



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Kultur und
Wirtschaft
Büro für Wirtschaftsförderung



Informationsveranstaltung für Verkehrsuntersuchung im Gewerbegebiet Niederschönhausen

am 25. September 2023



Präsentationsinhalt

1. Vorstellung Büro für Wirtschaftsförderung
2. Leitlinien für die wirtschaftliche Entwicklung Pankows
3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen
 - a) Struktur
 - b) Gewerbeflächenkonzept 2015
 - c) Maßnahmen



1. Vorstellung Büro für Wirtschaftsförderung

Politik und Gesetze
BVV-Beschlüsse; Strategien für wirtschaftliche Entwicklung



Interessen von
Unternehmen

Ressourcen z.B.
Zeit,
Finanzen,
Flächen



1. Vorstellung Büro für Wirtschaftsförderung

Schnittstelle zwischen Verwaltung und Unternehmensbelange

Beraten
Erklären
Geduld vermitteln
Ämterkonferenzen einberufen
Moderieren
Vermitteln
Lösungsorientiert argumentieren

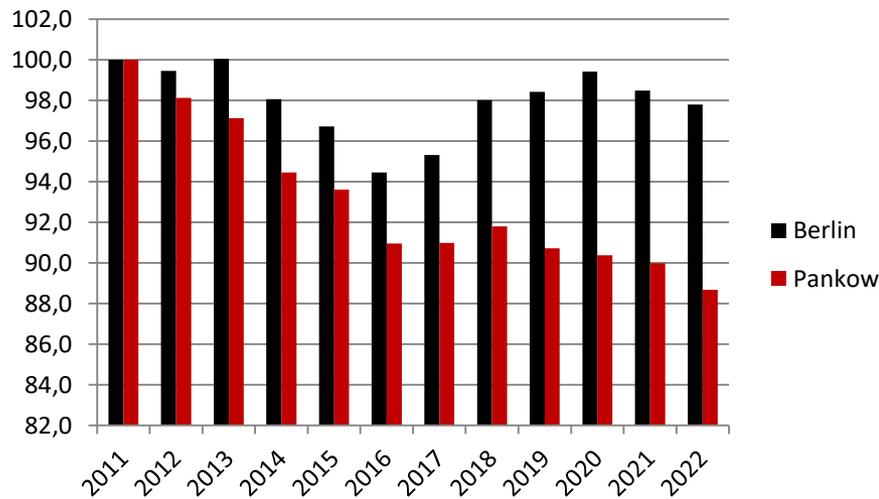


#101296186

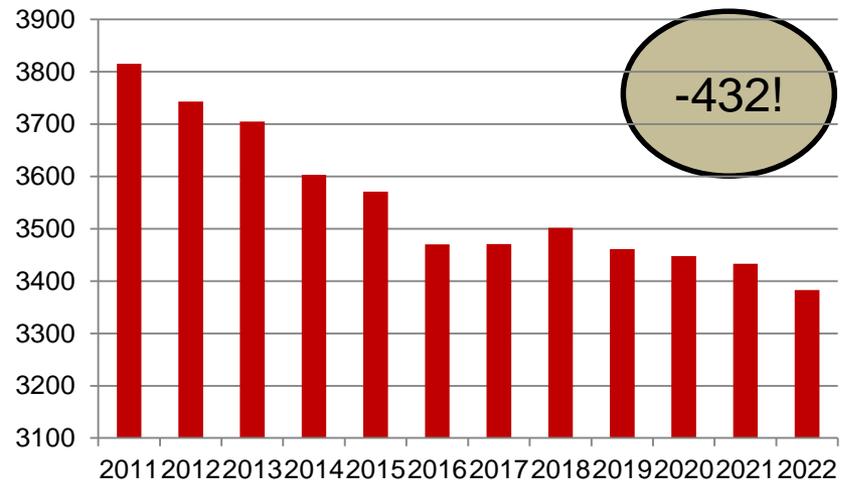


2. Leitlinie für die wirtschaftlichen Entwicklung Pankows

Entwicklung der Handwerksbetriebe
Index im Vergleich zu Berlin



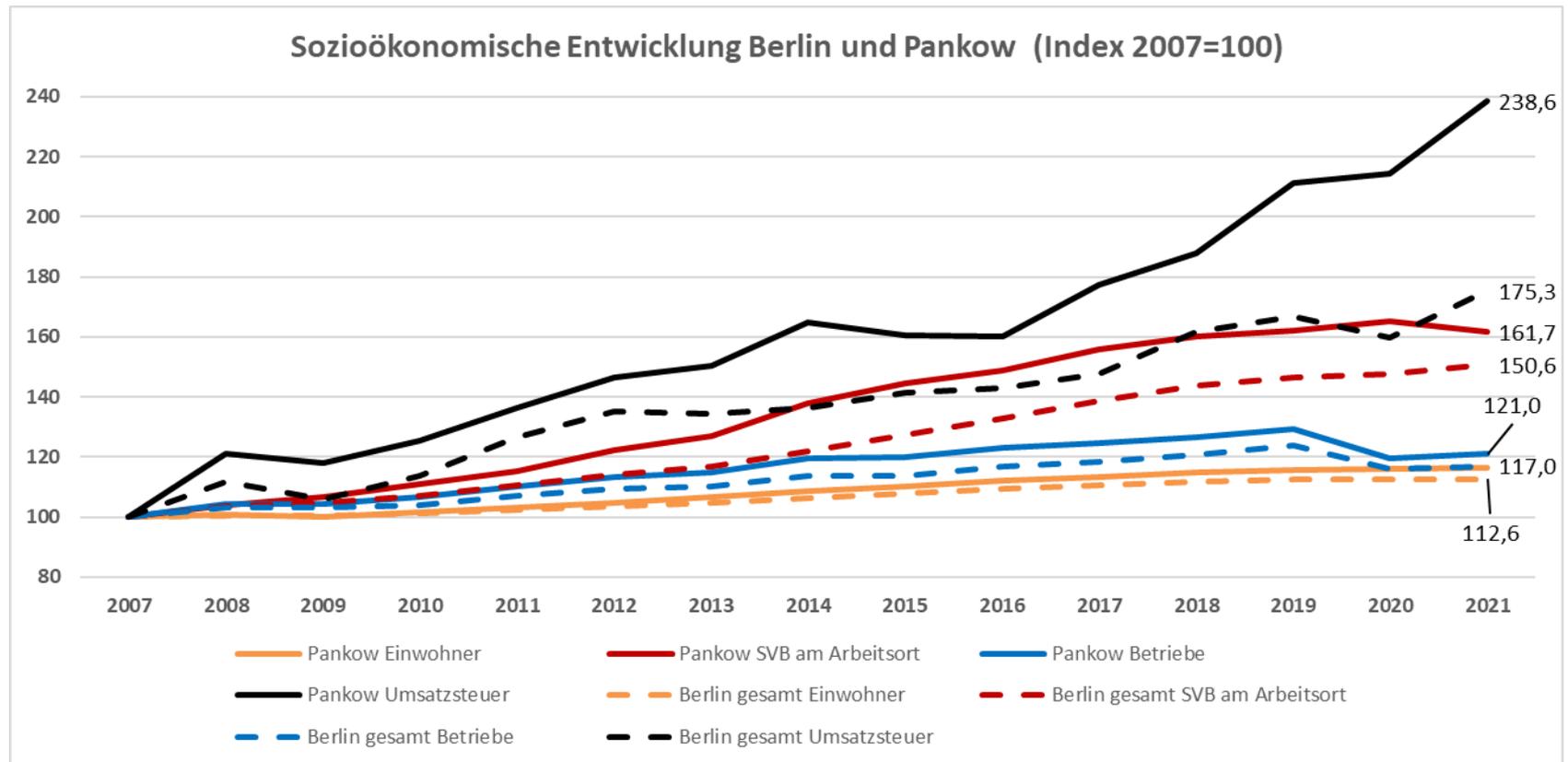
Entwicklung der
Handwerksbetriebe in Pankow
2011-2022



- Rückgang der Handwerksunternehmen in Pankow von 2011-2022 um 11,32% (-432 Betriebe) – deutlich mehr als im Berliner Durchschnitt (-2,2%)
- Unterschiedliche branchenbezogene Entwicklung



2. Leitlinie der Wirtschaftlichen Entwicklung Pankows



- Ökonomische Entwicklung rasanter als Bevölkerungszunahme!
- Steigender Bedarf trifft auf abnehmende Flächen!



2. Leitlinie der Wirtschaftlichen Entwicklung Pankows



zunehmende
Beschäftigtenzahlen in
Pankow



steigender Expansions-
bedarf der ansässigen
Unternehmen



vermehrte
Ansiedlungsanfragen



abnehmende
Gewerbeflächen durch
Umnutzung



Verdrängung von Klein-
gewerbe und Handwerk



steigende Gewerbemieten



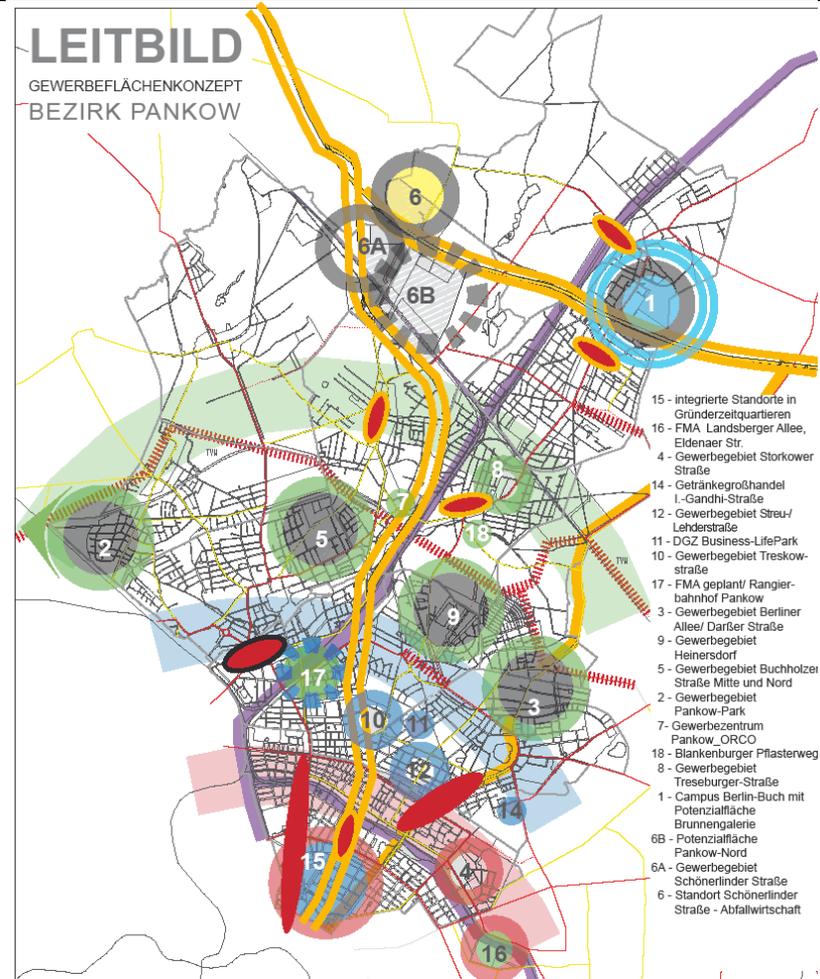
zunehmender
Fachkräftemangel



2. Leitlinie der wirtschaftlichen Entwicklung Pankows

Gewerbeflächenkonzept (2015)

- nicht planungsrechtlich gesicherte Flächen werden wegen höherer Mietpreise für Wohnbau oder Büros für Zielgruppen Startups und Finanzdienstleistung etc. entwickelt
- klassisches Gewerbe (Produktion, Verarbeitung, Handwerk) wird verdrängt
- kurzfristig bzw. absehbar stehen keine landeseigene Ausweichflächen für „störendes“ Gewerbe zur Verfügung!





3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen- Struktur

- ca. 40 ha
- 263 Unternehmen mit 27 Eigentümern
- ca. 5.000 Beschäftigte
- vorherrschende Branchen sind: Kleingewerbe/Handwerk, Logistik, KFZ-Dienstleistungen, Baubranche, Recycling/Entsorgung
- Flächen sind mehrheitlich im privaten Eigentum

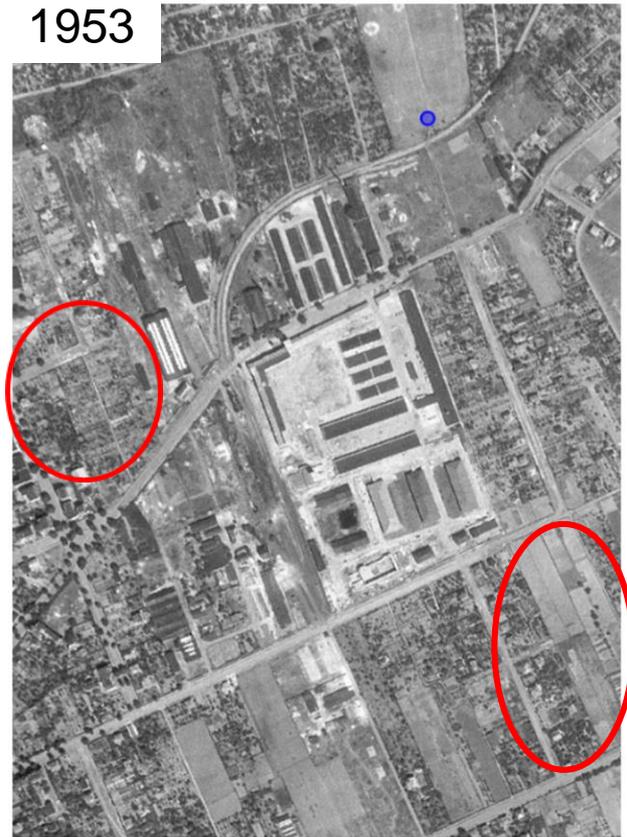




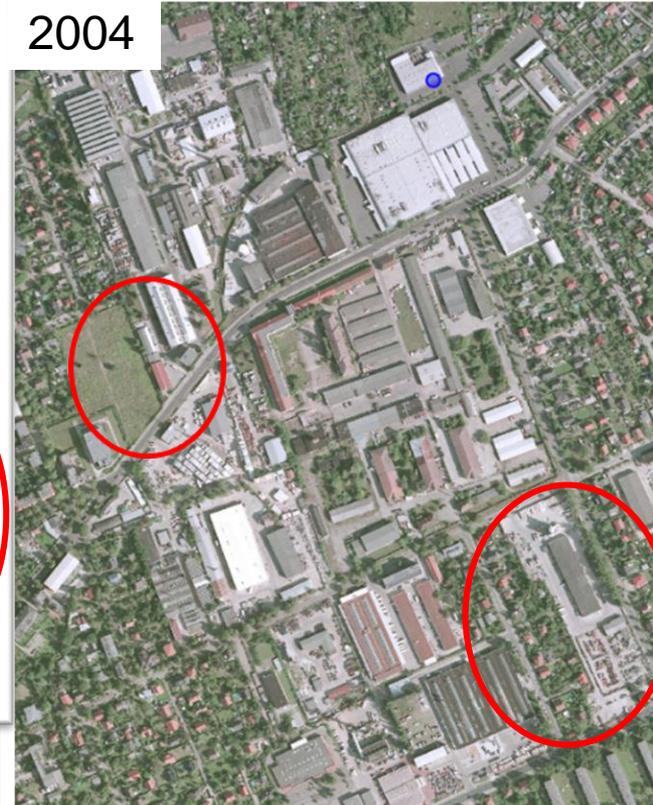
3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen - Struktur

Historische Entwicklung im Gebiet

1953



2004



2019

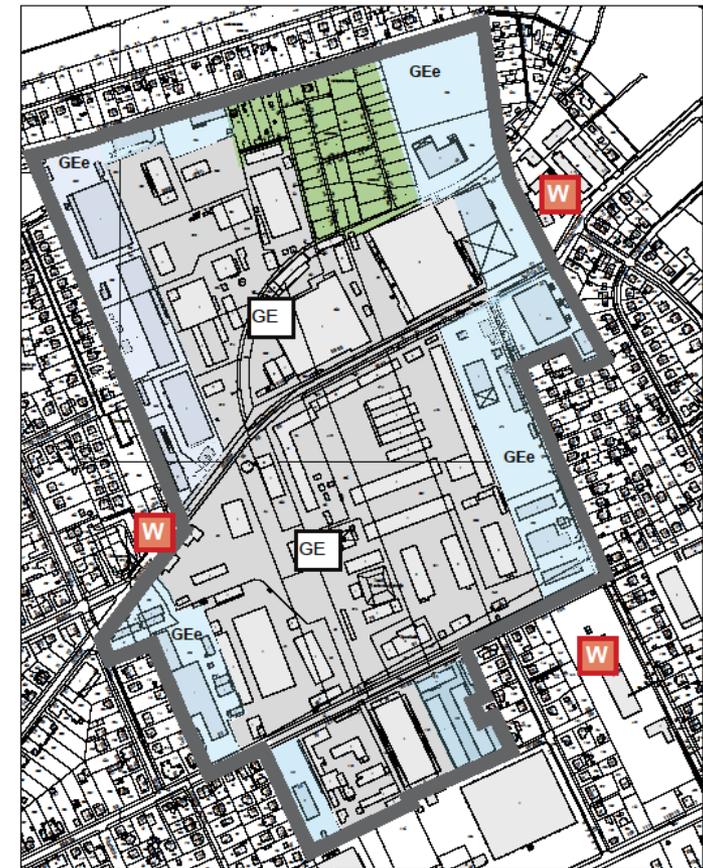




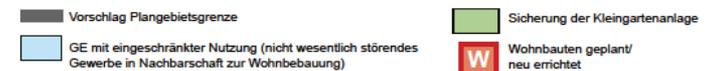
3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Gewerbeflächenkonzept 2015

- Ausweisung und Entwicklung von Pufferzonen zwischen Gewerbe und Wohnen
- Gewerbliche Aktivierung wie Vermarktung von untergenutzten Flächen
- Verbesserung des Verkehrsanschlusses und der inneren Erschließung
- Vermeidung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen am Standort
- Verbesserung des Images durch Standortmarketing und Bildung von Standort- und Unternehmergemeinschaften

Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wirtschaftskerne im Bezirk Pankow



Vorschlag Abgrenzung B-Plan Wackenberg-/ Buchholzer Straße





3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Maßnahmen: B-Plan aufstellen



Anlass und Planerfordernis aus Sicht der Stadtplanung

- weitere **Verdrängung** des Gewerbes durch Genehmigungen von Wohnbauvorhaben gemäß §34 BauGB
- Risiko von **weiteren Einzelhandelsansiedlungen** und Verfestigung eines Einzelhandels-schwerpunktes – steht dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentren-Konzept entgegen
- konkreter Anlass: Verkaufsverhandlungen / Bieterverfahren zur **BIMA-Gewerbefläche (Grumbkowstraße 54)**



3. Vorstellung Gewerbegebiet - Maßnahmen



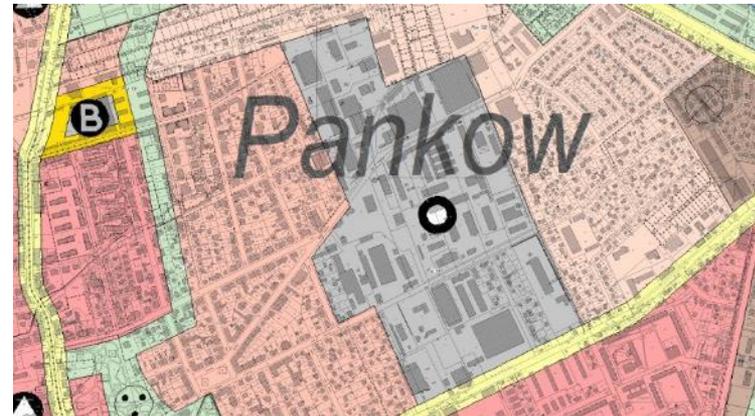


3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Maßnahmen – B-Plan



Planinhalte und Planungsziele gemäß aktueller BA-
Beschlusslage

- Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes

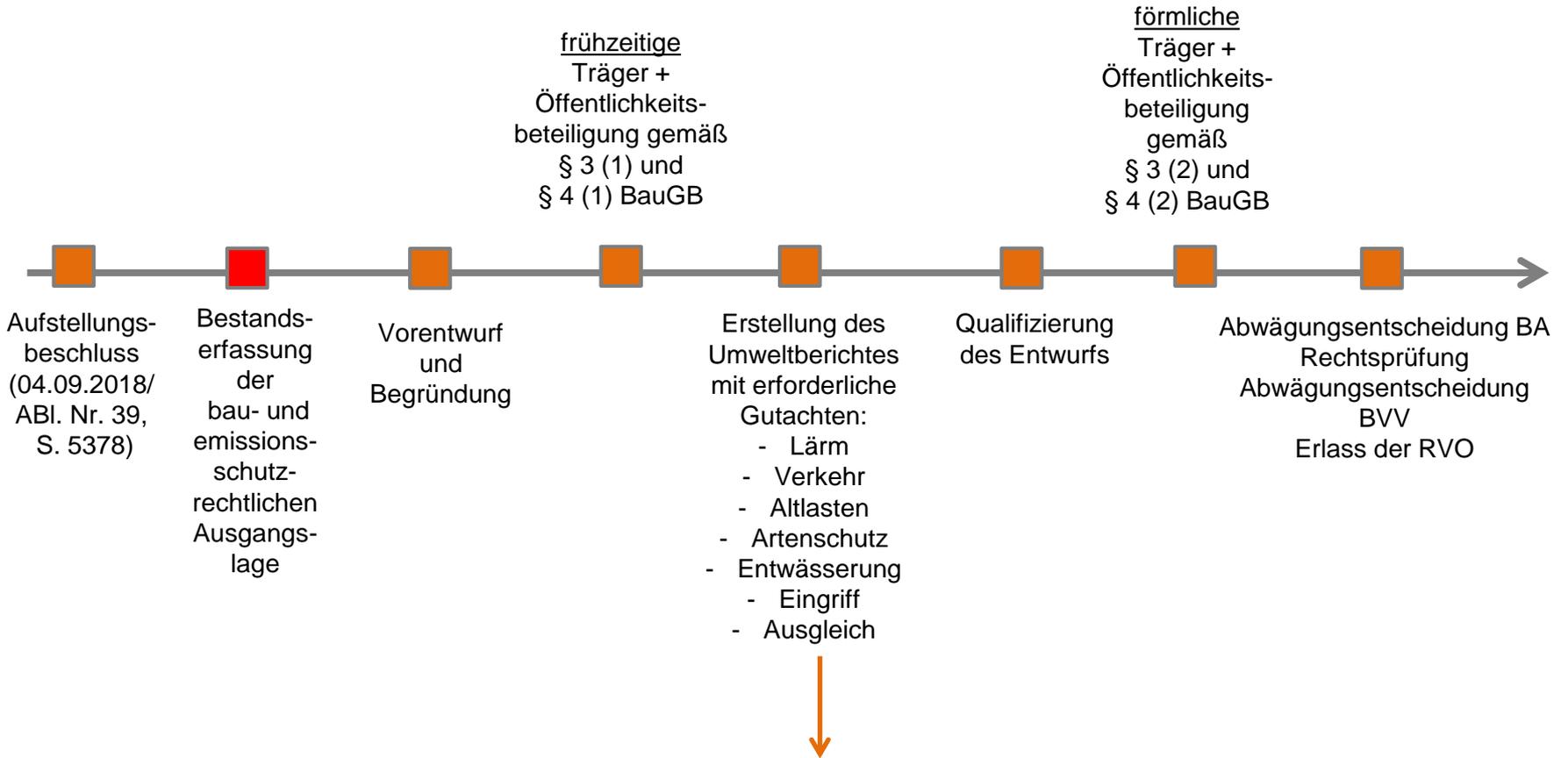


- mit BA-Beschluss v. 26.03.2019 setzt sich der Bezirk für den Ankauf des Grundstücks Grumbkowstr. 54 mit der Zweckbindung Schule (Gymnasium) ein



3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Maßnahmen

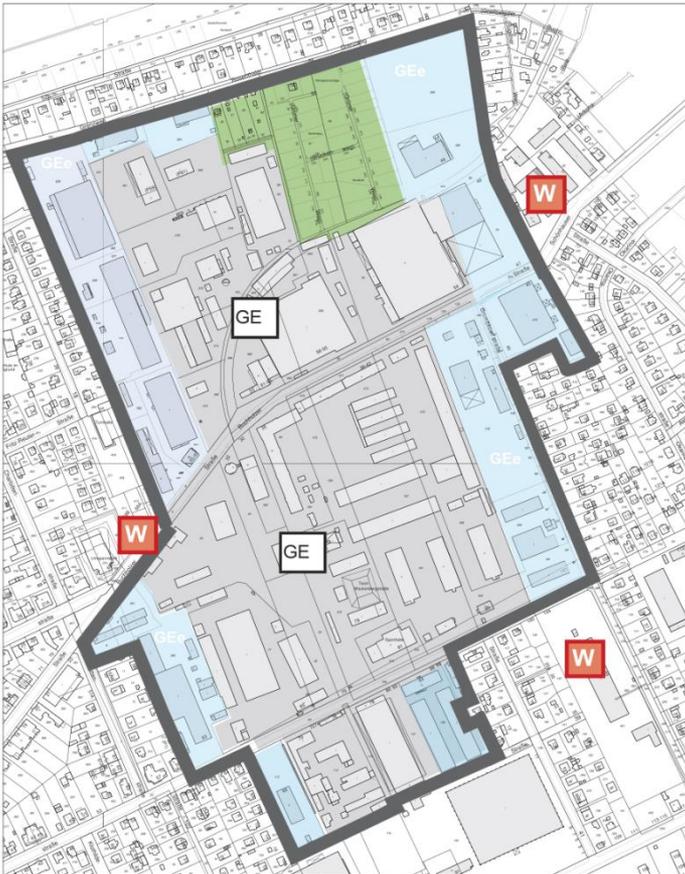
B-Planverfahren - Verfahrensschritte



Aussagen zum **zeitlichen Rahmen** nach Abschluss und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung



3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Maßnahmen B-Planverfahren



- B-Plan regelt **Art der Nutzung** einschließlich die **Erschließung** sowie das **Maß der möglichen Bebauung** (die überbaubaren bzw. die **freizuhaltenden** Grundstücksflächen)
- entfaltet Rechtswirkung erst für **künftige** Vorhaben / Genehmigungsverfahren; bestehende und zulässige Nutzungen sind nicht vom B-Plan berührt
- nicht alle Probleme und Lösungsvorschläge sind durch einen B-Plan lösbar (Lärminderungsplanung, Überwachung von Emissionsschutzrechten)
- Es bestehen gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungen



3. Vorstellung Gewerbegebiet Niederschönhausen – Maßnahmen

§ 1 (7) BauGB – Bei der Aufstellung der B-Pläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Betrachtung der Verkehrssituation im Bestand und Auswirkungen durch Planung (neu induzierte Verkehre)
- Unterscheidung zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm (DIN 18005/TA Lärm bzw. 16.BImSchV)
- Gewerbegebiete benötigen funktionierende Erschließung (insbesondere für LKW/Schwerlastverkehre SV)

Der B-Plan kann nur innerhalb seines Geltungsbereichs Regelungen treffen und ist an § 9 BauGB gebunden.

Unabhängig vom B-Plan sind verkehrslenkende Maßnahmen prüfbar, um Lärmkonflikte zwischen Gewerbelärm und sensiblen Nutzungen wie Wohnen oder Schule zu minimieren, wie z.B.:

- Geschwindigkeitsreduzierungen
- Parksituationen
- Infrastrukturelle Ausstattung
- verkehrsrechtliche Anordnungen usw.



Beauftragung der Verkehrserschließungskonzeption



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Kultur und
Wirtschaft
Büro für Wirtschaftsförderung

BERLIN



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Raum und Zeit für Fragen

Nadia Holbe
Merten Klementz
Büro für Wirtschaftsförderung
Sitz: Diesterwegstraße 28, 10405 Berlin
Postfach 730 113, 13062 Berlin
Tel.: +49 30 90295-6700/6706
Fax: +49 30 90295-6709
Mail: nadia.holbe@ba-pankow.berlin.de
merten.klementz@ba-pankow.berlin.de



Überleitung zum Stand der Verkehrserschließungskonzeption
vom Ingenieurbüro Hoffman-Leichter durch
Herrn Hannes Pries und Frau Anika Wintrich



Stadtentwicklungsplan Wirtschaft:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2030/>

Flächennutzungsplan Berlin:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/index.shtml>

Aufstellungsbeschluss:

<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=4921>

Bezirkliches Gewerbeflächenkonzept:

<http://www.pankow-wirtschaft.de/de/wirtschaftsstandort>

Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept:

<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.220506.php>