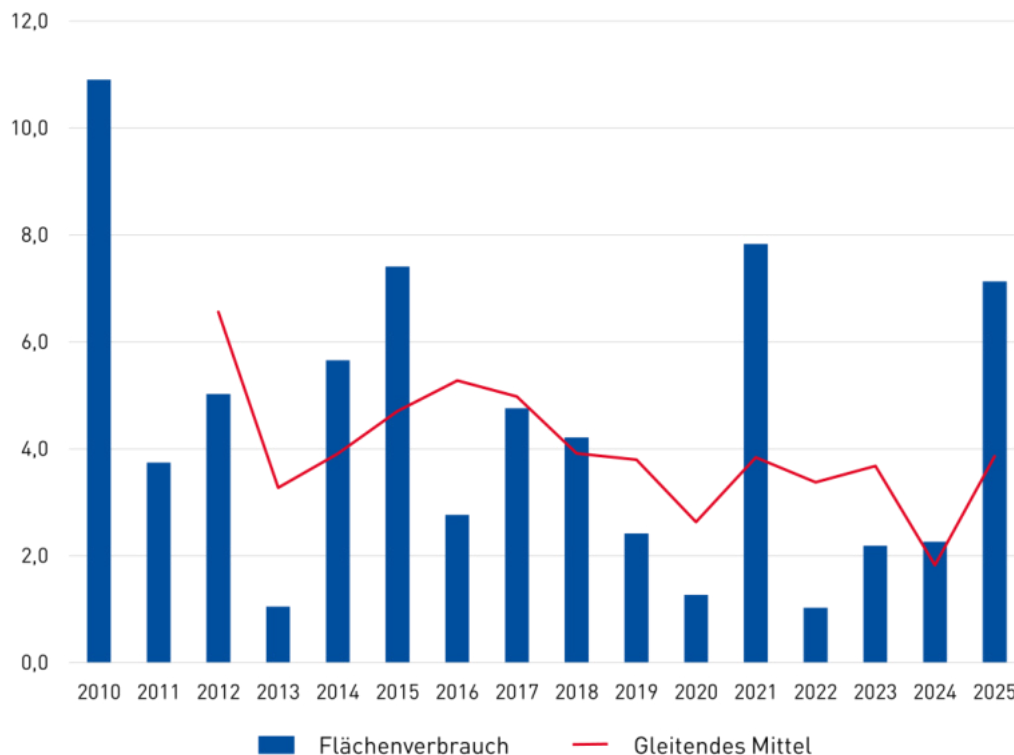
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

2.3.5 Extrapolation der Flächenverbräuche der Vergangenheit

Die Luftbildanalyse stellt eine ergänzende Methode zur Abschätzung des Flächenbedarfs dar. Durch den Vergleich historischer und aktueller Luftbilder werden neu in Anspruch genommene Flächen sowie bauliche Erweiterungen von Betrieben identifiziert. Daraus lässt sich ableiten, wie viel Fläche die Spandauer Betriebe im Zeitverlauf zusätzlich beansprucht haben und welche durchschnittliche jährliche Nachfrage bestanden hat.

Für den Bezirk Spandau wurde der Zeitraum von 2010 bis 2025 ausgewertet. Grundlage waren zu verschiedenen Zeitpunkten vorliegende Luftbilder, die eine systematische Erfassung baulicher Veränderungen ermöglichten. Die identifizierten Veränderungen wurden den Grundstücken der Gewerbeflächenkulisse des WiKo zugeordnet und in drei Kategorien eingeteilt: erstmalige gewerbliche Inanspruchnahmen, vollständige Abrisse mit Neubau bzw. vollständige Nutzungswechsel sowie bauliche Erweiterungen bestehender Nutzungen. Für die Flächenbilanzierung wurden die ersten beiden Kategorien vollständig, Erweiterungen hingegen pauschal mit 10 % der Grundstücksfläche berücksichtigt. Zusätzlich wurden Jahr und Nutzungszuordnung gemäß Plan 1 erfasst. Die Erhebung erlaubt damit eine zeitliche und strukturelle Quantifizierung von Betriebsansiedlungen und -erweiterungen.

Abbildung 13: Jährlicher Flächenverbrauch in Spandau in Hektar seit 2010



Quelle: eigene Erhebung (Luftbildanalyse), Datenstand: Dezember 2025; eigene Darstellung.

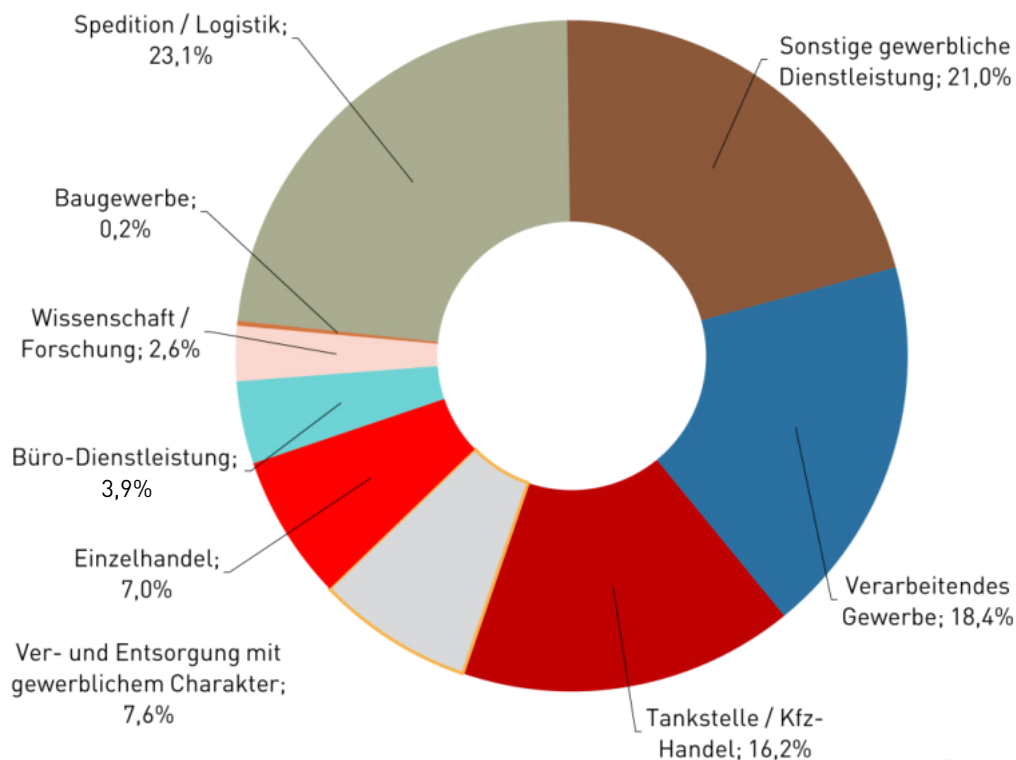
Seit 2010 wurden auf etwas mehr als 100 Grundstücken relevante bauliche Veränderungen festgestellt. Auf 36 Grundstücken erfolgte eine erstmalige gewerbliche Nutzung (37,2 Hektar), auf 27 Grundstücken ein vollständiger Abriss mit anschließendem Neubau bzw. eine vollständige Nutzungsänderung (22,4 Hektar). Auf weiteren 39 Grundstücken mit insgesamt 100,2 Hektar Fläche wurden Erweiterungen und Nachverdichtungen festgestellt, von denen 10,0 Hektar gemäß Gewichtung in die Bilanz eingingen. Die durchschnittliche jährliche Flächennachfrage lag damit bei rund 4,4 Hektar, wovon mehr als die Hälfte auf vollständige Neuentwicklungen entfiel.

Die zeitliche Verteilung zeigt eine kontinuierliche, phasenweise verstärkte Inanspruchnahme gewerblicher Flächen. Größere Entwicklungen traten 2010 am Standort Siemensstadt und entlang des Brunsbütteler Damms am Standort Staaken auf. 2014/15 folgten Inanspruchnahmen bislang ungenutzter Flächen im südöstlichen Bereich des Standorts Siemensstadt. Der Ausschlag im Jahr 2021 ist als Nachholeffekt der Corona-Pandemie zu interpretieren, da in diesem Zeitraum vor allem kleinere Umbauten und Erweiterungen erfolgten. Für 2025 lassen sich erneut umfangreiche bauliche Veränderungen am Standort Siemensstadt feststellen.

Die Analyse der Nutzer dieser neuen bzw. erweiterten Flächen zeigt, dass rund zwei Drittel der baulichen Aktivitäten von Nutzergruppen ausgehen, die auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Die Anteile des Verarbeitenden Gewerbes, von Spedition und Logistik sowie von sonstigen gewerblichen Dienstleistungen bewegen sich jeweils zwischen 20 und 23 % (siehe Abbildung 13). Eine gewisse Bedeutung - wenn auch in

geringerem Maße – kommt dem Flächenverbrauch der großen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Bezirks zu. Kaum eine Rolle spielt das Baugewerbe, das zumindest als Hauptnutzer in der Luftbildanalyse mit nur sehr geringen baulichen Erweiterungen auffällt. Ergänzend sind Ansiedlungen weiterer Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels, feststellbar, die zum großen Teil im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zukunftsortes „Siemensstadt Square“ zu sehen sind, sowie von Büro-Dienstleistungen, Wissenschaft und Forschung, insbesondere an den Standorten Siemensstadt und Am Juliusturm.

Abbildung 14: Flächenverbrauch in Spandau seit 2010 nach Nutzungen



Quelle: eigene Erhebung (Luftbildanalyse), Datenstand: Dezember 2025; eigene Darstellung.

2.3.6 Hochrechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs

Die vergleichende Betrachtung der Ergebnisse der unterschiedlichen Prognosemethoden zeigt eine insgesamt einheitliche Tendenz hinsichtlich der grundsätzlichen Dimension des zu erwartenden Bedarfs. Die Modelle 2 bis 4 liegen in einem vergleichsweise engen Korridor zwischen 4,4 Hektar pro Jahr und 7,1 Hektar pro Jahr. Lediglich die Hochrechnung der Befragungsergebnisse liegt mit 2,2 Hektar pro Jahr deutlich unter den anderen drei Varianten. Auffällig ist auch, dass die Erwartungen im StEP Wirtschaft vergleichsweise hoch liegen. Im Mittel der Varianten 2 bis 4 ergibt sich ein Wert von 5,5 Hektar pro Jahr, fasst man alle vier Varianten zusammen so beläuft sich der Mittelwert auf 4,7 Hektar (siehe Tabelle 14).

In der Zusammenschau dieser Ergebnisse scheint ein durchschnittlicher Flächenbedarf in der Größenordnung von 5 Hektar pro Jahr realistisch. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf bis 2040 von 75 Hektar.

Tabelle 14: Bedarf an Gewerbeflächen im Bezirk Spandau 2026 bis 2040 – pro Jahr nach verschiedenen Methoden in Hektar

Berechnungsmethode	Hektar pro Jahr	Jahre 2026 - 2040
(1) Hochrechnung der Befragungsergebnisse	2,2	33
(2) Ableitung StEP Wirtschaft 2040 (untere Variante)	5,0	75
(3) Ableitung StEP Wirtschaft 2040 (obere Variante)	7,1	107
(4) Luftbildanalyse	4,4	66
Mittelwert I: (1) bis (4)	4,7	70
Mittelwert II: (2) bis (4)	5,5	83
Quelle: Eigene Schätzungen und Berechnungen.		

2.3.7 Gegenüberstellung von Flächenpotenzial und Flächenbedarf

Eine Gegenüberstellung der ermittelten Flächenpotenziale mit den bis 2040 prognostizierten Flächenbedarfen ist angesichts bestehender Limitationen wie vor allem der engen wirtschaftlichen und räumlichen Verflechtungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nur überschlägig möglich (siehe Kapitel 2.3.1).

Gleichwohl weist schon ein rein quantitativer Abgleich der Gesamtwerte – d. h. ohne Berücksichtigung der Angebots- und Bedarfsstrukturen sowie der spezifischen Verfügbarkeiten der Flächen – nachdrücklich auf den bestehenden Handlungsbedarf hin. So steht dem im Mittelwert I ermittelten Bedarf von 70 Hektar (siehe Kapitel 2.3.6) den aktuellen Erhebungen zufolge lediglich ein Flächenpotenzial mit einer Gesamtgröße von gut 38 Hektar gegenüber, von denen lediglich 29 Hektar als kurzfristig aktivierbar eingestuft werden können.

Der Bedarf übersteigt das Angebot damit schon rein rechnerisch deutlich. Hinzu kommt, dass eine ausschließlich quantitative Gegenüberstellung der Werte von einer vollständigen Verfügbarkeit und einer dem Bedarf entsprechenden Passgenauigkeit der vorhandenen Potenzialflächen ausgeht. Dem stehen allerdings zahlreiche Faktoren entgegen. So bestehen beispielsweise auf der Angebotsseite auf den Flächen teilweise große Verfügbarkeits- und Aktivierungshemmnisse. Bedarfsseitig ist hervorzuheben, dass sich die Nachfragestruktur in großen Teilen nicht mit der Angebotsstruktur decken dürfte, so dass also beispielsweise Eigentumsflächen oder eher günstige Flächen gesucht werden, während überwiegend Pachtflächen im oberen Preissegment vorhanden sind. Eine dringend notwendige Flächenreserve ist zum Zielzeitpunkt 2040 ohnehin nicht mehr vorhanden.

Aus dieser deutlichen Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot ergeben sich mehrere Konsequenzen für den Umgang mit Gewerbeflächen im Bezirk Spandau. So unterstreicht diese Situation nochmals nachdrücklich die Notwendigkeit der Sicherung der vorhandenen Flächen, weil beispielsweise verdrängte Unternehmen zumindest mittelfristig kaum Alternativen zur Verfügung stehen werden. Da das vorhandene Potenzial an unbebauten oder mit leerstehenden Gebäuden belegten Flächen nicht ausreichen wird, ist es notwendig, die vorhandenen Flächen stärker zu verdichten und auf diese Weise zukünftig neue Raumangebote für Gewerbebetriebe zu schaffen. Auch wenn das im Modell ermittelte Verdichtungspotenzial von knapp 25 Hektar vermutlich kaum vollständig zu aktivieren sein wird, könnte es doch zumindest rein rechnerisch einen wesentlichen Beitrag zur Schließung der bestehenden Lücke leisten.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Bei der im WiKo betrachteten Flächenkulisse handelt es sich überwiegend um Flächen, die im *Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)* als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind (siehe Kapitel 2.2.1). Dazu gehören auch in geringem Umfang Flächen, die derzeit nicht gewerblich genutzt werden. Der FNP Berlin stellt in Spandau keinen großen bzw. nennenswerten Anteil von gewerblichen Bauflächen als grundlegendes langfristiges Planungsziel dar, auf denen nicht bereits eine gewerbliche (Vor-)Nutzung liegt. Die Aufgabe besteht aus Sicht der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung also vorrangig in einer Verdichtung und effektiveren Nutzung bereits genutzter Gewerbestandorte und der Aktivierung eingestreuter kleinerer Flächenpotenziale.

Entsprechend den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP vom 20. Juli 2021) sollen „aus gewerblichen Bauflächen in Bebauungsplänen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und Planungsziele sowie unter dem Gesichtspunkt störungsbezogener Nutzungszuordnungen Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden“. Im Bedarfsfall können diese durch Nutzungsbeschränkungen für Teilbereiche gegliedert werden. In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen entsprechend ihres Störgrads entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Das Ziel der vorrangigen Erhaltung beziehungsweise Entwicklung der dargestellten gewerblichen Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung macht jedoch eine eingehende Prüfung und Begründung erforderlich.

Aus den in das WiKo aufgenommenen *Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter* (u. a. Kraftwerk Reuter-West, Klärwerk und Müllheizkraftwerk Ruhleben) und *Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter* (Standort Südhafen) können im Einzelfall auch Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Größe von mehr als 3 Hektar entwickelt werden, wenn die geplanten Nutzungen mit der dargestellten Ver- und Entsorgungsfunktion vereinbar sind und diese nicht beeinträchtigen.

Aus den in das WiKo einbezogenen *gemischten Bauflächen* (Standort Mertensstraße, im Bereich nördlich der Rauchstraße sowie kleinere Randbereiche an den Standorten Staaken und Siemensstadt) soll in Bebauungsplänen vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu können auch Gewerbegebiete und andere Baugebietstypen gehören, soweit sie in ihrem Zusammenwirken eine Mischnutzung bilden.

Für die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs und damit auch für das WiKo von Bedeutung sind zuletzt die im FNP dargestellten *übergeordneten Hauptverkehrsstraßen*. Mit Ausnahme des Standorts Südhafen liegen alle betrachteten Gewerbestandorte in Spandau an mindestens einer solchen Straße.

Trassen für neue U- bzw. S-Bahnverbindungen, die für die gewerbliche Entwicklung relevant sind, werden im FNP für die Siemensbahn mit einer Verlängerung über die Insel Gartenfeld in die Wasserstadt und mit einer Verlängerung der U-Bahnlinie 2 über Ruhleben hinaus dargestellt. Mit Ausnahme der bereits fest geplanten Reaktivierung der

Siemensbahn bis hin zum neu geplanten S-Bahnhof Gartenfeld ist die Realisierung dieser Projekte jedoch zeitlich nicht absehbar.

Das *Landschaftsprogramm* einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt, Seite 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen dar. In vier thematischen Programmplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption werden dazu generelle und flächenbezogene Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, die bei allen Flächenentwicklungen zu berücksichtigen sind, in ihrer Komplexität hier jedoch nicht im Einzelnen erläutert werden können.

2.4.2 Stadtentwicklungspläne

StEP Wirtschaft mit EpB

Der im September 2024 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP) stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den kommenden Jahren angestrebte Gewerbeflächenentwicklung dar. Die gewerblichen Bauflächen des FNP sollen gesichert und entwickelt, bestehende Gewerbestandorte effizienter genutzt werden. Weiterhin zielt das Planwerk darauf ab, Potenzialflächen zügig zu aktivieren, strategisch für ein nach Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen und Gewerbestandorte effizienter zu nutzen. Dazu benennt der StEP Wirtschaft die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung. Mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) soll der anhaltenden Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung getragen werden. Nicht zuletzt weist der StEP Wirtschaft auf die Bedeutung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) hin, die seine Ziele räumlich konkretisieren und ergänzen sollen.

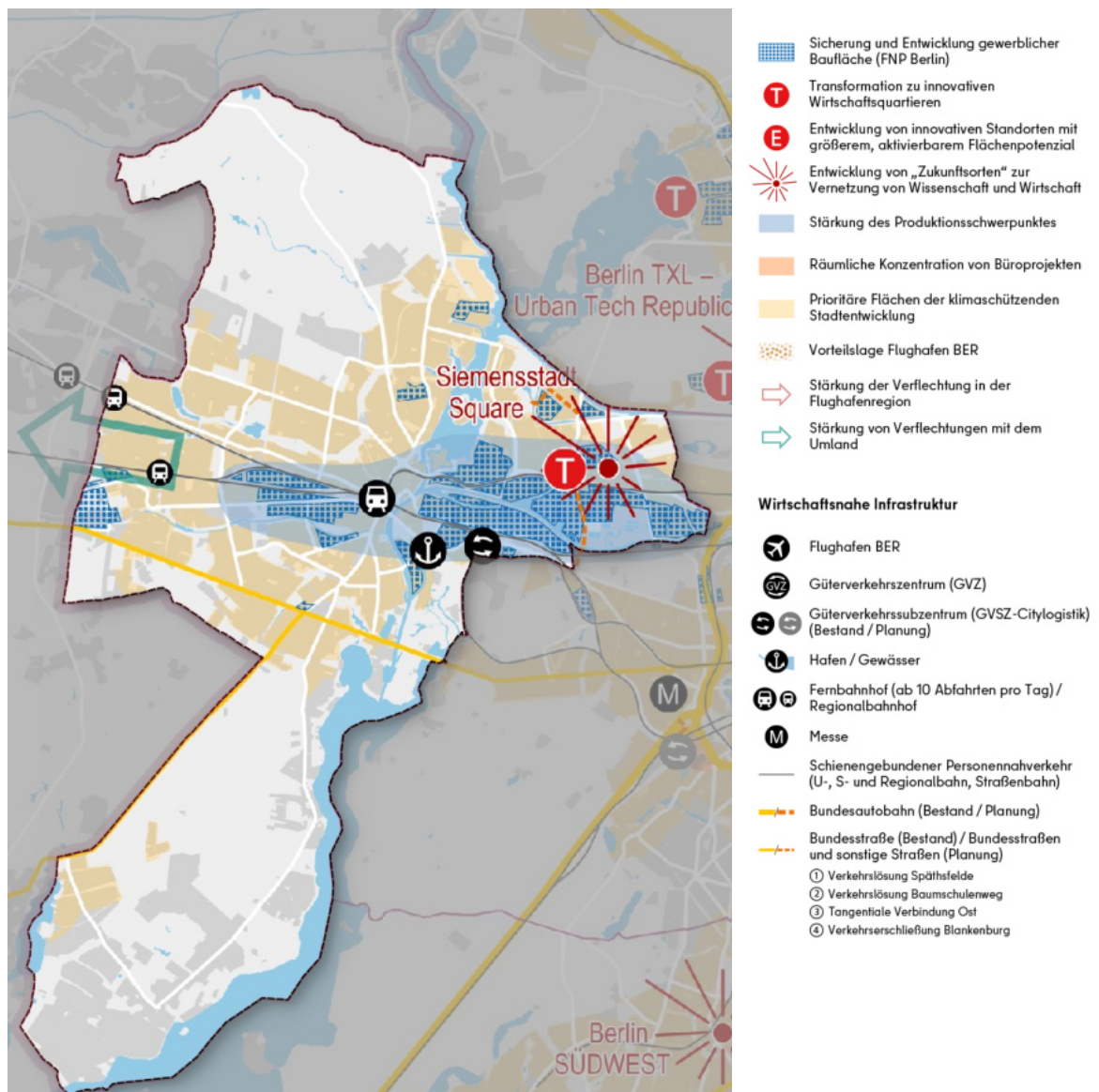
Der Stadtentwicklungsplan stellt die folgenden allgemeinen Leitlinien für die künftige Wirtschaftsflächenentwicklung auf:

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

13. Den StEP Wirtschaft 2040 durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte weiter konkretisieren
14. Die regionale Verflechtung ausgestalten.

Die räumlich konkreten Ziele des StEP Wirtschaft werden in einem „Räumlichen Leitbild“ und in den Konzeptplänen „Planungsziele“ und „Handlungsansätze“ veranschaulicht. Mit diesen Plänen enthält der StEP auch kleinräumige Aussagen für die Gewerbestandorte im Bezirk Spandau.

Abbildung 15: Räumliches Leitbild des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040, Ausschnitt Bezirk Spandau



Im Räumlichen Leitbild des StEP wird das Siedlungsgebiet von Spandau einschließlich der Gewerbeflächenkulisse überwiegend den „prioritären Flächen für eine klimaschützende Stadtentwicklung“ zugeordnet. Weiterhin ist eine Stärkung der Verflechtungen mit dem Brandenburger Umland Teil des Leitbilds. Dies betrifft insbesondere den unmittelbar an der Landesgrenze gelegenen Gewerbestandort Staaken. Für den

Zukunftsort „Siemensstadt Square“ werden die „Entwicklung von Zukunftsorten zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ und die „Transformation zu innovativen Wirtschaftsquartieren“ als Ziele benannt. Der „Konzeptplan Planungsziele“ greift dieses Leitbild auf und ergänzt es für den Standort Am Juliierturm um das Planungsziel „Sicherung Flächenanteil industrielle Nutzung“.

**Abbildung 16: Konzeptplan Handlungsansätze des Stadtentwicklungsplans
Wirtschaft 2040, Ausschnitt Bezirk Spandau**

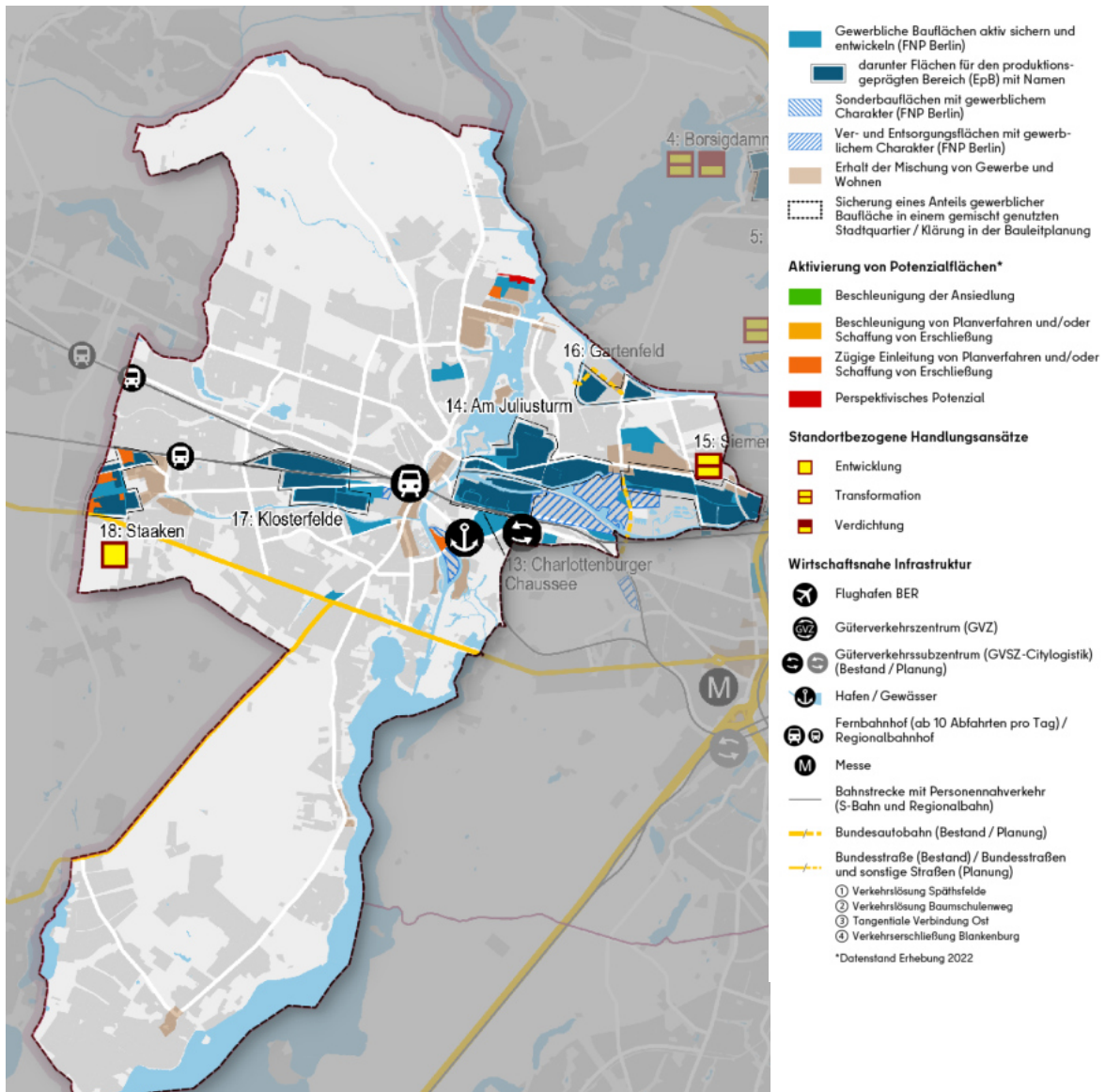


Tabelle 15: Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (EpB)

Abschnitt C	Verarbeitendes Gewerbe
Gruppen 10 bis 33	u. a. Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränken, Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Holzwaren (ohne Möbel), Pappe / Papier, Druckerzeugnissen, Mineralölverarbeitung; Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas- und Keramik; Metallerzeugung und -bearbeitung; Maschinenbau; Herstellung von elektrischen Geräten, Kraftwagen und Kraftwagenteilen; Fahrzeugbau; Reparatur und Installation von Maschinen
Abschnitt D	Energieversorgung
Gruppen 35	Elektrizitäts-, Gas-, Wärme und Kälteversorgung
Abschnitt E	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
	Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung; Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
Abschnitt F	Baugewerbe
Gruppen 41 bis 43	Hochbau; Bau von Gebäuden; Tiefbau; vorbereitende Baustellenarbeiten; Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe; sowie sonstige spezialisierte Bautätigkeiten
Abschnitt G	Großhandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
Gruppe 45.2	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Gruppe 46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
Abschnitt H	Verkehr und Lagerei
Gruppe 49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr; Umzugstransporte
Gruppe 52.1	Lagerei
Gruppe 52.29.1	Spedition
Abschnitt J *	Information und Kommunikation
Gruppe 62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Gruppe 63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten
Abschnitt M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
Gruppe 70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
Gruppe 71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchungen
Gruppe 72	Forschung und Entwicklung
Gruppe 74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
Abschnitt N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
Gruppe 81	Gebäudebetreuung; Garten und Landschaftsbau
Gruppe 82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen
Abschnitt S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
Gruppe 95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern

Quelle: STEP Wirtschaft 2040 (Seite 52).

Der „Konzeptplan Handlungsansätze“ benennt für Potenzialflächen im Westen des Standorts Staaken und - in geringerem Umfang - am Standort Südhafen sowie südöstlich des Standorts Mertensstraße die „Beschleunigung von Planverfahren und/oder Schaffung von Erschließung“ als Maßnahmen und greift für die den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ nochmals das Thema „Transformation“ auf: Dieser Zukunftsort soll gemeinsam mit dem Zukunftsort „Berlin TXL - Urban Tech Republic“ den Technologieschwerpunkt im Raum Charlottenburg-Spandau-Reinickendorf stärken, die Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft unterstützen und die Erschließung neuer Märkte voranbringen.

Große Teile der im WiKo betrachteten Gewerbegebietskulisse werden im StEP Wirtschaft 2040 dem *Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)* zugeordnet. Dies sind die EpB-Gebiete 13 (Charlottenburger Chaussee), 14 (Am Juliusturm), 15 (Siemensstadt), 16 (Gartenfeld), 17 (Klosterfelde) und 18 (Staaken). Diese umfassen zusammen rund 353 Hektar. Darin wurden gewerbliche Potenzialflächen im Umfang von 38,4 Hektar identifiziert, von denen 15,3 Hektar landeseigen sind.

StEP Zentren 2030

Der am 13. Januar 2026 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 formuliert - wie auch schon sein Vorgänger, der 2019 beschlossene StEP Zentren 2030 - u. a. Leitlinien und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Darin wird die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrentypischen Sortimenten außerhalb der städtischen Zentren und insbesondere in Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Die im WiKo betrachteten Gewerbestandorte liegen durchweg nicht in einem der in diesem Plan ausgewiesenen städtischen Zentren und auch nicht in einem der im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Spandau ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Die einzige Ausnahme ist das geplante Quartierszentrum am Insel-Standort Gartenfeld.

Einige nicht zentrenintegrierte Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb bzw. am Rand der Gewerbestandorte Mertensstraße, Am Juliusturm und Klosterfelde (entlang des Brunsbütteler Damms) entstanden. Daraus kann jedoch nicht auf die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen des Bezirks geschlossen werden.

Die Fachmarktkonzentrationen an der Paulsternstraße (Standort Am Juliusturm) und nördlich der Ruhlebener Straße (Teilstandort Freiheitswiesen) sind im Stadtentwicklungsplan und - in ihrer gegenwärtigen Ausdehnung - im bezirklichen Zentrenkonzept als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Für diese Standorte ist die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich gegeben.

StEP Wohnen

Der im September 2024 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 ermittelt den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 und identifiziert sowie priorisiert daraufhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet. Innerhalb der

Flächenkulisse des WiKo bzw. unmittelbar daran angrenzend werden größere Wohnungsbaupotenziale am Standort Siemensstadt, am Insel-Standort Gartenfeld, im Norden des Standorts Alexander Barracks, nördlich des Standorts Klosterfelde sowie östlich des Standorts Staaken identifiziert. Der Zukunftsort „Siemensstadt Square“, „Das Neue Gartenfeld“ sowie die zehn Wohnquartiere der „Wasserstadt Berlin-Oberhavel“ sind zudem als „Neue Stadtquartiere“ benannt. In diesen sollen neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen Platz finden.

Der StEP Wohnen 2040 ist nach eigener Aussage mit dem StEP Wirtschaft abgestimmt: „Flächennutzungen sind auf gesamtstädtischer Ebene zwischen den StEPs geklärt, so dass Nutzungskonkurrenzen vermieden werden“. Bei der gewerblichen Entwicklung werden in der Regel „Nahtstellenprobleme“ im Hinblick auf den Immissionsschutz zu bewältigen sein. Die im StEP konstatierte Größe des Wohnungsbedarfs in Verbindung mit dem Ziel einer Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen lässt überdies erwarten, dass der Druck auf eine Nutzung von gewerblichen Bauflächen für Zwecke des Wohnungsbaus weiter bestehen bleibt. Der Plan formuliert das Ziel einer verstärkten Nutzungsmischung unter Einschluss von gewerblichen Nutzungen in neuen Wohngebieten. Soweit diese Ziele umgesetzt werden, könnte dies in begrenztem Maße zu einer Entlastung der Gewerbeflächenkulisse von Nutzungen wie Dienstleistungen oder Büros beitragen, die nicht auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen sind.

StEP Klima

Der am 20. Dezember 2022 durch den Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 und seine Fortschreibung, der StEP Klima 2040¹³ liefern einen räumlichen Orientierungsrahmen und Abwägungsgrundlagen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima formuliert Leitlinien, die auch bei der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten zu berücksichtigen sind: u. a. soll der CO₂-Ausstoß gesenkt werden, der Neu- und Weiterbau von Gewerbegebieten soll konsequent für Klimaschutz und Klimaanpassung genutzt werden, die Stadt soll – auch im Arbeitsumfeld – mit „Blau-grünen Maßnahmen“ abgekühlt werden, Wasser ist als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt zu sichern und zu nutzen, Regenwasser ist zu speichern und zu nutzen, statt es in die Kanalisation abzuleiten.

Für Gewerbe- und Industriegebiete werden u. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels benannt:

- Schaffung kompakter Gebäudestrukturen, bauliche Ergänzung eingeschossiger Hallen, Stapelung von gewerblichen Nutzungen
- Bessere Angebote für den Fuß- und Radverkehr, bessere Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Entwicklung von smarten Mobilitäts- und Logistikkonzepten

¹³ Die Fortschreibung des StEP Klima (StEP Klima 2040) ist kurz vor Fertigstellung des WiKo Spandau veröffentlicht worden und kann hier aus redaktionellen Gründen nicht näher berücksichtigt werden. Die Unterschiede für die hier relevanten Fragestellungen sind jedoch nur geringfügig.

- Energieerzeugung vor Ort, Nutzung großer Dachflächen für Photovoltaikanlagen, grundstücksübergreifende Energiekonzepte zur Nutzung von Prozess- und Abwärme.

Die Verknüpfung von Grün und Wasser als (blau-grünes) System zur Hitzevorsorge, Wasserrückhaltung und urbanen Kühlung wird als sogenannte „blau-grüne Infrastruktur“ zum zentralen Leitmotiv. Dazu zählt insbesondere:

- Begrünung von Dachflächen und Fassaden, auch in Kombination mit Photovoltaik
- Nutzung von Rest- und Abstandsflächen auf den Gewerbegrundstücken und großen Stellplatzanlagen für eine klimaaktive Begrünung
- Entwicklung von Außenräumen zu „Klimakomfortplätzen“, u. a. für die Pausenerholung
- Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken bzw. durch grundstücksübergreifende Lösungen.

Die Handlungsansätze werden in fünf thematischen Karten räumlich konkretisiert. Der StEP Klima benennt weiterhin die verfügbaren Instrumente zur Umsetzung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung, darunter auch die Möglichkeiten der Bauleitplanung. Auf die Förderkulisse Dachbegrünung wird hingewiesen.

StEP Mobilität und Verkehr

Der im März 2021 beschlossene Stadtentwicklungsplan und das ihm nachgeordnete Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept (IWVK) bilden die planerische Grundlage für einen stadtverträglichen Wirtschaftsverkehr¹⁴ und definieren Qualitäts- und Handlungsziele, insbesondere den „Erhalt und Verbesserung der Stadtverträglichkeit und Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsverkehrs“, mit folgenden Handlungszielen:

- Verbesserung der Erreichbarkeit und der Erschließung von Quellen und Zielen des Wirtschaftsverkehrs (Güterverkehr und Personenwirtschaftsverkehr)
- Sicherung und Aus- beziehungsweise Neubau von Sammel- und Verteilstandorten (Terminals, Umschlagstellen); Sicherung ihrer Erreichbarkeit.
- Förderung und Unterstützung innovativer Ansätze und Konzepte für einen stadtverträglichen, flächensparsamen und klimaneutralen Wirtschaftsverkehr (alle Verkehrsträger und Mobilitätsoptionen, alle Fahrzeuggrößen).

Als wirtschaftsflächenrelevante Handlungserfordernisse zur Gewährleistung eines stadtverträglichen Wirtschaftsverkehrs werden u. a. die Sicherung innerstädtischer Potenzialflächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für eine effiziente Logistik, die Sicherung und Ertüchtigung von innerstädtischen Knoten für die Güterverteilung sowie die Anbindung von Standorten der Wirtschaft an die Straßen- und ÖPNV-Infrastruktur benannt.

¹⁴ Der Begriff „Wirtschaftsverkehr“ umfasst hier alle Fahrzeuggrößen.

Die Karte „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2030“¹⁵ zeigt folgende für den Wirtschaftsverkehr in Spandau relevante Neuplanungen von Hauptverkehrsstraßen:

- Erschließung des Insel-Standorts Gartenfeld durch eine Querverbindung zwischen Gartenfelder Straße und Rhenaniastraße mit Überbrückung des Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals
- Verknüpfung Paulsternstraße - Otternbuchtstraße - Wiesendamm mit einer neuen Brücke über die Spree.

Die genannten Maßnahmen würden die Vernetzung des gewerblich-industriellen Kernbereichs der Standorte Siemensstadt, Am Juliesturm und Freiheit sowie teilweise auch deren Fern-Erreichbarkeit verbessern und ihre Attraktivität für Neuentwicklungen steigern. Gerade die Planung zur Querung der Spree östlich des Großkraftwerks Reuter birgt das Potenzial den südlich gelegenen Standort Freiheit deutlich besser an den industriellen Kern anzubinden und somit deutlich aufzuwerten.

2.4.3 Rahmenpläne und Bebauungspläne

Rahmenplanungen bzw. -konzepte wurden u. a. für die Wasserstadt Spandau (südöstlich des Standorts Mertensstraße), für den nordwestlichen Teil der Siemensstadt (Zukunftsort „Siemensstadt Square“), den Insel-Standort Gartenfeld und den Standort Alexander Barracks erarbeitet. Sie werden als Informationshintergrund für die Formulierung von Handlungsempfehlungen im WiKo herangezogen, entfalten jedoch keine unmittelbare Verbindlichkeit. Soweit sie beschlossen wurden, sind sie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die im WiKo betrachteten Gewerbegebiete waren fast flächendeckend im Baunutzungsplan von 1960 als reine oder beschränkte Arbeitsgebiete festgesetzt. Deren Abgrenzung wird in Plan 2 durch eine blau gepunktete Linie dargestellt. Zwischenzeitlich wurden die meisten reinen Arbeitsgebiete als Industriegebiete, die beschränkten Arbeitsgebiete als Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO; unter Berücksichtigung ihrer diversen Änderungsstände) durch einfache Bebauungspläne neu festgesetzt. Teilweise wurden dabei ergänzende Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetrieben, in jüngerer Zeit auch zum Immissionsschutz aufgenommen. Die Abgrenzung zwischen Industrie- und Gewerbegebieten sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind in der Regel weiterhin dem Baunutzungsplan zu entnehmen, der die Umsetzung heutiger Bebauungs- und Nutzungskonzepte häufig nicht ohne Weiteres zulässt. Im Übrigen gilt für Bauvorhaben weiterhin das Einfügungsgebot.

Der Baunutzungsplan behält außerdem Rechtskraft für reine und beschränkte Arbeitsgebiete, die nicht in solche Überleitungsverfahren einbezogen wurden bzw. für die ein entsprechendes Verfahren nicht abgeschlossen wurde - u. a. Teile der Gewerbebestände Am Juliesturm (Zitadellenweg) und des Teilstandorts Freiheitswiesen - und für die letztendlich kein neuer Bebauungsplan festgesetzt wurde. Für den Südosten

¹⁵ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2021): STEP MoVe - Übergeordnetes Straßennetz Planung 2030.

des Standorts Siemensstadt und für große Teile der Wasserstadt ist dies hingegen erfolgt.

Die Geltungsbereiche der für das WiKo relevanten festgesetzten Bebauungspläne werden in Plan 2 dargestellt. Mit Stand Juli 2025 befinden sich hier außerdem 19 Bebauungspläne im Verfahren, davon jedoch einige ohne einen förmlichen Verfahrensschritt in den letzten fünf Jahren. Für einige Gebiete mit hoher Veränderungsdynamik, insbesondere für die bisher gewerblich genutzten Bereiche im Westen des Standorts Siemensstadt und ein Projektgebiet südlich der Straße Am Juliusturm wurden in jüngerer Zeit Bebauungsplanverfahren neu eingeleitet.

Einen Sonderfall stellt der Gewerbeschwerpunkt im Westen des Standorts Staaken dar, der nicht Bestandteil des Baunutzungsplans war und für den nach der Wende eingeleitete Bebauungsplanverfahren bisher nicht abgeschlossen wurden. Bauvorhaben sind hier grundsätzlich auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

Weitere Informationen zum Planungsrecht finden sich in Kapitel 2.5.5 und in den Standortpässen (Kapitel 5).

2.5 Chancen und Risiken für die Flächenentwicklung

2.5.1 Starke lokale Wirtschaft

Der Bezirk Spandau verfügt über eine aktive und lokal verankerte Wirtschaftsstruktur, die in hohem Maße von traditionsreichen Unternehmen, die sich über längere Zeiträume am Standort etabliert haben, geprägt ist. Dies betrifft insbesondere die beiden Großstandorte von Siemens und BMW, aber auch mittelständische Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, Logistikbetriebe, Groß- und Einzelhandel sowie typische Formen des Stadtrandgewerbes mit einer Mischung aus flächenextensiven Nutzungen, Kfz-Betrieben, Handwerk und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen. Die hohe Auslastung und der geringe Leerstand innerhalb der Flächenkulisse weisen darauf hin, dass gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk nachgefragt sind.

Der Zukunftsort „Siemensstadt Square“, die gewerbliche Entwicklung auf dem Insel-Standort Gartenfeld, aber auch der Bau von neuen Rechenzentren am Standort Freiheit zeigen zudem vielversprechende Ansätze für eine schrittweise Modernisierung der Wirtschaft und eine qualitative Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen des Bezirks. Die Ergebnisse der Bestandserhebung und der Luftbildanalyse deuten darüber hinaus darauf hin, dass auch innerhalb des Gewerbeflächenbestandes eine laufende Umstrukturierung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Gewerbestandorte erfolgt und Unternehmen branchenbezogenes Interesse am Standort zeigen, wenn sie innerhalb der innerstädtischen Lagen keine geeigneten Flächen mehr finden.

Der Bezirk kann damit auf eine insgesamt solide wirtschaftliche Basis aufbauen. Daraus ergeben sich einerseits Chancen, da an bestehende Cluster sowie an einen soliden Bestand an wertschöpfungsintensiven und innovativen Betrieben angeknüpft werden kann. Andererseits können Strukturveränderungen oder Standortverlagerungen einzelner Betriebe – insbesondere in stark durch flächenextensive Nutzungen geprägten Gebieten – erhebliche Auswirkungen auf die lokale Wirtschaftsstruktur haben.

2.5.2 Auswirkungen des Zukunftsorts in der Siemensstadt

Die Entwicklung des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ ist ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung des Bezirks. Obwohl die Planung im Wesentlichen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Flächeneigentümer erfolgt und der Bezirk hier nur begrenzt einwirken kann, sind ihre möglichen Auswirkungen auch im WiKo zu betrachten.

Die Planungen für den Zukunftsort haben u. a. die Umnutzung von Gewerbeflächen der bisherigen EpB-Kulisse zu gemischten Bauflächen zum Gegenstand. Hier sollen in einer urbanen Mischung neben Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und wenig störintensivem „modernen“ Gewerbe auch Wohnnutzungen Platz haben. Die bisherige Beschränkung auf den produktionsnahen Bereich wird aufgeweicht, teilweise sogar aufgehoben (siehe Abbildung 17).

Eine Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans aus dem Jahr 2021 für den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ ist für das Frühjahr 2026 angekündigt.

Die Veröffentlichung des aktualisierten Rahmenplans soll erst nach Fertigstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts erfolgen, entsprechend kann zu dessen Inhalten hier noch keine Aussage getroffen werden.

Abbildung 17: Städtebaulicher Rahmenplan „Siemensstadt Square“



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Beteiligungskonzept „Siemensstadt Square“, 2021.

In diesem Zusammenhang sind die Chancen zu nutzen, aber auch die Risiken zu minimieren, die die geplante Neuentwicklung weiter Teile des ehemaligen Siemens-Werksgeländes mit sich bringen kann. So wird erwartet, dass die Integration von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zur Innovationskraft der vorhandenen Betriebe und zur Ansiedlung weiterer innovativer Unternehmen am Standort beiträgt. Dazu gehören auch positive Impulse für innovationsaffine Nutzungen in der Umgebung des Zukunftsorts, z. B. auf Gewerbeflächen im Bereich des Insel-Standorts Gartenfeld, im Süden und Südosten des Standorts Siemensstadt und im Osten des Standorts Am Juliusurm. Durch die Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn und weitere Infrastrukturmaßnahmen erhöht sich die Standortgunst sowohl des Zukunftsorts selbst als auch der südöstlichen Teile des Standorts Siemensstadt sowie des Standorts Gartenfeld.

Andererseits sind mit Auswirkungen auf den Gewerbeflächenmarkt zu rechnen, die über den eigentlichen Zukunftsort hinausgehen und denen insofern auch im WiKo des Bezirks Rechnung zu tragen ist. Eine Erhöhung der Grundstückspreise könnte die Vorbildwirkung der im Zukunftsort geplanten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und damit den – ohnehin vorhandenen – Umnutzungsdruck im Umfeld des eigentlichen Zukunftsorts weiter verstärken, so dass die Verfügbarkeit geeigneter Flächen für auf Gewerbe- oder EpB-Standorte angewiesene Betriebe weiter eingeschränkt wird. Nicht zuletzt ist mit der Entwicklung ein hoher Investitionsbedarf verbunden, der zumindest teilweise im Rahmen der Ertüchtigung der Infrastruktur durch das Land Berlin zu tragen ist.

2.5.3 Rechenzentren-Cluster in Spandau

Berlin ist derzeit – mit zunehmender Bedeutung – die zweitwichtigste Adresse für Rechenzentren in Deutschland. Besonders aufgrund der starken Vernetzung, großer Investitionsprojekte und der Rolle als Innovationsstandort wird die Stadt zunehmend als Alternative zu Frankfurt am Main wahrgenommen, wo Rechenzentren inzwischen oftmals kritisch betrachtet und mit Auflagen belegt werden. Trotz regulatorischer Herausforderungen und dem hohen Energiebedarf von Rechenzentren, dürfte sich Berlin mittelfristig als wichtiger Dateninfrastruktur-Hub etablieren.

Der Bezirk Spandau „profitiert“ derzeit von dieser Entwicklung bislang mit am stärksten. Hier befindet sich u. a. das „Berlin 1 Data Center“ von NTT mit einer IT-Leistung von etwa 17 MW und rund 11.700 m² an Serverfläche. Neben den ggf. erzeugten Gewerbesteuererinnahmen sind die häufig angeführten Vorteile für den Standort Spandau jedoch zu hinterfragen: Durch den Bau von Rechenzentren entstehen vor Ort nur in begrenztem Umfang Arbeitsplätze und auch die Verbundwirkung mit anderen Nutzungen an den Gewerbestandorten ist derzeit nicht gegeben oder nur schwer belegbar.

Zwei weitere Rechenzentren sind derzeit auf den Flächen des ehemaligen Osram-Werks in Realisierung. Die entscheidenden Standortbedingungen sind die Flächenverfügbarkeit und die ausreichenden Kapazitäten der notwendigen Infrastrukturen, insbesondere Strom- und Datennetze. Allerdings sind durch den erhöhten Stromverbrauch auch Defizite, insbesondere durch begrenzte Kapazitäten an Umspannwerken deutlich geworden, dem durch die Errichtung von neuen Anlagen auf gewerblichen Standorten begegnet werden soll.

Nicht nur der Energieverbrauch, auch die erzeugte Abwärme von Rechenzentren ist beträchtlich und muss einer sinnvollen und nachhaltigen Weiterverwendung zugeführt werden. Dies geschieht im Fall des bestehenden Rechenzentrums „Berlin 1 Data Center“ durch eigens verlegte Fernwärmeleitungen, die die anfallende Abwärme künftig in Richtung des Wohnquartiers „Das Neue Gartenfeld“ ableiten. Die neu geplanten Rechenzentren sollen hingegen den in Entstehung befindlichen Zukunftsort „Siemensstadt Square“ mit Fernwärme versorgen.

Im Hinblick auf die anderen großen Energieerzeuger und -Verbraucher in der direkten Umgebung (Kraftwerk Reuter-West, Müllheizkraftwerk, Großtanklager TanQuid) bietet sich die Prüfung weiterer Kooperations- und Verbundmodelle zur Steigerung der

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit am Standort an, etwa in Form eines *Energie-Distriktes* oder einem zum Zukunftsthema „Energie- und Wärme“ profilierten Standortnetzwerk.

Durch eine solche Einbindung von Rechenzentren in einen lokalen Verbund können möglicherweise auch weitere Vorteile realisiert werden. Eine klare Positionierung des Bezirks in Bezug auf die Ansiedlung von Rechenzentren in Spandau wäre ebenfalls ein sinnvoller Schritt, nicht zuletzt, um die Bereitschaft von internationalen Betreibern von Rechenzentren und Investoren zu erhöhen, sich vor Ort für eine gute Nachbarschaft und mehr Nachhaltigkeit zu engagieren. Eine Positionierung sollte sowohl mit einer gesamtstädtischen Strategie zu Rechenzentren als auch mit dem Stromnetzbetreiber abgestimmt sein.

2.5.4 Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikte

Das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen wird reduziert, wenn in der Flächenkonkurrenz gewerbliche Bauflächen für andere, d. h. nicht auf eine Gewerbegebietsausweisung angewiesene Nutzungen (z. B. Wohnheime, soziale Infrastruktur, allgemeine Büronutzungen, Grünflächen) bauleitplanerisch oder durch Einzelentscheidungen umgewidmet werden. Dies war u. a. bei der ursprünglichen EpB-Fläche am Standort Gartenfeld der Fall, die künftig etwa zur Hälfte durch Wohnen und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden soll. Entsprechende Bebauungspläne sind für den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ in Aufstellung. Nachdem diese Flächen jetzt nicht mehr Teil der gewerblichen Flächenkulisse sind, hat sich der Anteil der gewerbegebietfremden Nutzungen auf vergleichsweise geringe 2 % der Untersuchungskulisse reduziert (siehe Kapitel 2.2.3 zu gewerbegebietfremden Nutzungen).

Der Umgang mit Konkurrenzen um das begrenzte und tendenziell knappe Flächenangebot vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes wird weiterhin in der Regel übergeordneten Planungs- und Entscheidungsebenen vorbehalten bleiben. Aufgabe des WiKo ist es hier, die Anforderungen des Gewerbes transparent zu machen und in die notwendigen Entscheidungsprozesse einzubringen.

Konflikte können vor allem dadurch entstehen, dass in der Konkurrenz um knappe gewerblich nutzbare Bauflächen weniger bodenpreissensible Nutzungen wie Einzelhandel und Kfz-Handel, nicht gewerbegebietstypische Dienstleistungen, Beherbergungsbetriebe, besondere Wohnformen, religiöse Einrichtungen oder Freizeitnutzungen auf Gewerbeflächen angewiesene gewerbliche Nutzungen verdrängen oder - auf neuen Flächen - gar nicht erst zum Zuge kommen lassen. Solche „Fremdnutzungen“ nehmen einen erheblichen Teil der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ein. Einzelfälle zeigen, dass ein entsprechender Umnutzungsdruck weiterhin besteht und sich voraussichtlich auch nicht abschwächen wird. Damit verbindet sich die Herausforderung, diesem Prozess problembewusst entgegenzuwirken.

Insbesondere in Randbereichen der Gewerbebestände Siemensstadt und Klosterfelde, an den Standorten Alexander Barracks und Mertensstraße sowie an den kleineren Teilstandorten Seeburger Straße und Wilhelmstraße ist ein entsprechendes Konfliktpotenzial grundsätzlich gegeben. Dies schränkt die Möglichkeiten ein, dort

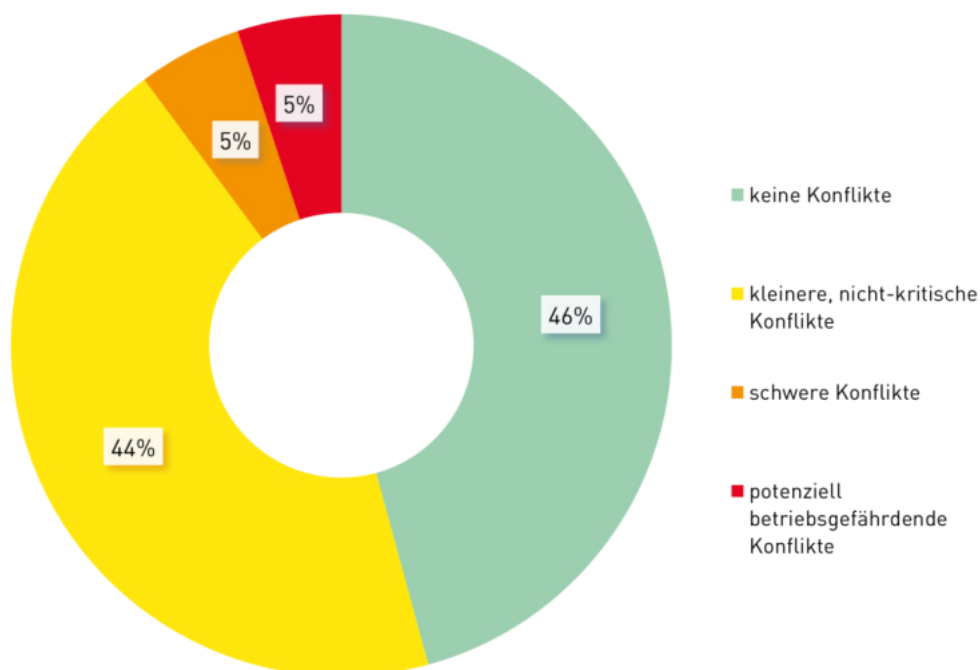
emittierende oder sonstige auf einen Gewerbestandort angewiesene Nutzungen anzusiedeln. Auch auf den Flächen des EpB lässt sich trotz des dort festgehaltenen Vorrangs für Betriebe des produktionsgeprägten Bereichs das Eindringen anderer gewerblicher Nutzungen nicht immer mit Sicherheit verhindern.

Auch innerhalb von Gewerbegebieten sind Nutzungskonflikte, z. B. zwischen erschütterungssensiblen Produktionsanlagen oder auf ihr Image bedachten modernen Gewerbebetrieben und benachbarten verkehrsintensiven oder „unansehnlichen“ Industrien bzw. Entsorgungsbetrieben nicht auszuschließen. Auch, wenn Konflikte derzeit noch nicht manifest sind, können sie theoretisch bei einem Wechsel der Bewohnerschaft, bei einem Heranrücken stöempfindlicher Nutzungen oder bei betrieblichen Veränderungen neu entstehen.

Auch die im Rahmen des WiKo durchgeführte - nicht repräsentative - Unternehmensbefragung ergab Hinweise auf bestehende Konflikte. So wurden von über der Hälfte der Befragten Nachbarschaftskonflikte benannt, von jedem zehnten sogar schwerwiegende oder kritische Konflikte (siehe Abbildung 18).

Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in Bestandssituationen sowohl Störungen des Wohnens als auch Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit von Grundstücken in gewissem Umfang hinzunehmen, insbesondere wenn eine solche potenzielle Konfliktsituation bereits seit längerem besteht. Die Rechtsprechung setzt dem jedoch enge und für gewerbliche Entwicklungen nicht immer sicher kalkulierbare Grenzen.

Abbildung 18: Unternehmen am Standort Spandau nach Nachbarschaftskonflikten



N = 59 Unternehmen
 Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Andererseits können moderne Gewerbebetriebe durchaus mit einer Wohnnachbarschaft vereinbar sein. Unter der Zielsetzung einer stärkeren urbanen Mischung gewinnt der konstruktive Umgang mit potenziellen Konfliktlagen eine zusätzliche Bedeutung. Wichtige Erkenntnisse und Erfahrungswerte werden diesbezüglich die auf Senatsebene geplanten Umnutzungen am Zukunftsort „Siemensstadt Square“, weg von der in dem vorherigen EpB-Gebiet üblichen, rein gewerblichen Nutzung, hin zu einer stärker durchmischten Nutzung unter Einschluss von Wohnen bringen.

2.5.5 Fehrendes oder veraltetes Planungsrecht

Einschränkungen für die künftige gewerbliche Entwicklung können sich u. a. aus dem derzeit anzuwendenden Planungsrecht ergeben. Dies betrifft insbesondere Bereiche, in denen die für heutige Verhältnisse relativ niedrigen Nutzungsmaße des Baunutzungsplans fortgelten (siehe Kapitel 2.4.3 Rahmenpläne und Bebauungspläne). Grundsätzlich sichert der Baunutzungsplan für die meisten Standorte der Untersuchungskulisse eine gewerbliche Nutzung, jedoch werden für beschränkte Arbeitsgebiete in den meisten Fällen eine bebaubare Fläche (Grundflächenzahl) von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,9 oder 1,2 und eine Baumassenzahl von 3,6 oder 4,8 festgesetzt (u. a. südlich der Straße Am Juliierturm, auf Sophienwerder, im Norden, Süden und Osten des Gewerbestandorts Klosterfelde sowie in den Standorten Südhafen und Seeburger Straße). Diese Nutzungsmaße, die in vielen Standorten bis heute fortgelten, sind unter den heutigen Zielsetzungen der Innenentwicklung und Verdichtung, z. B. für die Entwicklung von Gewerbehöfen oder von mehrgeschossigem „urbanem Gewerbe“ nicht ausreichend, so dass es in einfachen Fällen einer Befreiung, ansonsten der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf.

Die Entwicklung gemischter Nutzungskonzepte stößt in den Gebieten des Baunutzungsplans, insbesondere in den vormaligen reinen Arbeitsgebieten, die heute in der Regel Teil der EpB-Kulisse sind, an enge Grenzen. Auch das dort fortgeltende „Einfügungsgebot“ kann gerade in baulich heterogenen Gewerbegebieten zu Unsicherheiten führen, z. B. bei der Frage, ob für eine geplante Entwicklung in absehbarer Zeit eine bauplanungsrechtliche Genehmigung zu erwarten ist. Mit diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verbinden sich sachliche, vor allem aber zeitliche Risiken für Gewerbeentwicklungen, die häufig unter Zeitdruck stehen.

Auch im Westen des Standorts Staaken, wo der Baunutzungsplan nicht greift und eingeleitete Bebauungspläne über längere Zeiträume nicht weiterverfolgt wurden, ist von einer problematischen Planungsunsicherheit auszugehen.

2.5.6 Sonstige Restriktionen für gewerbliche Entwicklungen

Weitere Restriktionen betreffen vor allem die gewerbliche Nutzbarkeit von Einzelgrundstücken oder -gebäuden und ihr engeres Umfeld.

So finden sich innerhalb oder am Rand der Standorte Siemensstadt, Am Juliierturm, Freiheit, Klosterfelde, Staaken und Alexander Barracks historische Industrie- oder Gewerbegebäude, die dem *Denkmalschutz* unterliegen. Dieser bezieht sich in der Regel nicht nur auf die betreffenden Baulichkeiten selbst, sondern umfasst im Rahmen des Umgebungsschutzes auch Entwicklungen in deren Nachbarschaft, soweit sie für das

Erscheinungsbild des Denkmals von prägender Bedeutung sind. Wegen dieser erst im Einzelfall ermittelbaren Reichweite des Denkmalschutzes, die sich auf Teile eines Grundstücks beschränken, aber auch über dessen Grenzen hinauswirken kann, erfolgt in Plan 2 eine symbolische, nicht grundstücksscharfe Darstellung.

Die gewerbliche Nutzbarkeit eines Grundstücks kann weiterhin durch *naturschutzrechtliche und sonstige ökologische Bindungen* eingeschränkt sein. Dazu gehören die Eigenschaft oder Ausweisung – meist einer Teilfläche – als gesetzlich geschütztes Einzelbiotop, Biotopentwicklungsraum, Natur-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, sonstige Biotopverbund- und Biotopvernetzungsfläche oder lineare Biotopverbindung sowie eine sehr hohe oder höchste Schutzwürdigkeit des Bodens. Solche Einschränkungen werden – soweit bekannt und räumlich zuordnenbar – in Plan 2 durch ein entsprechendes Symbol dargestellt. Weitere Bindungen können u. a. durch die im FNP in symbolischer Breite dargestellten Grünzüge, insbesondere entlang der Ufer von Spree und Havel, bestehen. Diese schließen zwar eine gewerbliche Nutzung nicht grundsätzlich aus, sind jedoch bei Entwicklungsabsichten, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern, zu berücksichtigen, z. B. in Form von Begrünungsverpflichtungen.

Besondere Anforderungen sind weiterhin im Umfeld der beiden in Plan 2 dargestellten Betriebe zu berücksichtigen, die als so genannte Störfallbetriebe der Seveso-III-Richtlinie der EU und ihrer Umsetzung in deutsches Recht unterfallen. Dies betrifft insbesondere Betriebe bzw. Betriebsteile in einem festgelegten Radius, in denen ein dauernder Aufenthalt von Menschen auszuschließen oder andere Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr zu treffen sind.

Auch Defizite der Verkehrserschließung können die gewerbliche Nutzbarkeit von Grundstücken einschränken. Diese kann grundstückbezogen verschiedene Formen annehmen, z. B. durch schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder durch die Lage im Einzugsbereich von stauanfälligen Hauptverkehrsstraßen. Auf die ungesicherte interne Erschließung des Standorts Alexander Barracks wird in Plan 2 hingewiesen. Weitere Erschließungs- oder Erreichbarkeitsdefizite sind Gegenstand der Standortpässe (siehe Kapitel 5).

Inwieweit die o. g. Restriktionen für Einzelgrundstücke vorliegen, kann im Rahmen des WiKo nicht flächendeckend belastbar ermittelt werden und ist teilweise auch zeitlichen Veränderungen unterworfen (z. B. Vorkommen geschützter Arten) oder räumlich nicht sicher abgrenzbar (z. B. Störfallradien). Plan 2 weist teilgebietsbezogen auf solche Restriktionen hin, sofern sie bekannt sind oder begründet vermutet werden können. Weiterhin wird auf Teilbereiche hingewiesen, in denen ein hoher Anteil an Landesgrundvermögen Steuermöglichkeiten eröffnet, die in Bezug auf private Grundstücke nicht oder nur sehr begrenzt gegeben sind.

2.5.7 Weiterentwicklung von Flächen (Plan 2)

Plan 2 des WiKo „Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation“ bietet eine Übersicht über die wesentlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche (Weiter-) Entwicklung der Gewerbestandorte im Bezirk. Dargestellt werden:

- Gebiete mit überwiegend gefestigten Strukturen, in denen der Schwerpunkt auf dem Erhalt und der Pflege des Bestandes liegt, und in denen aus der Sicht des WiKo nur von geringen gebietsbezogenen Handlungserfordernissen auszugehen ist,
- Gebiete, in denen die Aktivierung ungenutzter und untergenutzter Flächen sowie die Umstrukturierung und qualitative Aufwertung einzelner Teilbereiche von besonderer Bedeutung sind, und die eine erhöhte Aufmerksamkeit im Rahmen des WiKo und der darin formulierten Handlungsstrategien erfordern,
- bislang (z. B. im FNP) für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen, die aufgrund von Einschränkungen oder Bindungen künftig nicht (mehr) für das Gewerbe zur Verfügung stehen und somit aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen.
- Weiterhin werden durch Punktsignaturen Chancen und Restriktionen verdeutlicht, die sich fördernd oder hemmend auf die künftige Flächenentwicklung in einzelnen Teilräumen auswirken können.
- Ergänzend werden die Abgrenzung der im Baunutzungsplan festgesetzten Arbeitsgebiete, die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne sowie die sich aus der Analyse ergebenden Planungserfordernisse dargestellt.

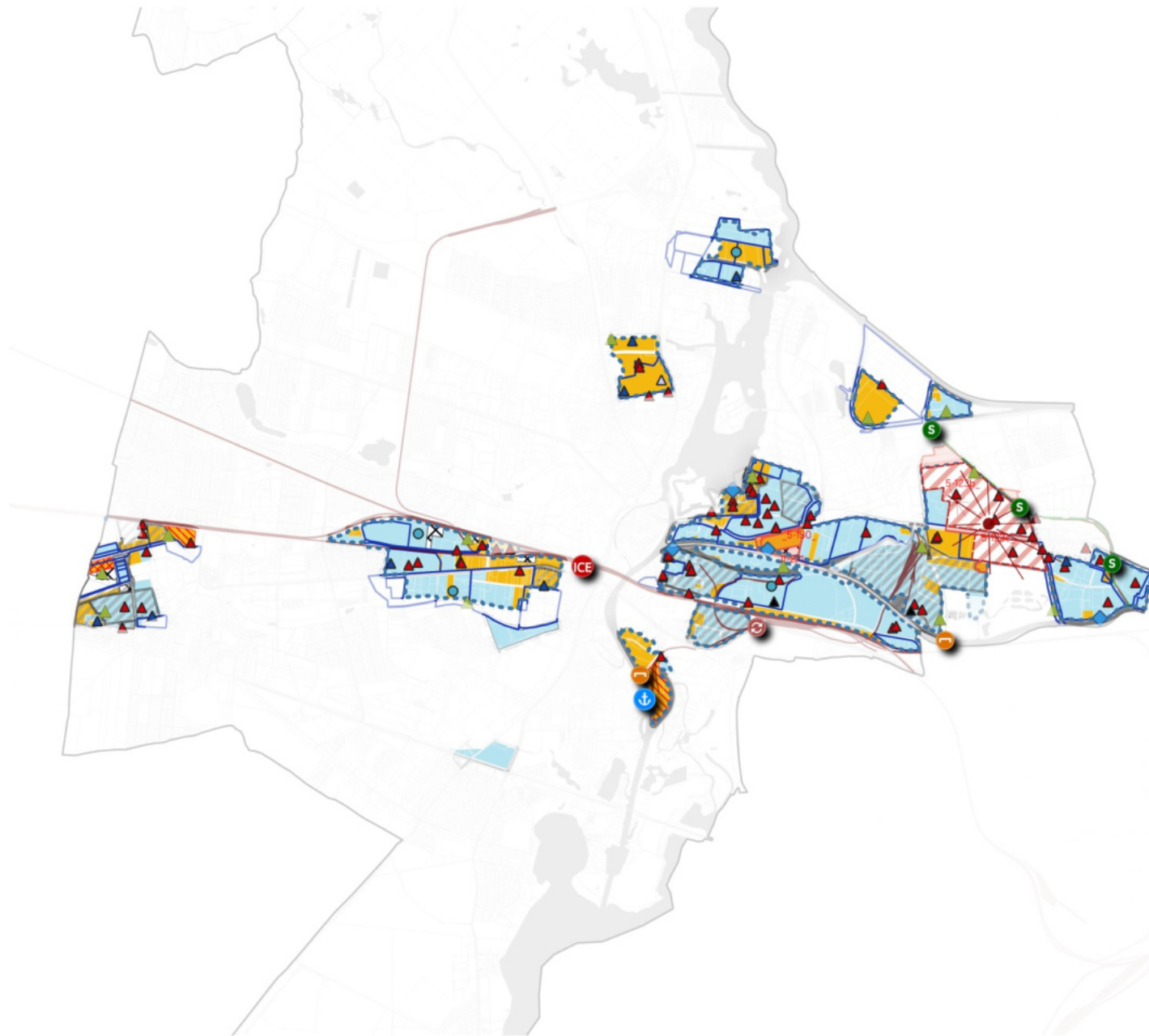
Im Wesentlichen entsprechen Art und Umfang der Darstellungen den Vorgaben des Leitfadens zur Aufstellung von Wirtschaftsflächenkonzepten. Zur besseren Differenzierung von Chancen und Restriktionen wurden einige Symbole angepasst. Einige bezirksspezifische Aspekte wurden zusätzlich in die Darstellung der Chancen und Risiken aufgenommen.

Da die konkreten Chancen und Restriktionen nicht für jedes Einzelgrundstück bekannt oder bestimmbar sind, und um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu wahren, erfolgt die Betrachtung hier nicht grundstücksscharf, sondern generalisierend auf Grundlage einer Summe von Informationen zu Teilräumen, in denen die dargestellten Chancen bzw. Restriktionen für mögliche Entwicklungen von Bedeutung sind. Die Darstellung der Chancen und Restriktionen umfasst in der Regel mehrere Grundstücke (Majoritätsprinzip¹⁶).

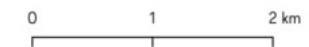
Zusammen mit den Inhalten von Plan 1 (Flächennutzung) und der Flächenbedarfsprognose bilden die in Plan 2 visualisierten Rahmenbedingungen und Einschätzungen zur künftigen Entwicklung einzelner Gewerbegebiete in Verbindung mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklungszielen eine Grundlage für das in Kapitel 4 erläuterte Handlungskonzept.

¹⁶ Majoritätsprinzip: siehe Glossar.

Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation (Plan 2)



- Flächenentwicklung**
 - Aktivierung von Potenzialen
 - Erhalt des Bestands
 - ☒ Entfällt aus gewerblicher Flächenkulisse
- Chancen und Restriktionen**
 - ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung
 - ▲ ökologische Einschränkungen
 - ▲ Seveso-III-Betrieb
 - ▲ nicht gesicherte Erschließung
 - ▲ Denkmalschutz & Industriekultur
 - hoher Anteil Landesgrundvermögen
 - ◆ attraktive Wasserlage
 - ☒ Zukunftsort Siemensstadt Square: Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung
 - ICE, S, U, T übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
 - S Reaktivierung Siemensbahn
- Planungssituation der Bauleitplanung**
 - Bebauungsplanung**
 - im Verfahren
 - festgesetzt
 - ☒ kein formaler Verfahrensschritt seit 5 Jahren
 - Baunutzungsplan**
 - Arbeitsgebiet
 - Planerfordernis**
 - ☒ Bauungsplan
 - ☒ ggf. mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)

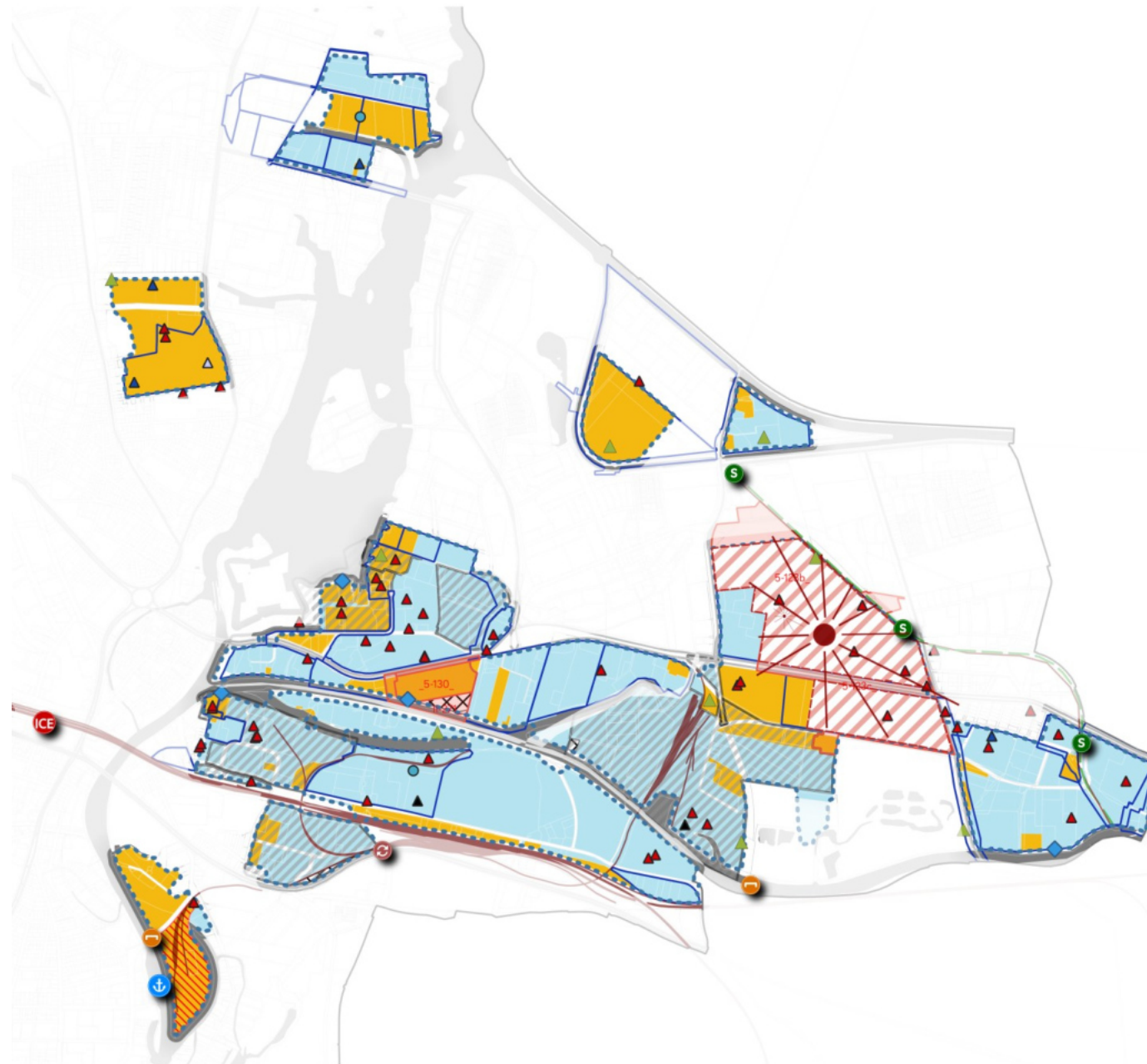


regio**team**

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirk Spandau von Berlin, eigene Analysen und Darstellung.

regio**team**, Stand 20/02/2026

Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation (Plan 2)



Flächenentwicklung

- Aktivierung von Potenzialen
- Erhalt des Bestands
- ☒ Entfällt aus gewerblicher Flächenkulisse

Chancen und Restriktionen

- ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- ▲ ökologische Einschränkungen
- ▲ Seveso-III-Betrieb
- ▲ nicht gesicherte Erschließung
- ▲ Denkmalschutz & Industriekultur
- hoher Anteil Landesgrundvermögen
- ◆ attraktive Wasserlage
- ☒ Zukunftsort Siemensstadt Square: Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung
- ICE, U-Bahn, S-Bahn übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
- S Reaktivierung Siemensbahn

Planungssituation der Bauleitplanung

Bebauungsplanung

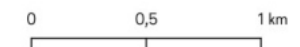
- im Verfahren
- festgesetzt
- kein formaler Verfahrensschritt seit 5 Jahren

Baunutzungsplan

- Arbeitsgebiet

Planerfordernis

- Bauabwägungsplan
- ggf. mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)



regio**team**

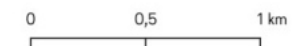
Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirk Spandau von Berlin, eigene Analysen und Darstellung.

regio**team**, Stand 20/02/2026

Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation (Plan 2)



- Flächenentwicklung**
 - Aktivierung von Potenzialen
 - Erhalt des Bestands
 - ☒ Entfällt aus gewerblicher Flächenkulisse
- Chancen und Restriktionen**
 - ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung
 - ▲ ökologische Einschränkungen
 - ▲ Seveso-III-Betrieb
 - ▲ nicht gesicherte Erschließung
 - ▲ Denkmalschutz & Industriekultur
 - hoher Anteil Landesgrundvermögen
 - ◆ attraktive Wasserlage
 - ☒ Zukunftsort Siemensstadt Square: Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung
 - ICE ● übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
 - Ⓢ Reaktivierung Siemensbahn
- Planungssituation der Bauleitplanung**
 - Bebauungsplanung
 - im Verfahren
 - festgesetzt
 - kein formaler Verfahrensschritt seit 5 Jahren
 - Baunutzungsplan
 - Arbeitsgebiet
 - Planerfordernis
 - Bebauungsplan
 - ggf. mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirk Spandau von Berlin, eigene Analysen und Darstellung.

regio team, Stand 20/02/2026

2.5.8 Handlungsfelder

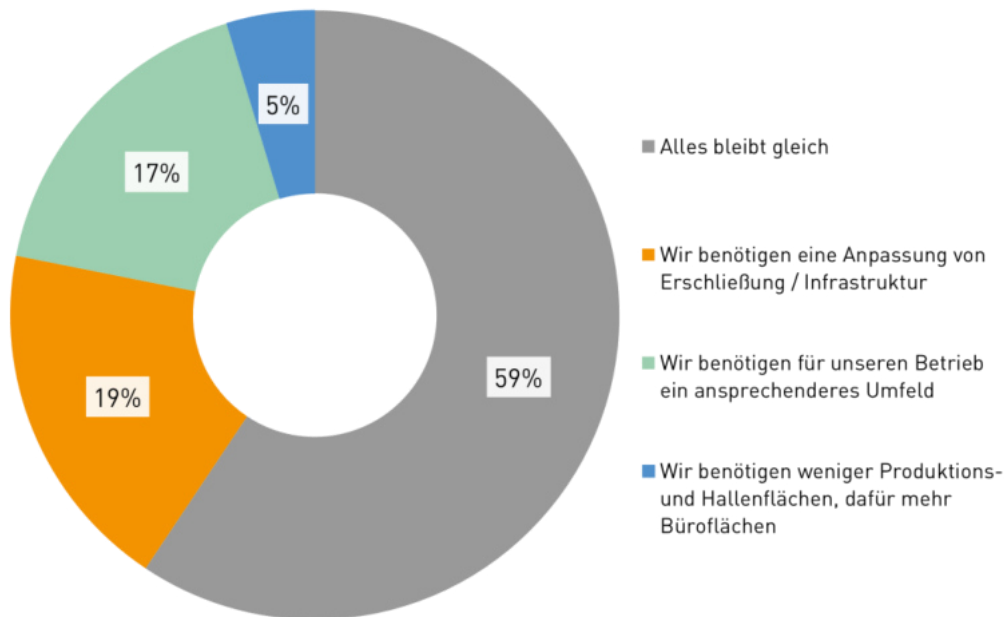
Die Analyse der Bestandssituation zeigt, dass der Bezirk Spandau über eine traditionsreiche, lokal verankerte Wirtschaftsstruktur verfügt, die die vorhandenen Wirtschaftsflächen weitgehend auslastet. Dies bildet eine solide Ausgangsbasis für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Bezirks. Im Kontext mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse, der Unternehmensbefragung sowie der Stakeholderbeteiligung haben sich verschiedene Handlungsfelder herauskristallisiert, die für eine ausgewogene und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der bezirklichen Wirtschaftsstruktur von Bedeutung sind.

Zu den identifizierten Handlungsfeldern gehören insbesondere:

- die **Flächenvorsorge** für Industrie und Gewerbe in einer Situation, die durch ein im Verhältnis zum erwarteten Flächenbedarf nicht ausreichendes Angebot an aktivierbaren Gewerbeflächen geprägt ist,
- die als Konsequenz notwendige **nachhaltige und flächensparsame Entwicklung** der Gewerbestandorte,
- die **Wahrnehmung der Chancen**, die sich u. a. im Umfeld des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ und des Innovationskerns Am Juliusturm durch Kooperationen im Energiesektor und eine stärkere Nutzung der vielfältigen Wasserlagen ergeben, auch als Antwort auf die Notwendigkeit der **Qualifizierung und Weiterentwicklung** der Spandauer Gewerbestandorte,
- eine Verbesserung der „**weichen**“ **Standortfaktoren** wie ein bezahlbares Angebot an Wohnraum, eine gute ÖPNV-Erschließung, ein attraktives Arbeitsumfeld mit Freizeit- und Bildungsangeboten, die dazu geeignet sind, sich positiv auf die gefühlte Lebensqualität und das Image des Gewerbestandorts Spandau auszuwirken,
- die **Sicherung** des Bestandes an Gewerbeflächen, auch gegenüber dem Eindringen von gewerbegebietsfremden oder störepfindlichen Nutzungen, die das knappe Flächenangebot nach Umfang oder gewerblicher Nutzbarkeit weiter einschränken würden,
- die systematische **Aktivierung** von noch vorhandenen Flächenpotenzialen, einschließlich von Leerständen, gering- oder fehlgenutzten Flächen, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparsamen Standortentwicklung,
- die Gewährleistung eines **planungsrechtlichen Rahmens**, der einerseits eine Fehlnutzung von gewerblichen Bauflächen verhindert, andererseits einer nach heutigen Maßstäben sinnvollen Verdichtung und urbanen Mischung nicht entgegensteht,
- der **Umgang mit Nutzungskonflikten**,
- die Behebung von Defiziten und die **Aufwertung** der verkehrlichen und technischen **Infrastruktur**,
- die **Kommunikation** und effiziente **Koordination** der Gewerbeflächensituation sowie
- ein fest implementiertes **Monitoring**.

Diesen in der Analyse identifizierten oder bestätigten Handlungsfeldern einer zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung werden im kommenden Kapitel die Leitlinien der Wirtschaftsentwicklung - als der normativ formulierte Gestaltungswille des Bezirks - an die Seite gestellt. Aus den Handlungsfeldern und Leitlinien ergeben sich die Inhalte des Wirtschaftsflächenkonzepts, also dessen Ziele, einzusetzende Instrumente und Maßnahmen.

Abbildung 19: Handlungserfordernisse aus Sicht der befragten Unternehmen



N = 64 Unternehmen
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

3 Leitlinien zur Wirtschaftsflächenentwicklung

Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept soll den Gestaltungswillen der Bezirkspolitik kommunizieren und transparent machen. Es bestimmt Schwerpunkte der gewerblichen Flächenentwicklung und formuliert räumliche Strategien, Profile und Maßnahmen für die unterschiedlichen Gewerbegebiete (Standorte) des Bezirks. Das dem Konzept zugrunde liegende Leitbild berücksichtigt dabei neben den Zielen des Bezirks auch die gesamtstädtischen Ziele, wie sie insbesondere im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) niedergelegt sind.

Zentrales Anliegen oder Leitbild des Wirtschaftsflächenkonzepts für Spandau, an dem sich die weitere Wirtschaftsflächenentwicklung orientieren soll, ist die *Sicherung eines bedarfsgerechten Angebots an Gewerbeflächen*. Durch *nachhaltiges Handeln* soll sichergestellt werden, dass der Wirtschaftsstandort *in seiner Gesamtheit* gestärkt wird (*wirtschaftlich nachhaltig*), dass Umwelt und Klima geschützt und Ressourcen geschont werden (*ökologisch nachhaltig*), dass für die Beschäftigten gute Arbeitsbedingungen langfristig gesichert werden (*sozial nachhaltig*) und dass die bezirkliche Wirtschaft insgesamt *resilient* auf unvorhergesehene Veränderungen der Nachfrage, auf Krisen, auf negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftsbereichen und auf technologische Innovationen reagieren kann.

Auf Ebene der Einzelstandorte soll dabei die bestmögliche Nutzung und Aktivierung ihrer jeweils spezifischen Potenziale gewährleistet werden. Sie sollen entsprechend ihrer jeweiligen Stärken unterschiedliche Funktionen im Kontext der bezirklichen Gewerbeflächenentwicklung übernehmen. Insbesondere sollen der Produktionsschwerpunkt im Berliner Westen nachhaltig gestärkt, neue Technologiebereiche hinzugewonnen und die dazu notwendigen Flächen entsprechend qualifiziert werden. Darüber hinaus ist auch die Flächensicherung für handwerkliche und sonstige gewerbliche Dienstleistungen sowie für Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ein wichtiges Anliegen des Wirtschaftsflächenkonzepts.

Aus diesem übergeordneten Leitbild werden – in Verbindung mit den Ergebnissen der Bestands- und Bedarfsanalyse und weiteren Rahmenbedingungen – folgende Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenpolitik des Bezirks abgeleitet.

1. Spandau als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln

Ziel ist es, die diversifizierte Wirtschaftsstruktur im Bezirk zu stärken, die Weiterentwicklung der ortsansässigen Unternehmen zu ermöglichen und den Modernisierungsprozess des Gewerbes zu unterstützen. Ein besonderes Anliegen ist dabei die Förderung von technologieorientierten Nutzungen und Unternehmen der digitalen Infrastruktur sowie von wissensbasierten Produktions- und Dienstleistungsbetrieben durch Bereitstellung geeigneter Flächen und Gewährleistung infrastruktureller Voraussetzungen.

2. Ein bedarfsgerechtes Flächenangebot sichern

Die gegebenen Möglichkeiten, ein Gewerbeflächenangebot bereitzustellen, das sich am Bedarf der örtlichen Wirtschaft orientiert, sind auszuschöpfen. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale – auch solche in privatem Eigentum – sollten als marktfähige

Angebote für die Nachfrage verfügbar gemacht werden. Aufgrund des knappen Flächenangebots ist dabei auch die effiziente Nutzung ungenutzter oder gering genutzter Gewerbeflächen im Sinne einer angemessenen baulichen Dichte in den Blick zu nehmen.

3. Nutzungsprioritäten festlegen

Angesichts des knappen Flächenangebots ist so weit wie möglich solchen Nutzungen Priorität einzuräumen, die für den Wirtschaftsstandort Spandau und für die Versorgung der Bevölkerung mit Handwerks- und gewerblichen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung sind. Nutzungen, für die ein Gewerbegebietsstandort nicht erforderlich ist oder die Konflikte mit produktionsnahen Nutzungen hervorrufen können, sind nach Möglichkeit auf andere Standorte zu verweisen.

4. Beeinträchtigungen von Klima und Umwelt vermeiden

Das Wirtschaftsflächenkonzept soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und klimabewussten Entwicklung des Bezirks leisten. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die umweltbewusste Energieversorgung, auch im Zusammenwirken mehrerer Akteure. Bei allen Vorhaben sind die Anforderungen des Klimaschutzes und der Bewältigung von Klimafolgen zu berücksichtigen. Nicht zuletzt tragen umweltfreundliche Mobilitätsangebote und ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zur Umweltentlastung bei.

5. Gewerbegebiete qualifizieren, infrastrukturelle Voraussetzungen gewährleisten

Die Attraktivität der Gewerbegebiete wird maßgeblich von der Qualität ihrer verkehrlichen Erschließung, einer leistungsfähigen Ver- und Entsorgung und einer optimalen Anbindung an die Kommunikationsnetze bestimmt. Zunehmend sind auch „weiche“ Standortfaktoren wie Kindergärten, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Flächen für die Naherholung für den Standorterfolg von Bedeutung.

6. Kooperationen ausbauen

Die Kooperation und Vernetzung von Unternehmen kann wesentlich zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen beitragen. Im Hinblick auf die Sicherung eines bedarfsgerechten Wirtschaftsflächenangebots kommt auch der Kooperation über Bezirks- und Landesgrenzen hinweg eine hohe Bedeutung zu.

7. Handwerkliche und sonstige gewerbliche Dienstleistungen unterstützen

Zu einer funktionierenden Stadt gehören die Service-Angebote des Handwerks und verschiedenster gewerblicher Dienstleistungen. Deshalb sollten von Wohngebieten aus gut zu erreichende, kleinteilig strukturierte Flächenangebote, auch zur Miete oder Pacht – z. B. in Handwerker- oder Gewerbehöfen – unterstützt werden. Eine angemessene hohe Dichte und eine Mischung unterschiedlicher Funktionen sollen dabei zu mehr Urbanität beitragen.

4 Wirtschaftsflächenkonzept

4.1 Entwicklungsziele und -strategien

Basierend auf dem in der Analyse erfassten Bestand, den ermittelten Einflussfaktoren sowie den formulierten Leitlinien werden im Folgenden zunächst Entwicklungsziele und -strategien erarbeitet. Dabei greift das Konzept auf die im Leitfaden vorgesehene Struktur zurück und identifiziert für die weitere Entwicklung der Flächenkulisse sowohl räumliche Strategien als auch spezifische Profilbereiche. Darüber hinaus schließt es im Sinne der jeweils angestrebten Profilierung mittels Ansiedlungspolitik und weiterer Maßnahmen stärkende Faktoren der Standortentwicklung ein.

4.1.1 Räumliche Strategien

Den einzelnen Teilbereichen der Flächenkulisse werden im Rahmen der räumlichen Strategien Entwicklungsansätze zugeordnet. Entsprechend dem Leitfaden zur Aufstellung von Wirtschaftsflächenkonzepten wird dabei zwischen fünf unterschiedlichen räumlichen Entwicklungsstrategien unterschieden.

Mit Blick auf den konzeptionellen Ansatz der Entwicklungsstrategien befassen sich diese nicht mit einzelnen Flurstücken, sondern mit zusammenhängenden und baulich bzw. bezüglich ihrer jeweiligen Funktion relativ homogenen Teilflächen der Gewerbestandorte. Die konzeptionellen Ansätze werden in den folgenden fünf unterschiedlichen Entwicklungsstrategien differenziert dargestellt:

Bestandspflege

- Auf diesen Flächen besteht im Allgemeinen nur geringer Handlungsbedarf seitens der öffentlichen Hand.

aktive Sicherung

- Flächenkonkurrenzen liegen vor oder sind zu erwarten, so dass ein Eingreifen durch die öffentliche Hand erforderlich sein kann (z. B. indem Planungsrecht geschaffen wird), sofern die gewerbliche Funktion der Flächen bedroht ist.

Nachverdichtung

- Grundsätzlich sollten alle (Gewerbe-)Flächen möglichst effizient, also in angemessener hoher Dichte, genutzt werden. Hier dargestellt sind diejenigen Bereiche, in denen eine Nachverdichtung der Flächen besonders wichtig ist bzw. angesichts der Schwierigkeiten, die damit verbunden sind, verhältnismäßig leicht möglich erscheint.

- Nachverdichtung umfasst z. B. die Bebauung von Parkplätzen und Lagerflächen, die Aufstockung oder Ergänzung von Gewerbegebäuden unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, aber auch deren Abriss zur Realisierung eines Neubaus mit höherer Dichte¹⁷.

Revitalisierung

- Auf so dargestellten Flächen steht eine Umstrukturierung der Nutzungen an, um die Inwertsetzung der Fläche zu fördern.
- Dazu sind in der Regel Maßnahmen wie Flächenneuordnung, Ertüchtigung der Infrastruktur oder Sanierung der Bausubstanz notwendig, sei es durch die öffentliche Hand oder durch private Investitionen.
- Findet die Revitalisierung einer Fläche nach zeitlich längerer Brache statt oder handelt es sich um eine vollständige Beräumung der fraglichen Fläche, so wird nicht von Revitalisierung, sondern von einer Neuentwicklung gesprochen.

Neuentwicklung

- Neuentwicklung findet auf unbebauten, ungenutzten oder beräumten „brownfield“-Flächen (bebaute, aber längere Zeit ungenutzte Flächen) statt und entspricht dem aktivierbaren Flächenpotenzial auf Brachflächen innerhalb der Gewerbeflächenkulisse. Ebenfalls zu dieser Kategorie zählen Flächen, auf denen eine nicht-gewerbliche Zwischennutzung vorliegt (z. B. Kleingärten), die aber für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Nicht in diese Kategorie fallen dagegen zum Erhebungszeitpunkt ungenutzte Flächen, für die bereits eine andere nicht-gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, oder die sonstigen einer Aktivierung grundsätzlich entgegenstehenden Restriktionen unterliegen (z. B. besonders schwere Altlastenfälle, Grünbindungen).
- Das Flächenpotenzial wird anhand seiner Aktivierbarkeit, d. h. anhand der geschätzten Mindestdauer bis zur Herstellung von Baureife in „kurzfristig aktivierbar“ und „mittel- bis langfristig aktivierbar“ unterteilt. Voraussetzung für eine „kurzfristige“ Aktivierbarkeit sind ein Planungsrecht, das die gewerbliche Nutzung ermöglicht, eine vorhandene oder ohne größeren Aufwand kurzfristig realisierbare Erschließung und - falls notwendig - Beräumung der Fläche sowie ein erkennbarer Wille des Eigentümers, diese als Gewerbefläche im Sinne der bezirklichen Gewerbeentwicklung zu vermarkten.

Die genannten Entwicklungsstrategien schließen einander in der Praxis nicht aus. Entsprechend ist die im WiKo vorgenommene Ausweisung nur als Priorisierung zu interpretieren.

¹⁷ Siehe auch Handreichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Nachverdichtung von Gewerbestandorten“.

tieren. So kann (und sollte) beispielsweise die Strategie der Revitalisierung eines Teilgebiets mit einer Strategie der Nachverdichtung sowie der Bestandspflege bzw. der aktiven Sicherung vorhandener Betriebe verbunden werden.

Für die Entwicklungsstrategien erfolgt in der Kartendarstellung eine generalisierende Flächenzusammenfassung und -abgrenzung. Damit wird verdeutlicht, dass geschützte Grünflächen durch diese generalisierte Darstellung nicht überplant werden.

In der Regel beziehen sich die dargestellten Strategieansätze jeweils auf Gebiete, die mehrere Flurstücke umfassen. Eine Ausnahme bildet die Kategorie der Neuentwicklungsflächen, die *flurstücksscharf* dargestellt werden. Dabei handelt es sich um im Rahmen der Bestandsaufnahme als ungenutzt erfasste Flächen sowie um Flächen mit nicht-gewerblicher Zwischennutzung, die für eine gewerbliche Neubebauung zur Verfügung stehen.

Für mehrere Teilbereiche werden zusätzlich zu den fünf genannten Entwicklungsstrategien stärker individualisierte, auf die jeweiligen Stärken oder Potenziale abgestimmte Profilierungsansätze formuliert, die im Folgenden näher erläutert werden.

4.1.2 Profilbereiche

Ein Großteil der Flächenkulisse wird unterschiedlichen Profilbereichen zugeordnet, die als eher abstrakte strategische Orientierung für den jeweiligen Bereich auch branchen- oder themenbezogen handlungsleitend sein sollen. Die betreffenden Aussagen zielen vor allem auf Aufwertungs- und Vermarktungsansätze zur Unterstützung der jeweiligen räumlichen Entwicklungsstrategie ab und sollen im Rahmen der Arbeit der Wirtschaftsförderung, aber auch bei der Festlegung planungsrechtlicher Prioritäten berücksichtigt werden. Bei Flächenkonflikten sollte geprüft werden, ob (und wie) die Flächenansprüche von Nutzungen, die mit der intendierten Profilierung unvereinbar sind, zurückgewiesen werden können.

Dabei versteht sich die Profilierung jedoch lediglich als Orientierung ohne Ausschlusscharakter. So sollten die von den nachfolgend benannten Profilbereichen eingeschlossenen Flächen auch zukünftig weitere Aufgaben übernehmen und mit einem angemessenen Anteil auch anderen, für die Funktionsfähigkeit der Stadt notwendigen und auf Gewerbeflächen angewiesenen Nutzungen wie Logistik, Ver- und Entsorgung, Großhandel oder Bauwirtschaft zur Verfügung stehen.

Die folgenden Profilbereiche sollen in Spandau entwickelt und gestärkt werden:

- **Profil: Innovativer Produktionsschwerpunkt**
Flächennutzungen mit Vorrang: **Büro-Dienstleistung, Produktion, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) sowie Forschung.**

Am Standort Siemensstadt hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Planungen bezüglich des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ in ihre Zuständigkeit übernommen. Im Fokus und im besonderen Interesse des Bezirks liegt hier die Integration und Verflechtung des Zukunftsorts mit der umgebenden gewerblichen Kulisse, deren Entwicklung weiterhin vom Bezirk Spandau

begleitet wird. Dort soll an die Strahlkraft und Innovativität des Zukunftsorts angeknüpft werden. Andererseits sollen die umgebenden Gewerbeflächen, insbesondere die EpB-Flächen im Süden, durch geeignete Maßnahmen gegen den Aufwertungs- und Umnutzungsdruck abgeschirmt werden, der vom Zukunftsort mit seinem spezifischen Nutzungsspektrum unter Einschluss von Wohnen ausgehen kann. Die Aufwertung von Gewerbeflächen im Umfeld des Zukunftsorts wird außerdem durch die Reaktivierung der Siemensbahn unterstützt, an deren Haltestellen Maßnahmen zur Verknüpfung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Rad- und Fußverkehr zu erwarten sind, so dass sich die Lage- sowie Erreichbarkeitsqualität dieser Flächen deutlich verbessern wird.

In diesem Profilbereich soll das Verarbeitende Gewerbe im Fokus der Standortentwicklung stehen. Zusätzlich sollen Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie IKT gestärkt werden.

- **Profil: Innovativer Produktionsschwerpunkt (Mobilität)**

Flächennutzungen mit Vorrang: **Produktion, hochwertige Büros, Kreativwirtschaft.**

Der Gewerbestandort zwischen BMW-Motorradwerk und Havel hat sich – nicht zuletzt durch die Entwicklung der Motorworld sowie durch die von BMW angebotenen Werksführungen – zu einem Besucherziel entwickelt. Dadurch gewinnt dieser Bereich an Attraktivität, nicht nur für Betriebe aus dem Fahrzeugsektor, sondern auch für Einzelhandel und Gastronomie und perspektivisch sogar für kreativwirtschaftliche Nutzungen. In diesem Profilbereich sollen – möglichst in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Mobilitätsthema – neben Produktionsbetrieben auch höherwertige Büronutzungen und Flächen für Start-ups Platz finden. Ziel ist es, durch die Möglichkeit des direkten Austauschs zwischen jungen Mobilitätsunternehmen, dem BMW-Werk und sonstigen mobilitätsaffinen Betrieben Synergien zu realisieren und damit die Innovationskraft am Standort weiter zu befördern.

Durch Aufwertung des öffentlichen Raums und insbesondere des potenziell attraktiven Havelufers sollte diese Entwicklung unterstützt werden. Aus städtebaulicher Perspektive sowie aus Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten bietet die Wasserlage mit ihrem naturnahen Uferbereich die Möglichkeit, das Image eines modernen und nachhaltigen Gewerbestandorts zu entwickeln und profilbildend sichtbar zu machen.

- **Profil: Produktionsschwerpunkt für Industrie und Handwerk**

Flächennutzung mit Vorrang: **Verarbeitendes Gewerbe.**

Der größere westliche Bereich des Gewerbestandorts Klosterfelde ist Teil der dem produzierenden bzw. produktionsnahen Gewerbe vorbehaltenen EpB-Kulisse. Dort sind noch Flächenpotenziale vorhanden, ein vergleichsweise hoher Anteil dieser Flächen liegt im Landesgrundvermögen. Damit bieten sich der öffentlichen Hand gute Einflussmöglichkeiten im Hinblick auf die Ansiedlung neuer Betriebe. Diese sollten genutzt werden, um hier vorrangig Betriebe des Verarbei-

tenden Gewerbes und des produzierenden Handwerks unter Einschluss von emittierenden Nutzungen unterzubringen, die an anderer Stelle keine geeigneten Flächen finden.

- **Profil: Intermodaler Logistikknoten Südhafen**

Flächennutzungen mit Vorrang: **Logistik, Ver- und Entsorgung.**

Der gegenwärtige Ausbau Standorts Südhafen stellt ein Schlüsselprojekt für den umweltgerechten und stadtverträglichen Wirtschaftsverkehr in Berlin dar. Der Hafen soll eine Entlastungsfunktion für den Berliner Westhafen übernehmen und wird zu diesem Zweck umfassend modernisiert. Dabei kommt dem Standort seine multimodale Anbindung an das Schienen-, Straßen- und Wasserstraßennetz zugute. Die hier bereits vorhandenen Logistikknutzungen können vergleichsweise straßenverkehrsarm betrieben werden und sollten in diesem Sinne unterstützt und weiterentwickelt werden.

- **Profil: Energie und Wärme**

Flächennutzungen mit Vorrang: **Ver- und Entsorgung, sonstige gewerbliche Dienstleistungen, ggf. Rechenzentren.**

Dieser Profilbereich nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als dass er sich über mehrere Teilflächen der beiden Gewerbegebiete Am Juliusturm und Siemensstadt erstreckt und sich mit anderen Profilbereichen überschneidet. Der Profilbereich „Energie und Wärme“ setzt bei Versorgungs-, Effizienz- bzw. Ressourcenthemmen an und hat dabei Betriebe mit hohem Energiebedarf und/oder hoher Abwärmeentwicklung im Blick. Dazu gehören bestehende und geplante Rechenzentren sowie das Großkraftwerk Reuter-West. Beide Nutzungen haben an diesem Standort schon heute innovative und nachhaltige Lösungen für ihre jeweiligen Energiethemen entwickelt und umgesetzt: So wird die Abwärme des Rechenzentrums „Berlin 1 Data Center“ im nahegelegenen Wohnungsbauprojekt „Neues Gartenfeld“ genutzt. Das Kraftwerk Reuter-West sollte langfristig auf nachhaltige Energieträger umgerüstet werden. Perspektivisch gilt es, weitere geeignete Unternehmen am Standort und darüber hinaus in solche Konzepte einzubeziehen, damit zusätzliche Synergien erschlossen und das Zukunftsthema der nachhaltigen (und kooperativen) Energie- und Abwärmenutzung zur Profilierung des Standorts genutzt werden. Die Möglichkeiten des Ausbaus vorhandener Systeme und der Einbindung zusätzlicher Nutzer, z. B. von weiteren Rechenzentren, ist einzelfallbezogen zu prüfen.

- **Profil: Berliner Mischung**

Flächennutzung mit Vorrang: **lokales Gewerbe.**

Die Standorte Alexander Barracks und Mertensstraße bilden in der Zusammenschau mit den jeweils umgebenden Wohn- und Mischnutzungen den Profilbereich „Berliner Mischung“. Im Gegensatz zur sogenannten „Kreuzberger Mischung“ geht es dabei mehr um ein Nebeneinander als ein Übereinander unterschiedlicher gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzungen. Das Profil zielt darauf ab, durch geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes Konflikte zwischen Wohnen

und Gewerbe so weit wie möglich zu vermeiden, ohne die gewerbliche Nutzbarkeit der Standorte unvertretbar einzuschränken. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind die beiden gewerblichen Standorte im stark wachsenden Spandauer Norden wichtig, auch für die Nahversorgung mit Handwerksbetrieben und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen.

▪ **Profil: Urbane Lage**

Flächennutzung mit Vorrang: **Büro und Dienstleistung, Kreativwirtschaft.**

Im östlichen Teil des Gewerbegebiets Klosterfelde bietet die fußläufige Nähe zum ÖPNV-Knoten und ICE-Fernbahnhof Spandau Unternehmen einen besonderen Lagevorteil. Die damit verbundenen Chancen sollen für die ansatzweise bereits erkennbare „Urbanisierung“ des Standorts genutzt werden. Durch Aufstockungen, bauliche Erweiterungen, Überbauung von Parkplatzflächen und ein erweitertes Nutzungsangebot, z. B. für hochwertige Dienstleistungen und Unternehmen der Kreativwirtschaft, soll hier das Entstehen einer Urbanen Lage¹⁸ unterstützt werden. Der Standort soll seiner Lagequalität angemessen, effektiver genutzt und deutlich aufgewertet werden – u. a. durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Eine allgemeine Wohnnutzung soll jedoch ausgeschlossen bleiben.

▪ **Profilbereich: Logistik- und Produktionsreserve**

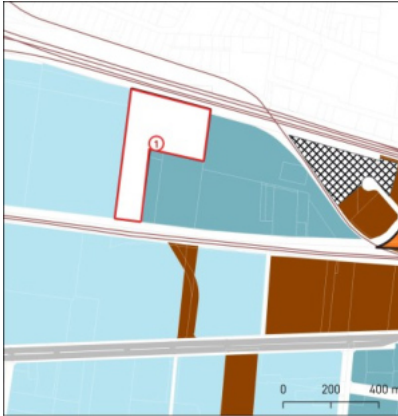
Flächennutzungen mit Vorrang: **Logistik und Verarbeitendes Gewerbe.**


Auf den Potenzialflächen des Standorts Staaken am westlichen Stadtrand sollen auch großflächige Unternehmensansiedlungen ermöglicht werden. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe sowie Logistikunternehmen sind hier relevante Zielgruppen. Teilbereiche der noch ungenutzten Flächen müssen für eine Aktivierung vorbereitet werden. Im Vorlauf zu einer entsprechenden Flächenentwicklung sollten im Rahmen eines städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepts auch Möglichkeiten einer Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden jenseits der Landesgrenze ausgelotet werden, z. B. im Hinblick auf gemeinsame großflächige Gewerbeansiedlungen.

¹⁸ Urbane Lage: siehe Glossar.

4.1.3 Dissensflächen

Auf der Betrachtungsebene des WiKo relevante Dissense mit anderen beschlossenen Fachplanungen bestehen zurzeit in den Gewerbegebieten Klosterfelde und Staaken gegenüber dem FNP Berlin. Die relevanten Streitpunkte der beiden Dissensflächen¹⁹ werden nachfolgend kurz dargestellt.

Dissensfläche Nr. ① Nördlich der Staakener Straße	06 Klosterfelde
<p>Zielstellung Senatsverwaltung: Entwicklung der gewerblichen Baufläche gemäß den Bestimmungen des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), die Neuentwicklungsfläche liegt innerhalb der EpB-Kulisse (Gebiet Nr. 17 Klosterfelde).</p> <p>Zielstellung Bezirk: Erhalt als Grünfläche ohne weitere gewerbliche Entwicklung. Die Fläche unterliegt mehreren ökologischen Bindungen und wird bereits für andere Entwicklungen als Ausgleichsfläche herangezogen.</p>	

Dissensfläche Nr. ② Am Zeppelinpark	07 Staaken
<p>Zielstellung Senatsverwaltung: Entwicklung gemäß FNP und EpB als gewerbliche Baufläche. Entwicklungsstrategien aus Sicht der Senatsverwaltung sind die aktive Sicherung des Bestands und Neuentwicklung von gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Zielstellung Bezirk: Grünfläche, und damit Entfall der gewerblichen Nutzung auf Teilflächen von ca. 10 Hektar im WiKo. Grundlage: Gemeinsame Befassung der Fachabteilungen und der BIM; und diverse ökologische Bindungen (Zauneidechsenhabitat, Ausgleichsmaßnahmen, Vorwald) auf dem Gelände).</p>	

Die sektorale Planung des Bezirks befindet sich damit zum jetzigen Zeitpunkt im Widerspruch zur gesamtstädtischen Planung des FNP. Der Dissens soll im Rahmen der Bauleitplanung, B-Plan und ggf. Prüfung einer FNP-Änderung, geklärt werden. Entsprechende Maßnahmen werden im folgenden Kapitel 4.2 formuliert und priorisiert.

¹⁹ Dissensfläche: siehe Glossar.

Zielkonzept: Räumliche Strategien und Profilbereiche (Plan 3)

Räumliche Strategien und Potenzialflächen

- Aktive Sicherung
- Bestandspflege
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- Neuentwicklungsfläche, kurzfristig aktivierbar
- Entfällt aus gewerblicher Flächenkulisse
- 1 Dissensfläche, mit Nummerierung

Profilierung

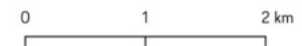
- Zukunftsort Siemensstadt Square
- Profilbereich Energie und Wärme
- sonstiger Profilbereich mit Benennung

Nutzungen stärken

- Büro DL
- Produktion
- Wissenschaft
- Kreativwirtschaft
- Logistik
- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung

sonstige Signaturen

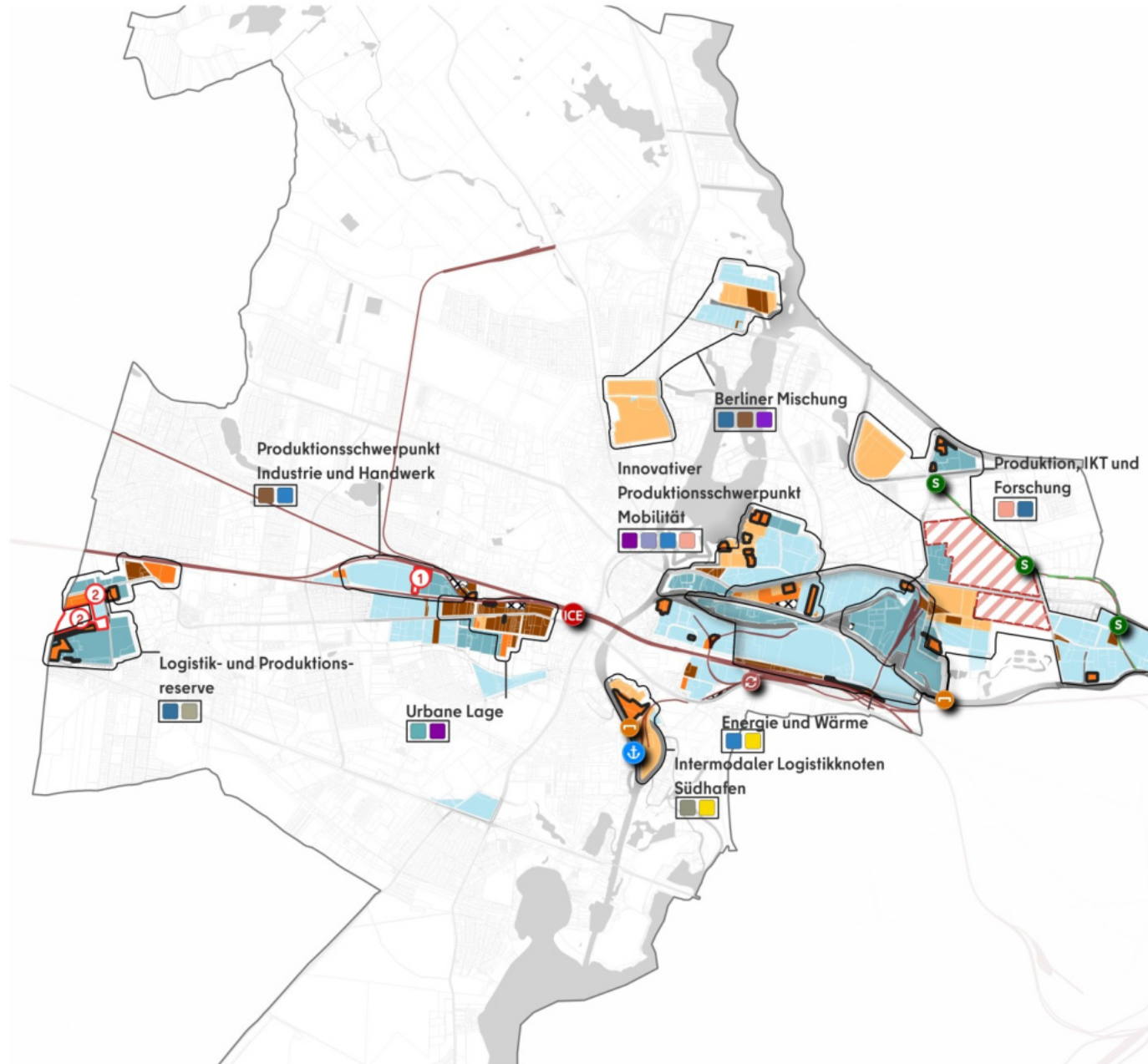
- Verkehrsinfrastruktur**
- ● ● übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
- S Reaktivierung Siemensbahn



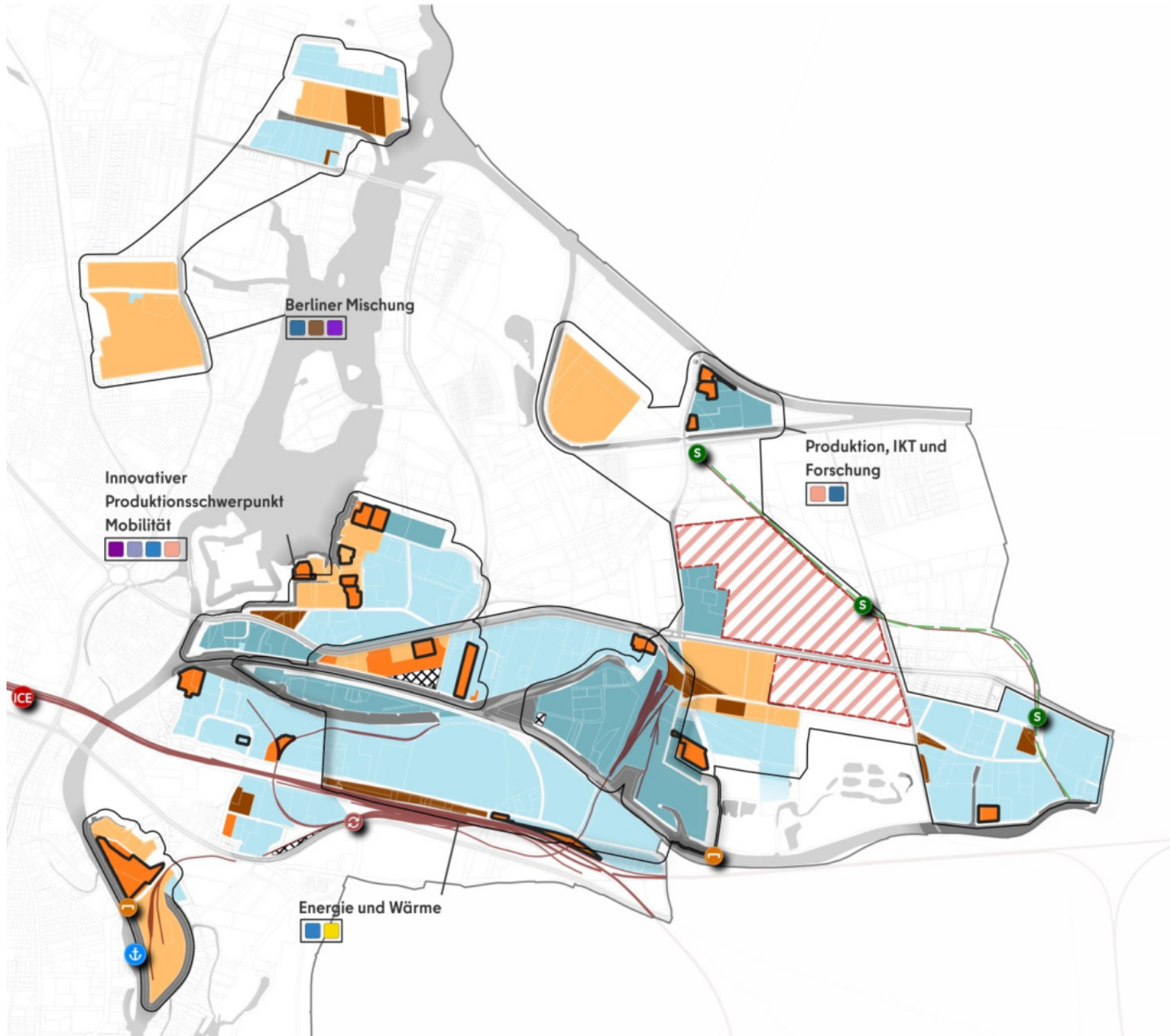
regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung.

regio



Zielkonzept: Räumliche Strategien und Profilbereiche (Plan 3)



Räumliche Strategien und Potenzialflächen

- Aktive Sicherung
- Bestandspflege
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- Neuentwicklungsfläche, kurzfristig aktivierbar
- Entfällt aus gewerblicher Flächenkulisse
- Dissensfläche, mit Nummerierung

Profilierung

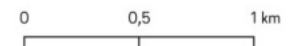
- Zukunftsort Siemensstadt Square
- Profilbereich Energie und Wärme
- sonstiger Profilbereich mit Benennung

Nutzungen stärken

- Büro DL
- Produktion
- Wissenschaft
- Kreativwirtschaft
- Logistik
- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung

sonstige Signaturen

- Verkehrsinfrastruktur
 - übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
 - Reaktivierung Siemensbahn



regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung.

regioteam, Stand 17/02/2026

4.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

Im Handlungskonzept des WiKo werden identifizierte Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption erforderlich oder sinnvoll sind. Dabei wird unterschieden zwischen Empfehlungen, die im Grundsatz für das gesamte Spektrum der Gewerbeflächen im Bezirk Spandau relevant sind („gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen“), und Maßnahmen, die sich auf einzelne Gewerbestandorte, Teilflächen davon oder Grundstücke beziehen („örtlich-konkrete Maßnahmen“).

Die örtlich-konkreten Maßnahmen sind in einer ausführlichen Übersicht in der nachfolgenden Tabelle 16 mit Angabe ihrer Priorität dargestellt. Dabei wird deutlich, dass die Handlungspriorität insbesondere rund um einen der wichtigsten Innovationskerne des Bezirks, den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ liegt. Danach folgen die Produktionsschwerpunkte östlich der Havel sowie die Standorte Klosterfelde und Staaken, wo Maßnahmen insbesondere die Sicherung von Potenzialen und die Erschließung neuer Potenziale durch Verdichtung zum Ziel haben. Eine ausführliche tabellarische Darstellung der Maßnahmen findet sich im Anhang (siehe Kapitel 6.5).

Die empfohlenen Maßnahmen sind darüber hinaus im Plan 4 kartografisch aufbereitet. Maßnahmen, die dem gleichen Wirkungsbereich zuzuordnen sind, werden in der Plandarstellung von einem Kasten umschlossen. Führungslinien zeigen an, ob sich die örtlich-konkreten Maßnahmen jeweils auf einen Gewerbestandort insgesamt beziehen (gestrichelte Führungslinie zeigt an die Umrandung des Standorts) oder ob sie nur, bzw. in besonderem Maße, für Teilflächen relevant sind (punktierte Führungslinie zeigt in den betreffenden Bereich). Eine flächenscharfe Zuordnung ist dabei nicht beabsichtigt und auf dieser Maßstabsebene auch nicht sinnvoll.

Tabelle 16: Handlungskonzept mit örtlich- konkreten Maßnahmen nach Standorten mit Priorität

Handlungskonzept örtlich-konkrete Maßnahmen mit Priorisierung:		Planerische und rechtliche Maßnahmen			Kommunikative und koordinierende Maßnahmen			Infrastrukturelle Maßnahmen		
		B-Plan-Verfahren FNP-Änderung	Prüfauftrag Machbarkeitsstudie Aktivierung	Parzellierung Neuordnung Aktivierung	Ansprache Eigentümer	Kooperation mit anderen Bezirken bzw. Gemeinden	Profilierung aktive Vermarktung Leuchtturmprojekte	Stadttechnische Er- schließung	Erschließung MIV ÖPNV Fuß- und Radwege	Blau-grüne Infrastruktur
Standorte:										
01	Siemensstadt	+++	+++	+	+++	+	+++	++	++	
02	Am Juliesturm		++	+	+			++	++	+
03	Freiheit und Freiheitswiesen		++	+	+			++	++	
04	Südhafen	+	+				+			++
05	Seeburger Str. und Wilhelmsstr.			+						
06	Klosterfelde	++	+++	+	+		+		+	
07	Staaken	++	++	+		+	+		++	+
08	Alexander Barracks	+		+	+			+	+	
09	Mertensstraße			+	+				+	
10	Gartenfeld						+		++	

Maßnahmen mit +++ höchste Priorität, ++ hoher Priorität, + mittlerer Priorität | Quelle: **regio**team 2025.

Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)

Räumliche Strategien

- Bestandspflege
- aktive Sicherung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- davon kurz- bis mittelfristig aktivierbar
- Planung durch Senat: nachrichtliche Übernahme
- Profilbereich Energie und Wärme (aus Plan 3)
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- 1 Dissensfläche, nummeriert

Instrumente und Maßnahmen

planerisch-rechtliche Maßnahmen

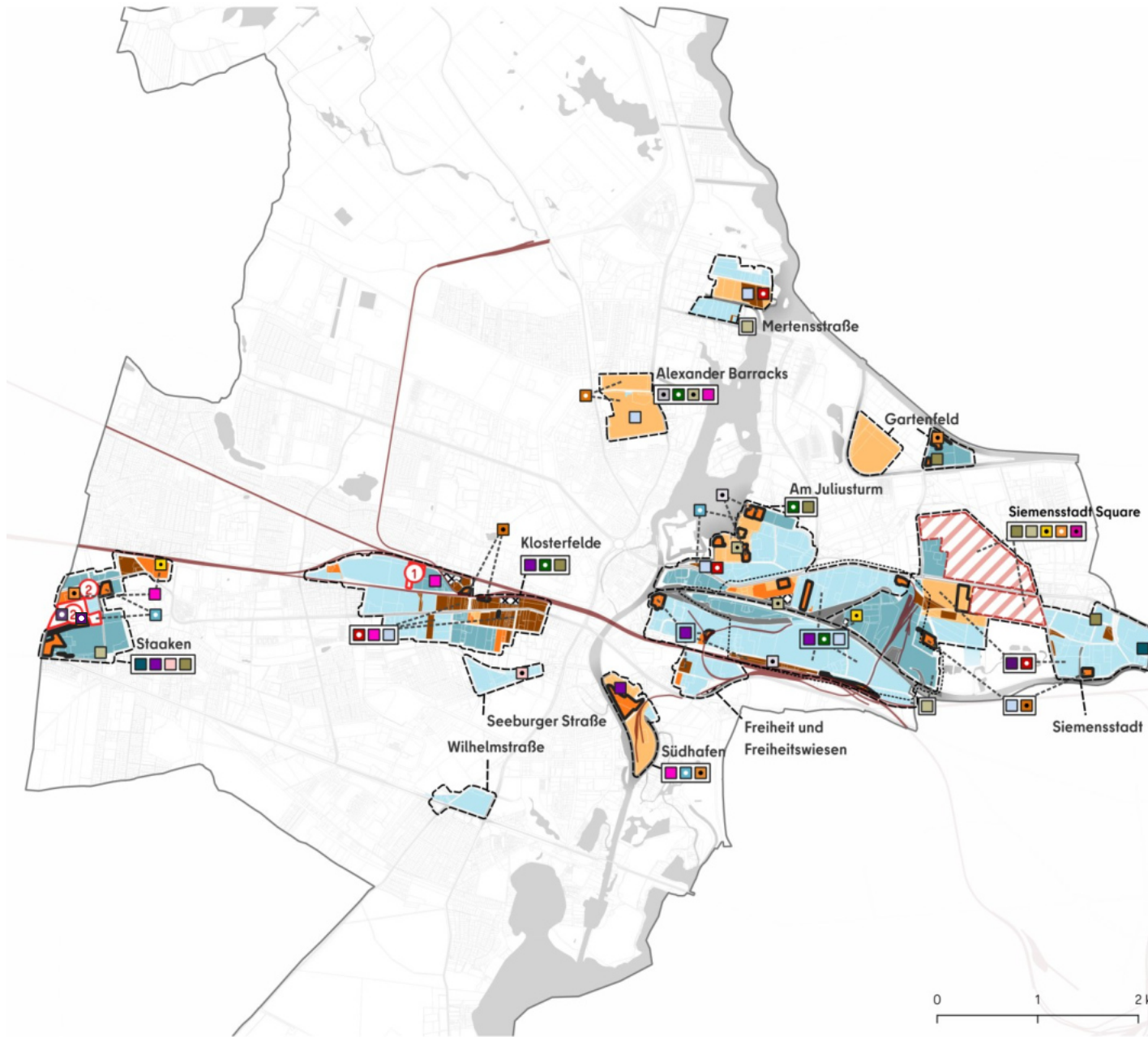
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
- B-Plan-Verfahren
- ggf. Änderung FNP (Prüfauftrag)
- Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept
- Grundstücksneuordnung
- Parzellierung (Teilung von Flächen)
- Standorte in Nutzungsmischung sichern
- Aktivierung von Verdichtungspotenzialen

kommunikativ-koordinierende und sonstige Maßnahmen

- Ansprache von Eigentümern / Nutzern
- privates Gebietsmanagement (Shared Services)
- Kooperation über Bezirks- bzw. Landesgrenze
- Leuchtturm / Modellprojekt
- aktive Vermarktung
- Flächenausfall ausgleichen

Infrastrukturmaßnahmen

- stadttechnische Erschließung
- Straßenerschließung (Ausbau/Aufwertung)
- ÖPNV-Erschließung
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur
- Blau-grüne Erschließung



regioteam
 Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
 Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung.
 regioteam, Stand 03/03/2026

Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)

Räumliche Strategien

- Bestandspflege
- aktive Sicherung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- davon kurz- bis mittelfristig aktivierbar
- Planung durch Senat: nachrichtliche Übernahme
- Profilbereich Energie und Wärme (aus Plan 3)
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- 1 Dissensfläche, nummeriert

Instrumente und Maßnahmen

planerisch-rechtliche Maßnahmen

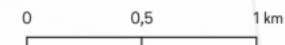
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
- B-Plan-Verfahren
- ggf. Änderung FNP (Prüfauftrag)
- Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept
- Grundstücksneuordnung
- Parzellierung (Teilung von Flächen)
- Standorte in Nutzungsmischung sichern
- Aktivierung von Verdichtungspotenzialen

kommunikativ-koordinierende und sonstige Maßnahmen

- Ansprache von Eigentümern / Nutzern
- privates Gebietsmanagement (Shared Services)
- Kooperation über Bezirks- bzw. Landesgrenze
- Leuchtturm / Modellprojekt
- aktive Vermarktung
- Flächenausfall ausgleichen

Infrastrukturmaßnahmen

- stadtechnische Erschließung
- Straßenerschließung (Ausbau/Aufwertung)
- ÖPNV-Erschließung
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur
- Blau-grüne Erschließung



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung. regioteam, Stand 03/03/2026



Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)

Räumliche Strategien

- Bestandspflege
- aktive Sicherung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- davon kurz- bis mittelfristig aktivierbar
- Planung durch Senat: nachrichtliche Übernahme
- Profilbereich Energie und Wärme (aus Plan 3)
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- 1 Dissensfläche, nummeriert

Instrumente und Maßnahmen

planerisch-rechtliche Maßnahmen

- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
- B-Plan-Verfahren
- ggf. Änderung FNP (Prüfauftrag)
- Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept
- Grundstücksneuordnung
- Parzellierung (Teilung von Flächen)
- Standorte in Nutzungsmischung sichern
- Aktivierung von Verdichtungspotenzialen

kommunikativ-koordinierende und sonstige Maßnahmen

- Ansprache von Eigenümern / Nutzern
- privates Gebietsmanagement (Shared Services)
- Kooperation über Bezirks- bzw. Landesgrenze
- Leuchtturm / Modellprojekt
- aktive Vermarktung
- Flächenausfall ausgleichen

Infrastrukturmaßnahmen

- stadttechnische Erschließung
- Straßenerschließung (Ausbau/Aufwertung)
- ÖPNV-Erschließung
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur
- Blau-grüne Erschließung



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung. regioteam, Stand 03/03/2026



4.2.1 Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe

Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wirtschaftsflächen kommt im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Spandau höchste Priorität zu. Eine der zentralen Herausforderungen für die Wirtschafts(-flächen)entwicklung ist dabei der Mangel an geeigneten Gewerbeflächen. Die Gegenüberstellung von Flächenbedarf und (verfügbaren) Flächenpotenzialen kommt zu dem Ergebnis, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen auch unter effektiver Ausschöpfung von Aktivierungs- und Verdichtungspotenzialen zur Abdeckung des Flächenbedarfs nicht ausreichen dürften (siehe Kapitel 2.3.7). Vor diesem Hintergrund sind zwei komplementäre Strategien zu verfolgen: Zum einen ist der Bestand an gewerblichen Flächen konsequent zu sichern, zum anderen sind ungenutzte und untergenutzte Flächen zu aktivieren bzw. durch Nachverdichtung besser auszunutzen.

Sicherung gewerblich genutzter Flächen

Die konsequente Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bildet einen wichtigen Ansatzpunkt, um Flächenknappheit, Nutzungskonkurrenz und Bodenspekulation entgegenzuwirken. Im Sinne der formulierten Leitlinien sind dabei klare Nutzungsprioritäten zugunsten gewerbegebietsabhängiger Nutzungen – insbesondere des Verarbeitenden Gewerbes – festzulegen, um dadurch Planungssicherheit zu schaffen und die Funktionsfähigkeit der Gewerbebestände zu sichern. Umnutzungen zu Büro-, Einzelhandels- oder Wohnnutzungen sind in der Regel auszuschließen und nur in eng begrenzten und gut begründeten Ausnahmefällen zuzulassen. Darüber hinaus ist – im Einklang mit den Zielsetzungen des StEP Wirtschaft – gewerblichen Flächenverlusten auch innerhalb der Mischgebietskulisse entschieden entgegenzuwirken.

Die Gewerbeflächenpotenziale im Bezirk Spandau werden teilweise auch durch Nutzungen nachgefragt, die nicht zwingend auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind. Schon heute nehmen selbständige Büros, Vergnügungsstätten, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten und -studios, Gebäude für religiöse Gemeinschaften und der Einzelhandel einen bedeutenden Teil der gewerblichen Bauflächen im Bezirk ein. Aufgrund der teilweise besseren wirtschaftlichen Möglichkeiten als Folge von Erwartungen steigender Bodenpreise oder veränderter Nutzungsmöglichkeiten von Standorten können sich diese Nutzer im Preiswettbewerb gegenüber auf Gewerbegebietsstandorte angewiesenen Nutzungen oftmals durchsetzen. Dies erschwert die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Unternehmen, die auf einen Standort in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Die Folgen reichen von einer zunehmenden Verunsicherung und Investitionszurückhaltung bei den Unternehmen bis hin zu einer existenziellen Gefährdung und sukzessiven Verdrängung aus angestammten Lagen.

Es ist damit zu rechnen, dass diese Entwicklung weiter anhält. Deshalb ist es erforderlich, Prioritäten für die Flächeninanspruchnahme zu setzen, um dadurch die Flächen für die intendierten Nutzungen zu sichern und so den ansässigen sowie ansiedlungswilligen Betrieben Investitionssicherheit zu bieten. Diesbezüglich klare Festlegungen können dazu beitragen, dass die Bodenpreise im Rahmen gewerbegebietstypischer Werte bleiben und Grundstückseigentümer nicht in Erwartung weiter steigender Bodenpreise Flächen zurückhalten.

Zu den auf Gewerbegebietsstandorte angewiesenen Nutzungen, die mit Vorrang zu behandeln sind, werden im WiKo das Verarbeitende Gewerbe (einschließlich des produzierenden Handwerks), das Logistik-, Bau- und Recyclinggewerbe sowie der Groß- und Kfz-Handel gerechnet. Weiterhin relevant sind gewerbliche Dienstleistungen sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe mit gewerblichem Charakter.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Konsequenter Einsatz planerischer Sicherungsinstrumente:** Angesichts des knappen Angebots an Gewerbeflächen und zur Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen für unternehmerische Standortentscheidungen sind die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Entwicklungsgrundsätze weiterhin verbindlich durch Bebauungspläne zu sichern. Nicht gesicherte Flächen sind entsprechend zu überführen. Darüber hinaus ist auch für gewerblich genutzte Grundstücke in gemischten Nutzungsstrukturen eine langfristige Sicherung der gewerblichen Nutzung anzustreben und – auch im Fall von Betriebsaufgaben oder -verlagerungen – aktiv zu unterstützen.
- **Umnutzungen vermeiden und Flächenverluste ausgleichen:** Flächenverluste über das im WiKo bereits berücksichtigte Maß hinaus sind grundsätzlich zu vermeiden. Sofern im Einzelfall – auf Grundlage vertiefender Untersuchungen und im Rahmen einer Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen – dennoch gewerbliche Bauflächen des FNP für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, ist der Flächenausfall gleichwertig an anderer Stelle im Bezirk auszugleichen. Vorrangig sind hierfür Maßnahmen zur Aktivierung oder Nachverdichtung innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbegebiete heranzuziehen. Gewerbliche Flächenverluste, insbesondere innerhalb der Mischgebietskulisse, sind kontinuierlich zu beobachten.
- **Vorrang gewerbegebietsabhängiger Nutzungen sicherstellen:** Innerhalb der im WiKo betrachteten gewerblichen Flächenkulisse sollen Nutzungen, die auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind, Vorrang vor anderen Nutzungen erhalten. In den EpB-Gebieten haben die dort definierten produktionsgeprägten Nutzungen entsprechend der AV-FNP Vorrang. Dies ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen. Andere gewerbliche Nutzungen sollen dort nur dann zugelassen werden, wenn der Vorrang der EpB-Nutzungen weiterhin gewährleistet ist und keine Einschränkungen für diese entstehen. Dem Umnutzungsdruck und der Bodenspekulation ist mit den verfügbaren Instrumenten – insbesondere durch klare planungsrechtliche Festsetzungen, flankiert durch entsprechende Beratungsangebote – entgegenzuwirken. Ausgenommen hiervon sind Gewerbegebiete bzw. Gebieteile, die nach den Planungszielen des Bezirks ausdrücklich für andere Nutzungen, etwa Fachmarktansiedlungen vorgesehen sind.
- **Standorte in Nutzungsmischung sichern:** Für gewerblich genutzte Grundstücke in gemischten Nutzungsstrukturen und an „Nahtstellen“ von Gewerbe und störempfindlichen Nutzungen wird eine Sicherung der Flächen für die gewerbliche

Nutzung, auch bei Betriebsaufgaben oder -verlagerungen, grundsätzlich angestrebt und unterstützt. Bei festgestelltem Konfliktpotenzial sind Lösungen für eine verträgliche Integration des Gewerbes zu entwickeln.

- **Lösungen für Nutzungskonflikte in Übergangsbereichen oder Nutzungsmischungen entwickeln:** Insbesondere an „Nahtstellen“ zwischen gewerblichen und störepfindlichen Nutzungen können Nutzungskonflikte auftreten. Zur nachhaltigen Sicherung der gewerblichen Nutzungen sind in diesen Bereichen bei entsprechendem Konfliktpotenzial Lösungen für eine dauerhaft verträgliche Integration der gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Dabei sind auch neue bzw. weiterentwickelte planungsrechtliche Instrumente - etwa im Bereich der Lärmkontingentierung oder beschleunigter Verfahren im Rahmen des „Bau-Turbo“²⁰ - zu berücksichtigen.

Örtlich-konkrete Maßnahmen zu Sicherung gewerblich genutzter Flächen

■ B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität	Siemensstadt Square	Mitwirkung an der B-Planung des Senats für den Zukunftsort Siemensstadt.	+++ SenStadt
■ B-Plan-Verfahren	Klosterfelde / Profil: Urbane Lage	Ermöglichung von Verdichtung durch Zulassen eines höheren Nutzungsmaßes (insbesondere Höhe und GFZ ²¹), für Flächen außerhalb des EpB.	++ Stadtentw
■ B-Plan-Verfahren	Klosterfelde	Sicherung des Standortes für Betriebe, die auf GE-/GI-Standorte ²² angewiesen sind, für EpB-Flächen.	++ Stadtentw
■ B-Plan-Verfahren	Staaken	Sicherung der Flächenreserven für das Gewerbe.	++ Stadtentw
■ B-Plan-Verfahren	Alexander Barracks	Dauerhafte Absicherung einer gewerblichen Nutzung gemäß Rahmenplan (vorbehaltlich einer Klärung des Bedarfs für militärische Zwecke).	+ Stadtentw
■ B-Plan Verfahren	Südhafen	Sicherung des Standorts für hafenbezogenes Gewerbe, insbesondere Logistik-Nutzungen.	+ Stadtentw BEHALA

²⁰ Bau-Turbo: siehe Glossar.

²¹ GFZ = Geschossflächenzahl, siehe Glossar.

²² GE-/GI-Standort = Gewerbe- und Industrieflächen.

■	Prüfauftrag / Machbarkeits- studie / Konzept	Siemensstadt Square	Prüfung, ob in Randberei- chen, insbesondere im Südosten, das aktuelle Planungsrecht ausreicht, um ein Eindringen von GE- fremden Nutzungen abzu- wehren.	+++	Stadtentw
■	Prüfung FNP- Änderungsverfahren	Staaken	Anpassung der Abgren- zung der gewerblichen Bauflächen im Falle einer Beilegung der Differenzen auf Dissensfläche Nr. 2.	++	Stadtentw Senstadt
■	Parzellierung	Staaken	Erarbeitung eines Parzel- lierungsvorschlags, um Re- serveflächen zu aktivieren.	+	WiFö, Stadtentw
■	Standorte in Nutzungsmischung sichern	Seeburger Straße und Wil- helmstraße	Sicherung gewerblich ge- nutzter Grundstücke in ge- mischten Nutzungsstruktu- ren und an „Nahtstellen“ von Gewerbe und stör- empfindlichen Nutzungen anstreben.	+	Stadtentw, WiFö
■	Grundstücks- neuordnung	Alexander Barracks	Ordnung der Erschlie- bungssituation (als Vo- raussetzung für eine be- darfsgerechte Parzellierung und Ergän- zung der Infrastruktur).	+	BlmA, SGA, WiFö
■	Grundstücks- neuordnung	Am Juliesturm	Erschließung und Zugäng- lichkeit des Uferbereichs.	+	SGA
■	Grundstücks- neuordnung	Freiheit	Neuordnung und Aufwer- tung des durch Kfz-Handel genutzten Randstreifens zur Bahn.	+	WiFö

Aktivierung von Flächenreserven im Bestand

Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen und -bedarfen zeigt, dass die allei-
nige Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen nicht ausreicht, um den zu erwar-
tenden Bedarf zu decken. Aber auch die im Flächennutzungsplan dargestellten, noch
nicht genutzten gewerblichen Bauflächen können den prognostizierten Bedarf nur
dann (und auch nur teilweise) decken, wenn diese Potenziale konsequent ausge-
schöpft werden.

Ihre Aktivierung ist dabei in der Regel an verschiedene Voraussetzungen gebunden. Da sich das ohnehin geringe Gewerbeflächenpotenzial in Spandau zu einem erheblichen Teil aus Flächen in privatem Eigentum zusammensetzt, wird die Mobilisierung privater Flächenreserven zu einem wichtigen Ansatzpunkt im Rahmen der Gewerbeflächenstrategie. Dies betrifft Flächen, die durch Betriebsaufgaben frei geworden sind oder frei werden, sowie sonstige ungenutzte oder mindergenutzte Flächen in den vorhandenen Gewerbegebieten. Die Gründe für das Brachliegen von Flächen in privatem Eigentum können unterschiedlicher Natur sein (Vorhaltung als Reserveflächen, planungsrechtliche Situation, Zustand der Liegenschaft, Erschließungssituation, Eigentumsverhältnisse u. ä.). Diese differenzierte, häufig nicht eindeutige Gemengelage an Problemen macht es notwendig, jeweils unterschiedliche konzeptionelle, rechtliche und kommunikative Maßnahmen fallbezogen einzusetzen. Eine erfolgversprechende Aktivierungsstrategie erfordert daher auch unterschiedliche Instrumente und Strategien, die den verschiedenen Nachverdichtungsanlässen angemessen Rechnung tragen. Grundsätzlich lassen sich folgende Aktivierungsansätze unterscheiden:

- Freigabe von Flächenreserven, die für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten werden, für andere Nutzungen,
- Aktivierung von noch unbebauten und nicht bereits an künftige Nutzer vergebenen Grundstücken (bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden); Beseitigung von Aktivierungshemmnissen,
- Aktivierung von gering genutzten bzw. erheblich „unter Lagewert“ genutzten Grundstücken für eine intensivere gewerbliche Bebauung und Nutzung, unter Beachtung der vorhandenen Konzepte,
- flächensparsame Organisation betrieblicher Arbeitsabläufe, wenn möglich in mehreren Etagen; Ansiedlung von betriebsbezogenen Büroflächen, Sozialräumen u. ä. oberhalb von Produktions-/Lagerhallen,
- Ermöglichung von Fremdnutzungen, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind (z. B. Flächen für Gründer, Bürodienstleister), auf durch Aufstockung oder Ergänzungsbebauung gewonnenen Geschossflächen,
- Reduzierung der für Pkw-Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen, z. B. durch betriebliche Mobilitätskonzepte, Optimierung des ÖPNV-Angebots, Ergänzung des Radwegenetzes, Schaffung von Quartiersgaragen und Bau von Parkpaletten.

Die Möglichkeiten des Bezirks, auf die Umsetzung dieser Maßnahmen im privaten Bereich Einfluss zu nehmen, sind allerdings begrenzt. Strategien zur Förderung einer Nachverdichtung der vorhandenen Standorte müssen sich daher mit diesen Herausforderungen auseinandersetzen.

Auf landeseigenen Flächen ist eine adäquate Belegung und möglichst gute Ausnutzung der Flächen deutlich leichter zu beeinflussen. In diesem Zusammenhang sind gerade die Belange kleinerer Nutzer zu berücksichtigen. Da Kleinbetriebe – wie z. B. Handwerksbetriebe, kreativwirtschaftliche Produzenten o. ä. – als alleinige Nutzer ein Grundstück häufig nicht effektiv ausnutzen können, kann die Bereitstellung von Mietflächen in gewerbeähnlichen, auch mehrgeschossigen Baustrukturen einen wichtigen Beitrag



zur adäquaten Aktivierung der Flächen unter der Maxime der flächeneffizienten Entwicklung leisten.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Entwicklungskonzepte für Gebiete mit Flächenreserven erarbeiten:** Für Gebiete mit erkennbaren oder vermuteten Flächenreserven ist in der Regel eine konzeptionelle Vorprüfung sinnvoll. Ziel ist es, städtebauliche Entwicklungsziele zu konkretisieren, Eigentümerinteressen auszuloten und erste Schritte zu definieren. Die Entwicklungskonzepte können mit entsprechenden Konzepten zur Profilierung des jeweiligen Standorts verbunden werden (siehe Kapitel 4.2.2).
- **Planungsrecht überprüfen:** Wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vertretbare bauliche Verdichtung nicht vorliegen, sollte – ggf. anlassbezogen – überprüft werden, ob eine höhere als derzeit zulässige Verdichtung sinnvoll und vertretbar ist und diese ggf. durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann. Dies gilt insbesondere für die noch nicht neu überplanten Arbeitsgebiete des Baunutzungsplans sowie für den Westen des Standorts Staaken, wo Vorhaben aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.
- **Maßnahmen zur Bodenordnung einsetzen:** Sofern Eigentumsverhältnisse die Entwicklung blockieren, sind Maßnahmen der Bodenordnung – etwa Umlegung oder Zwischenerwerb – zu prüfen und bei Bedarf frühzeitig einzuleiten.
- **Landeseigene Flächenangebote mobilisieren:** Einige ungenutzte Flächen innerhalb der Flächenkulisse, vor allem innerhalb des Standorts Klosterfelde, befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand. In Zusammenarbeit mit den zuständigen Senatsverwaltungen sind Wege zu entwickeln, um ggf. bestehende Einschränkungen in der Verfügbarkeit dieser Flächen zu überwinden. Innovative Lösungen im Sinne der vom Bezirk gewählten Profilierungsansätze, etwa vertikal gestapelte Gewerbehöfe, sind dabei vorrangig voranzubringen (siehe Kapitel 4.2.2).
- **Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen über § 34 Abs. 3a BauGB oder die Schaffung von Baurecht:** Im Sinne einer gewerblichen Nachverdichtung besteht bei Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässigerweise errichteter Betriebe im Einzelfall die Möglichkeit, von dem Gebot der Einfügung abzuweichen, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anwendbarkeit dieser Sonderregelung ist regelmäßig zu prüfen. Sollte eine Nachverdichtung auf diesem Wege nicht möglich sein, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen – ggf. über Bebauungspläne – zu schaffen.
- **Eigentümer sensibilisieren und beraten:** Bei identifizierten Flächenreserven ist eine proaktive Ansprache der Eigentümer vorzunehmen. Ziel ist es, diese bei einer flächensparsamen und ressourcenschonenden Entwicklung ihrer Grundstücke zu unterstützen, auf Fördermöglichkeiten hinzuweisen und bei divergierenden Entwicklungsinteressen tragfähige Lösungen zu erarbeiten.

Örtlich-konkrete Maßnahmen zur Aktivierung von Flächenreserven im Bestand

<p>■ Prüfauftrag / Machbarkeits- studie / Konzept</p>	<p>Klosterfelde, Profil: Urbane Lage</p>	<p>Konzept/Rahmenplanung für ein urbanes Quartier mit höherer Dichte, Büro- und sonstigen DL-Nutzungen in Bahnhofsnähe.</p>	<p>+++ Stadtentw, WiFö</p>
<p>■ Prüfauftrag / Machbarkeits- studie / Konzept</p>	<p>Freiheit</p>	<p>Konzept zur Nutzung der Standortpotenziale (Erschließung, Aufwertung der Wasserlagen, Grundstücksneuordnung).</p>	<p>++ WiFö, Stadtentw</p>
<p>■ Prüfauftrag / Machbarkeits- studie / Konzept</p>	<p>Staaken</p>	<p>Konkretisierung der Planungsziele, insb. in Bezug auf Inanspruchnahme bisher unverbauter Flächen sowie interkommunaler Flächen.</p>	<p>++ WiFö, Stadtentw</p>
<p>■ Prüfauftrag / Machbarkeits- studie / Konzept</p>	<p>Südhafen</p>	<p>Prüfung, ob ein B-Plan für die geordnete Nutzung der Flächenpotenziale im nördlichen Teil erforderlich ist.</p>	<p>+ Stadtentw</p>
<p>■ Aktivierung von Verdichtungs- potenzialen</p>	<p>Am Juliesturm Klosterfelde Mertensstraße Siemensstadt</p>	<p>Potenziale für Gebäudeaufstockung und bauliche Verdichtung identifizieren, Bauherren bei Planungen zur Verdichtung unterstützen und Anreize für Flächeneigentümer schaffen.</p>	<p>+ Stadtentw, WiFö</p>
<p>■ Aktive Vermarktung</p>	<p>Klosterfelde</p>	<p>Aktive Vermarktung der Flächenpotenziale</p>	<p>+ WiFö, Berlin Partner</p>
<p>■ Aktive Vermarktung</p>	<p>Staaken</p>	<p>Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf Unternehmen, die große Flächen und eine leistungsfähige Straßenanbindung benötigen.</p>	<p>+ WiFö, Berlin Partner</p>
<p>■ Aktive Vermarktung</p>	<p>Südhafen</p>	<p>Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf hafengebundenes Gewerbe und Betriebe, die von einer trimodalen Anbindung profitieren.</p>	<p>+ WiFö, BEHALA</p>

<p> Flächenausfall ausgleichen</p>	<p>Alexander Barracks</p>	<p>Kurzfristige Vermittlung von Ersatzflächen für aus Alexander Barracks verdrängte Betriebe.</p>	<p>+++ WiFö</p>
<p> Flächenausfall ausgleichen</p>	<p>Siemensstadt</p>	<p>Kurzfristige Vermittlung von Ersatzflächen für aus Siemensstadt verdrängte Betriebe.</p>	<p>++ WiFö</p>

4.2.2 Qualifizierung von Gewerbestandorten

Im gewerblichen Bereich sind über „harte“ Standortfaktoren hinaus (siehe Kapitel 4.2.3) zunehmend auch „weiche“ Standortqualitäten gefragt. Dazu gehören insbesondere im Umfeld der Gewerbestandorte, also in möglichst fußläufig erreichbaren, angrenzenden Wohn- oder Mischgebieten ein gut erreichbares Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Gastronomie sowie attraktive Flächen für Aufenthalt und Pausenerholung auch mit einem signifikanten Grünanteil.

Die Gewerbestandorte des Bezirks weisen diesbezüglich teilweise deutlich unterschiedliche Qualitäten auf. Defizite und offenkundige Missstände sind gerade im Hinblick auf die Entwicklungen in den Zukunftsbranchen (z. B. Zielbranchen der Clusterstrategie des Senats) bedeutsam und als Konsequenz des Wirtschaftsflächenkonzeptes zu adressieren.

Darüber hinaus kann auch die Profilierung von Bestandsgebieten durch Konzentration auf bestimmte Branchen oder Unternehmenstypen zur Attraktivität und zum positiven Image eines Gewerbestandorts beitragen. Aufgrund der breiten Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Unternehmenstypen erscheint dies für das Gros der bestehenden Gewerbegebiete des Bezirks jedoch nur eingeschränkt sinnvoll. Insbesondere im Umfeld des Zukunftsortes „Siemensstadt Square“ sowie als Konsequenz aus der Umsetzung eines Energie- und Wärmeschwerpunkts sollten entsprechende Profilierungen aktiv angegangen werden.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Das Arbeitsumfeld aufwerten:** Bei der Entwicklung von Flächen sollte den wachsenden Anforderungen an ein ansprechendes, womöglich sogar urbanes Arbeitsumfeld etwa durch die räumliche Nähe zu Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und sozialen Angeboten in einer gemischt nutzbaren und angemessen dichten Baustruktur Rechnung getragen werden. Dies sollte u. a. Gegenstand eines städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzeptes sein, wie z. B. für den östlichen Teil des Standorts Klosterfelde vorgeschlagen. Eine Konkurrenz zu den im StEP Zentren und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks festgelegten Zentren ist jedoch zu vermeiden.

- **Grün- und Freiraumqualitäten bewahren und entwickeln:** Chancen, den Straßenbaumbestand zu ergänzen, kleine grüne Aufenthaltsbereiche zu schaffen und Uferbereiche an Spree und Havel im Sinne ihrer Darstellung im FNP aufzuwerten und zugänglich zu machen, sollten konsequent genutzt werden. Die Anlage unversiegelter, begrünter Gebäudevorzonen sollte regelmäßig eingefordert werden, ggf. durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben.

Örtlich-konkrete Maßnahmen im Bereich der Qualifizierung von Gewerbestandorten

<p>■ Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept</p>	<p>Am Juliesturm, Siemensstadt, Freiheit / Profil: Energie und Wärme</p>	<p>Klärung des möglichen Nutzens und notwendiger Inhalte eines Energie- und Wärmekonzepts für den Profilbereich.</p>	<p>++</p>	<p>WiFö, Stadt- entw, Netz- betreiber</p>
<p>■ Aktive Vermarktung</p>	<p>Siemensstadt</p>	<p>Unterstützung der Vermarktung mit Vorrang für innovationsaffine, insbesondere produzierende und produktionsnahe Unternehmen, sowie Unternehmen des Energiesektors.</p>	<p>++</p>	<p>WiFö, Berlin Partner</p>
<p>■ Aktive Vermarktung</p>	<p>Gartenfeld</p>	<p>Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf innovationsaffine Unternehmen, die einen EpB-Standort benötigen.</p>	<p>+</p>	<p>WiFö, Berlin Partner</p>
<p>■ Leuchtturm- oder Modellprojekte</p>	<p>Siemensstadt Square</p>	<p>Umsetzung des Projekts Siemensstadt Square im Rahmen der Berliner Zukunftsorte (nachrichtliche Übernahme).</p>	<p>+++</p>	<p>SenStadt</p>
<p>■ Leuchtturm- oder Modellprojekte</p>	<p>Staaken</p>	<p>Realisierung Gewerbehof in Staaken.</p>	<p>+</p>	<p>WiFö, Stadt- entw</p>

4.2.3 Aufwertung der Infrastruktur

Neben diesen primär auf die Qualität des Arbeitsumfeldes abzielenden Aspekten einer Gebietsaufwertung bildet eine leistungsfähige Infrastruktur nach wie vor die zentrale Anforderung der Unternehmen an Gewerbestandorte. Dazu gehören eine funktionsfähige Straßenanbindung, eine leistungsfähige Energieversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine zukunftsfähige Breitbanderschließung sowie ein für technologieintensive Unternehmen zukünftig unverzichtbares leistungsstarkes 5G-Netz. Die Förderung gebietsbezogener und betrieblicher Mobilitätskonzepte kann dazu beitragen, temporäre Überlastungen des Straßennetzes zu mindern.

Das vorliegende Konzept befasst sich daher an unterschiedlichen Stellen mit der Aufwertung dieser wichtigen Standortrahmenbedingung. Es zielt einerseits auf die Verbesserung der Erschließung der einzelnen Standorte durch die unterschiedlichen Verkehrsarten (ÖPNV, Wirtschaftsverkehr aller Fahrzeuggrößen, Rad- und Fußverkehr), andererseits auf Folgemaßnahmen in deren Umfeld, aber auch auf eine leistungsfähige technische Infrastruktur ab.

Daneben wird der Bezirk Spandau von einigen größeren Infrastrukturprojekten mit übergeordneter Bedeutung und nur teilweise verbindlichem Planungshorizont unmittelbar oder indirekt durch deren Auswirkungen tangiert. Dies gilt u. a. für die Reaktivierung der Siemensbahn, die Verlängerung der U-Bahnlinie 2 über den Bahnhof Ruhleben hinaus sowie für die geplante Straßenverbindung von der Paulsternstraße über die Spree zur auf der anderen Seite des Flussufers gelegenen Freiheit. Dabei sind die bezirklichen Gestaltungsmöglichkeiten dieser auf der gesamtstädtischen Ebene angesiedelten Projekte eher gering.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Leistungsfähige Breitbandanbindung sichern:** Eine nachhaltige und zukunftsfähige Wirtschaft ist im Zeitalter der Digitalisierung auf eine leistungsfähige Breitbandanbindung angewiesen. Da diese Netze weitestgehend in privater Hand sind, lässt sich ein adäquater Ausbau nicht ohne Weiteres sicherstellen. Daher sind angemessene Instrumente einzusetzen oder zu entwickeln, um eine wettbewerbsfähige Situation sicherzustellen.
- **Verkehrsinfrastruktur flexibel aufwerten:** Angesichts von großen Umbrüchen im Bereich der Mobilität sowie der bestehenden Unsicherheiten von gewerblichen Entwicklungen ist bei der Weiterentwicklung der Infrastruktur auf größtmögliche Flexibilität zu achten. Dies betrifft auch die Auswahl der Verkehrsträger und schließt die Berücksichtigung von Umwandlungs- bzw. Rückbauoptionen mit ein.
- **Verkehrsuntersuchungen durchführen:** Soweit eine ungenügende äußere oder innere Erschließung ein wesentliches Entwicklungshemmnis darstellt oder einer weiteren Verdichtung im Bestand entgegensteht, sollte in einer Verkehrsuntersuchung geklärt werden, wie diese Mängel zu gewichten sind und welche Lösungsmöglichkeiten bestehen.
- **Machbarkeitsstudie Energie erarbeiten:** Unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen von Rechenzentren am Standort Spandau sollte eine Machbarkeitsstudie mit dem Schwerpunkt Energie und Wärme erarbeitet werden. Die hohe Attraktivität des Standorts Spandau für moderne Rechen-/Datenzentren, insbesondere innerhalb des Standorts Am Juliusturm und am ehemaligen Osram-Standort, führt zu einem hohen Energiebedarf und einem gestiegenen Aufkommen von Abwärme, deren lokale Nutzung im Sinne der nachhaltigen Entwicklung geboten ist. Eine bereits in der Umsetzung befindliche Wärmeleitung zum Wohnquartier „Neues Gartenfeld“ ist ein Beispiel für eine entsprechende Lösung, die jedoch keine Insellösung bleiben sollte, sondern auch den Kontext

des Standorts mit mehreren Rechenzentren, Energie-Einspeisepunkten (Kraftwerk Reuter-West) und Großverbrauchern (Siemensstadt Square) berücksichtigen sollte.

- **Energiekonzept für Gewerbestandorte erarbeiten:** Angesichts sich ständig verändernder Rahmenbedingungen und Anforderungen (z. B. an E-Flotten, Nachhaltigkeit, Gaseinsparung usw.) sind Anpassungen bei der Energieversorgung der Gewerbestandorte notwendig. Dazu sind standortspezifische Konzepte zu erarbeiten, die die Potenziale neuer Technologien und die aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen ebenso berücksichtigen wie die Potenziale von lokalen, zwischenbetrieblichen Lösungen.

Örtlich-konkrete Maßnahmen zur Aufwertung der Infrastruktur

	ÖPNV-Erschließung	Gartenfeld	Optimierung der Feinerschließung, ausgehend vom neuen S-Bahnhof Gartenfeld.	++	SenStadt, SGA
	ÖPNV-Erschließung	Siemensstadt	Optimierung der Feinerschließung, ausgehend von den neuen S-Bahnhöfen Wernerwerk und Siemensstadt.	++	SenStadt, SGA
	ÖPNV-Erschließung	Am Juliusturm	Verbesserung der Feinerschließung, ausgehend von den Haltestellen der U7.	+	SenStadt, SGA
	ÖPNV-Erschließung	Klosterfelde	Prüfung eines zusätzlichen S-Bahnhofs im Einzugsbereich bei Verlängerung der S-Bahn nach Westen.	+	SenStadt
	ÖPNV-Erschließung	Staaken	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Prüfung eines zusätzlichen Regionalbahnhofs.	+	SenStadt
	Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Siemensstadt, Am Juliusturm, Freiheit / Profil: Energie und Wärme	Aufwertung der stadttechnischen Erschließung entsprechend veränderter Anforderungen bei Umsetzung des Profils Energie und Wärme	++	SGA, Netzbetreiber
	Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Am Juliusturm	Effektivere Verkehrslenkung an den Stauschwerpunkten zwischen Spandau und Charlottenburg durch moderne Mittel des Verkehrsmanagements	++	SGA

■	Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Alexander Barracks	Ertüchtigung der Stromversorgung und der Internet-Anbindung.	+	BlmA, WiFö
■	Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Klosterfelde	Anpassung der Infrastruktur an vorgesehene erhöhte bauliche Dichte.	+	WiFö
■	Rad- und Fußweginfrastruktur ausbauen	Siemensstadt / Profil: Produktion, IKT, Forschung / Zukunftsort	Verbesserung der Binnerschließung und der Zugänge aus der Nachbarschaft als Leuchtturm-/Modellprojekt.	+	SGA
■	Rad- und Fußweginfrastruktur ausbauen	Alexander Barracks	Verbesserung der Binnerschließung und der Zugänge aus der Nachbarschaft.	+	SGA
■	Rad- und Fußweginfrastruktur ausbauen	Am Juliesturm	Verringerung der Trennungswirkung von Straßenkorridoren, Stärkung des Umweltverbunds.	+	SGA
■	Straßenerschließung ertüchtigen	Siemensstadt	Verbesserung der Verknüpfungen im übergeordneten Straßennetz, u.a. durch verkehrlenkende Maßnahmen.	++	SGA
■	Straßenerschließung ertüchtigen	Siemensstadt, Freiheit	Neubau einer Spreequerung als Nord-Süd-Verbindung für den Straßenverkehr.	++	SGA
■	Straßenerschließung ertüchtigen	Staaken	Steigerung der Leistungsfähigkeit der Anbindung des Gewerbegebiets an die Bundesstraße B5.	++	SGA
■	Straßenerschließung ertüchtigen	Mertensstraße	Ertüchtigung der Binnerschließung.	+	SGA
■	Leuchtturm- oder Modellprojekte	Siemensstadt / Profil: Energie und Wärme	Umrüstung von Kraftwerk Reuter-West auf innovative und nachhaltige Energieträger.	+++	Netzbetreiber, Energieversorger, WiFö

4.2.4 Nachhaltige und flächensparsame Standortentwicklung

Die Entwicklung der Gewerbeflächen in Spandau ist den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet, die in den Leitlinien sowie in einschlägigen Beschlüssen des Bezirks verankert, teilweise aber auch über Bundes- und Landesgesetze geregelt

sind. Ein zentraler Ansatzpunkt des WiKo Spandau liegt dabei in einer flächensparsamen Entwicklung, die dazu beitragen soll, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu begrenzen. Beispiele sind die Neuorganisation betrieblicher Arbeitsabläufe, auch in mehreren Etagen, die Aufstockung und bauliche Ergänzung, die Aufnahme externer Nutzungen und die Reduzierung der als Parkplätze genutzten Flächen.

Durch Vorrang der Aktivierung von sogenannten „inneren Reserven“ trägt das WiKo auch dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung. Die grundsätzlich gegebenen Steuerungsmöglichkeiten zur Gewährleistung einer flächensparsamen Gewerbeflächenentwicklung, z. B. durch Überprüfung des Planungsrechts, Einrichtung eines Flächenmanagements und durch Beratungsangebote, sollten im Rahmen einer darauf ausgerichteten Strategieentwicklung geprüft und abgestimmt werden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung der Standorte liegt auf den umwelt- bzw. stadtklimabezogenen Konsequenzen der einzelnen Strategien und Maßnahmen. Diese Belange sind als fester Bestandteil eines gewerbeflächenbezogenen Projektmanagements zu verankern.

Zur Nachhaltigkeit gehört auch Verkehrsvermeidung durch kurze Wege und umweltfreundliche Angebote für den Wirtschaftsverkehr sowie für die individuelle Mobilität der Beschäftigten. Eine gute Zuordnung zu den Wohngebieten und eine angemessene Nutzungsdichte erleichtern die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Flächenangebote für stadtteilbezogenes Gewerbe können dazu beitragen, lange Wege für Kunden und Beschäftigte zu vermeiden. Angebote einer Erschließung durch die Bahn und über das Wasser, wofür die Infrastruktur teilweise vorhanden ist, können Belastungen durch den Güterverkehr verringern.

Weitere wichtige Aspekte einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung wie die Energieeffizienz der Betriebe, die Umweltverträglichkeit der Erzeugung und Verteilung eingesetzter Energien, das Wasser-, Abwasser-, Abfall- sowie Stoffstrommanagement innerhalb der Gewerbegebiete und die Sicherung einer möglichst weitgehenden Umwelt- und Klimaneutralität sind nicht Gegenstand des WiKo, sondern mit anderen Instrumenten anzugehen.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Eine flächensparsame Grundstücksnutzung unterstützen:** Die Verdichtung gering genutzter Gewerbegrundstücke soll aktiv gefördert werden, unter anderem durch Machbarkeitsstudien, Modellprojekte und – soweit möglich – Fördermaßnahmen. Bei Nachverdichtungen sind gemeinsam mit Eigentümern Konzepte zu entwickeln, die vorrangig bereits versiegelte Flächen in Anspruch nehmen (siehe Kapitel 4.2.1).
- **Klimabewusste und umweltsensible Entwicklungen einfordern:** Bei der Planung von Gewerbegebieten sowie von Einzelvorhaben sind Klima- und Umweltschutzaspekte umfassend zu berücksichtigen. Dazu zählen die Begrünung von Randflächen, Dächern und Fassaden, ein umweltsensibles Regenwassermanagement, die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik sowie Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Straßenraum.

- **Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagement prüfen:** In Gewerbegebieten mit besonderem ökologischem Handlungsbedarf ist zu prüfen, ob ein Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagement etabliert werden kann.
- **Handreichung für Flächeneigentümer und Gewerbetreibende erstellen:** In Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sollen Informationen zu Umsetzungsoptionen, Beratungsangeboten und Fördermöglichkeiten für Klima- und Umweltmaßnahmen auf privaten Gewerbeflächen gebündelt und aktiv kommuniziert werden.

Örtlich-konkrete Maßnahmen zur nachhaltigen und flächensparenden Standortentwicklung

■	Blau-grüne Infrastruktur ertüchtigen	Südhafen	Integration von Grünstrukturen in die Gebietsentwicklung.	++	UmNat
■	Blau-grüne Infrastruktur ertüchtigen	Am Juliesturm	Integration von Grünstrukturen in die Gebietsentwicklung. Aufwertung von Versickerungsflächen etc.	+	UmNat
■	Blau-grüne Infrastruktur ertüchtigen	Staaken	Grünstrukturen aufwerten.	+	UmNat

4.2.5 Kommunikation und Koordination

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenpolitik zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfordert eine zielgerichtete Kommunikations- und Koordinierungsstrategie. Diese soll die konzeptionellen Ansätze und Maßnahmen des WiKo sowohl verwaltungsintern als auch nach außen konsistent vermitteln.

Bestandteil einer aktiven Kommunikation ist die proaktive Ansprache von Unternehmen, um Handlungsbedarfe zu identifizieren, Lösungsansätze zu diskutieren, Projekte zu initiieren und die Unternehmen bei der Umsetzung zu begleiten. Dies gilt in besonderem Maß für Themen oder Herausforderungen, die mehrere Unternehmen, Standorte oder Räume betreffen, wie z. B. einer Energiekooperation.

Ergänzend bedarf die Umsetzung der Maßnahmen einer intensiven Koordination, um die unterschiedlichen Akteure und Ebenen systematisch einzubinden. In diesem Kontext sind Herausforderungen, welche die bezirklichen Grenzen überschreiten, von besonderer Bedeutung. Dies betrifft z. B. die Kommunikation zu und Koordination von bezirks- oder bundeslandübergreifenden Projekten.

Gesamtbezirkliche Handlungsempfehlungen

- **Kultur einer proaktiven Ansprache der Unternehmen weiterentwickeln:** Mit Blick auf die großen Herausforderungen in diesem Bereich ist eine kontinuierliche proaktive Ansprache von Unternehmen zu Fragen des Flächenbedarfs, von

Aktivierung von Flächen sowie lokaler Standortthemen in Form von regelmäßigen lokalen Treffen, Unternehmensgesprächen oder jährlichen größeren Veranstaltungen als zentrale gewerbeflächenbezogene Maßnahme zu etablieren.

- **Standorte durch lokale Netzwerke stärken:** Die Initiierung und Unterstützung von Standortinitiativen und lokalen Netzwerken hat sich auch im gewerblichen Bereich als wirksames Instrument zur Aktivierung von Unternehmen insbesondere bezüglich lokaler, standortbezogener Themenstellungen erwiesen. Solche Netzwerke fungieren sowohl als Austauschplattform für ortsansässige Unternehmen als auch als lokales Sprachrohr gegenüber Verwaltung und Politik und unterstützen damit die frühzeitige Identifikation von Handlungsbedarfen.
- **Gewerbeflächenmanagement etablieren und ausbauen:** In Anbetracht der absehbaren Diskrepanz zwischen dem verfügbaren Flächenpotenzial und Flächenbedarf wurde bei der Wirtschaftsförderung Spandau bereits die Stelle eines Gewerbeflächenmanagers geschaffen, die es nun weiterzuentwickeln und durch verschiedene angrenzende Fachbereiche zu unterstützen gilt. Perspektivisch soll der Bezirk in die Lage versetzt werden, Hilfestellungen bei der Vermittlung von Gewerbeflächennachfragen zu leisten und auch inhaltlich an der Weiterentwicklung der gewerblichen Flächenkulisse im Sinne der hier vorgestellten konkreten Maßnahmen und darüber hinaus zu arbeiten. Ähnliche Lösungen sind in den letzten Jahren auch in anderen Bezirken wie in Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg im Rahmen eines Regionalmanagements etabliert worden.
- **Rahmenbedingungen regelmäßig überprüfen:** Im Rahmen eines Gewerbeflächenmonitorings sind die wesentlichen Determinanten von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage sowie andere gewerbeflächenbezogene Informationen fortzuschreiben und im Hinblick auf die Konsequenzen für die Weiterentwicklung des WiKo zu bewerten.

Örtlich-konkrete Maßnahmen in den Bereichen Kommunikation und Koordination

<input type="checkbox"/> Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Siemensstadt / Profil: Produktion, IKT, Forschung / Zukunftsort	Energie- und Abwärmekooperation: Erfassung von Informationen zu Energie-, Wärme- und Wasserverbrauch; Verständigung über Ziele und mögliche Strategien zur Zielerreichung.	+++ Örtliche Leitungsbetreiber
<input type="checkbox"/> Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Klosterfelde / Profil: Urbane Lage	Aufklärung der Eigentümer über Möglichkeiten der Grundstücksneuordnung und Verdichtung, Klärung der Mitwirkungsbereitschaft.	+ WiFö
<input type="checkbox"/> Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Alexander Barracks	Klärung der Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der Rahmenplanung	+ WiFö, Stadtentw

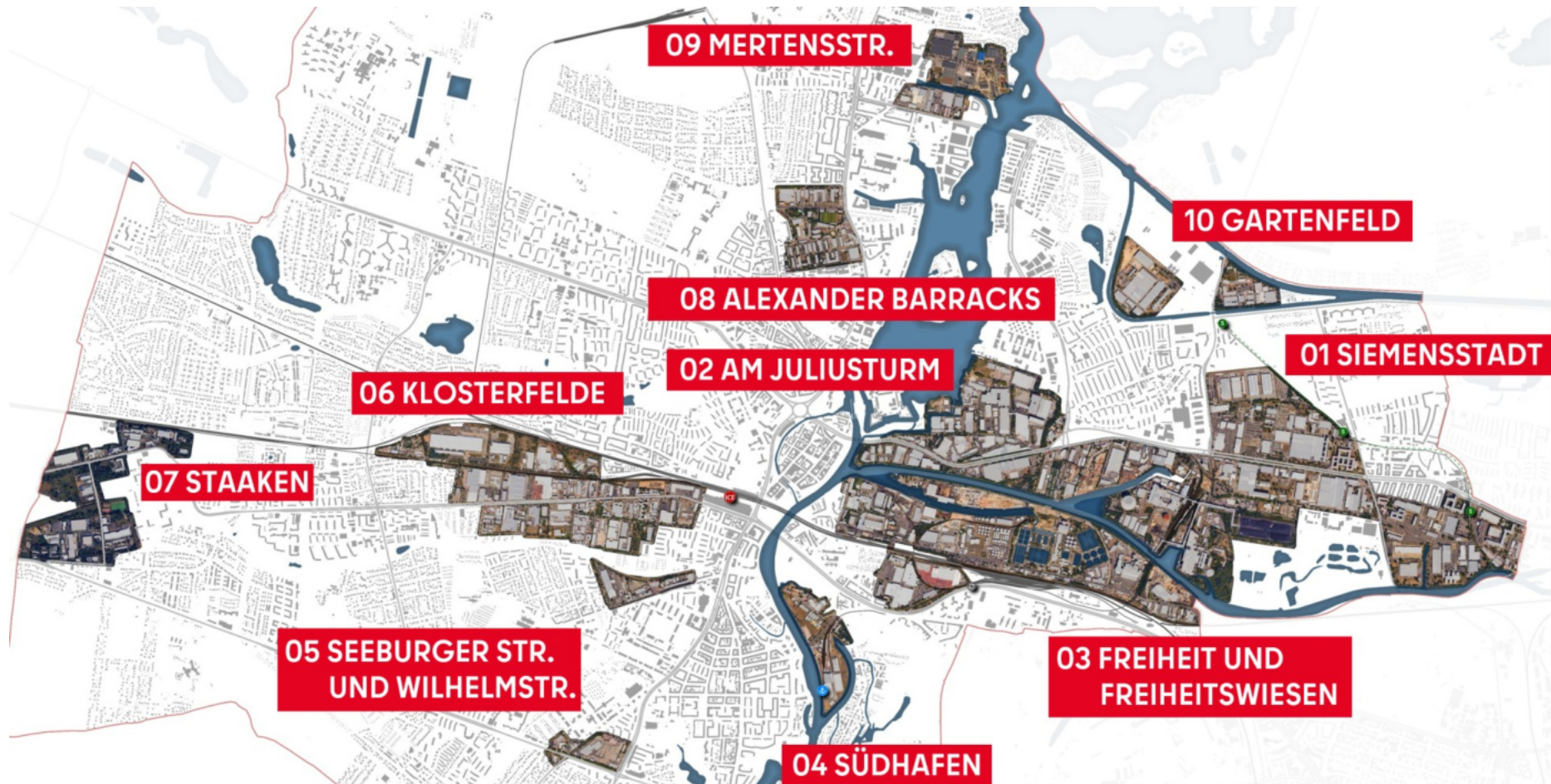
<input type="checkbox"/>	Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Am Juliesturm	Ansprache im Hinblick auf die Realisierung möglicher Verdichtungsoptionen.	+	WiFö, Stadtentw
<input type="checkbox"/>	Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Freiheit	Ansprache der Nutzer von temporär genutzten Flächen im Hinblick auf eine mögliche Neuordnung.	+	WiFö
<input type="checkbox"/>	Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Mertensstraße	Ansprache von Eigentümern und Nutzern zu Perspektiven einer Nachverdichtung und zum Vorrang für auf GE-angewiesene Betriebe bei Vermietung/Verpachtung.	+	WiFö
<input checked="" type="checkbox"/>	Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinaus	Siemensstadt	Großräumige Koordination von Maßnahmen, z. B. Organisation des Wirtschaftsverkehrs; Erörterung von Synergien mit und Potenziale für innovationsaktive Standorte im Umfeld.	+	Nachbarbezirke und -gemeinden
<input checked="" type="checkbox"/>	Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinaus	Staaken	Schaffung einer gemeinsamen Flächenreserve für Großansiedlung, Verbesserung der straßenseitigen Erschließung.	+	Stadt Falkensee, Gemeinde Dallgow Döberitz

5 Standortpässe

Die Standorte der Flächenkulisse des WiKo Spandau werden nachfolgend auf insgesamt zehn Standortpässen im Detail dargestellt.

Neben den Stammdaten werden die aktuelle Flächennutzung und Verfügbarkeit, Planungssituation, Flächenentwicklung sowie die infrastrukturelle Ausstattung dargestellt. Darüber hinaus werden Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse sowie die Zielstellung und Entwicklungsstrategie für jeden Standort geschildert. Schließlich werden aus dem Handlungskonzept die Aufgaben und weiterer Handlungsbedarf für die einzelnen Standorte abgeleitet.

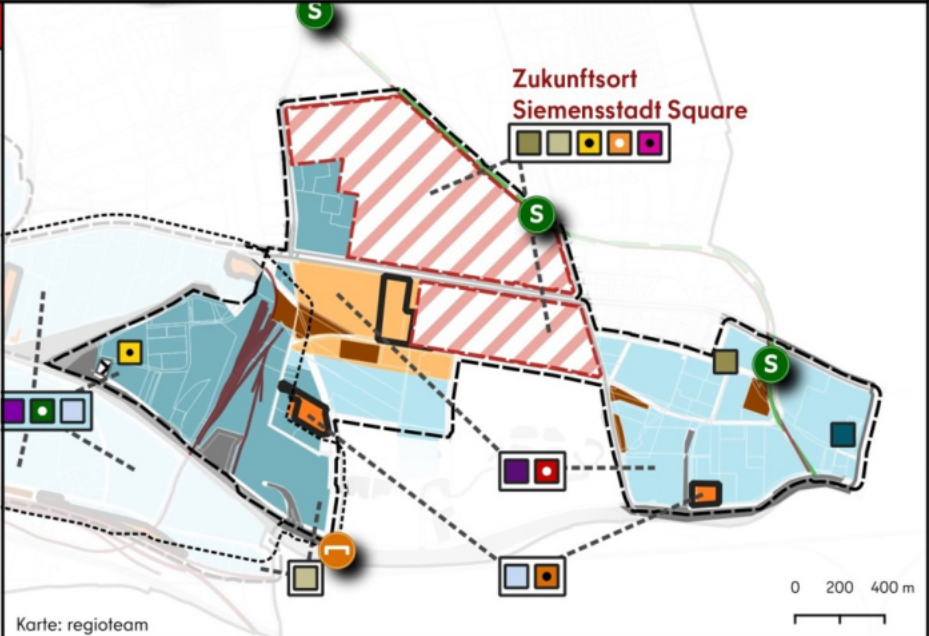
Abbildung 20: Zuordnung der Flächenkulisse zu den Standortpässen



Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, eigene Darstellung.

01	Siemensstadt (EpB-Gebiet 15)	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
Straßen	Großer Spreering, Motardstraße, Nonnendamm, Nonnendammallee, Otternbuchtstraße, Paulsternstraße, Rohrdamm, Siemensdamm, Wernerwerkdamm, Wohlrabadamm	
Lage im Bezirk	Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand des Bezirks Spandau und grenzt dort an den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Westlich schließen sich weitere Gewerbegebiete an.	
Objekttyp	Gewerbegebiet	
Größe	198,1 ha	
Eigentümer	überwiegend privat – öffentliche Liegenschaften: 0 ha	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
Überwiegende Nutzung	Verarbeitendes Gewerbe, Büro und Dienstleistungen (mit vergleichsweise hohem Anteil an F&E-Einrichtungen in Technologiebereichen, Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen)	
Weitere Nutzungen	Logistik und Großhandel; Ver- und Entsorgung, insbesondere rund um das Kraftwerk Reuter-West	
Potenzialflächen	Zwei Flächen mit insgesamt 2,5 ha, beide kurz- bis mittelfristig aktivierbar. Mögliche Potenziale im Bereich des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ werden hier nicht berücksichtigt.	
Charakter Gebiet	Fortsetzung des EpB-Gebiets Nr. 15 „Siemensstadt“ mit Flächenpotenzial	
Charakter Umgebung	Der Standort ist Teil des größten Gewerbe-Clusters in Spandau, nach Westen folgt der Standort „Am Juliusurm“. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Faule Spree“ an. Im Nordosten grenzen ein schmaler Grünzug und Wohnnutzungen an.	

01	Siemensstadt (EpB-Gebiet 15)																													
Planungssituation		Flächenentwicklung →																												
Darstellung FNP	gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Siemensbahn und U-Bahn, Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter für Energie im Südwesten																													
EpB-Kulisse	ja, überwiegend EpB-Gebiet Nr. 15 „Siemensstadt“																													
Baunutzungsplan	beschränktes Arbeitsgebiet																													
B-Pläne	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. (festgesetzt)</th> <th>Nutzungsarten</th> <th>Dichte</th> <th>Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - 42 (11.1961)</td> <td>Industriegebiet</td> <td>BMZ 8,4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5 - 66 (11.2011)</td> <td>Gewerbe und Industrie</td> <td>GRZ 0,8; BMZ 8,4</td> <td>Lärmkontingent, EzH nicht zulässig.</td> </tr> <tr> <td>VIII - 16 (10.1957)</td> <td>Industrie- & Wohnbauten</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - B4 (7.2006)</td> <td>Industriegebiet, Gewerbegebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5 - 123a (3.2024)</td> <td>Gewerbegebiete</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5 - 60VE (6.2012)</td> <td>Sondergebiete</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Verfahren: 5 - 123b und 5 - 123c (Siemensstadt), VIII - 250, VIII - 228. Im Verfahren des B-Plans VIII - 228 haben keine Verfahrensschritte in d. letzten 30 Jahren stattgefunden.</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - 42 (11.1961)	Industriegebiet	BMZ 8,4	-	5 - 66 (11.2011)	Gewerbe und Industrie	GRZ 0,8; BMZ 8,4	Lärmkontingent, EzH nicht zulässig.	VIII - 16 (10.1957)	Industrie- & Wohnbauten	-	-	VIII - B4 (7.2006)	Industriegebiet, Gewerbegebiet	-	-	5 - 123a (3.2024)	Gewerbegebiete	-	-	5 - 60VE (6.2012)	Sondergebiete	-	-
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen																											
VIII - 42 (11.1961)	Industriegebiet	BMZ 8,4	-																											
5 - 66 (11.2011)	Gewerbe und Industrie	GRZ 0,8; BMZ 8,4	Lärmkontingent, EzH nicht zulässig.																											
VIII - 16 (10.1957)	Industrie- & Wohnbauten	-	-																											
VIII - B4 (7.2006)	Industriegebiet, Gewerbegebiet	-	-																											
5 - 123a (3.2024)	Gewerbegebiete	-	-																											
5 - 60VE (6.2012)	Sondergebiete	-	-																											
Planerfordernis	Für südöstlichen Bereich ist zu prüfen, ob aktuelles Planungsrecht ausreicht, um Eindringen von gewerbegebietsfremden Nutzungen abzuwehren.																													
Infrastruktur		FNP →																												
Vollständig erschlossen	ja																													
Entfernung Autobahn	2,0 km																													
ÖPNV	U7, Bus, Reaktivierung der Siemensbahn projektiert																													
Breitband-Versorgung	ja (≥ 16 MBit/s)																													
Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	Die Planungen für den Zukunftsort Siemensstadt Square betreffen den nördlichen Teil des Standorts und liegen in der Zuständigkeit des Senats. Geplant ist ein Campus mit einer Mischung aus F&E, Produktion, Start-ups und Wohnen in einem innovationsfreundlichen Umfeld. Die Aussagen des WiKo beziehen sich primär auf das Umfeld des Zukunftsorts, insbesondere auf das EpB-Gebiet 15.																													
<p>Legende: ■ Aktivierung von Potenzialen ■ Erhalt des Bestands ● Baunutzungsplan Arbeitsgebiet ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung ▲ ökologische Einschränkungen ▲ Seveso-III-Betrieb ▲ Denkmalschutz/Industriekultur ◆ Wasserlage</p>		<p>Legende: ■ GE/GI-Fläche ■ Ver- und Entsorgungsfläche (Umring) ■ Gemischte Baufläche M2</p> <p>0 200 400 m Karten: regio team</p>																												

01	Siemensstadt (EpB-Gebiet 15)		
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse		<p>Siemensstadt ist der frühere Stammsitz des globalen Siemens-Konzerns. Obwohl bis heute wichtige Produktions- und Entwicklungsabteilungen des Konzerns am Standort verblieben sind, ist seine Bedeutung in (regional-)wirtschaftlicher Hinsicht seit dem Umzug der Konzernführung nach München gesunken.</p> <p>Besonderheiten: Das Projekt „Zukunftsort Siemensstadt Square“ ist ein starkes Bekenntnis für den Standort, insbesondere in Verbindung mit den Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten des Konzerns. In diesem Rahmen soll der Zukunftsort – allerdings auf Kosten der Flächenverfügbarkeit für andere Nutzer von GE-Flächen – zu einem gemischt genutzten urbanen Quartier umgestaltet werden.</p> <p>Hemmnis steigende Flächenpreise: Die zunehmende Attraktivität des Standorts führt zu erheblichen Preissteigerungen für GE-Flächen. An die Strahlkraft und Innovativität des Zukunftsorts kann auch in den umliegenden Gewerbegebieten angeknüpft werden. Jedoch muss – auch durch planungsrechtliche Maßnahmen – einer Angleichung an das Flächenpreisniveau im Zukunftsort entgegengewirkt werden.</p>	<p>Handlungskonzept →</p> <ul style="list-style-type: none"> Räumliche Strategie <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege Aktive Sicherung Verdichtung Revitalisierung Neuentwicklung davon kurzfristig aktivierbar Fläche entfällt Profilierung <ul style="list-style-type: none"> Profil Energie und Wärme Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> B-Planung hohe Priorität Prüfauftrag Aktiv. Verdichtungspotenzial ÖPNV-Erschließung Stadttechn. Erschließung Rad- und Fußwege Ansprache Eigentümer Kooperation über Grenzen Aktive Vermarktung Flächenausfall ausgleichen Leuchtturmprojekt 
Ziele / Entwicklungsstrategie		Aufgaben und Handlungsbedarf	
<p>Ziele: Die Senatsverwaltung hat die Planungen für den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ übernommen. Ziele des Bezirks sind die Integration des Zukunftsorts in sein gewerbliches Umfeld, Schutz gegen Umnutzungsdruck (u.a. als Folge einer Aufwertung) sowie Stärkung durch innovationsfördernde Maßnahmen.</p> <p>Im Profilbereich „Produktion“: Der Standort soll Unternehmen, die auf einen GE-Standort angewiesen sind, aufnehmen. Landeseigene Flächen können entsprechend der wirtschaftspolitischen Maßgaben für die Flächenvermarktung des Landes nur an Unternehmen des produzierenden und produktionsorientierten Bereichs vergeben werden.</p> <p>Im Profilbereich „Energie und Wärme“: Die energieintensiven Nutzungen im Südwesten des Standorts Siemensstadt sind führende Innovatoren im Bereich Energie und Wärme. Die damit verbundenen Synergien eines Energiedistrikts sollen weiter ausgebaut werden.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Revitalisierungsstrategie im Südwesten, sonst aktive Sicherung der gewerblichen Nutzungen und Bestandspflege.</p>		<p>Aufgaben: Im Fokus des Bezirks liegt die Integration und Verflechtung des Zukunftsorts mit der umgebenden gewerblichen (EpB-)Kulisse, deren Entwicklung weiterhin vom Bezirk Spandau begleitet wird. Dabei will der Bezirk die Strahlkraft des Zukunftsorts für die Entwicklung des Standorts Siemensstadt insgesamt nutzen, der für Investitionen und als Arbeitsort noch attraktiver werden soll.</p> <p>Im Profilbereich „Energie und Wärme“: Die laufende Umrüstung für das Kraftwerk Reuter West soll als Leuchtturmprojekt für einen innovativen Umgang mit Klima- und Energiethemen dienen.</p> <p>Handlungsbedarf: Handlungsbedarf besteht in der Abwehr des Eindringens von Nutzungen, die nicht auf einen GE-Standort bzw. einen EpB-Standort angewiesen sind, insbesondere von Wohnen und ähnlichen Nutzungen. Die Ansiedlung von produktionsnahen Nutzungen, die den Zukunftsort ergänzen, ist zu unterstützen.</p>	

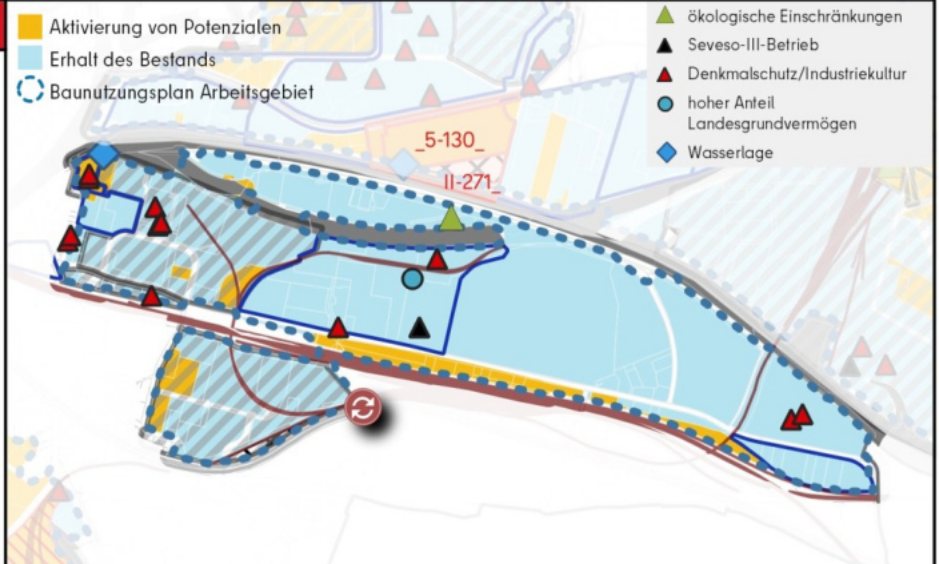
02	Am Juliusturm (EpB-Gebiet 14)	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
<p>Straßen Am Juliusturm, An der Spreeschanze, Daumstraße, Elisabeth-Flickenschildt-Straße, Großer Spreering, Lagerweg, Nonnendammallee, Telegrafenberg, Zitadellenweg</p> <p>Lage im Bezirk Das Gebiet grenzt im Westen an die Spandauer Altstadt, im Nordwesten an die Zitadelle Spandau und im Osten an die Siemensstadt. Südlich wird es durch die Spree und westlich durch die Havel begrenzt.</p> <p>Objekttyp Gewerbegebiet</p> <p>Größe 91,8 ha</p> <p>Eigentümer überwiegend privat - öffentliche Liegenschaften: 10,5 ha</p>		
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
<p>Überwiegende Nutzung Verarbeitendes Gewerbe, Büro und Dienstleistungen (mit vergleichsweise hohem Anteil an F&E-Einrichtungen, Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen, darin enthalten: Rechenzentren)</p> <p>Weitere Nutzungen Logistik und Großhandel, Ver- und Entsorgung, insbesondere im Nahbereich des Kraftwerks Reuter-West</p> <p>Potenzialflächen Mehrere geräumte Flächen entlang des Havelufers und am Nonnendamm, davon 4,8 ha kurz- bis mittelfristig aktivierbar. Potenzialfläche von 2 ha durch Kleingartenanlage als Zwischen-nutzung belegt (nur langfristig aktivierbar)</p> <p>Charakter Gebiet BMW-Werk als zentrales Unternehmen im Kern des Standorts, südlich der Nonnendammallee überwiegend Dienstleistungen</p> <p>Charakter Umgebung Der Standort ist Teil des größten Gewerbe-Clusters in Spandau. Von der westlich anschließenden Altstadt ausgehend, wird das Gebiet zunehmend für Besucher interessant</p>	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen ■ sonstige Nutzung, z.B. Kleingarten ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung ■ Fläche zur Erschließung ■ ungunzt - bebaut ■ ungunzt - unbebaut ■ gering genutzt ■ <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbehof (Modern) ⊕ 	<p>EpB-Gebiet Nr. 14</p> <p>Karten: regioteam</p>

02	Am Juliusturm (EpB-Gebiet 14)																					
Planungssituation		Flächenentwicklung →																				
Darstellung FNP	gewerbliche Baufläche, U-Bahntrasse, Standortsymbol Ver-/Entsorgung (Abfall, Abwasser) im Osten																					
EpB-Kulisse	überwiegender Teil EpB-Gebiet Nr. 14 „Am Juliusturm“																					
Baunutzungsplan	beschränktes und reines Arbeitsgebiet																					
B-Pläne	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. (festgesetzt)</th> <th>Nutzungsarten</th> <th>Dichte</th> <th>sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - B1a (04.1988)</td> <td>Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - 147 (09.1973)</td> <td>Industriegebiet</td> <td>GRZ 0,8; BMZ 6,0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - 508 (06.2012)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,75; BMZ 8,4</td> <td>Lärmkontingent</td> </tr> <tr> <td>VIII - 168 (08.1991)</td> <td>Straßenverkehrsflächen, Gemeinbedarf, Industriegebiet</td> <td>GRZ 0,6</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Verfahren: 5 - 130, VIII - 271, VIII - 288, VIII - 240, 5 - 22. In den Verfahren der B-Pläne VIII - 288, VIII - 240 und 5 - 22 haben in den letzten 20 Jahren keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	sonstige Festlegungen	VIII - B1a (04.1988)	Industriegebiet	-	-	VIII - 147 (09.1973)	Industriegebiet	GRZ 0,8; BMZ 6,0	-	VIII - 508 (06.2012)	Gewerbegebiet	GRZ 0,75; BMZ 8,4	Lärmkontingent	VIII - 168 (08.1991)	Straßenverkehrsflächen, Gemeinbedarf, Industriegebiet	GRZ 0,6	-
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	sonstige Festlegungen																			
VIII - B1a (04.1988)	Industriegebiet	-	-																			
VIII - 147 (09.1973)	Industriegebiet	GRZ 0,8; BMZ 6,0	-																			
VIII - 508 (06.2012)	Gewerbegebiet	GRZ 0,75; BMZ 8,4	Lärmkontingent																			
VIII - 168 (08.1991)	Straßenverkehrsflächen, Gemeinbedarf, Industriegebiet	GRZ 0,6	-																			
Planerfordernis	Nur so weit neue Nutzungs-/Dichtekonzepte verfolgt werden, z.B. B-Plan 5-130.																					
Infrastruktur		FNP →																				
Vollständig erschlossen	ja																					
Entfernung Autobahn	5,2 km																					
ÖPNV	U7, Bus																					
Breitband-Versorgung	ja (≥ 16 MBit/s)																					
Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	Der neben Siemensstadt innovationsaktivste Standort in Spandau zeichnet sich durch eine leistungsfähige Anbindung an Schienenwege, Wasserstraßen und Hauptverkehrsstraßen aus. Die Innovativität des Standorts wird durch das etablierte BMW-Werk mit seinen Entwicklungsabteilungen und umliegende kleinere Unternehmen begünstigt.																					
<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aktivierung von Potenzialen ■ Erhalt des Bestands ⊙ Baunutzungsplan Arbeitsgebiet ▲ ökologische Einschränkungen ▲ Denkmalschutz/Industriekultur ◆ Wasserlage 		<p>5-123b</p> <p>5-130</p> <p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p> <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ GE/GI-Fläche ■ Ver- und Entsorgungsfläche (Umring) ■ Grünfläche <p>0 200 400 m</p> <p>Karten: regioteam</p>																				

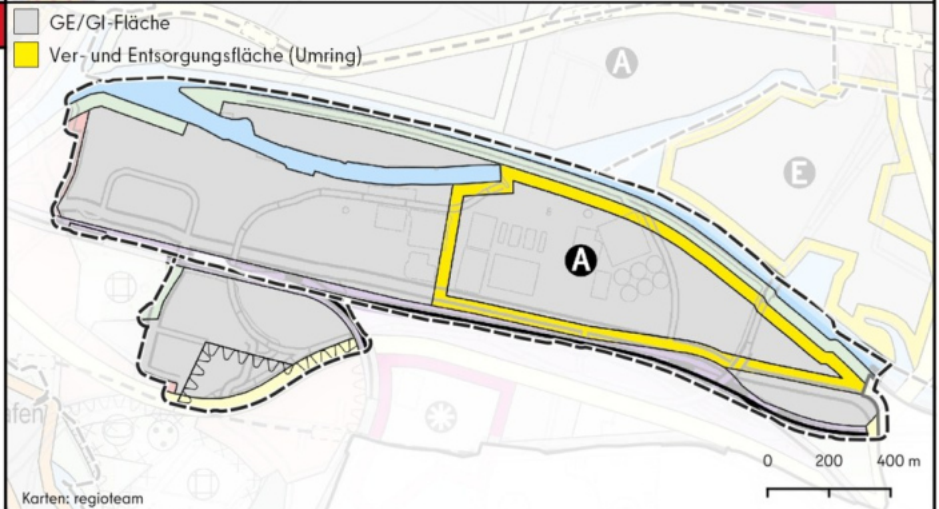
02	Am Juliusturm (EpB-Gebiet 14)		
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse		Handlungskonzept →	
<p>Besonderheiten und Chancen: Der Standort „Am Juliusturm“, u.a. Sitz des BMW-Motorradwerks, ist nach dem Zukunftsort Siemensstadt der zweite besonders innovative Gewerbestandort im Bezirk Spandau.</p> <p>Start-ups und andere technologie-orientierte Unternehmen haben sich im Umfeld des BMW-Werks angesiedelt und bilden mit diesem zusammen den Profilbereich „Mobilität“. Der Automobilbereich zieht auch verstärkt Besucher an den Standort.</p> <p>Entlang des Nordufers der Spree wurden in den letzten Jahren mehrere Projekte zur Entwicklung großer Rechenzentren angestoßen. Aufgrund der spezifischen Merkmale dieser Nutzungen als große Energieverbraucher und Abwärmeproduzenten wurde der Teilstandort in den Profilbereich „Wärme und Energie“ aufgenommen.</p> <p>Hemmnisse: Starke Verkehrsbelastung entlang der Nonnendammallee mit häufigen Staus.</p>		<p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege Aktive Sicherung Verdichtung Revitalisierung Neuentwicklung davon kurzfristig aktivierbar Fläche entfällt <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Profil Energie und Wärme <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Prüfauftrag Grundstücksneuordnung Aktiv. Verdichtungspotenzial ÖPNV-Erschließung Stadttechn. Erschließung Rad- und Fußwege Blau-grüne Infrastruktur Ansprache Eigentümer <p>Karte: regioteam</p>	
Ziele / Entwicklungsstrategie		Aufgaben und Handlungsbedarf	
<p>Ziele: Qualifizierung des Arbeitsumfeldes, Aufwertung des Standorts, insbesondere auch der für höherwertige Nutzungen geeigneten Flächen am Havelufer.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Neuentwicklung und Revitalisierung entlang des Havelufers und von weiteren Teilflächen südlich der Nonnendammallee, Verdichtung im Einzelhandelsbereich rund um die U-Bahnstation Zitadelle, sonst aktive Sicherung und Bestandspflege.</p> <p>Flächennutzungen mit Vorrang: Büro/DL, Produktion, IKT/Forschung</p>		<p>Aufgaben im Profilbereich „Innovativer Produktionsschwerpunkt Mobilität“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung und Weiterentwicklung des Standorts für Zielgruppen mit Bezug zu den ansässigen Unternehmen aus dem Mobilitätsbereich. Förderung von Möglichkeiten des direkten Austauschs zwischen Mobilitäts-Start-ups, BMW-Konzern und sonstigen mobilitätsaffinen Betrieben. <p>Aufgaben im Profilbereich „Energie und Wärme“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifizierung von Ansatzpunkten für Synergien eines „Energiequartiers“ z. B. durch ein gemeinsames Management von erzeugter und verbrauchter Energie. <p>Handlungsbedarf: Stärkung der lokalen Vernetzung, Gründerzentren und Inkubatoren, um auch kleinen Unternehmen die Möglichkeit zum Austausch mit technologie- und innovationsstarken Unternehmen zu geben. Gezielte Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.</p>	

03	Freiheit (EpB-Gebiet 13) und Freiheitswiesen	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
<p>Straßen Am Schlangengraben, An den Freiheitswiesen, Freiheit, Gewerbehof, Heidereuterstraße, Pichelswerder Straße, Schürstraße, Sophienwerderweg, Werkring, Wiesendamm</p> <p>Lage im Bezirk Das Gebiet Freiheit grenzt im Westen an die Spandauer Altstadt. Es liegt südlich der Spree und nördlich der Bahnanlagen. Südlich der Bahnanlagen schließen sich die Freiheitswiesen an.</p> <p>Objekttyp Gewerbegebiet, Fachmarkttagglomeration</p> <p>Größe 117,1 ha</p> <p>Eigentümer überwiegend privat oder Land Berlin - öffentliche Liegenschaften: 12,95 ha</p>		
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
<p>Überwiegende Nutzung lokales Gewerbe (großer Anteil Kfz-Gewerbe), Ver- und Entsorgung, Handel</p> <p>Weitere Nutzungen Kfz-Handel, Logistik, sonstiges (u.a. Wohnen in Randbereichen)</p> <p>Potenzialflächen 4,0 ha Flächenpotenzial, davon 3,5 ha kurz- bis mittelfristig aktivierbar. Eine weitere Fläche ist durch eine Zwischennutzung belegt (Wohnen für geflüchtete Menschen).</p> <p>Charakter Gebiet Freiheit: Wenig profilierter Standort, aber wichtiger Ver- und Entsorgungsstandort für Berlin mit Hafenanbindung, Tanklager und BSR-Standort Freiheitswiesen: Fachmarkttagglomeration mit IKEA als Anker.</p> <p>Charakter Umgebung Die Teilstandorte „Freiheit“ und „Freiheitswiesen“ bilden den südlich der Spree gelegenen Teil des größten Spandauer Gewerbe-Clusters. Westlich und süd-östlich der Fachmarkttagglomeration findet sich Wohnbebauung. Eine Bahntrasse trennt die Teilstandorte, isoliert das südlich gelegene Gewerbegebiet Freiheitswiesen.</p>	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe Baugewerbe sonstige gewerbliche Dienstleistung Büro-Dienstleistung Spedition/Logistik Tankstelle/Kfz-Handel Ver- und Entsorgung Gewerbe mit gemischter Struktur Forschung und Wissenschaft Einzelhandel sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Grünfläche Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerbl. Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbehof (Alltbau) Güterbahnhof 	<p style="text-align: center;">EpB-Gebiet Nr. 13</p> <p style="text-align: right;">Karten: regioteam</p>

03	Freiheit (EpB-Gebiet 13) und Freiheitswiesen																	
Planungssituation		Flächenentwicklung →																
Darstellung FNP	gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Abfall, Abwasser)																	
EpB-Kulisse	großer Teil EpB-Gebiet 13 „Charlottenburger Chaussee“																	
Baunutzungsplan	überwiegend reines Arbeitsgebiet, Randlagen zur Spree sind beschränktes Arbeitsgebiet, besondere Zweckbestimmung: Klärwerk																	
B-Pläne	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. (festgesetzt)</th> <th>Nutzungsarten</th> <th>Dichte</th> <th>Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - B6 (06.2006)</td> <td>Gewerbegebiet, Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5 - 16VE (04.2006)</td> <td>Gewerbegebiet, Industriegebiet</td> <td>GRZ 0,8; BMZ 9,0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5 - 121 (12.2022)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>-</td> <td>Nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Verfahren: VIII - 226, 5 - 40, VIII - 247. In den letzten sieben Jahren haben keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - B6 (06.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	-	-	5 - 16VE (04.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	GRZ 0,8; BMZ 9,0	-	5 - 121 (12.2022)	Gewerbegebiet	-	Nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen															
VIII - B6 (06.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	-	-															
5 - 16VE (04.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	GRZ 0,8; BMZ 9,0	-															
5 - 121 (12.2022)	Gewerbegebiet	-	Nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören															
Planerfordernis	Konzept für Sophienwerder und Uferbereiche																	
Infrastruktur		FNP →																
Vollständig erschlossen	Defizite bei der Feinerschließung, vor allem auf Sophienwerder	Zukunftsort nein																
Entfernung Autobahn	5,0 km	Unternehmensnetzwerk nein																
ÖPNV	S-Bahnhof Stresow, Bus	Management ja, im Bereich des Gewerbehofs am Standort Freiheit																
Breitband-Versorgung	ja (≥ 16 MBit/s)																	
Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	keine																	



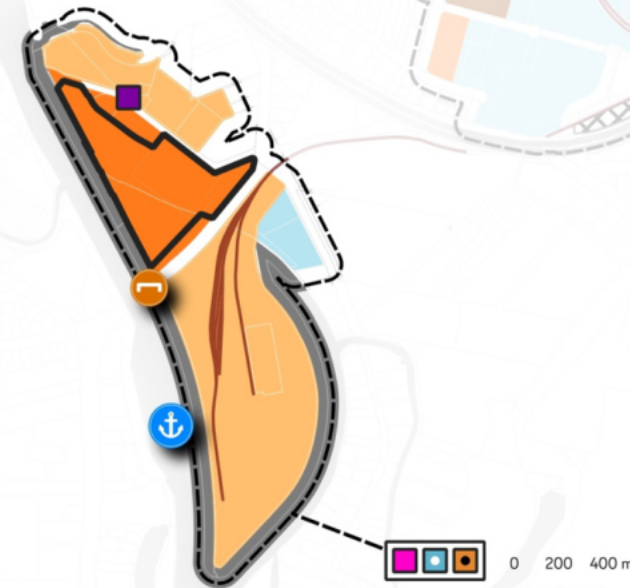
Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.



<p>03</p>	<p>Freiheit (EpB-Gebiet 13) und Freiheitswiesen</p>	
<p>Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse</p>		<p>Handlungskonzept →</p>
<p>Besonderheiten und Chancen: Der Standort verfügt am südlichen Spreeufer über Kaianlagen und einen Werftbetrieb. Das großflächige Tanklager und die Kläranlage im Osten werden mit weiteren energieintensiven Nutzern nördlich der Spree im Profildbereich Energie und Wärme zusammengefasst.</p> <p>Mit den Hafenanlagen sowie den angrenzenden Bahnanlagen und den von dort ausgehenden Anschlussgleisen verfügt der Standort über gute Erschließungsvoraussetzungen für den großvolumigen Wirtschaftsverkehr.</p> <p>Hemmnisse: Fehlende Spreebrücke, daher fehlende Vernetzung mit den Gewerbeflächen nördlich der Spree und schlechte Erreichbarkeit aus Richtung Norden. Geringe Umfeld- und Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung u. a. durch kleinteiligen Kfz-Handel entlang der Straße „Freiheit“. Der südliche Teilstandort Freiheitswiesen ist von der allgemeinen Krise des stationären Einzelhandels betroffen.</p>	<p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege ■ Aktive Sicherung ■ Verdichtung ■ Revitalisierung ■ Neuentwicklung ■ davon kurzfristig aktivierbar ■ Fläche entfällt <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Profil Energie und Wärme <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Prüfauftrag ■ Grundstücksneuordnung Stadttechn. Erschließung ■ Ansprache Eigentümer ■ 	
<p>Ziele / Entwicklungsstrategie</p>		<p>Aufgaben und Handlungsbedarf</p>
<p>Ziel: Aktivierung der besonderen Standortpotenziale und -qualitäten z. B. der Wasserlage.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Überwiegende Bestandspflege und aktive Sicherung für gewerbliche Nutzungen auf der Spree-Halbinsel. An einzelnen Standorten Neuentwicklung bzw. Verdichtung auf gering genutzten Grundstücken sowie Neuordnung des kleinteiligen Nutzungsbandes entlang der Straße „Freiheit“.</p>		<p>Aufgaben: Ansprache der Eigentümer gering genutzter Grundstücke. Sensibilisierung für Möglichkeiten einer intensiveren und geordneten Grundstücksnutzung.</p> <p>Handlungsbedarf: Erarbeitung eines Rahmenplans mit dem Ziel einer effektiven Nutzung der spezifischen Standortpotenziale (Verbesserung der Erschließung, Nutzung von Wasserlagen). Ansprache der Betriebe zur Entwicklungsperspektive auf temporär genutzten Flächen.</p>


04	Südhafen	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
<p>Straßen Am Oberhafen, Schulenburgstraße, Tiefwerderweg</p> <p>Lage im Bezirk Der am östlichen Havelufer gelegene Südhafen Spandau ist über die Schulenburgbrücke mit den westlich der Havel gelegenen Wohngebieten verbunden, auch die Verbindung in Richtung Osten zum Gewerbestandort „Freiheitswiesen“ führt durch einen Gürtel von Wohnhäusern</p> <p>Objekttyp Hafengebiet (Sondergebiet mit gewerblichem Charakter)</p> <p>Größe 38,3 ha</p> <p>Eigentümer Südhafen im Eigentum von Land Berlin/BEHALA - Öffentliche Liegenschaften: 1,05 ha</p>		
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
<p>Überwiegende Nutzung typische Hafennutzungen, insbesondere Logistikhallen</p> <p>Weitere Nutzungen sonstige gewerbliche Dienstleistungen; im Verlauf der Bauarbeiten entsteht auch ein Betonmischwerk am Südhafen, dies zählt zum Verarbeitenden Gewerbe</p> <p>Potenzialflächen Die im Bau befindlichen Flächen des Südhafens werden nicht zum Flächenpotenzial für das Gewerbe gezählt.</p> <p>Charakter Gebiet Logistik-Nutzungen überwiegen im südlichen Teil, nördlich Baustelle</p> <p>Charakter Umgebung Der Südhafen wird durch Wohnbebauung vom nächsten GE-Standort „Freiheitswiesen“ getrennt.</p>	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Verein ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerblichen Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Ausbau Südhafen ⓘ Brückensanierung ⓘ 	

04	Südhafen									
Planungssituation		Flächenentwicklung →								
<p>Darstellung FNP Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter</p> <p>EpB-Kulisse nein</p> <p>Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet</p> <p>B-Pläne</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #eee;"> <th style="width: 15%;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="width: 35%;">Nutzungsarten</th> <th style="width: 15%;">Dichte</th> <th style="width: 35%;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">Keine B-Pläne für den Hafbereich festgesetzt.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Planerfordernis Prüfung, ob B-Plan zur geordneten Nutzung der Potenziale auf den nördlichen Teilflächen des Standorts Südhafen erforderlich ist.</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	Keine B-Pläne für den Hafbereich festgesetzt.				<div style="font-size: small;"> Aktivierung von Potenzialen Erhalt des Bestands Baunutzungsplan Arbeitsgebiet Planerfordernis B-Planung </div> <p style="font-size: x-small;">▲ Denkmalschutz/Industriekultur</p>
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen							
Keine B-Pläne für den Hafbereich festgesetzt.										
Infrastruktur		FNP →								
<p>Vollständig erschlossen ja</p> <p>Entfernung Autobahn 9,5 km</p> <p>ÖPNV Bus</p> <p>Breitband-Versorgung ja (≥ 100 MBit/s)</p> <p>Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen Der Hafen verfügt über einen Gleisanschluss, der gegenwärtig modernisiert und ausgebaut wird. Geplant ist, den Südhafen künftig verstärkt als Entlastungshafen für den wichtigsten Berliner Binnenhafen, den Westhafen in Charlottenburg, zu nutzen.</p>	<p>Zukunftsort nein</p> <p>Unternehmensnetzwerk nein</p> <p>Management BEHALA (Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft)</p>	<div style="font-size: x-small;"> GE/GI-Fläche Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Umring) Grünfläche </div>								

04	Südhafen		
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse		Handlungskonzept →	
<p>Besonderheiten und Chancen: Der gegenwärtige Ausbau des Südhafens stellt ein Schlüsselprojekt für den umweltgerechten und stadtverträglichen Wirtschaftsverkehr in Berlin dar. Der Hafen soll gemäß den derzeit in der Umsetzung befindlichen Planungen eine Entlastungsfunktion für den Berliner Westhafen übernehmen und wird zu diesem Zweck umfassend modernisiert. Dabei kommt dem Standort seine multimodale Anbindung an das Schienen-, Straßen- und Wasserstraßennetz zugute. Die hier angesiedelten und potenziell zu stärkenden Logistiktutzungen können dadurch vergleichsweise straßenverkehrsarm betrieben werden.</p>		 <p>Karte: regioteam</p>	
Ziele / Entwicklungsstrategie		Aufgaben und Handlungsbedarf	
<p>Ziele: Ausbau des Spandauer Südhafens zum zweiten übergeordneten Hafenstandort in Berlin (nach dem Westhafen).</p> <p>Entwicklungsstrategie: Neuentwicklung und Revitalisierung als Hafengebiet.</p>		<p>Aufgaben: Umsetzung der bereits geplanten Maßnahmen im Bereich Südhafen. Sicherung des Vorrangs für hafenaffine Nutzungen, ggf. durch einen B-Plan. Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt hafenaffines Gewerbe.</p> <p>Handlungsbedarf: Klärung, welche Flächen zukünftig für hafenbezogene bzw. - affine Nutzungen vorgehalten werden sollen, und Prüfung der Notwendigkeit einer Konzeptentwicklung für Flächen, die für allgemeine gewerbliche Nutzungen verfügbar sein sollen.</p>	

05	Seeburger Straße und Wilhelmstraße	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
Straßen	Am Omnibusbahnhof, Gatower Straße, Heerstraße, Seeburger Straße, Wilhelmstraße	
Lage im Bezirk	zwei kleinere Gewerbestandorte in der östlichen Wilhelmsstadt.	
Objekttyp	zwei isolierte Gewerbegebiete	
Größe	38,3 ha	
Eigentümer	überwiegend privat - öffentliche Liegenschaften: 0,37 ha	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
Überwiegende Nutzung	Tankstellen und Kfz-Handel, sonstige gewerbliche Dienstleistungen	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Grünfläche ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP
Weitere Nutzungen	Einzelhandel, Baugewerbe	
Potenzialflächen	keine	
Charakter Gebiet	Wilhelmstraße: typisches Stadteingangs-Gewerbe mit Orientierung auf motorisierten Individualverkehr Seeburger Straße: von Autohäusern dominiert	
Charakter Umgebung	Die Standorte sind von Wohngebieten umgeben.	

05	Seeburger Straße und Wilhelmstraße													
Planungssituation		Flächenentwicklung →												
<p>Darstellung FNP Seeburger Straße: gewerbliche Baufläche</p> <p>Wilhelmstraße: Sondergebiet Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter, es handelt sich um einen BVG-Betriebshof</p> <p>EpB-Kulisse nein</p> <p>Baunutzungsplan Seeburger Straße: beschränktes Arbeitsgebiet Wilhelmstraße: allgemeines Wohngebiet</p> <p>B-Pläne</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #eee;"> <th style="text-align: left;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsarten</th> <th style="text-align: left;">Dichte</th> <th style="text-align: left;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII-B2a (20.06.2006)</td> <td>Gewerbegebiet Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>Einfacher B-Plan zur Überleitung der Art der Nutzung vom Baunutzungsplan</td> </tr> <tr> <td>VIII-72 (12.04.1965)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>2 Vollg. GRZ 0,6; GFZ 1,2</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>5-36 und 5-25 im Verfahren. Bei beiden keine Verfahrensschritte in den letzten 20 Jahren</p> <p>Planerfordernis keine</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII-B2a (20.06.2006)	Gewerbegebiet Industriegebiet	-	Einfacher B-Plan zur Überleitung der Art der Nutzung vom Baunutzungsplan	VIII-72 (12.04.1965)	Gewerbegebiet	2 Vollg. GRZ 0,6; GFZ 1,2	-	<p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p> <p>Karten: regio team</p>
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen											
VIII-B2a (20.06.2006)	Gewerbegebiet Industriegebiet	-	Einfacher B-Plan zur Überleitung der Art der Nutzung vom Baunutzungsplan											
VIII-72 (12.04.1965)	Gewerbegebiet	2 Vollg. GRZ 0,6; GFZ 1,2	-											
Infrastruktur		FNP →												
<p>Vollständig erschlossen ja</p> <p>Entfernung Autobahn ca. 6,6 km</p> <p>ÖPNV Bus</p> <p>Breitband-Versorgung ja (≥ 100 MBit/s)</p> <p>Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen keine</p>	<p>Zukunftsort nein</p> <p>Unternehmensnetzwerk nein</p> <p>Management nein</p>													

05	Seeburger Straße und Wilhelmstraße	
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse		Handlungskonzept →
<p>Besonderheiten: Bei beiden Teilstandorten handelt es sich um isolierte Standorte mit speziellen Handels- bzw. Versorgungsfunktionen.</p> <p>Hemmnisse: Teile der Standorte liegen in enger Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen und sind entsprechend eingeschränkt. Teilweise hohe Attraktivität für Wohnnutzungen, daher besteht potenzial für Verdrängungsdruck.</p>		<p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege ■ Aktive Sicherung ■ Verdichtung ■ Revitalisierung ■ Neuentwicklung ■ davon kurzfristig aktivierbar ■ Fläche entfällt X <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung Profilbereich <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmischung sichern ■  <p>Karte: regioteam</p>
Ziele / Entwicklungsstrategie		Aufgaben und Handlungsbedarf
<p>Ziele: Beibehaltung lokaler und überlokaler Versorgungsfunktionen.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Bestandspflege</p>		<p>Aufgaben: An beiden Standorten ist eine Bestandspflege des innerstädtischen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe anzustreben. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf mögliche Nutzungskonflikte zu legen.</p> <p>Handlungsbedarf: Im Zusammenhang mit der Bestandspflege bestehen im Allgemeinen nur geringe Handlungsbedarfe. Neben der Ansprache der Eigentümer über Möglichkeiten einer geordneten Grundstücksnutzung können in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Informationen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zu Klimaschutz und Grünaufwertung auf den eigenen Flächen kommuniziert und Maßnahmen durch die Flächeneigentümer angeregt werden.</p>

06	Klosterfelde (EpB-Gebiet 17)	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
	<p>Straßen Altonaer Straße, Am Spandauer Wasserturm, Brunsbütteler Damm, Egelpfuhlstraße, Grünhofer Weg, Hoppenrader Weg, Nauener Straße, Päwesiner Weg, Prisdorfer Straße, Staakener Straße, Straße 357</p> <p>Lage im Bezirk Das Gebiet befindet sich zentral im Bezirk Spandau, westlich des ICE-Fernbahnhofs Spandau und südwestlich der Spandauer Altstadt.</p> <p>Objekttyp Gewerbegebiet, etwa zwei Drittel sind Teil der EpB-Kulisse.</p> <p>Größe 98,4 ha</p> <p>Eigentümer überwiegend privat, teilweise Land Berlin – öffentliche Liegenschaften: 16,36 ha</p>	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
	<p>Überwiegende Nutzung Verarbeitendes Gewerbe und produzierendes Handwerk, Großhandel</p> <p>Weitere Nutzungen Kfz-Gewerbe, sonstige gewerbliche Dienstleistungen, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe, Handel, Kunstproduktion</p> <p>Potenzialflächen Insgesamt 7,9 ha Flächenpotenzial: leicht aktivierbare Flächen von insgesamt 4,5 ha im nördlichen Bereich des Standorts, zwei weitere Flächen zum Teil außerhalb der EpB-Kulisse von KGA zwischengemischt.</p> <p>Charakter Gebiet zweigeteilter Standort mit industriell-produzierendem (Nord-West) und gemischtem Teilbereich (Ost)</p> <p>Charakter Umgebung Westlich grenzen vor allem Einfamilienhäuser und Kleingärten an. Bahntrassen trennen den Standort von den nördlich gelegenen Wohngebieten. Östlich des Standorts befinden sich Wohnbau- und gemischte Bauflächen mit urbanem Charakter, die zum Zentrumsbereich überleiten.</p>	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe Baugewerbe sonstige gewerbliche Dienstleistung Büro-Dienstleistung Spedition/Logistik Tankstelle/Kfz-Handel Ver- und Entsorgung Gewerbe mit gemischter Struktur Forschung und Wissenschaft Einzelhandel sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Kleingarten Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbehof (Modern) <p>EpB-Gebiet Nr. 17</p> <p>Karten: regioteam</p>

06	Klosterfelde (EpB-Gebiet 17)																					
Planungssituation		Flächenentwicklung →																				
Darstellung FNP	gewerbliche Baufläche, Bahnfläche, im südöstlichen Randbereich kleine Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Abfall, Abwasser)																					
EpB-Kulisse	überwiegend EpB-Gebiet Nr. 17 „Klosterfelde“																					
Baunutzungsplan	teilweise reines Arbeitsgebiet, beschränktes Arbeitsgebiet, gemischtes Gebiet																					
B-Pläne	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ccc;"> <th style="text-align: left;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsarten</th> <th style="text-align: left;">Dichte</th> <th style="text-align: left;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - B2a (06.2006)</td> <td>Gewerbegebiet, Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - B2a-1 (10.2024)</td> <td></td> <td>-</td> <td>Nur eingeschränkt oder in Ausnahmen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels-betriebe, Lagerhäuser- und plätze. Unzulässig: Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke.</td> </tr> <tr> <td>VIII - B13 (06.2006)</td> <td>Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>In einem Teilraum sind nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Im Verfahren: 5 - 24a, 5 - 24b. In den letzten 20 Jahren haben keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.</td> </tr> </tbody> </table>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - B2a (06.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	-	-	VIII - B2a-1 (10.2024)		-	Nur eingeschränkt oder in Ausnahmen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels-betriebe, Lagerhäuser- und plätze. Unzulässig: Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke.	VIII - B13 (06.2006)	Industriegebiet	-	In einem Teilraum sind nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	Im Verfahren: 5 - 24a, 5 - 24b. In den letzten 20 Jahren haben keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.			
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen																			
VIII - B2a (06.2006)	Gewerbegebiet, Industriegebiet	-	-																			
VIII - B2a-1 (10.2024)		-	Nur eingeschränkt oder in Ausnahmen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels-betriebe, Lagerhäuser- und plätze. Unzulässig: Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke.																			
VIII - B13 (06.2006)	Industriegebiet	-	In einem Teilraum sind nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.																			
Im Verfahren: 5 - 24a, 5 - 24b. In den letzten 20 Jahren haben keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.																						
Planerfordernis	Konzept zur Konkretisierung der Planungsziele für den östlichen Teil																					
Infrastruktur		FNP →																				
Vollständig erschlossen	ja, zwischen den Bahn- gleisen eingeschränkt	Zukunftsort nein																				
Entfernung Autobahn	8,2 km	Unternehmens- netzwerk																				
ÖPNV	Bus	Management nein																				
Breitband- Versorgung	größtenteils ja (≥ 10 MBit/s)																					
Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	Nähe U-, S- und ICE-Fernbahnhof																					

Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.

Karten: regio**team**

06 Klosterfelde (EpB-Gebiet 17)

Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse

Handlungskonzept →

Besonderheiten und Chancen: Der große Gewerbestandort Klosterfelde besteht aus einem zur EpB-Kulisse gehörenden Teilbereich sowie einem kleineren östlichen Teil, der sich durch seine geringe Entfernung zur Spandauer Altstadt und zum ICE-Fernbahnhof auszeichnet. Die beiden Bereiche haben unterschiedliche Profile: Während der EpB-Bereich ein klassischer Schwerpunkt für Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und andere produktionsnahe Nutzungen ist, bietet der südöstliche Teilstandort Potenziale zur Weiterentwicklung in Richtung eines verdichteten urbanen Gewerbestandorts.

Hemmnisse: Eingestreute Wohnnutzungen und „Insellage“ eines Teils der Fläche zwischen den Bahngleisen mit schlechter ÖPNV-Erschließung.

- Räumliche Strategie**
- Bestandspflege
 - Aktive Sicherung
 - Verdichtung
 - Revitalisierung
 - Neuentwicklung
 - davon kurzfristig aktivierbar
 - Fläche entfällt
- Profilierung**
- Abgrenzung Profilbereich
- Maßnahmen**
- B-Planung
 - Prüfauftrag
 - Aktiv. Verdichtungspotenzial
 - ÖPNV-Erschließung
 - Stadttechn. Erschließung
 - Ansprache Eigentümer
 - Aktive Vermarktung



Ziele / Entwicklungsstrategie

Ziele: Sicherung als Standort für produktionsgeprägte Nutzungen im Westen, Verdichtung des östlichen Teilstandorts, z. B. durch Aktivierung von Potenzialflächen, Aufstockung und/oder Überbauung großflächiger Parkplätze.

Entwicklungsstrategie: Bestandspflege, Neuentwicklung und aktive Sicherung innerhalb der EpB-Kulisse. Nachverdichtung und Revitalisierung im Bereich zwischen EpB-Flächen und ICE-Fernbahnhof.

Aufgaben und Handlungsbedarf

Aufgaben: Um ein bedarfsgerechtes Angebot an kostengünstigen Gewerbeflächen für GE- bzw. GI-Standorte bereitzustellen, kommt neben der Sicherung des Gesamtstandorts vor allem der Aktivierung innerer Flächenreserven eine große Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für gering genutzte Grundstücke und für Geschossleerstände.

Handlungsbedarf: Die Möglichkeiten zur Aktivierung solcher Flächenressourcen sind aufgrund der privaten Eigentümerstruktur begrenzt. Ansatzpunkte liegen in der Schaffung von Markttransparenz und in der Bereitstellung von belastbaren Informationen über künftige Entwicklungsmöglichkeiten, etwa durch Klarstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Um auf die starke Nachfrage und den anhaltenden Verdrängungsdruck zu reagieren, sollte die Entwicklung eines Gewerbehofs auf landeseigener Fläche vorangetrieben werden.

07	Staaken (EpB-Gebiet 18)	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
	<p>Straßen Am alten Gaswerk, Am Zeppelinpark, An der Spitze, Brunsbütteler Damm, Heerstraße, Nennhauser Damm</p> <p>Lage im Bezirk Das Gebiet befindet sich am westlichen Rand des Bezirks und grenzt dort an das Land Brandenburg.</p> <p>Objekttyp Gewerbegebiet</p> <p>Größe 49,2 ha</p> <p>Eigentümer überwiegend privat – öffentliche Liegenschaften: 13,9 ha</p>	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
	<p>Überwiegende Nutzung Verarbeitendes Gewerbe, Spedition/Logistik, sonstige gewerbliche Dienstleistungen</p> <p>Weitere Nutzungen Büro-Dienstleistungen, gemischtes Gewerbe</p> <p>Potenzialflächen Insgesamt 9,7 ha Potenzialflächen, überwiegend leicht aktivierbar (9,6 ha). Weitere, ursprünglich als Potenzialflächen vorgesehene Bereiche entfallen aufgrund ökologischer Bindung.</p> <p>Charakter Gebiet aufgelockerte, gewerblich geprägte Bebauung</p> <p>Charakter Umgebung Im Westen grenzt das Gebiet an den Solarpark Dallgow-Döberitz, im Süden an Einzelhausgebiete mit vorstädtischem Charakter, im Norden an die Trasse der Lehrter Bahn. In der unmittelbaren Umgebung liegen mehrere Sportplätze sowie die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude des ehemaligen Krankenhauses Staaken.</p>	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen □ sonstige Nutzung, z.B. Sportplatz ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung ■ Fläche zur Erschließung ■ ungenutzt - bebaut ■ ungenutzt - unbebaut ■ gering genutzt ■ <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbehof (Altbau) ⊙ <p>Karten: regio team</p>

07	Stacken (EpB-Gebiet 18)																													
Planungssituation		Flächenentwicklung →																												
<p>Darstellung FNP überwiegend gewerbliche Baufläche, im Nordosten gemischte Baufläche; Grünflächen</p> <p>EpB-Kulisse ja, EpB-Gebiet Nr. 18 „Stacken“</p> <p>Baunutzungsplan nein</p> <p>B-Pläne</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsarten</th> <th style="text-align: left;">Dichte</th> <th style="text-align: left;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - 431 (11.2013)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIII - 411 (10.1999)</td> <td>Straßen- und Grünfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - 84 (09.2013)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - 83 (09.2013)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - 80VE (07.2016)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 10</td> <td>Lärmkontingentierung. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.</td> </tr> <tr> <td>VIII - 432ba (03.2013)</td> <td>Gewerbegebiet und Grünfläche (öffentliche Parkanlage)</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Verfahren: 5 - 55, VIII - 410, VIII - 432bc, 5 - 6, VIII - 432a, VIII - 416, 5 - 48. In den letzten 15 Jahren haben keine formellen Verfahrensschritte stattgefunden.</p>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - 431 (11.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,45		VIII - 411 (10.1999)	Straßen- und Grünfläche			5 - 84 (09.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10		5 - 83 (09.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10		5 - 80VE (07.2016)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10	Lärmkontingentierung. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.	VIII - 432ba (03.2013)	Gewerbegebiet und Grünfläche (öffentliche Parkanlage)	GRZ 0,6; BMZ 10		
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen																											
VIII - 431 (11.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,45																												
VIII - 411 (10.1999)	Straßen- und Grünfläche																													
5 - 84 (09.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10																												
5 - 83 (09.2013)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10																												
5 - 80VE (07.2016)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 10	Lärmkontingentierung. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.																											
VIII - 432ba (03.2013)	Gewerbegebiet und Grünfläche (öffentliche Parkanlage)	GRZ 0,6; BMZ 10																												
<p>Planerfordernis Konkretisierung der Planungsziele zur Vorbereitung von B-Plänen</p>		<p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p>																												
Infrastruktur		FNP →																												
<p>Vollständig erschlossen ja</p> <p>Entfernung Autobahn 11,7 km</p> <p>ÖPNV RE, RB (im Nordosten), Bus</p> <p>Breitband-Versorgung ja (≥ 100 MBit/s)</p> <p>Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen keine</p>	<p>Zukunftsort nein</p> <p>Unternehmensnetzwerk nein</p> <p>Management nein</p>	<p>Karten: regio team</p>																												

07 **Staaken (EpB-Gebiet 18)**

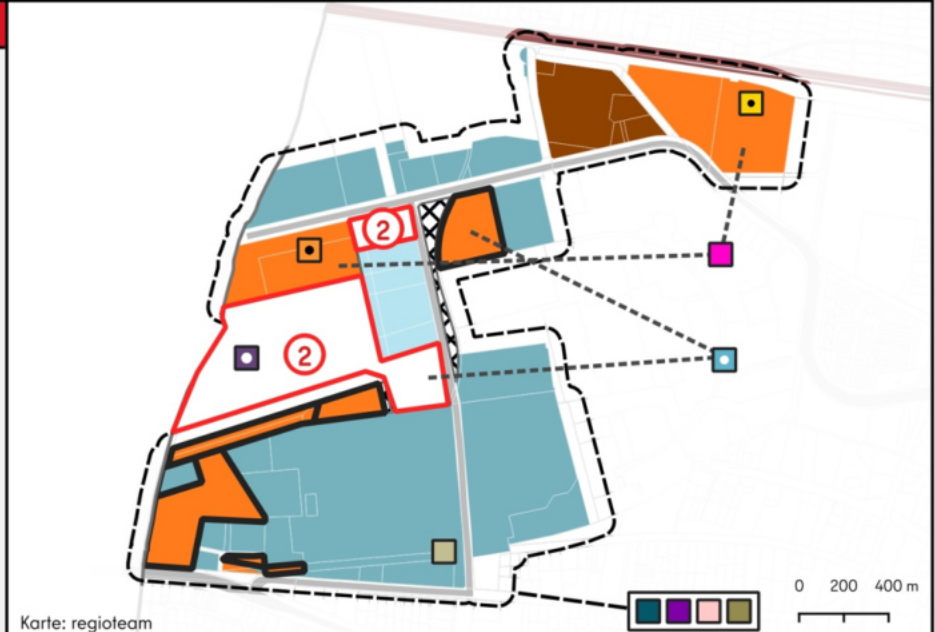
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse

Handlungskonzept →

Besonderheiten und Chancen: Der Standort Staaken liegt an der Grenze zum Land Brandenburg bzw. zur Gemeinde Dallgow-Döberitz. Es handelt sich um einen der wenigen verbliebenen Standorte in Spandau mit größeren zusammenhängenden ungenutzten Flächen und relativ geringen Nutzungseinschränkungen.

Hemmnisse: Periphere Lage im Stadtgebiet und im Bezirk mit fehlendem urbanem Umfeld und Planungsrecht. Zusätzliche Einschränkung durch teilweise angrenzende Wohnbebauung sowie durch einzelne denkmalgeschützte Gebäude. In Teilbereichen besteht zudem eine schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

- Räumliche Strategie**
- Bestandspflege
 - Aktive Sicherung
 - Verdichtung
 - Revitalisierung
 - Neuentwicklung
 - davon kurzfristig aktivierbar
 - Fläche entfällt
- Profilierung**
- Abgrenzung Profilbereich
- Maßnahmen**
- B-Planung
 - Prüfauftrag
 - Prüfung FNP-Änderung
 - Parzellierung
 - ÖPNV-Erschließung
 - Straßenerschließung
 - Blau-grüne Infrastruktur
 - Kooperation über Grenzen
 - Aktive Vermarktung
 - Leuchtturmprojekt



Karte: regio**team**

Ziele / Entwicklungsstrategie

Ziele: Der Standort ist als Reservefläche für den Fall einer entsprechenden Flächenanfrage vorzuhalten. Er soll außerdem großflächige Unternehmensansiedlungen ermöglichen. Da es sich um einen EpB-Standort handelt, gehören hier insbesondere Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes zur Zielgruppe.

Entwicklungsstrategie: Neuentwicklung und Verdichtung im nördlichen Bereich. Weiter südlich überwiegend aktive Sicherung, teilweise Bestandspflege sowie Neuentwicklung von Potenzialstandorten.

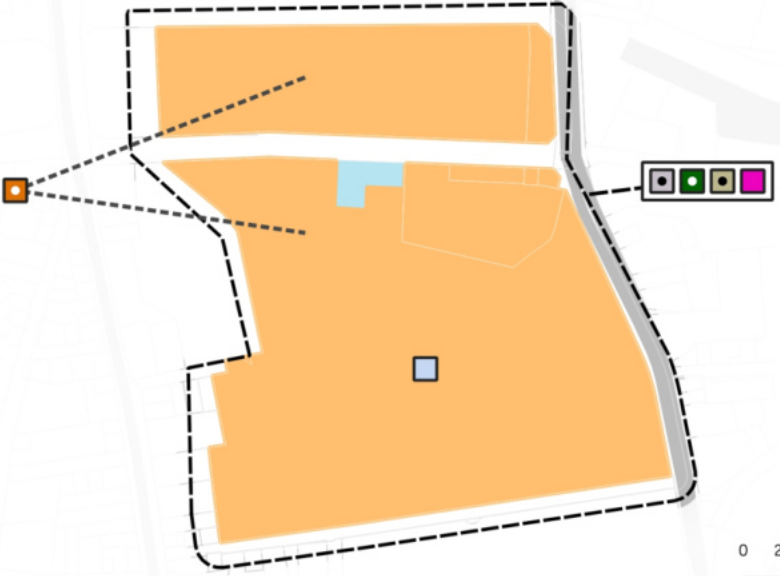
Aufgaben und Handlungsbedarf

Aufgaben: Schon im Vorgriff auf eine mögliche Flächennachfrage ist eine enge Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden in Brandenburg sinnvoll (beispielsweise bei der Vergabe von Prüfaufträgen zur Machbarkeit eines grenzüberschreitenden gewerblichen Großstandorts). Teile der noch ungenutzten Flächen müssen für eine Aktivierung als gewerbliches Flächenpotenzial vorbereitet werden.

Handlungsbedarf: Sicherung und Konkretisierung der Planungsziele im Vorlauf zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Prüfung zur Schaffung eines Gewerbehofs. Ergänzung der stadttechnischen Erschließung sowie der Straßenerschließung. Interkommunale Zusammenarbeit. Aktive Vermarktung des Standorts.

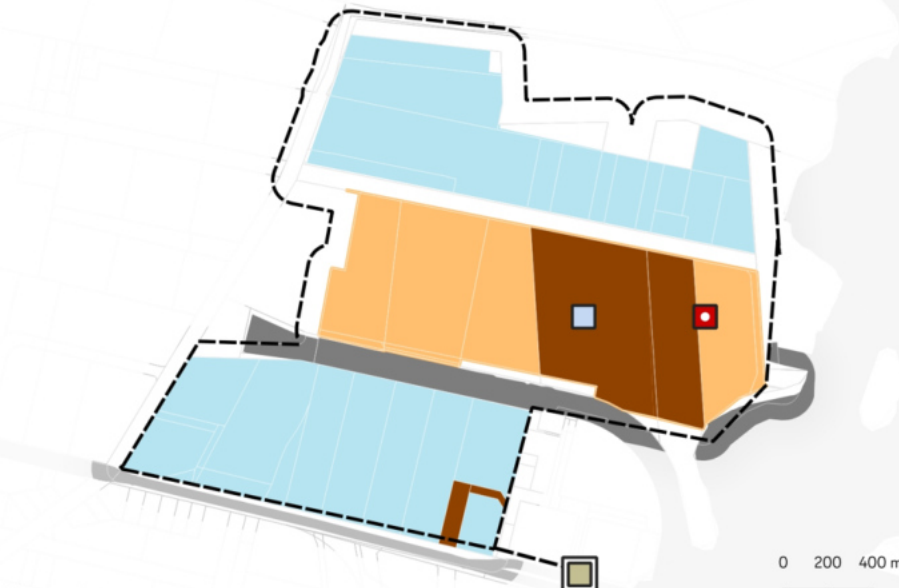
08	Alexander Barracks	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
Straßen	Askaniering, Hohenzollernring, Neue Bergstraße, Neuendorfer Straße, Schülerbergstraße, Streitstraße	
Lage im Bezirk	Westlich der Havel und nördlich der Wasserstadt Spandau.	
Objekttyp	Konversionsfläche	
Größe	26,2 ha	
Eigentümer	überwiegend Bund - öffentliche Liegenschaften: 25,5 ha	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
Überwiegende Nutzung	sonstige gewerbliche Dienstleistungen, darunter Kfz-Werkstätten und metallverarbeitende Betriebe	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Sportplatz ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP
Weitere Nutzungen	ungenutzt, teils Brachfläche, teils Leerstand; Sportanlagen	
Potenzialflächen	Die ungenutzten Flächen im nördlichen Bereich des Standorts liegen gänzlich auf FNP-Wohngebietsfläche und entfallen somit aus der gewerblichen Flächenkulisse.	
Charakter Gebiet	gewerblich genutzte Flächen an einem innerstädtischen, kleinteiligen Standort mit Campus-Charakter	
Charakter Umgebung	In der Umgebung des Gebiets befindet sich vor allem Wohnbebauung. Nordöstlich liegen der Maselakepark und der Nordhafen Spandau. Die Sportanlage im Gebiet selbst ergänzt die vorstädtische Wohnumgebung.	
		<p>Karten: regio team</p>

08	Alexander Barracks																
Planungssituation		Flächenentwicklung →															
<p>Darstellung FNP Wohnbaufläche im Norden, gewerbliche Baufläche und eine Sportanlage im südlichen Bereich</p> <p>EpB-Kulisse nein</p> <p>Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet</p>		<p> ■ Aktivierung von Potenzialen ○ Baunutzungsplan Arbeitsgebiet ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung ▲ ökologische Einschränkungen ▲ nicht gesicherte Erschließung ▲ Denkmalschutz/Industriekultur </p>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="text-align: left;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsarten</th> <th style="text-align: left;">Dichte</th> <th style="text-align: left;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - B3 (6.2006)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - B11a (2.2016)</td> <td>Beschr. Arbeitsgebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIII - B11b (11.2013)</td> <td>Beschr. Arbeitsgebiet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Planerfordernis Rahmenplanung liegt vor. Umsetzung durch Bebauungspläne erforderlich, derzeit jedoch Planungsmoratorium, da zukünftige Vorhaltung für militärische Zwecke offen.</p>			Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - B3 (6.2006)	Gewerbegebiet	-	-	VIII - B11a (2.2016)	Beschr. Arbeitsgebiet	-	-	VIII - B11b (11.2013)	Beschr. Arbeitsgebiet	-
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen														
VIII - B3 (6.2006)	Gewerbegebiet	-	-														
VIII - B11a (2.2016)	Beschr. Arbeitsgebiet	-	-														
VIII - B11b (11.2013)	Beschr. Arbeitsgebiet	-	-														
Infrastruktur		FNP →															
<p>Vollständig erschlossen innere Erschließung unzureichend</p> <p>Entfernung Autobahn 7,6 km</p> <p>ÖPNV Bus</p> <p>Breitband-Versorgung ja (≥ 1000 MBit/s)</p> <p>Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen Krankenhaus und Sportanlage in der Nachbarschaft, Einzelhandel im näheren Umfeld</p>	<p>Zukunftsort nein</p> <p>Unternehmensnetzwerk nein</p> <p>Management (BlmA) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</p>	<p> GE/GI-Fläche Wohnbaufläche W3 Grünfläche </p> <p>Karten: regioteam</p>															
<p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p>																	

<p>08</p>	<p>Alexander Barracks</p>		
<p>Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse</p>		<p>Handlungskonzept →</p>	
<p>Besonderheiten und Chancen: Die Alexander Barracks sind ein ehemaliger Militärstützpunkt, der einer temporären Zwischen-nutzung unterliegt, künftig aber wieder auf militärische Nutzungsmöglichkeiten geprüft und ggf. dafür vorgehalten werden soll. Unabhängig davon bringt die relativ zentrumsnahe urbane Lage inmitten von überwiegend dicht bebauten Wohngebieten besondere Entwicklungschancen mit sich.</p> <p>Hemmnisse: Eingeschränkte Emissionsmöglichkeiten durch unmittelbare Nachbarschaft zu Krankenhaus und Wohnbebauung. Gute Eignung auch für Wohnentwicklung, insofern erhebliche Verdrängungsgefahr. Ungeordnete, teils defizitäre innere Erschließung. Aufteilung der Gesamtfläche in separate Gewerbezellen/Nutzungseinheiten schwierig. Zukunft als Militärstandort ungeklärt.</p>		 <p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege Aktive Sicherung Verdichtung Revitalisierung Neuentwicklung davon kurzfristig aktivierbar Fläche entfällt <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung Profilbereich <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> B-Planung Grundstücksneuordnung Stadttechn. Erschließung Rad- und Fußwege Ansprache Eigentümer Flächenausfall ausgleichen <p>Karte: regioteam</p>	
<p>Ziele / Entwicklungsstrategie</p>		<p>Aufgaben und Handlungsbedarf</p>	
<p>Ziele: Bestandssicherung und Entwicklung als innerstädtischer Ergänzungsstandort auf Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung, Schwerpunkt auf kleinteiliges Gewerbe, Handwerksbetriebe und gewerbliche Dienstleistungen.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Kurzfristig Weiterführung der Zwischennutzungen bis zur Klärung der militärischen Zukunft des Standorts.</p>		<p>Aufgabe: Weitere Entwicklung abwarten.</p> <p>Handlungsbedarf: Gegebenenfalls Unterstützung bei der Vermittlung geeigneter Ersatzflächen für entmietete Nutzer.</p>	

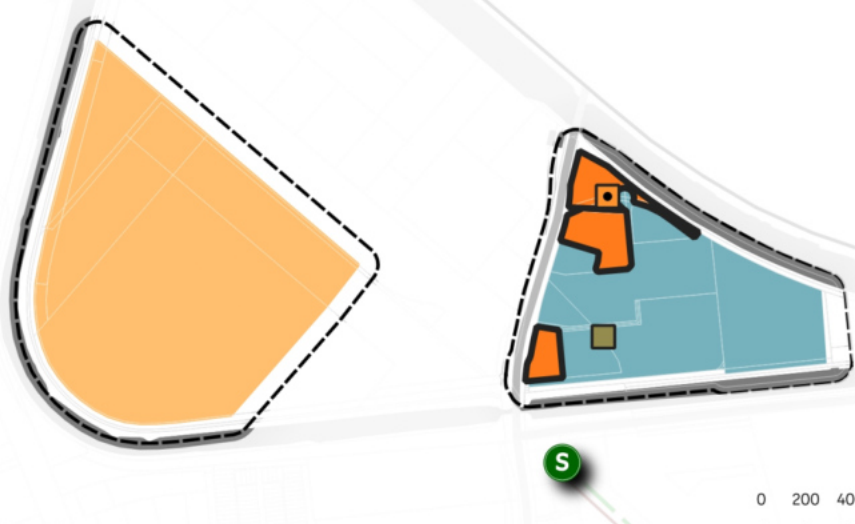
09	Mertensstraße		
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →	
<p>Straßen Goltzstraße, Mertensstraße, Rauchstraße</p> <p>Lage im Bezirk Am westlichen Ufer der Havel und nördlich der Wasserstadt Spandau</p> <p>Objekttyp klassisches Gewerbegebiet in Wasserlage</p> <p>Größe 24,7 ha</p> <p>Eigentümer überwiegend privat – öffentliche Liegenschaften: 3,22 ha</p>			
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →	
<p>Überwiegende Nutzung Verarbeitendes Gewerbe, sonstige gewerbliche Dienstleistungen</p> <p>Weitere Nutzungen Büro und Dienstleistungen, Einzelhandel, Tankstelle, Kfz-Handel</p> <p>Potenzialflächen Keine Flächenpotenziale auf ungenutzten Flächen.</p> <p>Charakter Gebiet gewerblich-industrieller Charakter</p> <p>Charakter Umgebung Das Umfeld des Gebiets ist von vorstädtischem Wohnen geprägt. Westlich und südlich überwiegt Geschosswohnungsbau, unmittelbar nördlich angrenzend Einfamilienhäuser und Kleingärten. Östlich grenzt das Gebiet an die Havel.</p>		<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen sonstige Nutzung, z.B. Grünfläche ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung Fläche zur Erschließung ungenutzt - bebaut ungenutzt - unbebaut gering genutzt <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP <p>Karten: regioteam</p>	

09	Mertensstraße																													
Planungssituation		Flächenentwicklung →																												
Darstellung FNP	gewerbliche Baufläche, im Süden und Südosten gemischte Bauflächen, Ufergrünzug																													
EpB-Kulisse	nein																													
Baunutzungsplan	beschränktes Arbeitsgebiet																													
B-Pläne	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ccc;"> <th style="text-align: left;">Nr. (festgesetzt)</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsarten</th> <th style="text-align: left;">Dichte</th> <th style="text-align: left;">Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - 172 (6.1976)</td> <td>Gewerbegebiet, Grünfläche, Straßenverkehrsfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIII - B3 (6.2006)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td></td> <td>Überplant VIII - 172</td> </tr> <tr> <td>VIII - 557 (1.2008)</td> <td>Gewerbegebiet</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 6,0</td> <td>Lärmkontingentierung</td> </tr> <tr> <td>VIII - 555 (6.2006)</td> <td>Gewerbegebiete, Fläche für Gemeinbedarf Schule, Grünfläche</td> <td>In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0</td> <td>Lärmkontingentierung</td> </tr> <tr> <td>VIII - 553 (6.2006)</td> <td>Gewerbegebiete, Sondergebiet Nahversorgungszentrum</td> <td>In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0</td> <td>Lärmkontingentierung</td> </tr> <tr> <td>VIII - 552 (1.2008)</td> <td>Gewerbegebiete</td> <td>GRZ 0,6; BMZ 6,0 oder GFZ 1,5</td> <td>Lärmkontingentierung</td> </tr> </tbody> </table>		Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - 172 (6.1976)	Gewerbegebiet, Grünfläche, Straßenverkehrsfläche			VIII - B3 (6.2006)	Gewerbegebiet		Überplant VIII - 172	VIII - 557 (1.2008)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung	VIII - 555 (6.2006)	Gewerbegebiete, Fläche für Gemeinbedarf Schule, Grünfläche	In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung	VIII - 553 (6.2006)	Gewerbegebiete, Sondergebiet Nahversorgungszentrum	In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung	VIII - 552 (1.2008)	Gewerbegebiete	GRZ 0,6; BMZ 6,0 oder GFZ 1,5	Lärmkontingentierung
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen																											
VIII - 172 (6.1976)	Gewerbegebiet, Grünfläche, Straßenverkehrsfläche																													
VIII - B3 (6.2006)	Gewerbegebiet		Überplant VIII - 172																											
VIII - 557 (1.2008)	Gewerbegebiet	GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung																											
VIII - 555 (6.2006)	Gewerbegebiete, Fläche für Gemeinbedarf Schule, Grünfläche	In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung																											
VIII - 553 (6.2006)	Gewerbegebiete, Sondergebiet Nahversorgungszentrum	In GE GRZ 0,6; BMZ 6,0	Lärmkontingentierung																											
VIII - 552 (1.2008)	Gewerbegebiete	GRZ 0,6; BMZ 6,0 oder GFZ 1,5	Lärmkontingentierung																											
Planerfordernis	nein																													
Infrastruktur		FNP →																												
Vollständig erschlossen	ja	Zukunftsort nein																												
Entfernung Autobahn	7,7 km	Unternehmensnetzwerk nein																												
ÖPNV	Bus	Management nein																												
Breitband-Versorgung	teilweise ja (≥ 50 MBit/s) teilweise nein (≤ 10 MBit/s)																													
Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	keine																													
		<p> ■ Aktivierung von Potenzialen ■ Erhalt des Bestands Baunutzungsplan Arbeitsgebiet ▲ angrenzende schutzbedürftige Nutzung ● hoher Anteil Landesgrundvermögen </p> <p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p>																												
		<p> GE/GI-Fläche Gemischte Baufläche Grünfläche </p> <p>Karten: regio team</p>																												

09	Mertensstraße		
Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse		Handlungskonzept →	
<p>Besonderheiten und Chancen: Im stark wachsenden Spandauer Norden ist der Standort Mertensstraße von Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung mit Handwerks- und sonstigen gewerblichen Dienstleistungen. Die wohnortnahen Arbeitsplätze unterstützen das Ziel einer Stadt der kurzen Wege. Die Wasserlage bietet besondere Entwicklungschancen, die nur ansatzweise genutzt werden.</p> <p>Hemmnisse: Teile des Gewerbestandorts liegen in enger Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten mit entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens. Teilweise hohe Attraktivität für Wohnnutzungen, daher besteht anhaltender Verdrängungsdruck.</p>		<p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege ■ Aktive Sicherung ■ Verdichtung ■ Revitalisierung ■ Neuentwicklung ■ davon kurzfristig aktivierbar ■ Fläche entfällt <input checked="" type="checkbox"/> <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung Profilbereich <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Aktiv. Verdichtungspotenzial ■ Straßenschließung ■ Ansprache Eigentümer ■  <p>Karte: regioteam</p>	
Ziele / Entwicklungsstrategie		Aufgaben und Handlungsbedarf	
<p>Ziele: Der Standort Mertensstraße ist in seiner Funktionalität als Gewerbestandort zu sichern. Insbesondere für den mittleren Bereich ist eine Verdichtung hinsichtlich Bebauung und Nutzung anzustreben.</p>		<p>Aufgabe: Einem weiteren Eindringen von Nutzungen, die nicht auf einen Gewerbestandort angewiesen sind (insbesondere von Wohnen und Handel), sollte entgegengewirkt werden. Ein Ansatzpunkt für die Aktivierung der Verdichtungspotenziale im mittleren Bereich liegt bei der Schaffung von Markttransparenz und in der Bereitstellung von belastbaren Informationen über künftige Entwicklungsmöglichkeiten, etwa durch Klarstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.</p>	

10	Gartenfeld (EpB-Gebiet 16)	
Stammdaten		Luftbild / Lageplan →
Straßen	Gartenfelder Straße, Gründlingstraße, Hauptstraße, Kanalweg, Mittelstraße, Moderlieschenstraße, Oststraße, Rapfenweg, Saatwinkler Chaussee, Südstraße, Verbindungsstraße, Weststraße	
Lage im Bezirk	Zwei Teilstandorte auf der Insel Gartenfeld im Nordosten von Spandau angrenzend an den Bezirk Reinickendorf, umschlossen vom (Alt-)Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal.	
Objekttyp	Gewerbegebiet	
Größe	25,9 ha	
Eigentümer	teilweise große Flächen in Einzelbesitz - öffentliche Liegenschaften: 0 ha	
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit		Nutzungen →
Überwiegende Nutzung	Büro und Dienstleistungen, sonstige gewerbliche Dienstleistungen und gemischtes Gewerbe mit hohem Anteil an Forschung und Entwicklung.	<p>Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ sonstige gewerbliche Dienstleistung ■ Büro-Dienstleistung ■ Spedition/Logistik ■ Tankstelle/Kfz-Handel ■ Ver- und Entsorgung ■ Gewerbe mit gemischter Struktur ■ Forschung und Wissenschaft ■ Einzelhandel ■ sonstige Nutzung, z.B. Wohnen ■ sonstige Nutzung, z.B. Grünfläche ■ Baustelle/Projekt in Umsetzung ■ Fläche zur Erschließung ■ ungenutzt - bebaut ■ ungenutzt - unbebaut ■ gering genutzt ■ <p>Standortbezeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Baufläche FNP EpB-Kulisse außerhalb der gewerb. Baufläche FNP <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbehof (Modern) ⊕ Reaktivierung Siemensbahn ⊕
Weitere Nutzungen	Einzelhandel, große Flächenanteile zum Erfassungszeitraum aufgrund von Bauarbeiten nicht einsehbar.	
Potenzialflächen	Abgesehen von einer Großbaustelle im westlichen Teilgebiet befinden sich zum Erhebungszeitpunkt weitere 1,7 ha Flächenpotenzial im östlichen Teilbereich.	
Charakter Gebiet	Gebiet in Transformation, Umnutzung mit größerem Anteil Büro-Nutzungen einschließlich Forschung & Entwicklung	
Charakter Umgebung	Wasserlage mit angrenzender geplanter Quartiersentwicklung (überwiegend Wohnungsbau, Schule).	

10	Gartenfeld (EpB-Gebiet 16)																
Planungssituation		Flächenentwicklung →															
<p>Darstellung FNP gewerbliche Bauflächen, Trassenverlängerung Siemensbahn, Ufergrünzüge</p> <p>EpB-Kulisse EpB Gebiet Nr. 16 „Gartenfeld“</p> <p>Baunutzungsplan reines Arbeitsgebiet, jedoch durch B-Plan ersetzt</p>																	
<p>B-Pläne</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #eee;"> <th>Nr. (festgesetzt)</th> <th>Nutzungsarten</th> <th>Dichte</th> <th>Sonstige Festlegungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIII - B4 (7.2006)</td> <td>Industriegebiet</td> <td>-</td> <td>(ersetzt durch B-Plan 5-109)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Allgemeines Wohngebiet, sonstiges Sondergebiet,</td> <td>In süd. Gewerbege</td> <td>Lärmkontingentierung. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm. In Teilräumen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</td> </tr> <tr> <td>5 - 109 (12.2024)</td> <td>Gewerbegebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen</td> <td>bieten: GRZ 0,8; GFZ 2,4</td> <td>Einzelhandelsbetriebe, Anlagen sportlicher Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sind in manchen GEs nicht oder nur ausnahmsweise zulässig.</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen	VIII - B4 (7.2006)	Industriegebiet	-	(ersetzt durch B-Plan 5-109)		Allgemeines Wohngebiet, sonstiges Sondergebiet,	In süd. Gewerbege	Lärmkontingentierung. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm. In Teilräumen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	5 - 109 (12.2024)	Gewerbegebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen	bieten: GRZ 0,8; GFZ 2,4
Nr. (festgesetzt)	Nutzungsarten	Dichte	Sonstige Festlegungen														
VIII - B4 (7.2006)	Industriegebiet	-	(ersetzt durch B-Plan 5-109)														
	Allgemeines Wohngebiet, sonstiges Sondergebiet,	In süd. Gewerbege	Lärmkontingentierung. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm. In Teilräumen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.														
5 - 109 (12.2024)	Gewerbegebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen	bieten: GRZ 0,8; GFZ 2,4	Einzelhandelsbetriebe, Anlagen sportlicher Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sind in manchen GEs nicht oder nur ausnahmsweise zulässig.														
<p>Planerfordernis Mit dem Bebauungsplan 5-109 wurden die am Standort zulässigen Nutzungen neu geregelt. Im größten Teil des verbleibenden Gewerbegebiets wird dem Nutzungsprofil des EpB Rechnung getragen, indem die meisten damit unvereinbaren Nutzungen unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.</p>																	
Infrastruktur		FNP →															
<p>Vollständig erschlossen Neuerschließung gemäß B-Plan im Bau/in Vorbereitung</p> <p>Entfernung Autobahn 4,4 km</p> <p>ÖPNV Bus, Reaktivierung der Siemensbahn projiziert</p> <p>Breitband-Versorgung ja (≥ 30 MBit/s)</p> <p>Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen Erweitertes Einzelhandels- und Infrastrukturangebot im Neubauquartier Gartenfeld vorgesehen (u. a. Schule, Quartierszentrum)</p>		<p>Zukunftsort nein</p> <p>Unternehmensnetzwerk nein</p> <p>Management nein</p>															
		<p>Weitere Erläuterungen zu Signaturen in den jeweiligen Legenden der Pläne 1-4 bzw. des FNP Berlin: Siehe Kartenverzeichnis.</p> <p>Karten: regioteam</p>															

<p>10</p>	<p>Gartenfeld (EpB-Gebiet 16)</p>	
<p>Besonderheiten, Chancen und Hemmnisse</p>		<p>Handlungskonzept →</p>
<p>Besonderheiten und Chancen: Der Standort befindet sich in einem tiefgreifenden Struktur- und Funktionswandel. In diesem Zuge wurde die EpB-Fläche deutlich verkleinert. Aktuell existieren zwei Teil-Gewerbeflächen. Die westliche Fläche war zum Zeitpunkt der Erhebung in Umstrukturierung. Auf der östlichen Fläche haben sich insbesondere forschungsaffine Unternehmen angesiedelt, die von der hohen Innovativität im Kernbereich der Siemensstadt profitieren. Die Straßenerschließung, langfristig auch die ÖPNV-Erschließung sowie die Umfeldqualitäten werden durch die geplanten Maßnahmen erheblich verbessert.</p> <p>Hemmnisse: Die Teil-Gewerbeflächen sind durch nicht-gewerbliche Nutzungen voneinander getrennt und müssen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Einschränkungen hinsichtlich ihrer Emissionen und ihrer Verkehrserzeugung hinnehmen.</p>	<p>Räumliche Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandspflege ■ Aktive Sicherung ■ Verdichtung ■ Revitalisierung ■ Neuentwicklung ■ davon kurzfristig aktivierbar ■ Fläche entfällt <p>Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung Profilbereich <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ÖPNV-Erschließung ■ Aktive Vermarktung ■ 	 <p>Karte: regioteam</p>
<p>Ziele / Entwicklungsstrategie</p>		<p>Aufgaben und Handlungsbedarf</p>
<p>Ziele: Das verarbeitende Gewerbe steht an diesem EpB-Standort weiterhin im Fokus der Standortentwicklung. Gestärkt werden sollen Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie IKT, die an die Innovativität des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ anknüpfen.</p> <p>Entwicklungsstrategie: Revitalisierung des westlichen Teilstandorts, aktive Sicherung der Nutzungsstruktur des östlichen Teilstandorts.</p>	<p>Aufgaben: Aktivierung der Flächenpotenziale, insbesondere für Nutzungen, die auf eine GE-Ausweisung angewiesen sind, z.B. für das verarbeitende Gewerbe, aber auch für kleinteiliges Handwerk in Ergänzung zum geplanten Wohnstandort. Begleitung von Flächenanfragen. Schaffung/Entwicklung von Synergien, Unterstützung einer Vernetzung mit dem Kernstandort der Siemensstadt.</p> <p>Handlungsbedarf: Aktive Vermarktung des Standorts. Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, insbesondere der Feinverteilung ab dem geplanten S-Bahnhof Gartenfeld.</p>	

6 Anhang

6.1 Karten, Abbildungen und Tabellen

6.1.1 Kartenverzeichnis

Plan 0:	Flächenkulisse und Standorte des WiKo Spandau	22
Plan 1:	Flächennutzung im Bestand	25
Plan 2:	Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation	66
Plan 3:	Zielkonzept - Räumliche Strategien und Profilbereiche	80
Plan 4:	Handlungskonzept - Instrumente und Maßnahmen	85

6.1.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Teilnehmende des WiKo-Workshops am 18.11.2025 in der BMW-Motorrad Welt	8
Abbildung 2:	Verfahrensablauf zur Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts Spandau in acht Arbeitsschritten	10
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und im Land Berlin von 2006 bis 2040 (Index, 2006 = 100).....	12
Abbildung 4:	Entwicklung der Bevölkerung und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Wohnort im Bezirk Spandau	14
Abbildung 5:	Entwicklung der in Niederlassungen Beschäftigten (SvB, am Arbeitsort) in den Bezirken Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2012 bis 2023 (Index, 2012 = 100)	15
Abbildung 6:	Entwicklung der Beschäftigungsquote (SvB, am Wohnort) in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2006 bis 2024 in %	15
Abbildung 7:	Größe und Struktur der Brutto-Flächenkulisse des WiKo nach FNP-Darstellung und Zuordnung zum EpB in Hektar und Prozent.....	20
Abbildung 8:	Gewerbliche Flächennutzung in Spandau im Vergleich mit den Bezirken Lichtenberg und Mitte nach ausgewählten Branchen in Hektar	28
Abbildung 9:	Gewerbliche Flächennutzungen innerhalb der WiKo-Flächenkulisse in Spandau nach Hauptnutzung in Prozent und Hektar	29
Abbildung 10:	Struktur der Hauptflächennutzungen nach Standort in %.....	32
Abbildung 11:	Befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation	42
Abbildung 12:	Hochrechnung des Flächenbedarfs von Unternehmen in Spandau nach Flächengrößenklassen bis 2040	43
Abbildung 13:	Jährlicher Flächenverbrauch in Spandau in Hektar seit 2010	44
Abbildung 14:	Flächenverbrauch in Spandau seit 2010 nach Nutzungen	45
Abbildung 15:	Räumliches Leitbild des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040, Ausschnitt Bezirk Spandau	50

Abbildung 16:	Konzeptplan Handlungsansätze des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040, Ausschnitt Bezirk Spandau.....	51
Abbildung 17:	Städtebaulicher Rahmenplan „Siemensstadt Square“	59
Abbildung 18:	Unternehmen am Standort Spandau nach Nachbarschaftskonflikten.....	62
Abbildung 19:	Handlungserfordernisse aus Sicht der befragten Unternehmen .	70
Abbildung 20:	Zuordnung der Flächenkulisse zu den Standortpässen	105
Abbildung 21:	Ausschlaggebender Grund für die Ansiedlung im Bezirk Spandau.....	153
Abbildung 22:	Anzahl befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation und Unternehmensgröße	154
Abbildung 23:	Anzahl befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation und Zufriedenheit am Standort	154
Abbildung 24:	Befragte Unternehmen nach geschäftlichen Beziehungen zu anderen ortsansässigen Unternehmen	155
Abbildung 25:	Anzahl befragter Unternehmen nach derzeitigen geschäftlichen Beziehungen und Interesse an einem Ausbau nachbarschaftlicher Beziehungen	155
Abbildung 26:	Anzahl befragter Unternehmen nach nachbarschaftlichen Beziehungen und Flächenbedarf.....	156
Abbildung 27:	Gewerbeflächenbedarf nach Flächengröße	157
Abbildung 28:	Gewerbeflächenbedarf nach Flächenart	157
Abbildung 29:	Benötigtes Baurecht für die Unternehmenstätigkeiten.....	158
Abbildung 30:	Anzahl befragter Unternehmen nach gesuchter Flächenart (Mehrfachnennungen möglich)	158
Abbildung 31:	Anzahl befragter Unternehmen nach derzeit genutzter Flächenart (Mehrfachnennungen möglich).....	159

6.1.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsstruktur in den Bezirken Spandau, Marzahn- Hellersdorf und im Land Berlin nach Alter in %	13
Tabelle 2:	Bevölkerungsstruktur im Bezirk Spandau im Jahr 2024 sowie Prognosen für 2030 und 2040	13
Tabelle 3:	Entwicklung der in Niederlassungen Beschäftigten (SvB, am Arbeitsort) in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und im Land Berlin von 2012 bis 2023	16
Tabelle 4:	Anzahl der Niederlassungen inkl. SvB und Anzahl der rechtlichen Einheiten inkl. Umsatz in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und im Land Berlin	17
Tabelle 5:	Anzahl der Niederlassungen für ausgewählte Wirtschaftszweige in den Bezirken Spandau, Marzahn- Hellersdorf und im Land Berlin im Jahr 2023	17
Tabelle 6:	Anteil der Niederlassungen für ausgewählte Wirtschaftszweige an allen Niederlassungen in den Bezirken Spandau, Marzahn- Hellersdorf und im Land Berlin im Jahr 2023 in %.....	18
Tabelle 7:	Netto-Flächenkulisse des WiKo nach Standorten.....	21

Tabelle 8:	Gewerbegebietsfremde Nutzungen innerhalb der WiKo- Flächenkulisse	31
Tabelle 9:	Gewerbeflächenkulisse nach Flächeneigentümern	33
Tabelle 10:	Ungenutzte, bebaute und unbebaute Flächen nach Standorten (inkl. Baustellen)	34
Tabelle 11:	Zwischengenutzte Flächen nach Standorten	35
Tabelle 12:	Aus der Gewerbeflächenkulisse entfallende Flächen nach Standorten	36
Tabelle 13:	Flächenpotenzial nach Aktivierbarkeit und Standort	36
Tabelle 14:	Bedarf an Gewerbeflächen im Bezirk Spandau 2026 bis 2040 - pro Jahr nach verschiedenen Methoden in Hektar	46
Tabelle 15:	Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (EpB).....	52
Tabelle 16:	Handlungskonzept mit räumlich konkreten Maßnahmen nach Standorten mit Priorität	84

6.2 Literatur und Abkürzungen

6.2.1 Literaturverzeichnis

- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2018): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, ExWoSt-Informationen 49/3, Bonn.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020a): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten: Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld, Bonn.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2020b): BBSR-Online-Publikation Nr. 02/2020 Vergessene Stadträume Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand, Bonn.
- Berlin Partner (2023): Datenauszug Wirtschafts atlas Berlin, Berlin.
- Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2022): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept. Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (2022): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo).
- Bezirk Reinickendorf von Berlin (2022): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (Entwurf).
- Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (2023): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo, Entwurf).
- Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin (2022): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept.
- Bezirk Lichtenberg von Berlin (Hrsg.) (2023): Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo, Entwurf).
- Bundeswehr Hauptabteilung Aufwuchs (2025): Schreiben an den Bezirksbürgermeister von Berlin-Spandau Frank Bewig. Moratorium der Konversion von Liegenschaften der BlmA.
- Bundesverband Deutsche Start-Ups e.V. (2020), Berlin Partner (Hrsg.) (2020): Berlin Start-Up Monitor 2020, Berlin.
- DB-Netze (2023): GIS-Datensatz Umschlagpunkte Schienengüterverkehr (Anschlussgleis, Verladestelle etc.).
- Dealroom.co B.V., Berlin Partner (2023): Datenauszug Start-Up-map, Berlin.
- Fisbroker Berlin (2021): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR).
- Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2019): Berlin aktuell. Digitalwirtschaft und Industrie gehen Hand in Hand, Berlin.
- Kuntosch, Anett; Technologiestiftung Berlin (Hrsg.) (2022): Innovationserhebung Berlin 2021. Innovationsverhalten der Berliner Wirtschaft, Berlin.
- Openstreetmap (2023): GIS-Datensatz Straßen und Schienennetz, Wasserstraßen, Verkehrliche Anlagen insb. Güterverkehrszentren, Hafenanlagen, etc.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020a): Nachverdichtung von Gewerbebeständen, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020b): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leiffaden, Berlin.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): LOR-Vektordaten, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - Gebietskulisse, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Neue Wohnungen für die wachsende Stadt, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020e): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. Lebendige Zentren und wohnungsnaher Versorgung für die wachsende Stadt, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023a): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Flächennutzung, Gebäudebestand, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Flächennutzungsplan (aktuelle Fassung), Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023d): Strukturkarte schienengebundener öffentlicher Nahverkehr.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (2021): StEP MoVe - Übergeordnetes Straßennetz Planung 2030 unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>.
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2019): Gemeinsame Innovationsstrategie der Länder Berlin und Brandenburg „innoBB2025“ unter: <https://innobb.de/de>.
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2024): Innovative Gewerbestandorte in Berlin unter: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/gruenden-und-foerdern/der-richtige-standort/artikel.1527568.php>
- StadtBauwelt (2016): Die Produktive Stadt. Wie Wohnen, Gewerbe und Industrie 4.0 zusammenfinden können, 35.2016, 107.Jahrgang, Berlin 23.09.2016.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): Zensus 2011 (Webanwendung), Internet: <https://atlas.zensus2011.de/>.
- Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung (2020): Machbarkeitsstudie Gewerbehöfe 2.0, Berlin.
- Technologiestiftung Berlin (Hrsg.) (2013): Smart City Berlin. Urbane Technologien für Metropolen.
- Technologiestiftung Berlin (Hrsg.) (2023): Innovationserhebung Berlin 2022.

6.2.2 Abkürzungsverzeichnis

AS.....	<i>Arbeitsschritt</i>
AV.....	<i>Ausführungsvorschriften</i>
BauGB.....	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO.....	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BEHALA.....	<i>Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH</i>
BIM.....	<i>Berliner Immobilienmanagement GmbH</i>
BlmA.....	<i>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</i>
BlmSchV.....	<i>Bundes-Immissionsschutzverordnung</i>
BSR.....	<i>Berliner Stadtreinigung</i>
BVG.....	<i>Berliner Verkehrsbetriebe</i>
EpB.....	<i>Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich</i>
FNP.....	<i>Flächennutzungsplan</i>
GE.....	<i>Gewerbegebiet, Gewerbegebiet</i>
GEFIS.....	<i>Gewerbeflächeninformationssystem</i>
GFZ.....	<i>Geschossflächenzahl</i>
GI.....	<i>Industriegebiet, Industriegebiet</i>
HWK.....	<i>Handwerkskammer</i>
ICE.....	<i>Inter-City-Express</i>
IHK.....	<i>Industrie- und Handelskammer, Industrie- und Handelskammer</i>
IKT.....	<i>Informations- und Kommunikationstechnologien</i>
IWVK.....	<i>Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept</i>
MW.....	<i>Megawatt</i>
ÖPNV.....	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>
StEP.....	<i>Stadtentwicklungsplan</i>
SvB.....	<i>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</i>
WiKo.....	<i>Wirtschaftsflächenkonzept</i>
WZ 2008.....	<i>Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008</i>

6.3 Glossar

Ergänzt und angepasstes Glossar auf Basis des Leitfadens für die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte²³.

A

Altlasten

Abfall- oder Schadstoffablagerungen, Verunreinigungen durch Öl, Chemikalien usw. aus früherer Flächennutzung, verursacht durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Emissionen; meist mit Boden- und Grundwasserverunreinigung verbunden (v. a. Industrie- und Gewerbeflächen, ehemalige Gaswerksgebiete, Mülldeponien und Rieselfelder).

B

Bauflächen und Baugebiete

Der FNP Berlin stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer vorgesehenen Nutzung als Bauflächen dar. In Bebauungsplänen ist dagegen die besondere Art der Nutzung in Form von Baugebieten festzusetzen, für die in den §§ 2 bis 11 der BauNVO die zulässigen Nutzungen und Ausnahmen genauer bestimmt sind, z. B. Gewerbegebiete in § 8 BauNVO.

Baugewerbe

Wird im WiKo Spandau in Plan 1 als Flächennutzungskategorie erfasst und beinhaltet entsprechend der Definition für Baugewerbe in der Wirtschaftszweigklassifikation WZ 2008 sowohl das Baugewerbe selbst (Hoch- und Tiefbau) sowie das Bauhandwerk.

Bauleitplan(ung)

Bezeichnet die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Nach § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Bauleitplanung ist das zentrale Ordnungs- und Entwicklungsinstrument des Planungsrechts.

Baustelle / Projekt in Umsetzung *(im Kontext der Berechnung von Potenzialflächen)*

Flächen, die zum Zeitpunkt der Erhebung durch Baustellen belegt werden, sind hinsichtlich der Berechnung des Flächenpotenzials aus methodischer Sicht ein Sonderfall: Es handelt sich insofern um ungenutzte Flächen, als dass noch kein Gewerbe auf dieser Fläche wertschöpfend tätig sein kann. Sie stellen kein echtes Potenzial auf dem Flächenmarkt mehr dar, da die späteren Nutzer häufig bereits feststehen dürften.

²³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020b).

Bau-Turbo

Bezeichnet ein Maßnahmenbündel des Landes Berlin zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungs- und Städtebau, u. a. durch Verfahrensvereinfachungen, Priorisierung bestimmter Vorhaben und erweiterte Anwendung planungsrechtlicher Instrumente. Ziel ist es, dringend benötigte Baukapazitäten schneller zu mobilisieren, ohne gesamtstädtische und bezirkliche Planungsziele – etwa Flächensicherung für Gewerbe – zu unterlaufen. Daraus können Nutzungskonflikte resultieren, die im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen sind.

Belange

Zu berücksichtigende private und öffentliche Interessen im Sinne von Sachverhalten (Tatsachen, Umstände, Entwicklungen, Realfaktoren) und die sich aus ihnen ergebenden bzw. mit ihnen verbundenen Anliegen.

Berliner Mischung

Funktionale Mischung bzw. Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in einem Quartier, einem Block, einem Gebäude, die dazu beiträgt, die Bevölkerung wohnortnah mit gewerblich-produktiven Dienstleistungen und Gütern zu versorgen, die für Stadt und Gesellschaft unverzichtbar sind.

Betrieb

Niederlassung eines Unternehmens an einem bestimmten Ort, einschließlich örtlich und organisatorisch angegliederter Betriebsteile.

Blau-grüne Infrastruktur

Integriert natürliche Wasserkreisläufe und Vegetation in die Stadtplanung, um Städte klimaresilienter und lebenswerter zu machen. Sie kombiniert "blaue" Elemente wie Teiche, Seen, Kanäle und unterirdische Speicher (Zisternen) mit "grünen" Elementen wie Parks, Bäume, begrünte Dächer und Fassaden. Diese Kombination hilft, Hitze zu regulieren, Regenwasser zu speichern und zu nutzen, Oberflächenabflüsse zu reduzieren und die Artenvielfalt zu fördern.

Brachfläche

Eine Fläche, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z. B. Industrie, Gewerbe, Bahngelände) entsprechend genutzt wird, sondern über einen längeren Zeitraum ungenutzt ist und sich selbst überlassen wurde.

D

Datacenter

Siehe Rechenzentrum.

Dissensfläche

Bezeichnet einen Bereich der Flächenkulisse in dem zwischen bezirklicher und gesamtstädtischer Planung ein Zielkonflikt festgestellt wird. Dissensflächen werden durch eine rot-umrandete Signatur dargestellt und durchnummeriert. Textlich werden die inhaltlichen Unterschiede der Planungen bzw. Planungsabsichten kurz erläutert.

Eine Klärung der strittigen Punkte erfolgt in der Regel erst im weiteren Planungsprozess. Im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts des Bezirks soll zunächst nur auf Differenzen hingewiesen werden.

E

Eingestreute Standorte

Kleinere Einzelstandorte von Gewerbebetrieben außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP (z. B. in Misch- oder Wohnbauflächen).

Einzelhandel

Im engeren Sinne: Absatz von Waren an Endverbraucher; ohne Kfz-Handel, Brennstoff-, Kraft- und Schmierstoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Das EpB ist eine Planung zur Sicherung von Bauflächen für Gewerbe und Industrie in wichtigen Bereichen Berlins (Industrieflächensicherungskonzept). Es ist zentraler Bestandteil des StEP Wirtschaft 2040 und hat die Sicherung der Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Branchen zu angemessenen Preisen zum Ziel. Deshalb kann durch Bebauungsplanung die Ansiedlung bestimmter Nutzungen innerhalb der Gebiete ausgeschlossen werden.

Erschließung

Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Infrastruktur. Die Zulässigkeit hängt auch von einer gesicherten Erschließung ab. Unter Erschließung wird die erforderliche Straße, der Fuß- und Radweg sowie neben der verkehrlichen Anbindung auch die Abwasser- und Abfallentsorgung, Strom- und Wasserversorgung verstanden.

F

Flächenkulisse (brutto)

Die Flächenkulisse des WiKo Spandau ist die Fläche, die in die Untersuchung miteinbezogen wurde, das heißt, dass dort insbesondere die aktuelle Nutzung sowie flächenrelevante Entwicklungen erfasst und nach Eignung für die weitere Gewerbeflächenentwicklung des Bezirks berücksichtigt wurden. Dazu zählen in erster Linie die *gewerblichen („grauen“) Bauflächen* des FNP, *Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter*, Hafenflächen (sonstige Flächen mit gewerblichem Charakter und durch den Bezirk ausgewählte *gemischte Bauflächen*, die in Art der Nutzung und Gestalt den gewerblichen Bauflächen stark ähneln. Weitere informell gewachsene, gewerblich genutzte Flächen außerhalb der Gewerbeflächenkulisse des FNP, etwa auf FNP-Grünflächen, ehemaligen Bahnflächen oder Freihaltungen für übergeordnete Verkehrsplanungen sind ebenfalls in der Brutto-Flächenkulisse eingeschlossen.

Flächenkulisse (netto)

Die *Netto-Flächenkulisse* ist eine Teilmenge der oben beschriebenen *Brutto-Flächenkulisse*, abzüglich der nicht für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Flächenanteile, wie öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstige Restflächen.

Die Unterscheidung ist deshalb wichtig, weil die Netto-Flächenkulisse die Grundlage einer flurstücksscharfen Nutzungserfassung darstellt. Darin entspricht die Summe der Flurstücke, die *nicht* genutzt sind oder aufgrund von Restriktionen gebunden und dadurch *nicht* aktivierbar sind, rechnerisch dem Flächenpotenzial für das Gewerbe.

Flächennutzung

Die Flächennutzung wird im Rahmen einer Bestandserfassung flurstücksscharf aufgenommen (Stichtag der Erfassung war der 31.07.2025). Wie im Leitfaden für die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte vorgegeben, handelt es sich dabei um die tatsächliche Flächennutzung, das heißt, sie wird unabhängig von der Genehmigungslage erfasst. Eine Überprüfung, ob eine erfasste Nutzung genehmigt ist, findet nicht statt. Innerhalb der Flächenkulisse wird für jedes Flurstück (oder bei gemeinsamer Nutzung für das aus mehreren Flurstücken bestehende Grundstück) die jeweils flächenmäßig überwiegende Hauptnutzung erfasst. Die unterschiedlichen Hauptnutzungen können in die drei Gruppen eingeteilt werden: *gewerblich genutzte Flächen* (z. B. Verarbeitendes Gewerbe etc.), aktuell *ungenutzte Flächen* sowie aktuell *nicht-gewerblich genutzte Flächen* (z. B. Wohnnutzung). Über die Hauptnutzung hinaus werden weitere, auf gleichem Grundstück vorhandene *Nebennutzungen*, die deutlich vom Charakter der Hauptnutzung abweichen und dadurch Auswirkungen, beispielsweise auf die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen haben können, ebenfalls erfasst. Eine Unternutzung liegt vor, wenn zum Erfassungszeitpunkt augenscheinlich mindestens die Hälfte der Fläche nicht genutzt wird.

G

Gebietsmanagement (oder auch Standortmanagement)

Institutionalisierte Organisation von Koordinationsaufgaben zwischen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden in einem Gebiet. Das Management organisiert Planungs- und Entwicklungsprozesse, initiiert und begleitet den Austausch und die Vernetzung zwischen den Akteuren. Als Dienstleistung oftmals durch beauftragte externe Büros ausgeführt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ (Geschossflächenzahl) ist ein zentraler Kennwert im Bauplanungsrecht (§ 20 BauNVO) und beschreibt das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche insgesamt im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig ist.

Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS Berlin)

Ist eine durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aufgebaute und gemeinsam mit den Bezirksämtern gepflegte Datenbank zu gewerblichen Potenzialflächen in Berlin. Ihr Ziel ist die Etablierung einer einheitlichen Datenbasis für die Gewerbeflächenpotenziale in Berlin und der Erhöhung der Transparenz am Gewerbeflächenmarkt. Der Zugang zu dieser Datenbank ist jedoch weitgehend auf Verwaltungsstellen beschränkt. Auszüge aus der Datenbank, die an Dritte weitergegeben werden können, sind aufgrund mangelnder Aktualität nur eingeschränkt nutzbar und bedürfen einer Einzelfallüberprüfung.

Gewerbegebiete

Dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, von denen keine erheblichen Belästigungen (vor allem Lärm, Geruch und Erschütterungen) ausgehen. Vom Industriegebiet (§ 9 BauNVO) unterscheidet sich das Gewerbegebiet dadurch, dass das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von störenden Betrieben dient. Dabei ist der im Industriegebiet mögliche Störungsgrad höher als im Gewerbegebiet. Im Gegensatz zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist das Wohnen im Gewerbegebiet – abgesehen von Betriebswohnungen – unzulässig.

Gewerbehöfe (Typisierung)

Gewerblich genutzte Gebäude unterschiedlicher Qualität, die durch verschiedene gewerbliche Nutzer gemeinschaftlich genutzt werden, teilweise auf mehreren Ebenen übereinander („gestapeltes Gewerbe“) und mit gemeinschaftlich genutzten Teilbereichen, wie z. B. Werkstätten oder Aufenthaltsbereichen. Gewerbehöfe vom Typ A (Altbau) weisen (in der Regel als Nachnutzung) in Altbausubstanz untergebrachte gewerbliche Nutzungen auf; Flächenpreise sind dort vergleichsweise günstig, dafür sind oftmals Ausstattungsdefizite vorhanden. Bei Typ M (moderner Bautyp) handelt es sich um modernere Gewerbehöfe (auch in historischer, aber sanierter Bausubstanz) mit hoher Ausstattungsqualität und entsprechend höheren Flächenpreisen.

I

Innovationskerne Gewerbe / innovative Gewerbestandorte

Sind Gewerbestandorte mit hoher Bedeutung für die Innovationskraft der Stadt, aufbauend auf den Erkenntnissen über die Rahmenbedingungen, die ein innovatives Umfeld begünstigen²⁴. Die Standorte werden zum einen anhand der messbaren, also der *Status-Quo* abbildenden Innovativität des Standorts, basierend auf einer lokal disaggregierten Auswertung der *Innovationserhebung*, bestimmt, und müssen als Nebenbedingung darüber hinaus über mindestens einen von fünf möglichen Innovationsverstärkenden Standortfaktoren („Innovationsverstärker“) verfügen, um auch perspektivisch Innovationserfolge erzeugen zu können. Zu den *Innovationsverstärkern* zählen u.a. Einrichtungen der Grundlagenforschung, Technologie- und Gründerzentren, aber auch etablierte Standortnetzwerke und in besonderem Maße große Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes. Diese stärken die Innovativität ihrer Standorte durch auf regelmäßige Markt- und Produktinnovation ausgelegte Unternehmensstrukturen und Forschungsabteilungen, sowie der insbesondere für technologische Innovation notwendigen Finanzkraft und Investitionsbereitschaft. Entsprechend zählen in Spandau die Gewerbestandorte Am Juliusturm sowie der Zukunftsort „Siemensstadt Square“ zu den Innovationskernen Gewerbe.

²⁴ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2024): Innovative Gewerbestandorte in Berlin.

K

Kleingartenentwicklungsplan

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin (KEP2030) klassifiziert den Bestand der Kleingartenanlagen über ein System von sogenannten Entwicklungskategorien, die den Sicherungs- bzw. Nutzungsstatus der Anlagen und ihre planerische Perspektive abbilden. Diese reichen von „dauerhaft gesicherten“ Kleingärten bis zu solchen Anlagen, für die eine „bauliche Entwicklung“ vorgesehen ist.

Kreativwirtschaft

Nach dem dritten Berliner Kreativwirtschaftsbericht diejenigen Kreativunternehmen, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Die Kunstproduktion bildet zum Teil einen Ausschnitt der Kreativwirtschaft, ist aber nicht mit dieser gleichzusetzen.

Kunstproduktion

Unter Kunstproduktion sind künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbetrieben entsprechen und je nach Kunstsparte u. U. ein lärmrobustes Umfeld benötigen. Es handelt sich dabei um Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten, in denen Kunstwerke produziert werden oder künstlerischen Tätigkeiten nachgegangen wird. Nicht darunter fallen Nutzungen, die mit kunstbezogenen und/oder künstlerischen Freizeitnutzungen und/oder Publikumsverkehr (z. B. Galerien, Ausstellungsräume, Eventlocations, o. ä.) verbunden sind.

L

Lokales Gewerbe

Umfasst kleinteilige, überwiegend standortgebundene Gewerbebetriebe mit Versorgungsfunktion für das unmittelbare Umfeld, etwa Handwerks-, Reparatur-, Service- oder haushaltsnahe Dienstleistungsbetriebe. Lokales Gewerbe trägt zur Stabilisierung nutzungsgemischter Quartiere sowie zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze bei. Flächenbezogen stehen diese Nutzungen häufig in Konkurrenz zu höherwertigen Büro- oder Wohnnutzungen und bedürfen daher planerischer Sicherung.

M

Majoritätsprinzip (Kartographie)

Bezieht sich im Kontext der kartographischen Generalisierung auf eine Methode, bei der die vorherrschende oder am häufigsten vorkommende Eigenschaft einer Gruppe von Objekten verwendet wird, um diese Gruppe nach der Aggregation oder Vereinfachung einheitlich darzustellen. Das Majoritätsprinzip wird im WiKo in Plan 2 für die Darstellung der Flächenentwicklung angewendet (die Unterteilung in „Entwicklung“ oder „gefestigte Struktur“ bezieht sich auf die überwiegende Tendenz der im Bereich der jeweiligen Signatur befindlichen Grundstücke). In den Plänen 3 und 4 wird die „Räumliche Strategie“ auf dieselbe Weise generalisiert dargestellt.

N

Nachverdichtung

Nachträgliche Erhöhung der baulichen Dichte eines Gebietes zur Realisierung des *Verdichtungspotenzials*, insbesondere durch nachträgliches Einfügen neuer Bau- masse in die bestehende Bebauung. Der Maßstab der Nachverdichtung ist vom Ein- zelfall bzw. der jeweiligen Umgebung abhängig und Gegenstand der Detailplanun- gen. Entsprechend sind Angaben über die Höhe des *Verdichtungspotenzials* auf Ebene des vorliegenden WiKos nur Schätzungen. Siehe auch Handreichung der Se- natsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Nachverdichtung von Ge- werbestandorten“.

Niederlassung

Siehe Unternehmen.

P

Planerfordernis

Bezeichnet den Sachverhalt, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn eine bestimmte planerische Kon- zeption der Trägerin der Bauleitplanung (im Land Berlin die Bezirksämter bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) erhalten oder umgesetzt werden soll. Bei der Beurteilung, ob und in welchem Umfang die Erfordernisse vorliegt, hat die Trägerin der Bauleitplanung einen weiten Ermessensspielraum. Dieser kann sich auch zur Planungspflicht verengen, wenn die städtebauliche Situation es verlangt.

Potenzialfläche

Potenzialflächen stellen ein zusätzliches, noch ungenutztes Flächenangebot für ge- werbliche Nutzungen dar, das zu aktivieren ist. Es handelt sich um unbebaute und ungenutzte Grundstücke (ggf. deutlich untergeordnete Restnutzung oder Zwischen- nutzung) sowie bebaute und ungenutzte Grundstücke, bei denen angenommen wer- den kann, dass die bestehende Bausubstanz unter vertretbaren Kosten und rechtli- chen Bedingungen beräumt oder neu genutzt werden kann. Darüber hinaus zählen im FNP enthaltene Bauflächenreserven dazu, die noch entwickelt werden müssen. Die Summe der *Potenzialflächen* ergibt das *Flächenpotenzial*, das gemeinsam mit dem *Verdichtungspotenzial* das künftig für das Gewerbe *aktivierbare Gesamtpotenzial* ergibt.

Produzierendes Gewerbe (Flächennutzung)

Umfasst nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) die Wirtschaftsbe- reiche Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) als den wichtigsten Bestandteil des Pro- duzierenden Gewerbes sowie die Bereiche Bergbau, Energie- und Wasserversor- gung, Baugewerbe und Teilbereiche des Handwerks. Entspricht dem sekundären Sektor der Volkswirtschaft. Um die tatsächliche planungs- und flächenanforderungs- bezogene Nutzung klarer differenzieren zu können, wurden die Nutzungskategorien

für *Produzierendes Gewerbe*, „Logistik“ und „Lokales Gewerbe“ sowie die Kategorien „un- und untergenutzten Flächen“ über die Vorgaben hinausgehend differenziert bzw. angepasst. Daraus ergibt sich die folgende angepasste Kategorisierung:

- *Verarbeitendes Gewerbe*: entspricht der Definition für Verarbeitendes Gewerbe in der Wirtschaftszweigklassifikation WZ 2008 und umfasst industrielle Produktion ebenso wie produzierendes Handwerk.
- *Baugewerbe*: Klassifizierung entspricht der Definition Baugewerbe in der Wirtschaftszweigklassifikation WZ 2008, enthält entsprechend Baugewerbe und Bauhandwerk.
- *Sonstige gewerbliche Dienstleistungen*: Umfasst alle Dienstleistungen außerhalb von Büro-Dienstleistungen sowie Ver- und Entsorgung. In Abweichung von der im Leitfadens genannten Signatur für „Lokales Gewerbe“ entfallen hier „kleinere produktionsorientierte Betriebe“ sowie „Bauinstallation“ und „Bauausbau“, da diese in den beiden vorgenannten Nutzungskategorien enthalten sind.

R

Rechenzentrum / Datacenter

Ein Rechenzentrum (Datacenter) ist eine hochspezialisierte technische Infrastrukturanlage zur zentralisierten Verarbeitung, Speicherung und Übertragung digitaler Daten. Es beherbergt Server, Speicher- und Netzwerksysteme einschließlich der zugehörigen Energie-, Kühl-, Sicherheits- und Steuerungstechnik. Während Rechenzentren hohe Ansprüche an die Infrastruktur eines Standorts stellen und einen hohen Energieverbrauch aufweisen, sind die Beschäftigungs- oder Agglomerationseffekte gering. Aufgrund der hohen Kaufkraft der Betreiberfirmen, haben sich Rechenzentren dennoch zu bedeutenden Konkurrenten anderer gewerblicher Nutzungen um die Flächenreserven in Gewerbegebieten entwickelt.

Rechtliche Einheit

Siehe Unternehmen.

S

Schutzbedürftige Nutzung

Der Begriff der „schutzbedürftigen Nutzung“ entstammt dem Immissionsschutzrecht und beschreibt Gebiete, bauliche und sonstigen Anlagen, die in besonderem Maße gegen Immissionen zu schützen sind. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz umfasst der Begriff „schützen“ den Schutz vor Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen nach den einschlägigen fachlichen Regelwerken insbesondere Wohnen und wohnähnliche Nutzungen. Weiterhin sind, wenn auch in geringerem Maß, Hotels, Bildungseinrichtungen und Büros sowie der Erholung dienende Grünflächen schutzbedürftig im Sinne des Immissionsschutzrechts.

Schwerpunktraum

Die Schwerpunkträume der Berlin-Strategie (ehemals Transformationsräume) sind neun große Stadtgebiete, die besondere „Begabungen“ für die Entwicklung der gesamten Stadt aufweisen und gleichzeitig von spezifischen Herausforderungen gekennzeichnet sind. Sie sind dort verortet, wo Veränderungen besonders zu steuern und viele Planungen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung zu koordinieren sind.

Seveso-III

Bezeichnet die europäische Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie). Die Umsetzung in deutsches Recht ist mit zahlreichen Neuerungen insbesondere im Bundesimmissionsschutzgesetz und der Störfallverordnung (12. BImSchV) verbunden. Betroffen sind vor allem Unternehmen, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben.

Sonstige gewerbliche Dienstleistungen

Sind eine in Plan 1 erfasste Kategorie der Flächennutzung. Diese umfasst Ver- und Entsorgung sowie alle Dienstleistungen außerhalb von Büro-Dienstleistungen. Abweichend von der im WiKo-Leitfaden definierten Kategorie „Lokales Gewerbe“ entfallen hier „kleinere produktionsorientierte Betriebe“ sowie „Bauinstallation“ und „Bauausbau“, da diese in den Nutzungskategorien „Verarbeitendes Gewerbe“ bzw. „Baugewerbe“ enthalten und von diesen kaum zu trennen sind.

Stadtentwicklungsplan (StEP)

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf. Sie werden für die Gesamtstadt erarbeitet und formulieren Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Verkehr und Klima.

U

Untergenutzte Fläche / gering genutzte Fläche

Wird im Rahmen der Erfassung von Flächennutzungen in Plan 1 dargestellt und stellen eine zusätzliche Differenzierung im Vergleich zu der im WiKo-Leitfaden vorgesehenen Kategorie der „*un- und untergenutzten Flächen*“ dar. Eine Unternutzung liegt demnach vor, wenn über die Hälfte der Grundstücksfläche erkennbar nicht in gewerblicher Nutzung ist und dichtere Bebauung grundsätzlich möglich ist, ohne den bestehenden Betrieb zu beeinträchtigen. Auf dieser Grundlage werden insbesondere Betriebe mit großen, weitgehend ungenutzten Randflächen als untergenutzt erfasst. Die Einstufung in diese Kategorie schließt nicht aus, dass ein erheblicher Teil der ungenutzten oder untergenutzten Flächen aufgrund bestehender Aktivierungshemmnisse erst längerfristig verfügbar wird. Die Darstellung der Hauptnutzung wird bei Unternutzung durch eine überlagernde grüne Schraffur ergänzt.

Unternehmen

In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen als kleinste, rechtlich selbstständige Einheit definiert, die aus handels- bzw. steuerrechtlichen Gründen Bücher führt (= rechtliche Einheit). Da manche Unternehmen an mehreren Standorten tätig sind, wird in diesem räumlichen Zusammenhang von Niederlassungen gesprochen, wobei mehrere Niederlassungen zur selben rechtlichen Einheit also demselben Unternehmen gehören können.

Urbane Lage

Ist eine innerstädtische Lage mit hohem Anteil Büroflächen sowie höherwertigen Dienstleistungseinrichtungen und einer insgesamt höheren Nutzungsdichte. Die in urbanen Lagen mitunter charakteristische Mischung aus Wohnen und Gewerbe (in der Regel Kern- oder Mischgebiete, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings) ist in der WiKo-Flächenkulisse von Spandau außerhalb des Zukunftsorts „Siemensstadt Square“ nicht anzutreffen und auch nicht vorgesehen. Die „Mischung“ der Nutzungen ergibt sich hier erst durch den größeren räumlichen Zusammenhang, welcher Flächen außerhalb der dem Gewerbe vorbehaltenen WiKo-Flächenkulisse einschließt. Nicht gleichzusetzen mit Urbanen Gebieten der BauNVO.

Urbanes Gewerbe

Dazu gehören Handwerks- und gewerbegebietsaffine Dienstleistungsunternehmen, aber z. B. auch Unternehmen der Kreativ- und Bauwirtschaft, kleinteilige produktionsorientierte Betriebe sowie Unternehmen aus dem Bereich Forschung- und Entwicklung, die neben Büros auch Produktions- oder Lagerflächen, Stellplätze für ihren Fuhrpark o. ä. benötigen. Diese Unternehmen sind durch ihre Versorgungsfunktion, einen örtlichen Kundenstamm oder die Wohnorte von Inhabern und Beschäftigten oft auf eine innerstädtische Lage angewiesen.

V

Verarbeitendes Gewerbe

Ist eine in Plan 1 erfasste Kategorie der Flächennutzung und umfasst entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) die industrielle Produktion ebenso wie das produzierende Handwerk. Im Unterschied zu der im WiKo-Leitfaden benutzten Kategorie des „Produzierenden Gewerbes“ ist im Verarbeitenden Gewerbe das Baugewerbe nicht enthalten. Für weitere Anmerkungen zur Anpassung von Flächennutzungskategorien in Plan 1 siehe Glossar unter „Produzierendes Gewerbe“.

Verdichtungspotenzial

Ist die potenziell durch *Nachverdichtung von bereits genutzten Flächen* zusätzlich zu realisierende gewerbliche Baufläche. Dieses Potenzial besteht somit neben oder zusätzlich zum *Flächenpotenzial auf ungenutzten Flächen*, seine Aktivierung ist jedoch aufgrund der hohen Komplexität und Kosten deutlich schwieriger. Auf nicht-öffentlichen Flächen fehlen der Verwaltung zudem die notwendigen Anreize und Instrumente um Verdichtung im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Stadtentwicklung effektiv zu fördern.

W

Wirtschaftsfläche

Fläche, die für Herstellung, Absatz, Tausch, Konsum, Umlauf, Verteilung und Recycling / Entsorgung von Gütern sowie produktionsnahen Dienstleistungen genutzt wird. In diesem Sinne ist „Wirtschaftsfläche“ ein weiter gefasster Begriff als z. B. „gewerbliche Baufläche“ des FNP, der sich gemäß der §§ 8 (Gewerbegebiete) und 9 (Industriegebiete) der BauNVO auf bestimmte Nutzungen beschränkt.

Wirtschaftsflächenmanagement

(Bezirkliches) Management, das Koordinationsaufgaben zwischen Grundeigentümern, Unternehmen und Betrieben sowie der Verwaltung übernimmt, Planungs- und Entwicklungsprozesse organisiert und begleitet sowie Austausch und Vernetzung zwischen den ansässigen Unternehmen initiiert und fördert. Ein bezirkliches Wirtschaftsflächenmanagement ist im Unterschied zu einem Gebiets- oder auch Standortmanagement (s. o.) nicht auf ein einziges Gewerbegebiet oder eine einzige Wirtschaftsfläche bezogen, sondern auf die Gesamtheit aller Wirtschaftsflächen in einem Bezirk.

Z

Zukunftsort

Ist ein Label und Bestandteil der Vermarktungsstrategie für insgesamt elf Berliner Standorte. Allen Zukunftsorten gemein ist der Anspruch einer engen räumlichen Verflechtung von Wissenschaft und Wirtschaft, wie sie insbesondere in Adlershof zu einer erfolgreichen Standortentwicklung und Ansiedlung zahlreicher Technologieunternehmen beigetragen hat. Das bedeutet, dass gemäß Definition des Landes Berlin Zukunftsorte Wachstum generieren sollen, das auf wertschöpfender Vernetzung aus Wissenschaft und Wirtschaft basiert. An Zukunftsorten sollen wissensbasierte Produkte entwickelt und damit die Innovationskraft Berlins maßgeblich vorangetrieben werden. Dazu sollen u. a. Netzwerke gefördert, die Erschließung der Gebiete optimiert und sowohl nationale als auch internationale Fachkräfte sowie Hochtechnologieunternehmen für Berlin gewonnen werden.

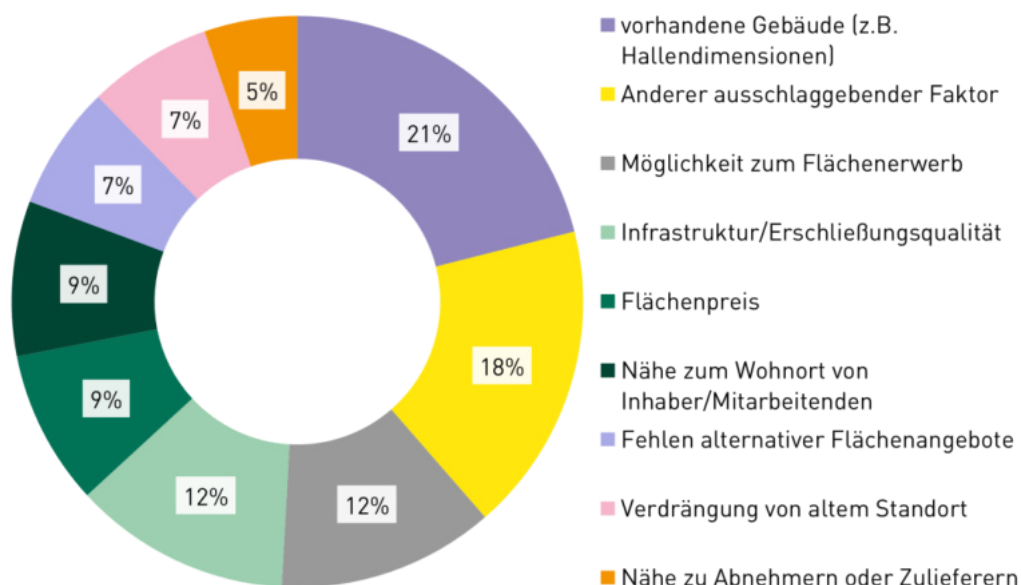
6.4 Weitere Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Um die verschiedenen Bedarfe, Erwartungen und Herausforderungen der in Spandau ansässigen Unternehmen umfassend berücksichtigen zu können, wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Dafür wurden mehr als 400 Unternehmen kontaktiert, von denen 65 die Befragung im Zeitraum von Juni bis September 2025 vollständig abgeschlossen haben. Die im Rahmen der Erarbeitung des WiKo durchgeführte Erhebung zielte darauf ab, den Unternehmen die Möglichkeit zur Beteiligung am Konzept zu geben und damit deren Position zu verschiedenen standort- bzw. flächenbezogenen Fragen in Erfahrung zu bringen. Wichtige Aspekte, die in die Ausarbeitung des Konzeptes einfließen, waren Flächenbedarf, Qualität der Infrastruktur, Erschließung von Gewerbeflächen, nachbarschaftliche Beziehungen sowie mögliche Nutzungskonflikte. Zudem wurden betriebliche Rahmenbedingungen sowie Unterstützungsbedarfe erfasst, etwa hinsichtlich Branchenzuordnung, Unternehmensbereichen oder künftigem Flächenbedarf.

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick zu ausgewählten Ergebnissen der Befragung und runden damit die bereits im Bericht dargestellten Sachverhalte ab.

Gründe für die Standortwahl

Abbildung 21: Ausschlaggebender Grund für die Ansiedlung im Bezirk Spandau

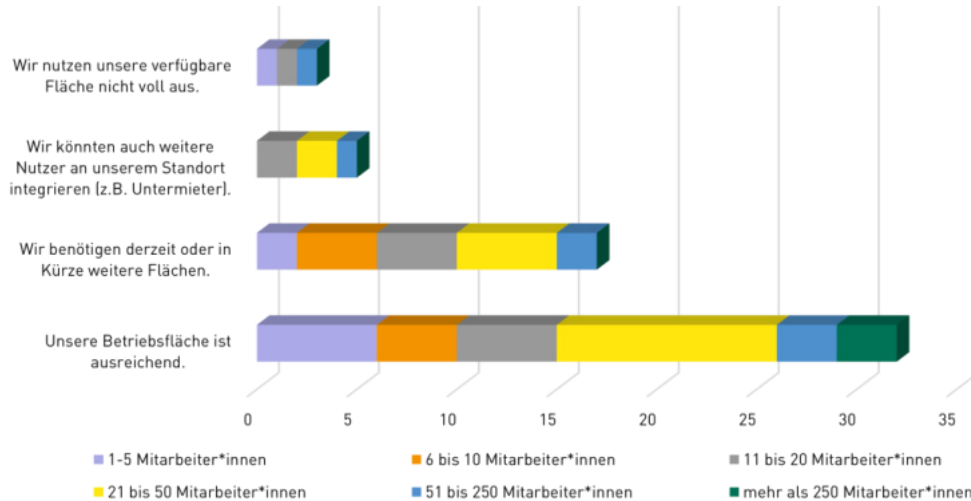


N = 57 Unternehmen

Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Gewerbeflächensituation und Zufriedenheit am Standort

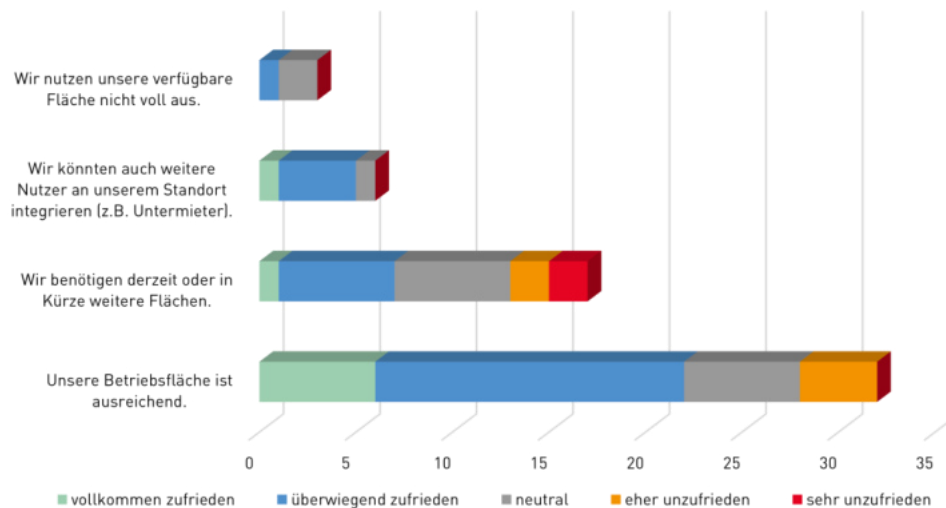
Abbildung 22: Anzahl befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation und Unternehmensgröße



N = 57 Unternehmen

Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 23: Anzahl befragte Unternehmen nach Gewerbeflächensituation und Zufriedenheit am Standort

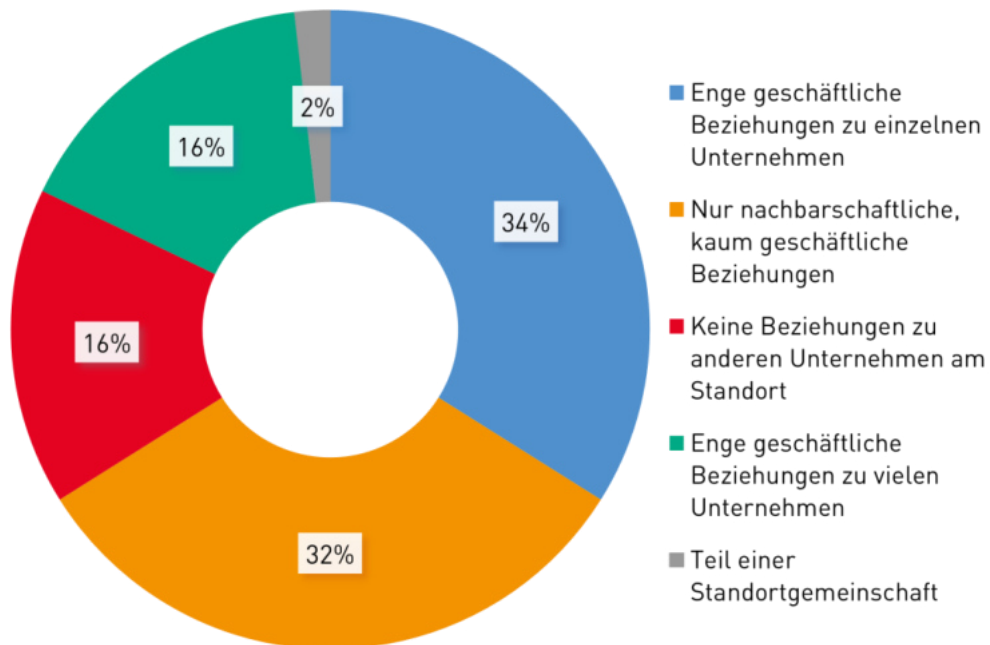


N = 58 Unternehmen

Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Geschäftliche und nachbarschaftliche Beziehungen

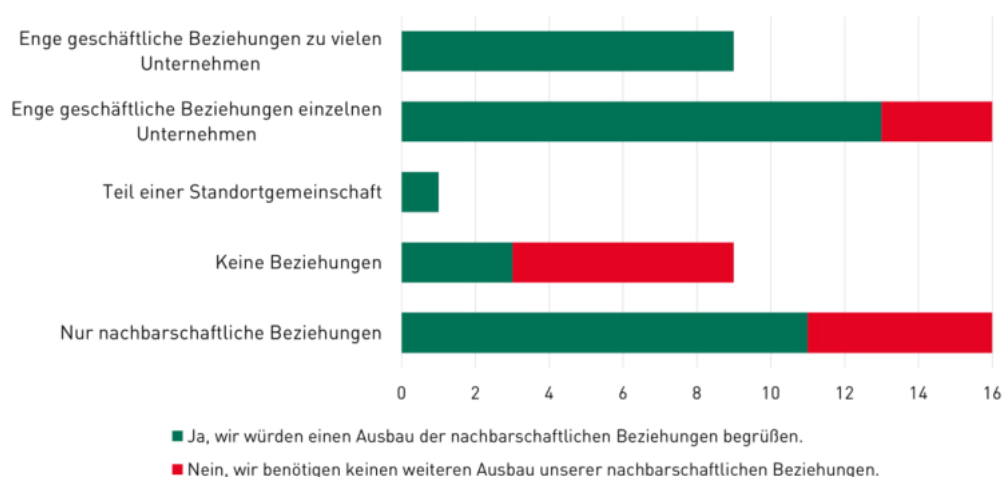
Abbildung 24: Befragte Unternehmen nach geschäftlichen Beziehungen zu anderen ortsansässigen Unternehmen



N = 56 Unternehmen

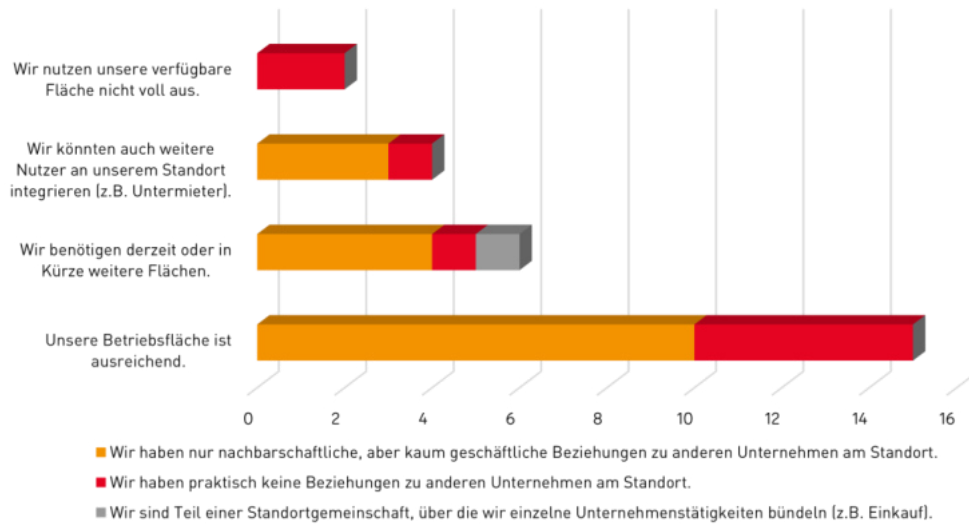
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 25: Anzahl befragter Unternehmen nach derzeitigen geschäftlichen Beziehungen und Interesse an einem Ausbau nachbarschaftlicher Beziehungen



Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 26: Anzahl befragter Unternehmen nach nachbarschaftlichen Beziehungen und Flächenbedarf

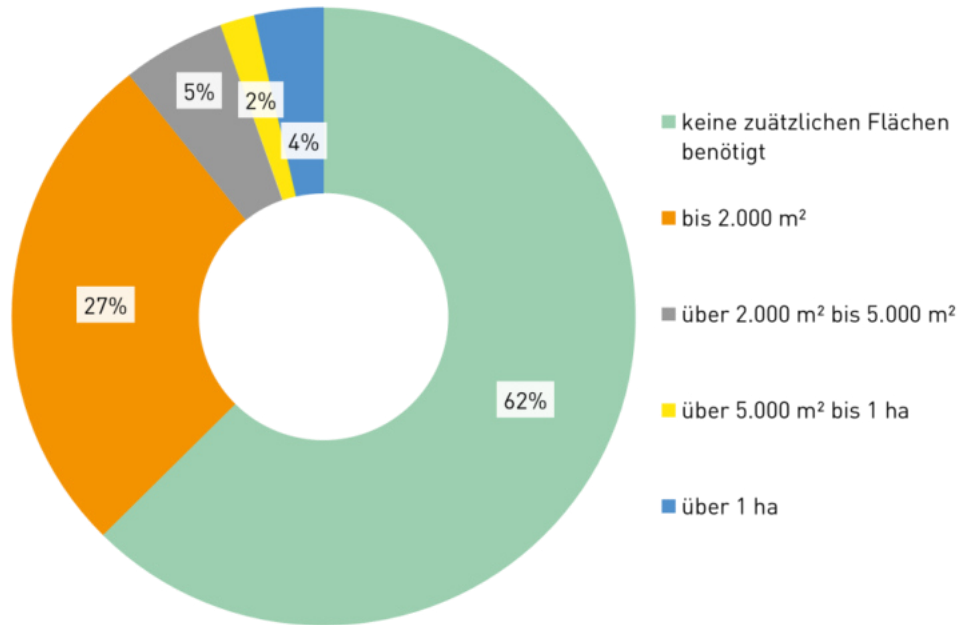


N = 27 Unternehmen

Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

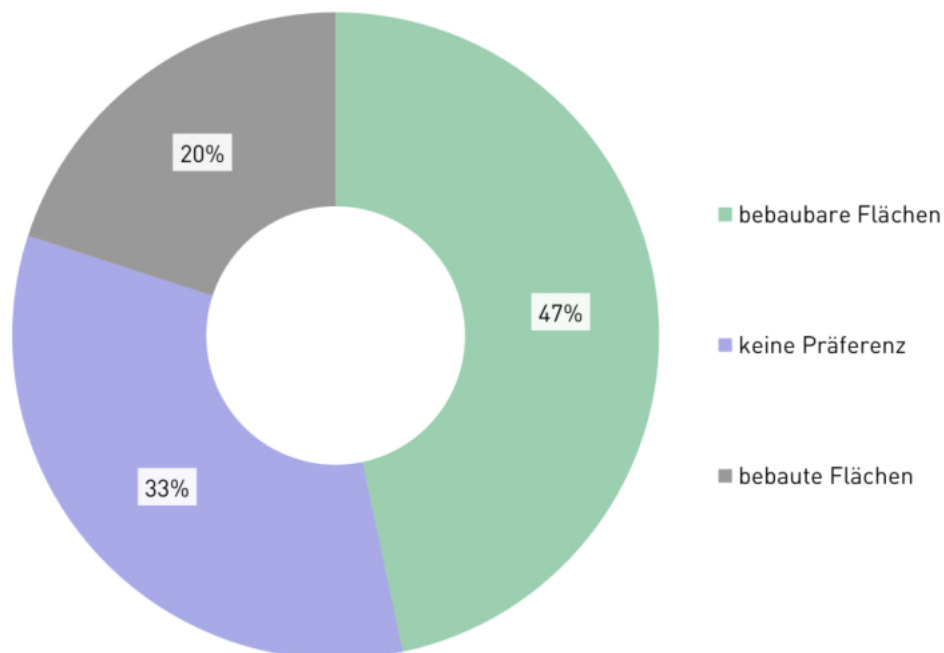
Flächenbedarf

Abbildung 27: Gewerbeflächenbedarf nach Flächengröße



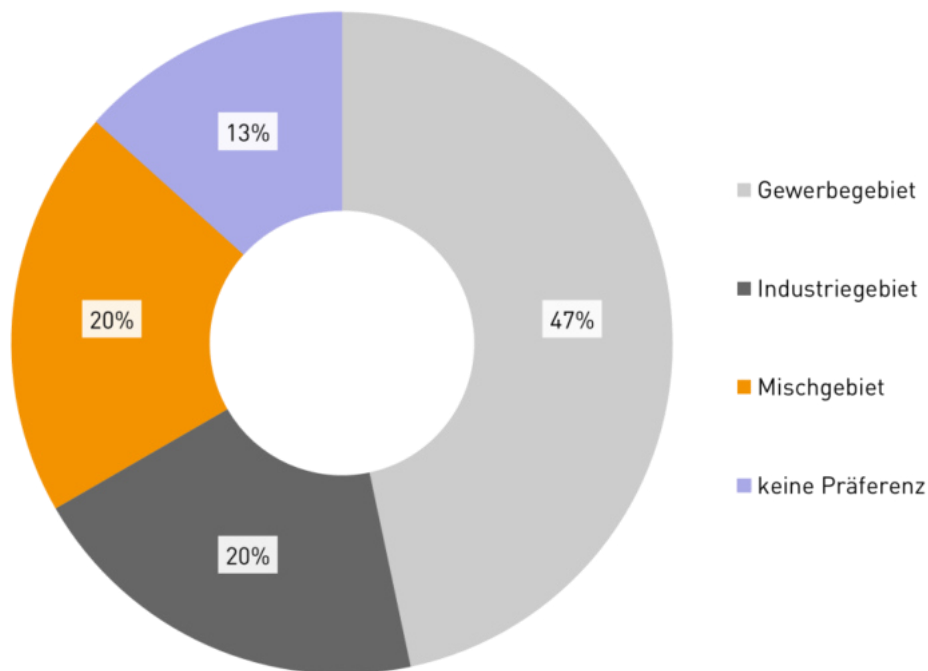
N = 56 Unternehmen
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 28: Gewerbeflächenbedarf nach Flächenart



N = 15 Unternehmen
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

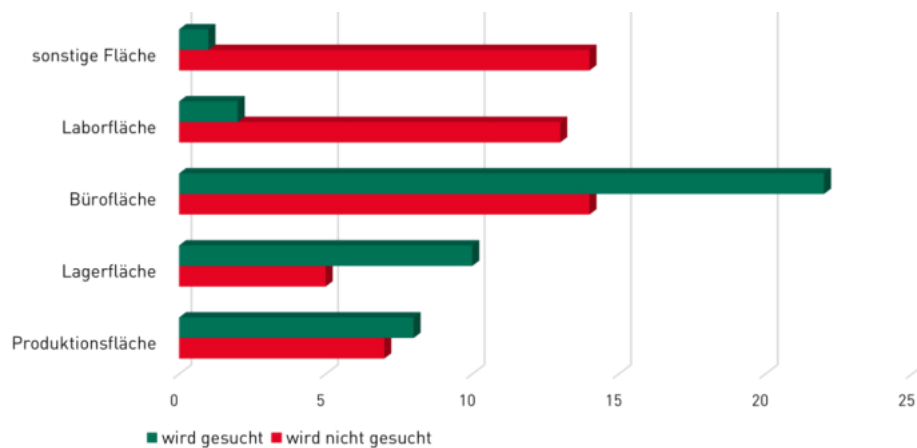
Abbildung 29: Benötigtes Baurecht für die Unternehmenstätigkeiten



N = 15 Unternehmen

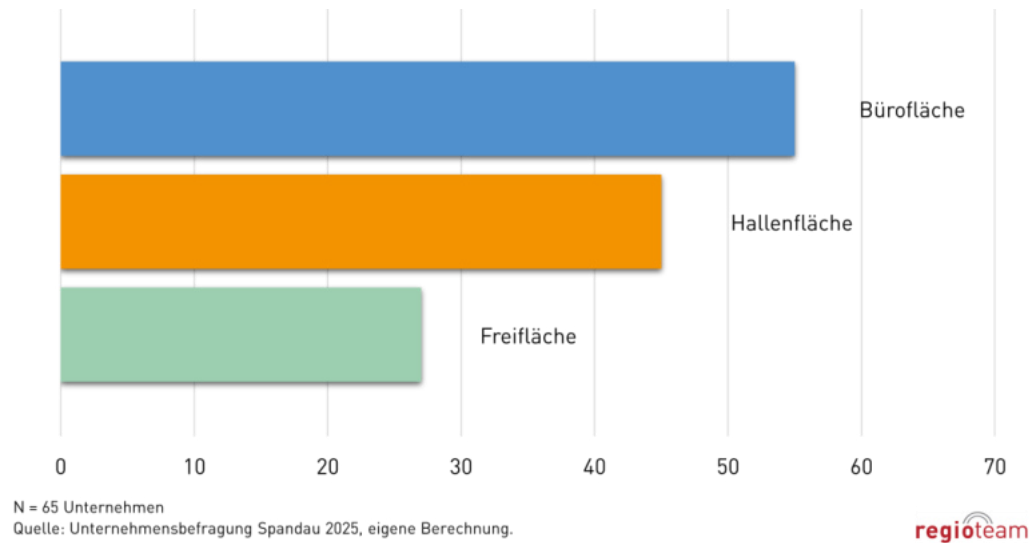
Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 30: Anzahl befragter Unternehmen nach gesuchter Flächenart (Mehrfachnennungen möglich)





Quelle: Unternehmensbefragung Spandau 2025, eigene Berechnung.

Abbildung 31: Anzahl befragter Unternehmen nach derzeit genutzter Flächenart (Mehrfachnennungen möglich)









6.5 Tabellarische Übersicht der örtlich-konkreten Maßnahmen



Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
Planerische und rechtliche Maßnahmen				
 B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität	Siemensstadt Square	Mitwirkung an der B-Planung des Senats für den Zukunftsort Siemensstadt.	+++	SenStadt
 B-Plan-Verfahren	Klosterfelde / Profil: Urbane Lage	Ermöglichung von Verdichtung durch Zulassen eines höheren Nutzungsmaßes (insbesondere Höhe und GFZ ²⁵), für Flächen außerhalb des EpB.	++	Stadtentw
	Klosterfelde	Sicherung des Standortes für Betriebe, die auf GE-/GI-Standorte ²⁶ angewiesen sind, für EpB-Flächen.	++	Stadtentw
	Staaken	Sicherung der Flächenreserven für das Gewerbe.	++	Stadtentw
	Alexander Barracks	Dauerhafte Absicherung einer gewerblichen Nutzung gemäß Rahmenplan (vorbehaltlich einer Klärung des Bedarfs für militärische Zwecke).	+	Stadtentw
	Südhafen	Sicherung des Standorts für hafenbezogenes Gewerbe, insbesondere Logistik-Nutzungen.	+	Stadtentw, BEHALA




²⁵ GFZ = Geschossflächenzahl, siehe Glossar.



²⁶ GE-/GI- Standort = Gewerbe- und Industrieflächen




Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept	Siemensstadt Square	Prüfung, ob in Randbereichen, insbesondere im Südosten, das aktuelle Planungsrecht ausreicht, um ein Eindringen von GE-fremden Nutzungen abzuwehren.	+++	Stadtentw
	Klosterfelde / Profil: Urbane Lage	Konzept/Rahmenplanung für ein urbanes Quartier mit höherer Dichte, Büro- und sonstigen DL-Nutzungen in Bahnhofsnähe.	+++	Stadtentw, WiFö
	Am Juliierturm, Siemensstadt, Freiheit / Profil: Energie und Wärme	Klärung des möglichen Nutzens und notwendiger Inhalte eines Energie- und Wärmekonzepts für den Profilbereich.	++	WiFö, Stadtentw, Netzbetreiber
	Freiheit	Konzept zur Nutzung der Standortpotenziale (Erschließung, Aufwertung der Wasserlagen, Grundstücksneuordnung).	++	WiFö, Stadtentw
	Staaken	Konkretisierung der Planungsziele, insb. in Bezug auf Inanspruchnahme bisher unverbauter Flächen sowie interkommunaler Flächen.	++	WiFö, Stadtentw
	Südhafen	Prüfung, ob ein B-Plan für die geordnete Nutzung der Flächenpotenziale im nördlichen Teil erforderlich ist.	+	Stadtentw




Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Prüfung FNP-Änderungsverfahren	Staaken	Anpassung der Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen im Falle einer Beilegung der Differenzen auf Dissensfläche Nr. 2.	+	Stadtentw, SenStadt
 Grundstücksneuordnung	Alexander Barracks	Ordnung der Erschließungssituation (als Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Parzellierung und Ergänzung der Infrastruktur).	+	BlmA, SGA, WiFö
	Am Juliesturm	Erschließung und Zugänglichkeit des Uferbereichs.	+	SGA
	Freiheit	Neuordnung und Aufwertung des durch Kfz-Handel genutzten Randstreifens zur Bahn.	+	WiFö
 Parzellierung	Staaken	Erarbeitung eines Parzellierungsvorschlags, um Reserveflächen zu aktivieren.	+	WiFö, Stadtentw
 Standorte in Nutzungsmischung sichern	Seeburger Straße und Wilhelmstraße	Sicherung gewerblich genutzter Grundstücke in gemischten Nutzungsstrukturen und an „Nahtstellen“ von Gewerbe und störepfindlichen Nutzungen anstreben.	+	Stadtentw, WiFö
 Aktivierung von Verdichtungspotenzialen	Am Juliesturm	Potenziale für Gebäudeaufstockung und bauliche Verdichtung identifizieren, Bauherren bei Planungen zur Verdichtung unterstützen und Anreize für Flächeneigentümer schaffen.	+	Stadtentw, WiFö
	Klosterfelde		+	Stadtentw, WiFö
	Mertensstraße		+	Stadtentw, WiFö
	Siemensstadt		+	Stadtentw, WiFö

Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
Infrastrukturelle Maßnahmen				
 ÖPNV-Erschließung	Gartenfeld	Optimierung der Feinerschließung, ausgehend von dem neuen S-Bahnhof Gartenfeld.	++	SenStadt, SGA
	Siemensstadt	Optimierung der Feinerschließung, ausgehend von den neuen S-Bahnhöfen Wernerwerk und Siemensstadt.	++	SenStadt, SGA
	Am Juliesturm	Verbesserung Feinerschließung, ausgehend von den Bahnhöfen der U7.	+	SenStadt, SGA
	Klosterfelde	Prüfung eines zusätzlichen S-Bahnhofs im Einzugsbereich bei Verlängerung der S-Bahn nach Westen.	+	SenStadt
	Staaken	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Prüfung eines zusätzlichen Regionalbahnhofs.	+	SenStadt
 Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Siemensstadt, Am Juliesturm, Freiheit / Profil: Energie und Wärme	Aufwertung der stadttechnischen Erschließung entsprechend veränderter Anforderungen bei Umsetzung des Profils Energie und Wärme	++	SGA, Netzbetreiber
	Am Juliesturm	Effektivere Verkehrlenkung an den Stauschwerpunkten zwischen Spandau und Charlottenburg durch moderne Mittel des Verkehrsmanagements	++	SGA

Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Stadttechnische Erschließung ertüchtigen	Alexander Barracks	Ertüchtigung der Stromversorgung und der In- ternet-Anbindung.	+	BlmA, WiFö
	Klosterfelde	Anpassung der Infrastruktur an vorgesehene erhöhte bauliche Dichte.	+	WiFö
 Rad- und Fußweginfrastruktur ausbauen	Siemensstadt / Profil: Pro- duktion, IKT, Forschung / Zukunftsort	Verbesserung der Binnenerschließung und der Zugänge aus der Nachbarschaft als Leucht- turm-/Modellprojekt.	+	SGA
	Alexander Barracks	Verbesserung der Binnenerschließung und der Zugänge aus der Nachbarschaft.	+	SGA
	Am Juliierturm	Verringerung der Trennungswirkung von Stra- ßenkorridoren, Stärkung des Umweltverbunds.	+	SGA
 Straßenerschließung ertüchtigen	Siemensstadt	Verbesserung der Verknüpfungen im überge- ordneten Straßennetz, u.a. durch verkehrslen- kende Maßnahmen.	++	SGA
	Siemensstadt, Freiheit	Neubau einer Spreequerung als Nord-Süd- Verbindung für den Straßenverkehr.	++	SGA
	Staaken	Steigerung der Leistungsfähigkeit der Anbin- dung des Gewerbegebiets an die Bundes- straße B5.	++	SGA
	Mertensstraße	Ertüchtigung der Binnenerschließung.	+	SGA

Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Blau-grüne Infrastruktur ertüchtigen	Südhafen	Integration von Grünstrukturen in die Gebietsentwicklung.	++	UmNat
	Am Juliesturm	Integration von Grünstrukturen in die Gebietsentwicklung. Aufwertung von Versickerungsflächen etc.	+	UmNat
	Staaken	Grünstrukturen aufwerten.	+	UmNat
Kommunikative und koordinative Maßnahmen				
 Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Siemensstadt / Profil: Produktion, IKT, Forschung / Zukunftsort	Energie- und Abwärmekooperation: Erfassung von Informationen zu Energie-, Wärme- und Wasserverbrauch; Verständigung über Ziele und mögliche Strategien zur Zielerreichung.	+++	Örtliche Leitungsnetzbetreiber
	Klosterfelde / Profil: Urbane Lage	Aufklärung der Eigentümer über Möglichkeiten der Grundstücksneuordnung und Verdichtung, Klärung der Mitwirkungsbereitschaft.	+	WiFö
	Alexander Barracks	Klärung der Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der Rahmenplanung (unter dem Vorbehalt eines militärischen Bedarfs).	+	WiFö, Stadtentw
	Am Juliesturm	Ansprache im Hinblick auf die Realisierung möglicher Verdichtungsoptionen.	+	WiFö, Stadtentw

Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Ansprache von Flächeneigentümern/-nutzern	Freiheit	Ansprache der Nutzer von temporär genutzten Flächen im Hinblick auf eine mögliche Neuordnung.	+	WiFö
	Mertensstraße	Ansprache von Eigentümern und Nutzern zu Perspektiven einer Nachverdichtung und zum Vorrang für auf GE-angewiesene Betriebe bei Vermietung/Verpachtung.	+	WiFö
 Kooperation über Bezirks- oder Landesgrenze hinaus	Siemensstadt	Großräumige Koordinierung von Maßnahmen, z. B. Organisation des Wirtschaftsverkehrs; Erörterung von Synergien mit und Potenziale für innovationsaktive Standorte im Umfeld.	+	Nachbarbezirke und -gemeinden
	Staaken	Schaffung einer gemeinsamen Flächenreserve für Großansiedlungen, Verbesserung der straßenseitigen Erschließung.	+	Stadt Falkensee, Gemeinde Dallgow-Döberitz
 Aktive Vermarktung	Siemensstadt	Unterstützung bei der Vermarktung mit Vorrang für innovationsaffine, insbesondere produzierende und produktionsnahe Unternehmen, sowie Unternehmen des Energiesektors.	++	WiFö, Berlin Partner
	Gartenfeld	Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf innovationsaffine Unternehmen, die einen EpB-Standort benötigen.	+	WiFö, Berlin Partner
	Klosterfelde	Aktive Vermarktung der Flächenpotenziale.	+	WiFö, Berlin Partner

Instrument/Maßnahme mit Signatur in Plan 4	Standort der Umsetzung	Erläuterung ggf. Konkretisierung der Maßnahme für Spandau	Priorität (aus Sicht des WiKo) 0 bis +++	Für Umsetzung einzubeziehen (+ Bemerkungen)
 Aktive Vermarktung	Staaken	Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf Unternehmen, die große Flächen und eine leistungsfähige Straßenanbindung benötigen.	+	WiFö, Berlin Partner
	Südhafen	Aktive Vermarktung mit Schwerpunkt auf hafenbezogenes Gewerbe und Betriebe, die von einer trimodalen Anbindung profitieren.	+	WiFö, BEHALA
 Flächenausfall ausgleichen	Alexander Barracks	Kurzfristige Vermittlung von Ersatzflächen für aus Alexander Barracks verdrängte Betriebe.	+++	WiFö
	Siemensstadt	Kurzfristige Vermittlung von Ersatzflächen für aus Siemensstadt verdrängte Betriebe.	++	WiFö
Sonstige Maßnahmen				
 Leuchtturm- oder Modellprojekte	Siemensstadt Square	Umsetzung des Projekts Siemensstadt Square im Rahmen der Berliner Zukunftsorte (nachrichtliche Übernahme).	+++	SenStadt
	Siemensstadt / Profil: Energie und Wärme	Umrüstung von Kraftwerk Reuter-West auf innovative und nachhaltige Energieträger.	+++	Netzbetreiber, Energieversorger, WiFö
	Staaken	Realisierung Gewerbehof in Staaken.	+	WiFö, Stadtentw

Das Büro **regioteam** ist Anfang 2022 aus dem Zusammenschluss der Büros für Städtebau und Stadtforschung Spath+Nagel und regioconsult – Konzepte für Politik und Wirtschaft – hervorgegangen. Unser Portfolio umfasst Leistungen zu Fragestellungen rund um Stadt, Planung und Wirtschaft. Unser multidisziplinär ausgerichtetes Team bringt Kompetenz und über 30 Jahre Erfahrung in allen Bereichen der räumlichen Planung bzw. der stadt- und regionalwirtschaftlichen Analysen in Berlin und auch bundesweit in Ihr Projekt ein.

regioteam Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft

Bundesplatz 8 Fon +49 30 78959451 www.regioteam-berlin.de
10715 Berlin Fax +49 30 78959459 post@regioteam-berlin.de



Besuchen Sie auch unser Blog zu aktuellen Themen rund um Stadt und Wirtschaft:

blog.stadtundwirtschaft.de

