

Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Pankow von Berlin



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN



Das Wirtschaftsflächenkonzept wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit Bundes- und Landesmitteln gefördert.

Auftraggeber

Bezirksamt Pankow von Berlin
Büro für Wirtschaftsförderung
Diesterwegstraße 28
10405 Berlin



Ansprechpartner Wirtschaftsförderung: Merten Klementz
Ansprechpartner Stadtentwicklung: Bernd Weißenow

Auftragnehmer

empirica ag, Büro Berlin
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
www.empirica-institut.de

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44
10789 Berlin
Telefon (030) 88 59 14-0
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto, Malte Scharrenberg (empirica)
Dr. Ursula Flecken, Ulrike Lange (Planergemeinschaft)

Projektnummer

2021050

Berlin, 30. Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
1.1	Anlass und Ziele.....	1
1.2	Verortung im Planungssystem	2
1.3	Prozess und Beteiligung	2
1.4	Methodik	3
2.	Analyse	5
2.1	Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur	5
2.1.1	Wirtschaftsentwicklung	5
2.1.2	Wirtschaftsstruktur	8
2.1.3	Räumliche Verteilung der Arbeitsplätze und Unternehmen	14
2.2	Exkurs: Büromarkt	23
2.2.1	Der Berliner Büromarkt.....	23
2.2.2	Büromarkt Pankow: Aktuelle Situation und Profilierung.....	25
2.2.3	Startups als Treiber der Flächennachfrage	30
2.2.4	Büromarkt Pankow: Fazit und Perspektive	31
2.3	Flächenbestand und Nachfrageanalyse	32
2.3.1	Auswirkung von aktuellen Trends und Entwicklungen auf den Wirtschaftsstandort und die Flächennachfrage.....	32
2.3.2	Gewerblicher Flächenbestand	37
2.3.3	Aktuelle Flächennachfrage.....	40
2.3.4	Künftige Flächennachfrage.....	45
2.4	Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Plan 1).....	48
2.4.1	Inhalte Plan 1.....	48
2.4.2	Zusammenfassende Darstellung Plan 1	51
2.5	Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation (Plan 2)	53
2.5.1	Inhalte Plan 2.....	53
2.5.2	Zusammenfassende Darstellung Plan 2	56
2.5.3	Nutzungskonflikte	63
2.5.4	Exkurs: Geeignete Standorte für einen Gewerbehof.....	65
2.6	Bestandsbewertung und Handlungserfordernisse.....	66
3.	Entwicklungsziele und Strategien.....	70
3.1	Ziele im Konzept aus dem Jahr 2015.....	70
3.2	Entwicklungsziele und Strategien.....	71

3.3	Räumliches Handlungsleitbild	74
4.	Wirtschaftsflächenkonzeption	78
4.1	Zielkonzept: Räumliche Strategien (Plan 3)	78
4.1.1	Inhalte Zielkonzept.....	78
4.1.2	Zusammenfassende Darstellung Zielkonzept	81
4.2	Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4).....	85
4.2.1	Inhalte Handlungskonzept	85
4.2.2	Zusammenfassende Darstellung Handlungskonzept	87
4.2.3	Gesamtbezirkliche Maßnahmen	92
4.3	Fazit und Ausblick.....	97
5.	Standortpässe.....	99
6.	Anhang.....	99
6.1	Glossar	99
6.2	Quellen	100
6.3	Interviewpartner	102
6.4	Bestehende ökologische Bindungen auf Potenzialflächen	102

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	SV-BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN PANKOW (2008-2020)	5
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER SV-BESCHÄFTIGTEN IN AUSGEWÄHLTEN BRANCHEN* (2008-2020)	6
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER HANDWERKSBEREIBE IN PANKOW UND BERLIN	7
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HANDWERKSBEREIBE IN PANKOW NACH AUSGEWÄHLTEN HANDWERKSGRUPPEN	8
ABBILDUNG 5:	BESCHÄFTIGTE IN PANKOW NACH BETRIEBSGRÖÖE, 2008 UND 2017	9
ABBILDUNG 6:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER BRANCHEN IN PANKOW ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIERT NACH WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER) 2008-2019	10
ABBILDUNG 7:	WESENTLICHE KENNZIFFERN DES BERLINER BÜROMARKTES	24
ABBILDUNG 8:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON BÜROFLÄCHENFERTIGSTELLUNGEN UND BÜROFLÄCHENUMSATZ	27
ABBILDUNG 9:	ENTWICKLUNG DER BÜROMIETEN IN DEN DREI PANKOWER ORTSTEILEN MIT DEN MEISTEN MIETANGEBOTEN	28
ABBILDUNG 10:	FLÄCHENUMSATZ MIT UNBEBAUTEN GEWERBEFLÄCHEN (1995-2021)	41
ABBILDUNG 11:	BODENRICHTWERTE FÜR UNBEBAUTE GEWERBEFLÄCHEN IN AUSGEWÄHLTEN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN PANKOWS (2015 UND 2022)	42
ABBILDUNG 12:	ANGEBOTSMIETE UND ZAHL DER ANGEBOTE FÜR HALLEN-, LAGER- UND PRODUKTIONSFLÄCHEN IN PANKOW (2012-2022)	43
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER ANGEBOTE FÜR LAGER-/PRODUKTIONSFLÄCHEN NACH ANGEBOTSMIETE IN PANKOW UND BERLIN (2022)	43
ABBILDUNG 14:	FLÄCHENNACHFRAGE NACH GEWERBEGRUNDSTÜCKEN BEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG PANKOW IN HA (MÄRZ 2017 BIS AUGUST 2021)	44
ABBILDUNG 15:	DOMINIERENDE FLÄCHENNUTZUNGEN AUF DEN FLURSTÜCKEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN (GEWERBLICHE BAUFLÄCHENKULISSE)	51
ABBILDUNG 16:	FLÄCHENNUTZUNG IN DEN EPB-GEBIETEN	52
ABBILDUNG 17:	DOMINIERENDE FLÄCHENNUTZUNGEN AUF DEN FLURSTÜCKEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN (GEBIETE AUÖERHALB GEWERBLICHER BAUFLÄCHENKULISSE)	53
ABBILDUNG 18:	GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN NACH ZEITLICHER AKTIVIERBARKEIT UND EIGENTÜMER	69

ABBILDUNG 19:	RÄUMLICHES HANDLUNGSLEITBILD	75
---------------	------------------------------	----

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	GRÖßERE BAUNEUBAUTEN IM BEZIRK (FERTIGGESTELLT, IM BAU UND IN PLANUNG)	29
TABELLE 2:	GRÖßERE IN PANKOW ANSÄSSIGE STARTUPS (STAND: JANUAR 2023)	31
TABELLE 3:	ÜBERSICHT ÜBER DIE UNTERSUCHUNGSGBIETE	38
TABELLE 4:	BESONDERE CHANCEN FÜR DIE AKTIVIERUNG VON POTENZIALFLÄCHEN	59
TABELLE 5:	BESONDERE RESTRIKTIONEN FÜR DIE AKTIVIERUNG VON POTENZIALFLÄCHEN	61
TABELLE 6:	MÖGLICHE KONFLIKTE IN DEN UNTERSUCHUNGSGBIETEN	63
TABELLE 7:	ÜBERSICHT ÜBER MÖGLICHE STANDORTE FÜR GEWERBEHÖFE UND IHRE EIGENSCHAFTEN	66
TABELLE 8:	ZIELE AUS DER GEWERBEFLÄCHENKONZEPTION 2015	70
TABELLE 9:	PLANUNGSSTRATEGIEN AUS DER GEWERBEFLÄCHENKONZEPTION 2015	71
TABELLE 10:	ZIELNUTZUNGEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGBIETEN	83
TABELLE 11:	MAßNAHMEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGBIETEN	88
TABELLE 12:	BESTEHENDE ÖKOLOGISCHE BINDUNGEN AUF POTENZIALFLÄCHEN	102

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	ZAHL DER SV-BESCHÄFTIGTEN NACH PLANUNGRÄUMEN (2019)	14
KARTE 2:	ARBEITSPLATZDICHTE (SV-BESCHÄFTIGTE/1.000 EW) NACH PLANUNGRÄUMEN (2019)	15
KARTE 3:	VERÄNDERUNG DER ZAHL DER SV-BESCHÄFTIGTEN 2013-2019 NACH PLANUNGRÄUMEN (2019)	16
KARTE 4:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON UNTERNEHMEN DES VERARBEITENDEN GEWERBES IM BEZIRK	17
KARTE 5:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON UNTERNEHMEN DES BAUGEWERBES IM BEZIRK	18
KARTE 6:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON UNTERNEHMEN DES KFZ-GEWERBES IM BEZIRK	19
KARTE 7:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER FILM-, FERNSEH- UND MUSIKBRANCHE IM BEZIRK	20
KARTE 8:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON IT-UNTERNEHMEN IM BEZIRK	21
KARTE 9:	RÄUMLICHE VERTEILUNG VON UNTERNEHMEN DES GESUNDHEITSWESEN IM BEZIRK	22
KARTE 10:	BÜROLAGEN BERLIN	26
KARTE 11:	UNTERSUCHUNGSKULISSE UND GEWERBLICHE BAUFLÄCHENKULISSE	39

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Der Wirtschaftsstandort Pankow ist durch eine vielfältige und überwiegend kleinteilige und mittelständische Struktur geprägt. Die Wirtschaftsstruktur entspricht insgesamt weitgehend der Berliner Struktur, wobei je nach Ortsteil deutliche Unterschiede bestehen: Während im innenstadtnahen Ortsteil Prenzlauer Berg Dienstleistungsunternehmen, Startups und die Kreativwirtschaft stark vertreten sind, gibt es in Ortsteilen wie Heinersdorf und Niederschönhausen zahlreiche Handwerks- und Baubetriebe. Hinzu kommen Industriestandorte, beispielsweise in Wilhelmsruh und in Weißensee, sowie der Biotechnologiestandort Campus Buch im Norden des Bezirks.

Bevölkerung und Wirtschaft im Bezirk Pankow wachsen, wie in Berlin insgesamt, seit mehreren Jahren dynamisch. In der Folge nehmen Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Freiflächen zu. Gleiches gilt für Verdrängungsprozesse, insbesondere von gewerblichen Nutzungen aus innerstädtischen Lagen. Der 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft (StEP Wirtschaft 2030)¹ greift diese Herausforderungen auf und hat u. a. das Ziel, die Position Berlins als attraktiven Wirtschaftsstandort zu sichern und zu stärken. Dazu sollen die bestehenden Gewerbestandorte (planungsrechtlich) gesichert, weiterentwickelt und effizienter genutzt sowie vorhandene Erweiterungs- und Nachverdichtungspotenziale beschleunigt aktiviert werden. Zur Konkretisierung, Ergänzung und Umsetzung des StEP Wirtschaft auf kleinräumiger Ebene und zur Stärkung der Wirtschaftsentwicklung sollen die Bezirke bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) erstellen, auch um die Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen durch eine entsprechende Flächenvorsorge zu sichern. Pankow hatte bereits zuvor im Jahr 2015 als erster Berliner Bezirk eine Gewerbeflächenkonzeption erarbeitet. Diese Gewerbeflächenkonzeption wird mit dem vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) entsprechend dem 2020 durch die zuständige Senatsverwaltung veröffentlichten Leitfadens² weiterentwickelt.

Die wesentlichen Ziele des vorliegenden Konzeptes sind:

- Konkretisierung der im StEP Wirtschaft verankerten Ziele auf bezirklicher und kleinräumiger Ebene,
- Erarbeitung von Maßnahmen und Instrumenten zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung,
- Erarbeitung von standortbezogenen Zielen, Handlungsfeldern, Maßnahmen und Instrumenten,
- Ableitung künftiger Flächenbedarfe, Flächenbilanzierung sowie Aussagen zur aktuellen und künftigen Gewerbeflächennachfrage,

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft: Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie. Berlin.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leitfaden. Berlin.

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk und
- Schaffung der Grundlagen für eine strategische Flächenplanung.

1.2 Verortung im Planungssystem

Die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) sollen zur Umsetzung des StEP Wirtschaft 2030 beitragen. Der StEP Wirtschaft 2030 ist ein informeller Plan. Er beruht auf dem Flächennutzungsplan (FNP), der – bindend für alle Verwaltungen – die Grundzüge der Planung für Berlin darstellt. Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept konkretisiert die Ziele des StEP und zeigt Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung auf.

Als teilräumliche Planungsebene zwischen der übergeordneten und gesamtstädtischen Planung (FNP, Stadtentwicklungsplanung, Landschaftsprogramm) und der kleinräumigen Planung (Bebauungspläne, Landschaftspläne) fallen die WiKo unter die Anwendung der Ausführungsvorschriften zu § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) (AV-BEP). Vom Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossene WiKo entsprechen einer sonstigen städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und eröffnen als solche planungsrechtliche Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Sie sind verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB).

Das WiKo soll als Teilplan zur BEP beschlossen werden. Es ist ein sektorales Konzept, maßgeblich für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Andere Nutzungen sind nicht konzeptioneller Teil des WiKo. Für diese gibt es in der Regel eigens beschlossene bezirkliche Konzepte (z. B. Konzept für die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur - SIKo, Zentren- und Einzelhandelskonzept – ZEHK, oder Wohnungsbaukonzepte). Hier sei ausdrücklich auch der Einzelhandel genannt, für den im WiKo keine konzeptionellen Aussagen getroffen werden. Seine verwaltungs- und planungsrechtliche Steuerung unterliegt anderen bestehenden Beschlüssen (ZEHK, AV-Zentren und Einzelhandel, StEP Zentren 2030, Zentrenstruktur im FNP).

1.3 Prozess und Beteiligung

Bei der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts wurde eine projektspezifische Kommunikations- und Beteiligungsstruktur unter der Einbindung unterschiedlicher Akteursgruppen innerhalb der Verwaltung gewählt.

Jour Fixe

In sechs Arbeitsgruppenterminen mit Vertreterinnen und Vertretern der Wirtschaftsförderung, des Fachbereichs Stadtplanung und des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Pankows erfolgte eine laufende Abstimmung und Diskussion der Inhalte und des Bearbeitungsprozesses. Darüber hinaus fanden noch mehrere trilaterale Abstimmungstermine mit Wirtschaftsförderung und Fachbereich Stadtplanung statt.

Steuerungsrunde

Die Steuerungsrunde begleitete den gesamten Erarbeitungsprozess inhaltlich. Es fanden insgesamt drei Treffen zur Diskussion von methodischer Vorgehensweise und Zwischenergebnissen sowie zur Abstimmung des weiteren Vorgehens statt. Neben den bezirklichen Vertreterinnen und Vertretern aus dem Jour Fixe nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe daran teil.

Interviews mit wirtschaftsnahen Akteuren

Bei der Erarbeitung des Konzepts haben empirica und Planergemeinschaft im April und Mai 2022 insgesamt acht Expertengespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung, wirtschaftsbezogenen Akteuren sowie ausgewählten Unternehmen geführt (vgl. Liste im Anhang).

Workshop

Im Juni 2022 fand ein halbtägiger Workshop statt, an dem Vertreterinnen und Vertreter der Bezirkspolitik, der Verwaltung auf Bezirks- und Senatsebene sowie wirtschaftsnaher Akteure teilnahmen. Es erfolgte eine Diskussion der im Entwurf vorliegenden Ergebnisse und erster konzeptioneller Empfehlungen sowie eine gemeinsame Diskussion der Handlungsansätze für drei Typen der Untersuchungsgebiete.

Beteiligung politischer Gremien

Die Beteiligung der politischen Gremien im Bezirk erfolgte durch zwei Präsentationen in Ausschüssen der Bezirksverordnetenversammlung. Am 13.10.2022 wurde ein Zwischenstand bei der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Genehmigung und des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Digitalisierung und Verwaltungsmodernisierung vorgestellt.

1.4 Methodik

Bei Erarbeitung des vorliegenden Konzepts haben empirica und Planergemeinschaft folgende Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet:

- Auswertung und Analyse vorliegender Materialien: übergeordnete Dokumente, Planungen und Konzepte auf gesamtstädtischer und Bezirksebene (z. B. FNP, StEP Wirtschaft 2030, bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, bezirkliches SIKO), ebenso wie vorhandene Unterlagen und Pläne für die einzelnen Untersuchungsgebiete (z. B. festgesetzte Bebauungspläne und Bebauungspläne im Verfahren).
- Auswertung von Daten: Statistiken und Daten aus verschiedenen Quellen (u. a. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, empirica-Preisdatenbank / VALUE-Marktdatenbank, Nexiga-Unternehmensdaten, Anfragen bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung) zum Angebot und zur Nachfrage nach Gewerbeflächen in Pankow.

-
- **Nutzungskartierung:** Im Oktober und November 2021 haben empirica und Planergemeinschaft eine Vor-Ort-Begehung und Nutzungskartierung von 29 Industrie- und Gewerbestandorten in Pankow durchgeführt. Für alle Grundstücke in den Untersuchungsgebieten wurden die vorhandenen Nutzungen (dominierende Nutzung und ggf. bestehende untergeordnete Nutzungen) sowie bestehende Nachverdichtungspotenziale erfasst.
 - **Qualitative Interviews:** Im April und Mai 2022 sind leitfadengestützte Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung, wirtschaftsbezogenen Akteuren sowie ausgewählten Unternehmen geführt worden. Ziel der Interviews war neben der Informationsgewinnung vor allem auch die Einbindung von wichtigen Stakeholdern im Bezirk. Inhaltliche Schwerpunkte der Interviews waren folgende Themenkomplexe:
 - Qualitäten des Standorts Pankow,
 - Standorte mit besonderem Entwicklungspotenzial,
 - künftige Veränderungen von Flächennachfrage und Standortanforderungen.

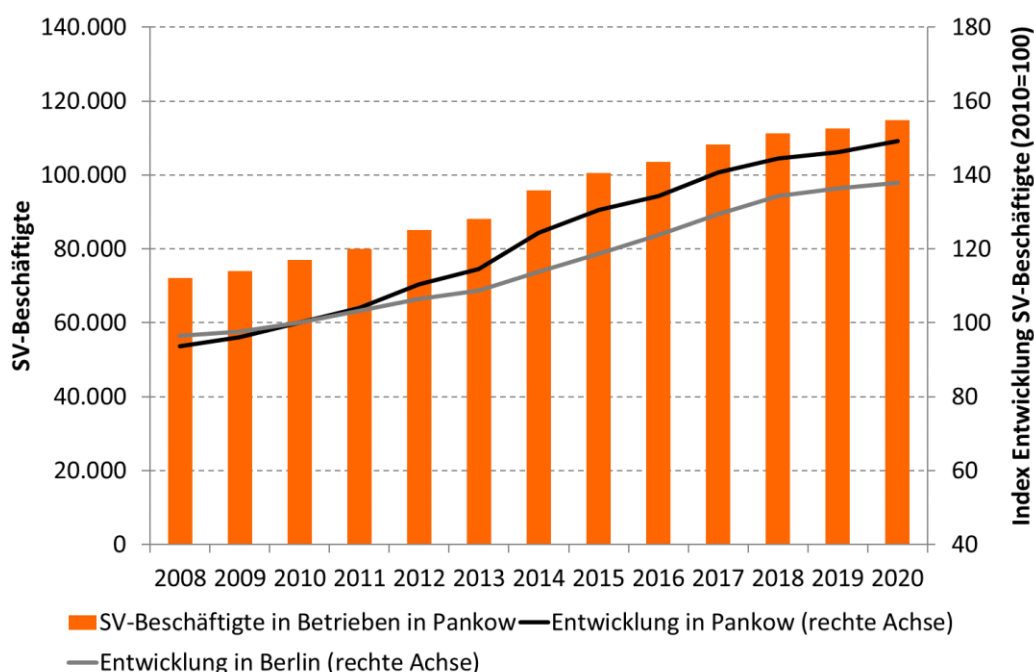
2. Analyse

2.1 Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

2.1.1 Wirtschaftsentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten im Bezirk Pankow hat sich seit 2008 sehr dynamisch entwickelt: Die Anzahl der im Unternehmensregister erfassten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) stieg im Zeitraum 2008 bis 2020 kontinuierlich um rd. 43.000 auf knapp 115.000.³ Das entspricht einem Zuwachs von 59 % und liegt über dem Berliner Wachstum von rd. 43 % in diesem Zeitraum. Auch im Jahr 2020 erhöhte sich die Zahl der SV-Beschäftigten trotz Corona-Pandemie um rd. 2 % (Berlin: +1 %).

Abbildung 1: SV-Beschäftigtenentwicklung in Pankow (2008-2020)



Anmerkungen: Ohne SV-Beschäftigte in der Landwirtschaft, der öffentlichen Verwaltung, in privaten Haushalten und exterritorialen Organisationen. Seit 2019 werden die SV-Beschäftigten im Unternehmensregister nicht mehr zum Stichtag 31.12. ausgewiesen, sondern als Jahresdurchschnittswerte. Dadurch ist die Entwicklung von 2018 bis 2019 nicht mit der Entwicklung in den vorhergehenden Jahren vergleichbar.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

empirica | Planergemeinschaft

Besonders stark wuchs die Beschäftigung zwischen 2008 bis 2020 im Gastgewerbe (+119 % auf mehr rd. 5.400 SV-Beschäftigte, trotz merklichem pandemiebedingtem Rückgang im Jahr 2020), bei Erziehung und Unterricht (+117 % auf rd. 10.300 SV-Beschäftigte)

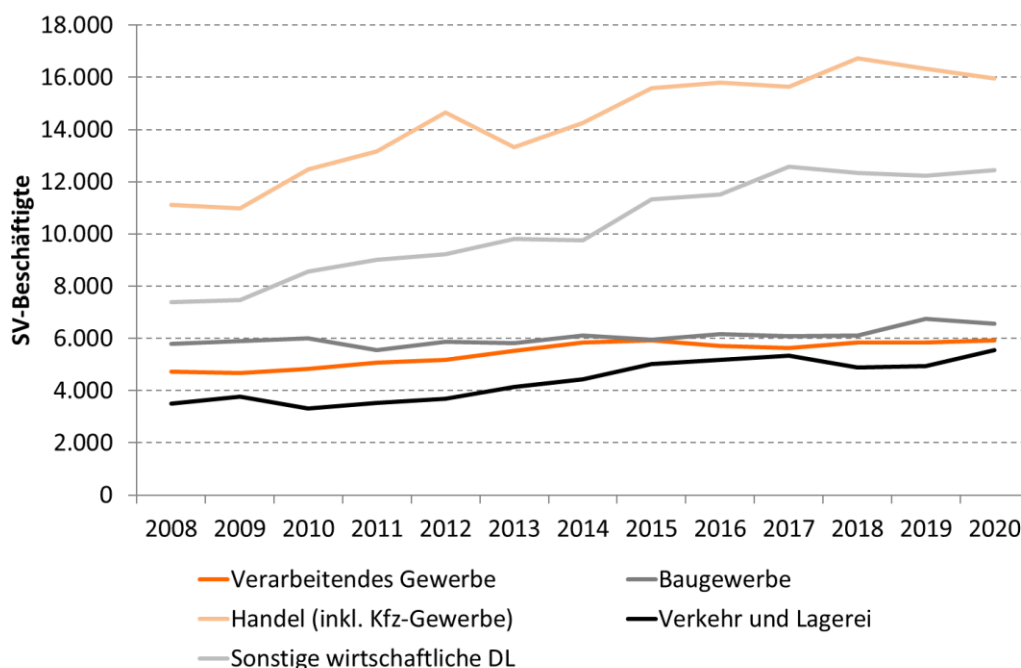
³ Nicht erfasst im Unternehmensregister sind die Wirtschaftsabschnitte A "Land- und Forstwirtschaft", B "Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden", O "Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung", T "Private Haushalte etc." und U "Exterritoriale Organisationen und Körperschaften". Bis auf den Wirtschaftsabschnitt O sind Unternehmen aus diesen Abschnitten als Arbeitgeber in Berlin unbedeutend..

und in der Informations- und Kommunikationswirtschaft (+115 % auf fast 10.000 Beschäftigte). Die Beschäftigungsentwicklung war in allen ausgewiesenen Wirtschaftsabschnitten positiv, mit Ausnahme der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (-19 % auf rd. 3.200 Beschäftigte).

Die Beschäftigtenentwicklung in den Branchen, die in hohem Maße Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten benötigen, war ebenfalls positiv. Das Wachstum in vier der relevanten fünf Wirtschaftsabschnitte war im Vergleich aber unterdurchschnittlich, so dass ihre relative Bedeutung für die Beschäftigung im Bezirk insgesamt von rd. 45 % auf rd. 40 % abnahm:

- Verarbeitendes Gewerbe (Abschnitt C): +25 % auf rd. 5.900 Beschäftigte (5,2 % aller SV-Beschäftigten im Bezirk)
- Baugewerbe (Abschnitt F): +13 % auf rd. 6.600 Beschäftigte (5,7 % aller SV-Beschäftigten im Bezirk)
- Handel inklusive Kfz-Gewerbe (Abschnitt G): +43 % auf rd. 16.000 Beschäftigte (13,9 % aller SV-Beschäftigten im Bezirk)
- Verkehr und Lagerei (Abschnitt H): +58 % auf rd. 5.500 Beschäftigte (4,8 % aller SV-Beschäftigten im Bezirk)
- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (Abschnitt N): +69 % auf rd. 12.000 Beschäftigte (10,8 % aller SV-Beschäftigten im Bezirk)

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der SV-Beschäftigten in ausgewählten Branchen* (2008-2020)



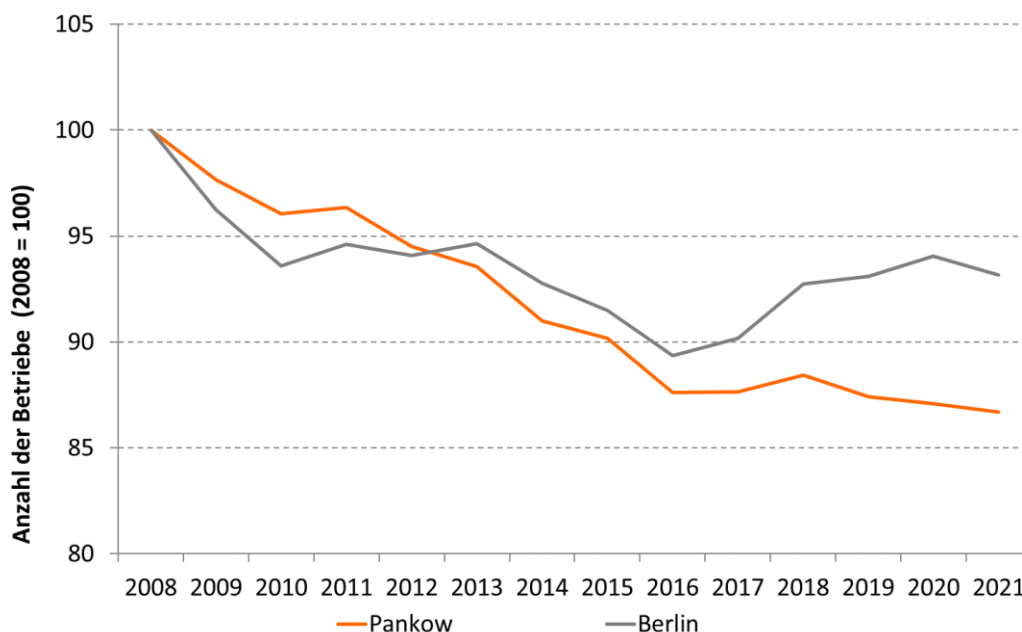
* Anmerkung: Branchen, die (überwiegend) Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten benötigen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

Betriebsentwicklung im Handwerk

Im Handwerk verlief die Entwicklung der Betriebszahlen in Pankow nach Daten der Handwerkskammer Berlin negativ: Die Zahl der Betriebe sank von 3.960 im Jahr 2008 auf 3.430 im Jahr 2021. Seit 2008 entspricht die Entwicklung einem Rückgang von 13 % (Berlin insgesamt -7 %). Das ist ein Indiz dafür, dass Pankow stärker als andere Bezirke von Verdrängungs- bzw. Konzentrationsprozessen von kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben betroffen ist. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Insbesondere in den innerstädtischen Lagen sowie beliebten Wohnquartieren besteht ein hoher Nutzungsdruck, der dazu führt, dass wachsende Unternehmen an ihrem Standort oder im unmittelbaren Umfeld keine Erweiterungsmöglichkeiten finden sowie günstige Mietgewerbeflächen für das Handwerk verloren gehen, da sie mit Wohngebäuden bebaut werden oder an zahlungskräftigere Unternehmen (z. B. Dienstleistungen, Einzelhandel) vermietet werden. Schließlich sorgen auch Nutzungskonflikte in der Nachbarschaft (v. a. durch lärmverursachenden Wirtschaftsverkehr) dafür, dass Handwerksbetriebe den Wirtschaftsstandort Pankow verlassen.⁴

Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Handwerksbetriebe in Pankow und Berlin



Quelle: Handwerkskammer Berlin

empirica | Planergemeinschaft

Innerhalb des Handwerks gibt es im Zeitraum 2008 bis 2021 allerdings deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Betriebszahlen:

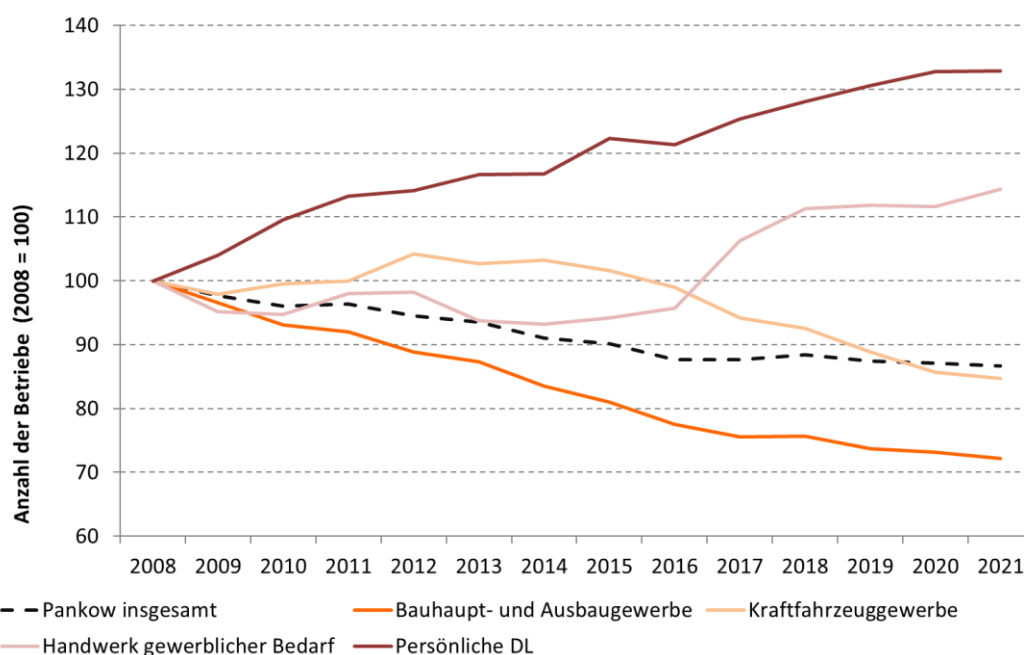
- Im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe sank die Zahl der Betriebe um mehr als ein Viertel. Die Zahl der Betriebe ging dabei in fast alle Gewerke zurück (u. a. Holz- und Bautenschutzgewerbe, Maurer und Betonbauer, Installateure und

⁴ Vgl. hierzu auch Handwerkskammer Berlin (Hrsg.) (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks.

Heizungsbauer, Tischler, Maler und Lackierer). Die Entwicklung im Bezirk verläuft dabei ähnlich wie in Berlin insgesamt.

- Im Kfz- und Gesundheitsgewerbe ist die Zahl der Betriebe seit 2008 um 15 % bzw. mehr als 20 % zurückgegangen. Die Zahl der Betriebe im Nahrungsmittelgewerbe war weitgehend konstant, vor allem aufgrund einer positiven Entwicklung bei Konditoren und Speiseeisherstellern.
- Seit 2016 positiv entwickeln sich die Betriebszahlen im Handwerk für den gewerblichen Bereich, nachdem sie zuvor gegen den Berliner Trend gesunken waren. Das liegt vor allem an einer Zunahme bei den Gebäudereinigern, in vielen der übrigen Gewerken sinkt die Zahl der Betriebe in Pankow.
- Eindeutig positiv ist die Entwicklung bei den persönlichen Dienstleistungen: Die Zahl der Betriebe ist seit 2008 um mehr als ein Drittel angestiegen. Zuwächse gab es u. a. bei Friseuren, Fotografen, Kosmetikern und Maßschneidern.

Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Handwerksbetriebe in Pankow nach ausgewählten Handwerksgruppen



Quelle: Handwerkskammer Berlin

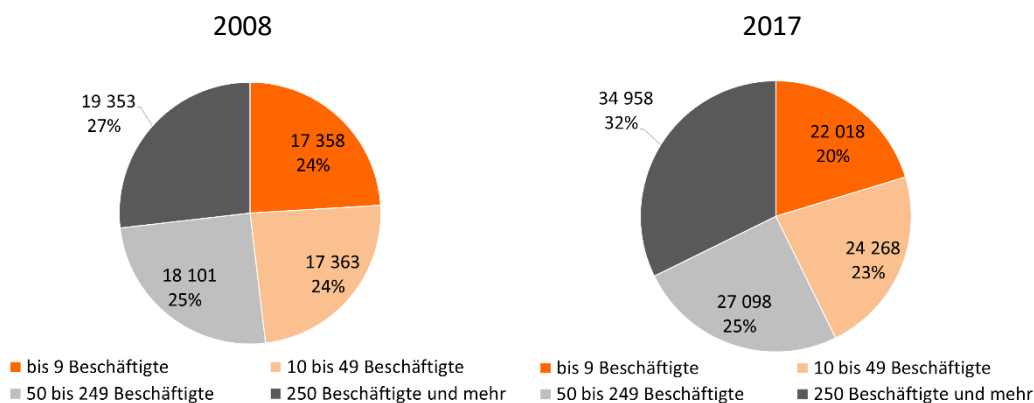
empirica | Planergemeinschaft

2.1.2 Wirtschaftsstruktur

Die Pankower Wirtschaftsstruktur ähnelt insgesamt relativ stark der Berliner Wirtschaftsstruktur. Dabei sind Gesundheit und Soziales, Handel und Baugewerbe im Bezirk etwas stärker vertreten, während die Anteile des verarbeitenden Gewerbes und der freiberuflichen, technischen und wissenschaftlichen Dienstleistungen etwas geringer als im städtischen Mittel sind. Die Pankower Wirtschaft ist dabei in besonderem Maße von kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) mit weniger als 250 Beschäftigten geprägt, die mehr als 99 % aller Betriebe im Bezirk ausmachen. Rund jeder fünfte SV-Beschäftigte in Pankow arbeitet in einem Betrieb mit weniger als zehn Beschäftigten. Insgesamt

arbeiten gut zwei Drittel der SV-Beschäftigten im Bezirk in KMU. Auch wenn hinsichtlich der Verteilung der Beschäftigten auf kleine, mittlere und große Betriebe in Pankow ein leichter Trend hin zu den größeren Niederlassungen und damit eine Angleichung an den Berliner Durchschnitt (vgl. Abbildung 5) erkennbar ist, bleibt die Wirtschaftsstruktur unverändert kleinteilig. Dies hat auch Auswirkungen auf die Flächennachfrage, da kleinere Unternehmen in der Regel auch weniger Fläche nachfragen also große.

Abbildung 5: Beschäftigte in Pankow nach Betriebsgröße, 2008 und 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

empirica | Planergemeinschaft

Der beschäftigungsstärkste Wirtschaftsabschnitt ist, wie auch in Berlin insgesamt, das Gesundheits- und Sozialwesen, in dem rd. 20 % aller SV-Beschäftigten in Pankow tätig sind (Berlin: rd. 16 %). Es folgen der Handel mit 15 % aller SV-Beschäftigten (Berlin: 12 %) und die Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen (11 %; Berlin: 11 %). Die Beschäftigungsdynamik in diesen drei Abschnitten war jeweils etwas höher als im Berliner Durchschnitt.

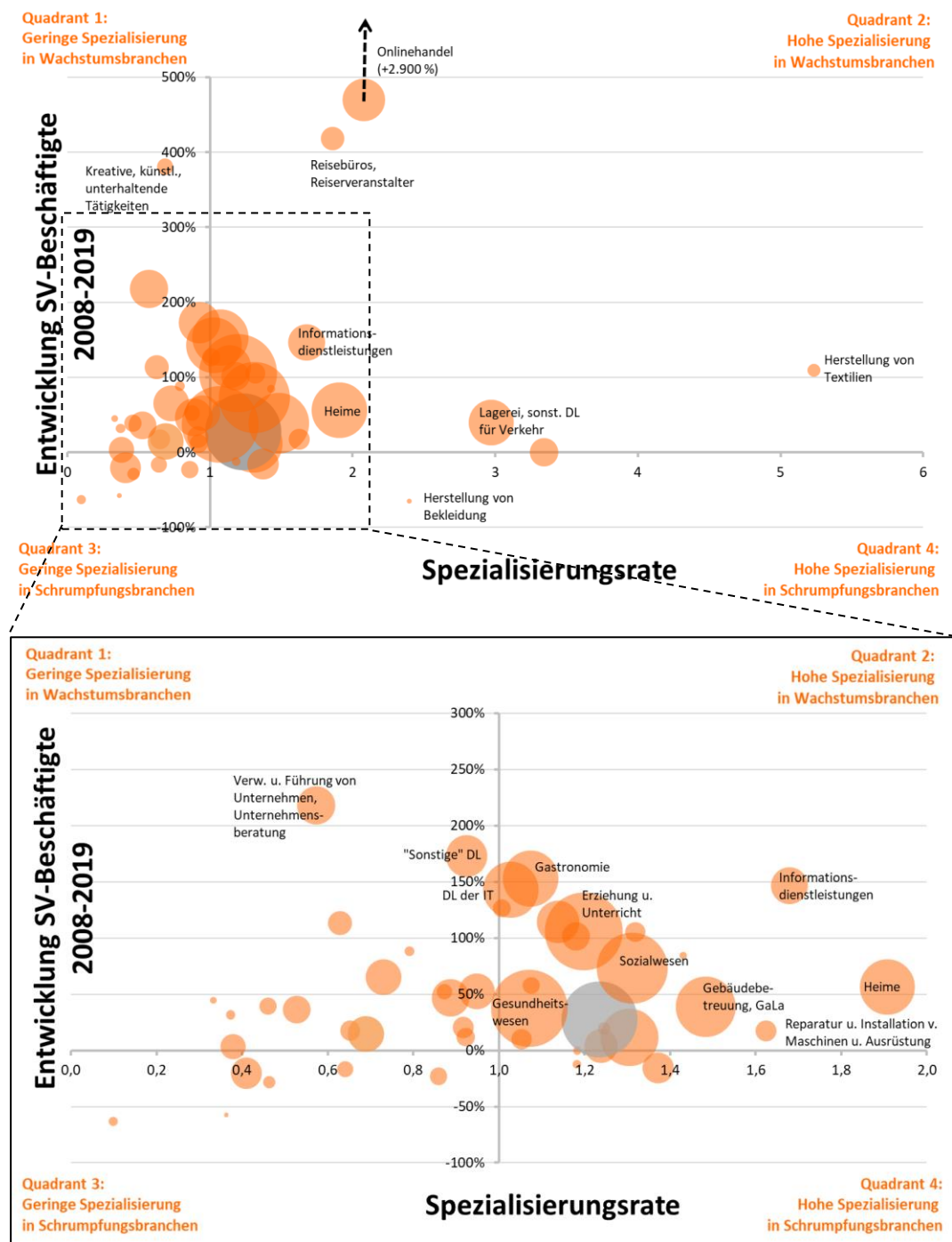
Deutlich dynamischer als in Berlin insgesamt haben sich im Bezirk die Beschäftigungszahlen im Gastgewerbe, im Grundstücks- und Wohnungswesen, bei Erziehung und Unterricht und im verarbeitenden Gewerbe entwickelt.

Die Pankower Wirtschaft ist im Berliner Vergleich nur in wenigen Branchen besonders stark spezialisiert (Spezialisierungsrate⁵ größer als 2, vgl. Abbildung 6, Stand 2019):

- Lagerei und sonstige Verkehrsdienstleistungen: rd. 3.400 Beschäftigte, wachsend.
- Einzelhandel nicht in Verkaufsräumen (vor allem Online-Handel): rd. 2.900 Beschäftigte, sehr stark wachsend.
- Sonstiger Fahrzeugbau: rd. 1.300 Beschäftigte und damit 26 % aller Berliner Beschäftigten in dieser Branche, im Vergleich zu Berlin überdurchschnittlich wachsend. Bekanntestes Unternehmen ist Stadler.

⁵ Spezialisiert bedeutet, dass eine Branche in Pankow im Vergleich zu Berlin insgesamt überdurchschnittlich konzentriert ist, der sektorale Beschäftigtenanteil also höher ausfällt. Gemessen wird die Spezialisierung durch die Spezialisierungsrate (auch: Lokalisationsquotient). Sie ist definiert als sektoraler Beschäftigtenanteil einer Region (Pankow) im Verhältnis zum Gesamttraum (Berlin). Ein Wert unter eins bedeutet, dass die Region in dieser Branche weniger spezialisiert ist als der Gesamttraum. Ein Wert über eins gibt eine relative regionale Spezialisierung an.

Abbildung 6: Spezialisierung und Entwicklung ausgewählter Branchen in Pankow anhand der Beschäftigung differenziert nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) 2008-2019



Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SV-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Der graue Kreis stellt den Einzelhandel (ohne Onlinehandel) dar als Vergleichsmaßstab für die Bedeutung der dargestellten Branchen, gemessen an der Bedeutung des Einzelhandels (rd. 9.400 SV-Beschäftigte, +28 % im Zeitraum 2008 bis 2019). Nicht dargestellt sind Landwirtschaft, Bergbau, Energie-/Wasserversorgung, Verwaltung sowie alle Wirtschaftsabteilungen mit nicht ausgewiesenen Werten.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

empirica | Planergemeinschaft

- Herstellung von Textilien: rd. 280 Beschäftigte und damit mehr als 40 % aller Berlin Beschäftigten in dieser Branche, positiver Trend und überdurchschnittliches Wachstum im Berliner Vergleich.
- Herstellung von Bekleidung: rd. 40 Beschäftigte, negativer Trend.

Eine mittlere Spezialisierungsrate ($> 1,5$) hat Pankow u. a. bei den Informationsdienstleistungen (rd. 2.200 Beschäftigte, Beschäftigungswachstum deutlich unter dem Berliner Trend) und bei der Reparatur von Maschinen und Ausrüstungen (rd. 700 Beschäftigte, unterdurchschnittliches Wachstum)

Abschnitt C: Verarbeitendes Gewerbe – Schienenfahrzeugbau am wichtigsten

Im Jahr 2019 arbeiteten rd. 5.800 Personen oder rd. 5 % aller Beschäftigten in Pankow im verarbeitenden Gewerbe. Das sind einerseits rd. 24 % mehr als noch 2008, andererseits entspricht das nur gut 70 % des berlinweiten sektoralen Beschäftigtenanteils im verarbeitenden Gewerbe. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes ist der „Sonstige Fahrzeugbau“ am bedeutendsten, zu dem der Schienenfahrzeugbau gehört. Stadler Pankow ist damit der größte Industriebetrieb im Bezirk. Es werden keine genauen Beschäftigtenzahlen vom Amt für Statistik angegeben, aber es dürfte ausgehend von veröffentlichten Zahlen im Jahr 2019 rd. 1.300 Beschäftigte in dieser Branche in Pankow gegeben haben. Damit ist die Branche in Berlin stark auf Pankow konzentriert (Spezialisierungsrate rd. 3,3). Die nächstgrößeren Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes sind mit rd. 710 Beschäftigten „Reparatur/Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ (Spezialisierungsrate 1,62; unterdurchschnittliches Wachstum) und mit rd. 640 Beschäftigten „Herstellung von Nahrungs-/Futtermitteln“ (Spezialisierungsrate 0,65; leicht unterdurchschnittliches Wachstum). Stark spezialisiert und stark wachsend, allerdings mit wenigen Beschäftigten im Bezirk ist die Herstellung von Textilien – die knapp 300 Beschäftigten entsprechen rd. 40 % aller Branchenbeschäftigten in Berlin.

Abschnitte D und E: Ver- und Entsorgung (Wasser, Energie und Abfall)

Diese Wirtschaftszweige sind im Bezirk unbedeutend.

Abschnitt F: Baugewerbe – Mittlere Bedeutung, aber wenig dynamisch

Das Baugewerbe ist mit knapp 6.800 Beschäftigten im Vergleich zum Berliner Niveau in Pankow überdurchschnittlich bedeutend (Spezialisierungsrate von 1,28), hat sich aber mit einem Beschäftigtenzuwachs von rd. 17 % in den vergangenen Jahren nur unterdurchschnittlich entwickelt. Die Zahl der Betriebe ging von 2008 bis 2019 um rd. 2 % zurück. Die vergleichsweise verhaltene Beschäftigtenentwicklung und der Rückgang der Betriebszahlen in einem Zeitraum, der durch eine sehr dynamische Entwicklung der Bauwirtschaft in Berlin gekennzeichnet war, können Hinweise auf den Arbeitskräftemangel in der Branche und fehlenden Flächen für Unternehmen des Baugewerbes im Bezirk sein. Das Baugewerbe ist besonders stark durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt.

Abschnitt G: Handel – Hohe Dynamik im Internet- und Versandhandel

Der Wirtschaftsabschnitt Handel und Kfz-Handel ist im Bezirk leicht überrepräsentiert, was vor allem durch relativ hohe Beschäftigtenzahlen im Einzel- und Kfz-Handel verursacht wird. Insgesamt arbeiteten 2019 mehr als 16.000 Beschäftigten im Bezirk in dieser Branche, davon mehr als 2.900 im Online- und Versandhandel (Einzelhandel nicht in Verkaufsräumen). Die Branche ist in Berlin sehr stark auf den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

konzentriert, aber auch in Pankow überproportional stark vertreten (Spezialisierungsrate 2,08).

Abschnitt H: Verkehr und Lagerei – Mittlere Dynamik und Bedeutung

Im Abschnitt Verkehr und Lagerei liegt der Beschäftigtenanteil im Bezirk leicht unter dem Berliner Mittelwert. Der Wirtschaftszweig hat sich im Vergleich zum Berliner Durchschnitt positiv entwickelt. Insbesondere der Wirtschaftszweig „Lagerei und Erbringungen von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr“ ist im Bezirk bedeutend: fast jeder vierte Berliner Beschäftigte in dieser Branche arbeitet in Pankow (Spezialisierungsrate 2,97).

Abschnitt I: Gastgewerbe – Sehr positive Entwicklung bis 2019

Das Gastgewerbe in Pankow hat bis 2019 stark von der steigenden Bedeutung des Tourismus in Berlin profitiert. Die Beschäftigung im Beherbergungsgewerbe stieg seit 2008 um über 110 % auf mehr als 900 Personen und damit im Berliner Vergleich überdurchschnittlich stark. Bedeutung und Dynamik der Gastronomie sind mit über 5.000 Beschäftigten und 150 % Wachstum noch größer. Von einer räumlichen Konzentration des Gastgewerbes auf den Bezirk kann bei einem Lokalisationsquotienten knapp unter eins aber nicht gesprochen werden. Informationen zur Entwicklung seit 2020 liegen leider für Pankow noch nicht vor. In Anbetracht der pandemiebedingten Einschränkungen, sowie der negativen Beschäftigungsentwicklung in Berlin insgesamt in den Jahren 2020 und 2021 ist jedoch auch in Pankow von einem signifikanten Beschäftigungsrückgang auszugehen.⁶

Abschnitt J: Information und Kommunikation – Wichtig Wachstumsbranche

Der Bezirk Pankow ist einer der räumlichen Schwerpunkte der Informations- und Kommunikationswirtschaft in Berlin. Knapp 9 % aller Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig in Berlin haben ihren Arbeitsplatz im Bezirk. Insgesamt arbeiten mehr als 9.000 Beschäftigte im Bezirk in der Branche. Das sind mehr als doppelt so viele wie im Jahr 2008, womit das Wachstum leicht über dem Berliner Durchschnitt liegt.

Größter Wirtschaftszweig ist die Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie: Mehr als 50 % der Beschäftigten in der Informations- und Kommunikationswirtschaft des Bezirks entfallen auf diese Branche. Ebenfalls relativ bedeutend und wachstumsstark ist der Wirtschaftszweig Informationsdienstleistungen mit einem Wachstum von fast 150 % seit 2008. Rd. 13 % aller Berliner Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig arbeiten in Pankow.

Abschnitt K: Finanz- und Versicherungsdienstleistungen – Wenig bedeutend

Im Finanz- und Versicherungsgewerbe waren 2019 rd. 1.100 Personen beschäftigt. Das sind ungefähr so viele wie im Jahr 2008. Die Branche ist in anderen Berliner Bezirken deutlich stärker konzentriert.

Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen – Stark wachsend

Die Zahl der SV-Beschäftigten im Grundstücks- und Wohnungswesen hat sich seit 2008 um 115 % auf knapp 3.000 Menschen erhöht. Inzwischen arbeitet gut jeder elfte Berliner Beschäftigte in der Branche in Pankow.

⁶ Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de/g-iv-3-j

Abschnitt M: Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen – Zunehmende Bedeutung

Der Beschäftigtenanstieg in diesem Abschnitt lag mit 80 % im Berliner Branchenmittel und war damit deutlich höher als der relative Beschäftigungszuwachs in Pankow insgesamt. Rd. 9 % der Beschäftigten im Bezirk arbeitet in diesem Wirtschaftsabschnitt. Innerhalb des Abschnitts verlief die Entwicklung nur im Wirtschaftszweig „Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben, Unternehmensberatung“ dynamischer als im Berliner Schnitt. Gemessen an der Beschäftigung gibt es in den Bereichen „Werbung und Marktforschung“ (rd. 1.300 Beschäftigte) sowie „Veterinärwesens“ (rd. 100 Beschäftigte) eine leichte räumliche Konzentration auf den Bezirk.

Abschnitt N: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen – Bedeutend und dynamisch

Innerhalb des Abschnitts arbeiten im Bezirk gut 12.200 Beschäftigte, davon fast die Hälfte in der Gebäudebetreuung und im Garten- und Landschaftsbau. Rd. 12 % aller Berliner Beschäftigten in dieser Branche arbeitet in einem Pankower Unternehmen. Insgesamt verlief die Beschäftigungsentwicklung im Abschnitt positiv mit deutlichen Unterschieden zwischen den zugehörigen Branchen.

Abschnitt P: Erziehung und Unterricht – Deutliches Wachstum

Im (personalintensiven) Abschnitt Erziehung und Unterricht sind mit rd. 9.800 SV-Beschäftigten knapp 9 % aller im Bezirk Beschäftigten tätig. Im Zuge des Bevölkerungswachstums und des Ausbaus der sozialen Infrastruktur hat sich auch die Beschäftigung im Abschnitt seit 2008 mehr als verdoppelt. Ein wesentlicher Teil der Beschäftigung ist wohnortnah (Kindergärten und Schulen), entsprechend ist die Beschäftigung in Berlin relativ gleichverteilt.

Abschnitt Q: Gesundheits- und Sozialwesen – Bedeutendster Wirtschaftsabschnitt im Bezirk

Das ebenfalls personalintensive Gesundheits- und Sozialwesen ist mit einem Beschäftigtenanteil von 20 % der mit Abstand bedeutendste Wirtschaftsabschnitt im Bezirk und etwas bedeutender als in anderen Berliner Bezirken (Lokalisationskoeffizient von 1,28). Eine Ursache für die hohe Bedeutung der Branche im Bezirk ist der Gesundheits- und Medizincluster in Berlin-Buch. Analog zum Abschnitt Erziehung und Unterricht ist die Beschäftigung infolge des Bevölkerungswachstums gestiegen.

Abschnitt R: Kunst, Unterhaltung und Erholung - Untererfassung der Bedeutung

Da im Unternehmensregister nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst werden, spiegelt das Register die Bedeutung der kreativen und künstlerischen Tätigkeiten nicht angemessen wider, da viele „Kreative“ freiberuflich tätig sind.

Abschnitt S: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen – schrumpfend und wenig bedeutend

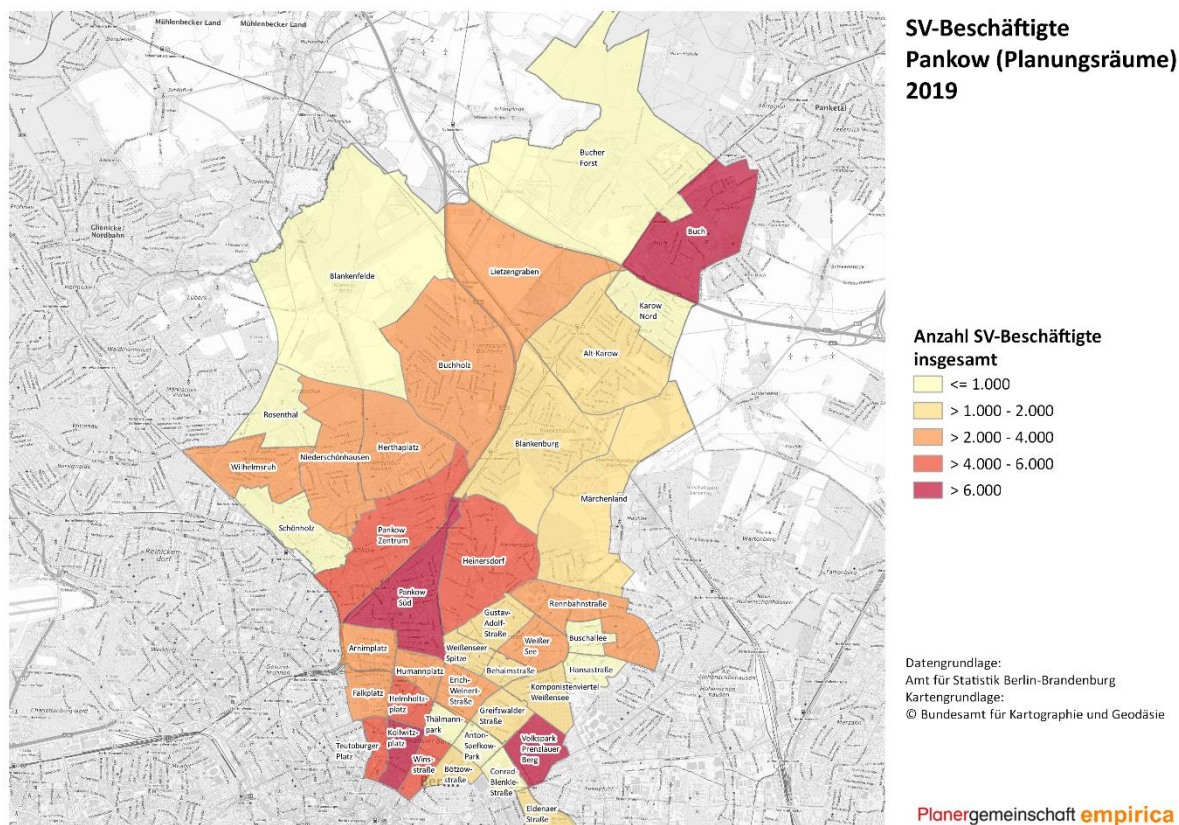
Dieser Wirtschaftsabschnitt mit rd. 3.300 Beschäftigten ist der einzige im Bezirk, in dem die Beschäftigtenzahl seit 2008 gesunken ist. Mit -18 % war die Entwicklung auch schlechter als im Berliner Mittel.

2.1.3 Räumliche Verteilung der Arbeitsplätze und Unternehmen

Arbeitsplätze

Räumliche Arbeitsplatzschwerpunkte im Bezirk waren im Jahr 2019 einerseits Planungsräume⁷ mit größeren Gewerbestandorte wie Buch (mit dem Campus Berlin Buch und dem Helios Klinikum Berlin-Buch) mit rd. 7.500 SV-Beschäftigten und Volkspark Prenzlauer Berg (mit dem Gewerbegebiet Storkower Straße) mit rd. 10.500 SV-Beschäftigten. Andererseits arbeiten auch in einigen Planungsräumen, die durch die typische Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten und eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte geprägt sind, mehr als 5.000 SV-Beschäftigte: Kollwitzplatz (rd. 10.000), Pankow Süd (rd. 6.000), Pankow Zentrum (mehr als 5.500) und Teutoburger Platz (knapp 5.500, vgl. Karte 1). Dagegen arbeiten in wenig bebauten und dünn besiedelten (z. B. Blankenfelde, Bucher Forst) oder in von Wohnnutzung dominierten Quartieren (z. B. Karow Nord, Thälmannpark) nur vergleichsweise wenige Beschäftigte.

Karte 1: Zahl der SV-Beschäftigten nach Planungsräumen (2019)

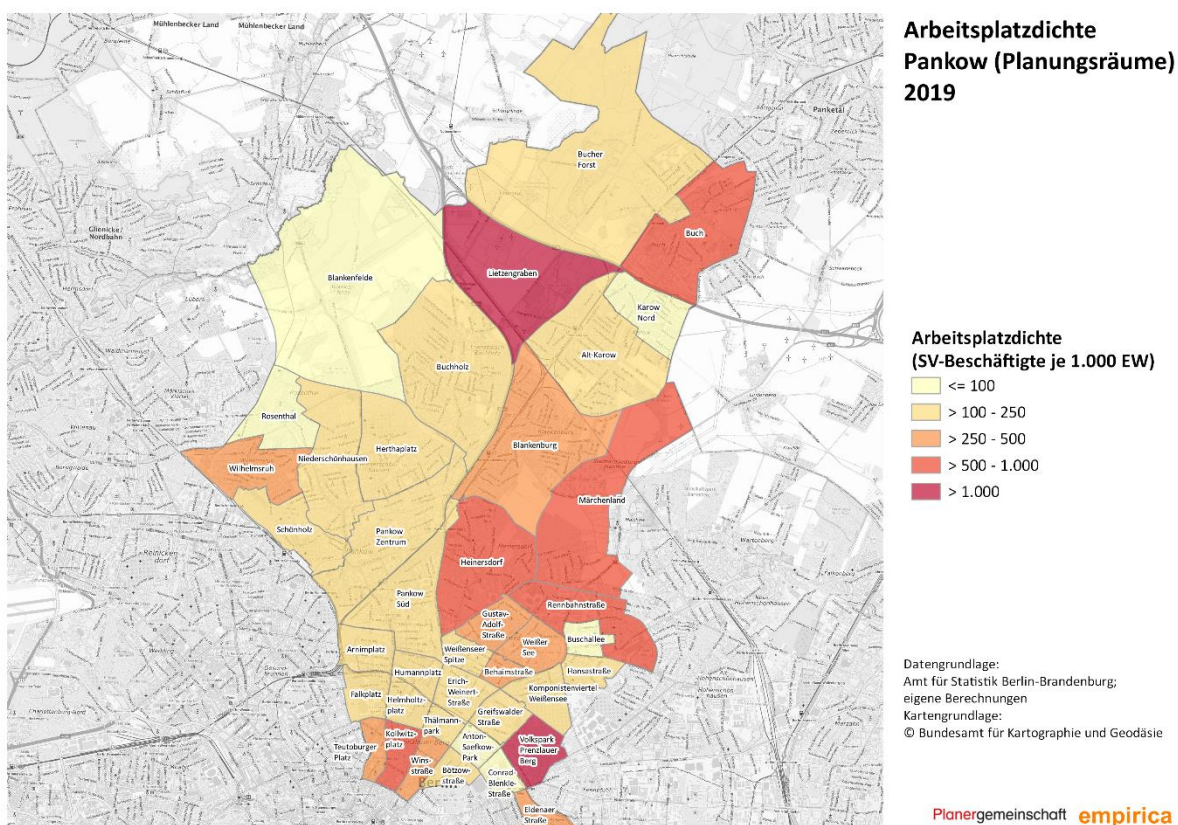


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

⁷ Kleinste statistische Einheit in Berlin nach dem Konzept der „Lebensweltlich orientierten Räume“, Planungsräume Stand 2019

Die durchschnittliche Arbeitsplatzdichte lag in Pankow 2019 bei 275 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner (Berlin: 385). Die höchste Arbeitsplatzdichten (mehr Beschäftigte als Einwohner) gab nur im kaum bewohnten Planungsraum Lietzengraben sowie im Planungsraum Volkspark Prenzlauer Berg, in dem auch absolut betrachtet viele Menschen arbeiten. Es folgen die beiden Planungsräume Märchenland und Rennbahnstraße, in denen das größte Pankower Gewerbegebiet „Berliner Allee“ liegt. Auch in anderen Planungsräumen mit größeren Gewerbebeständen wie Buch oder Heinersdorf sind die Arbeitsplatzdichten überdurchschnittlich hoch. Gleiches gilt für den südwestlichen Prenzlauer Berg, der in weiten Teilen eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe aufweist. Dagegen liegt die Arbeitsplatzdichte in reinen Wohnquartieren wie Karow Nord oder Buschallee bei unter 50 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. Karte 2).

Karte 2: Arbeitsplatzdichte (SV-Beschäftigte/1.000 EW) nach Planungsräumen (2019)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

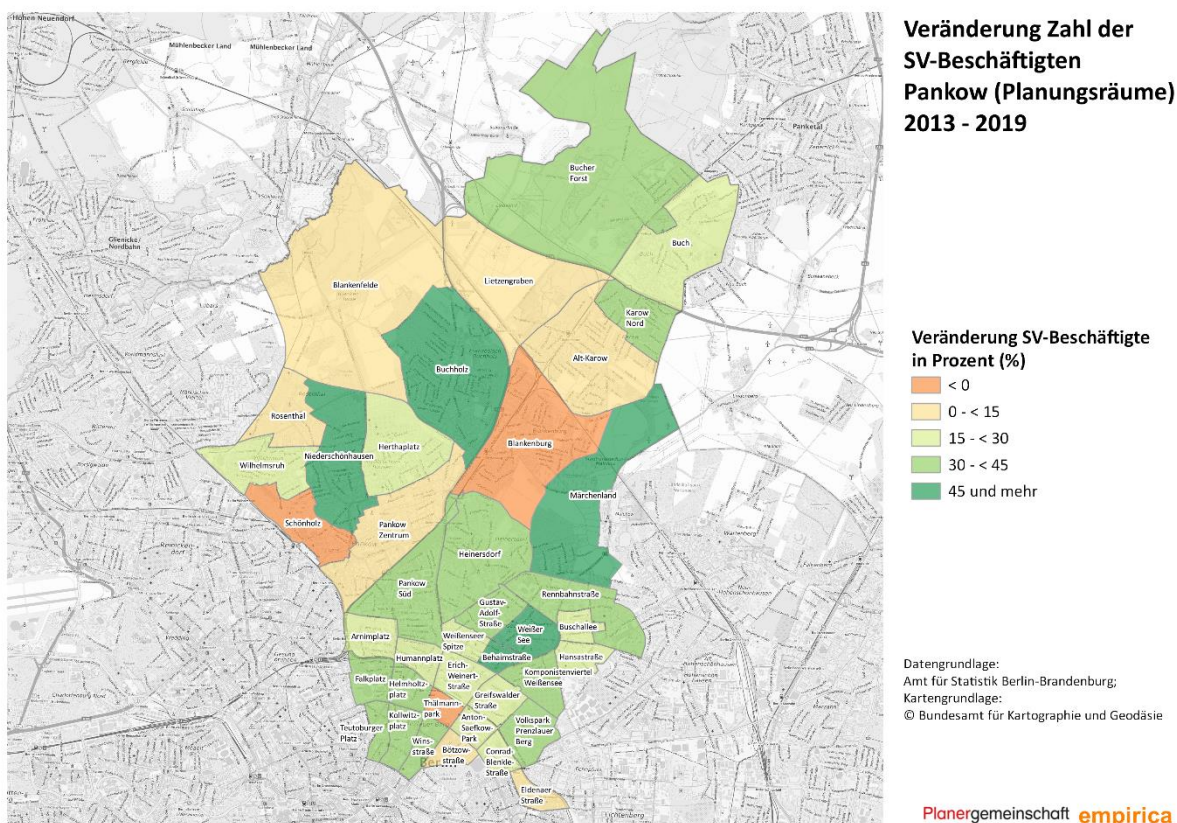
Im Zeitraum 2013 bis 2019 ist die Zahl der SV-Beschäftigten in Pankow um 28 % angestiegen. Unter den Planungsräumen mit mindestens 1.000 Beschäftigten gab es in den folgenden den relativ höchsten Beschäftigungszuwachs (vgl. Karte 3):

- Märchenland mit dem nördlichen Teil des Gewerbegebiets Berliner Allee (1.036 Beschäftigte, +61 %),
- Weißer See (3.239 Beschäftigte, +59 %),
- Buchholz (3.730 Beschäftigte, +55 %),

- Niederschönhausen mit dem Gewerbegebiet Buchholzer Straße (3.272 Beschäftigte, +47 %),
- Behaimstraße (1.753 Beschäftigte, +47 %).

Es gab insgesamt nur drei Planungsräume mit relativ wenig Beschäftigten, in denen die Beschäftigtenzahl zwischen 2013 und 2019 abnahm: Blankenburg (-23 % auf 1.753 Beschäftigte), Thälmannpark (-9 % auf 795 Beschäftigte) und Schönholz (-49 % auf 763 Beschäftigte).

Karte 3: Veränderung der Zahl der SV-Beschäftigten 2013-2019 nach Planungsräumen (2019)

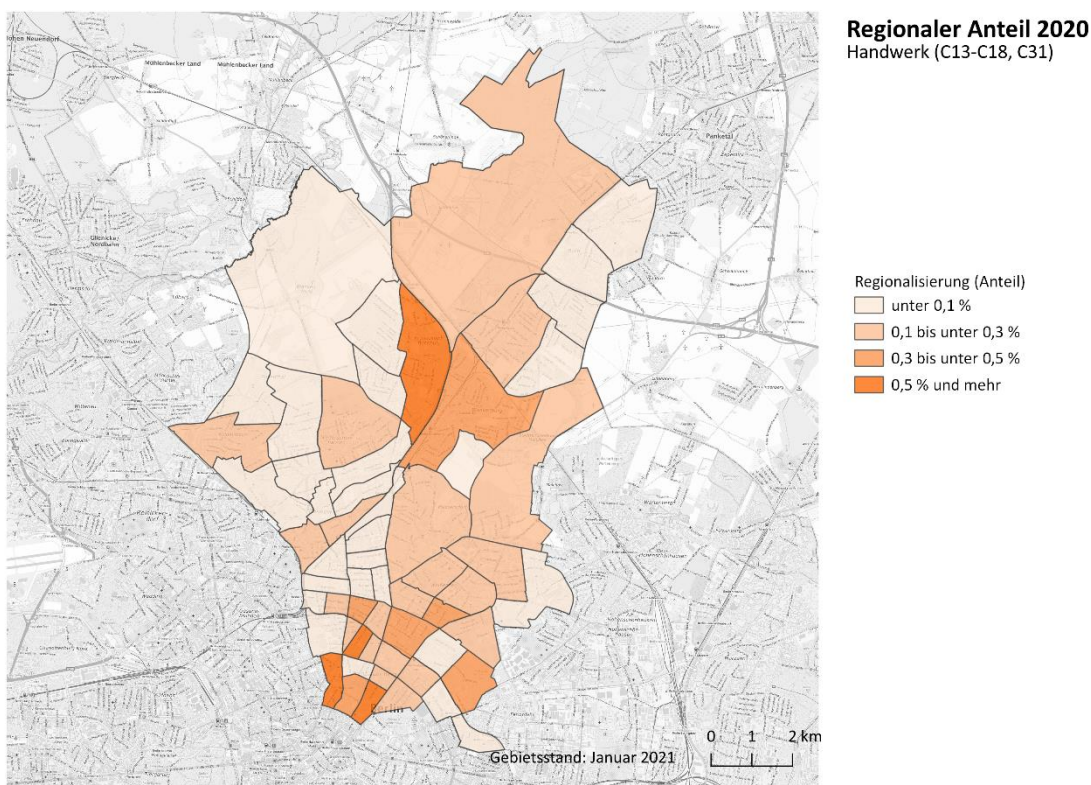


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

Unternehmen: verarbeitendes Gewerbe

Im Unternehmensregister waren 2019 insgesamt mehr als 23.000 Niederlassungen bzw. Betriebe in Pankow erfasst – rd. 4.500 mehr als im Jahr 2008. Davon waren 628 Niederlassungen von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Damit hat fast jeder neunte Betrieb des verarbeitenden Gewerbes in Berlin seinen Sitz in Pankow. Den größten Anteil mit rd. 17 % machen Hersteller sonstigen Waren (104 Niederlassungen, davon die Hälfte im Prenzlauer Berg) aus, gefolgt von Herstellern von Nahrungs- und Futtermitteln (11 % bzw. 76 Niederlassungen, davon mehr als die Hälfte im Prenzlauer Berg) aus. Relativ bedeutend ist der Standort Pankow auch bei der Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen (9 von 40 Berliner Betrieben haben im Bezirk ihren Sitz) und der Herstellung von Bekleidung (34 von 207 Berliner Betrieben sind im Bezirk ansässig). Räumlich konzentrieren sich die verarbeitenden Unternehmen aus dem handwerklichen Bereich⁸ dabei auf den Prenzlauer Berg, Blankenburg und den Osten von Französisch-Buchholz (vgl. Karte 4, dargestellt ist der Anteil der Zahl der ansässigen Unternehmen im Planungsraum an allen Berliner Unternehmen⁹).

Karte 4: Räumliche Verteilung von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes im Bezirk



Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

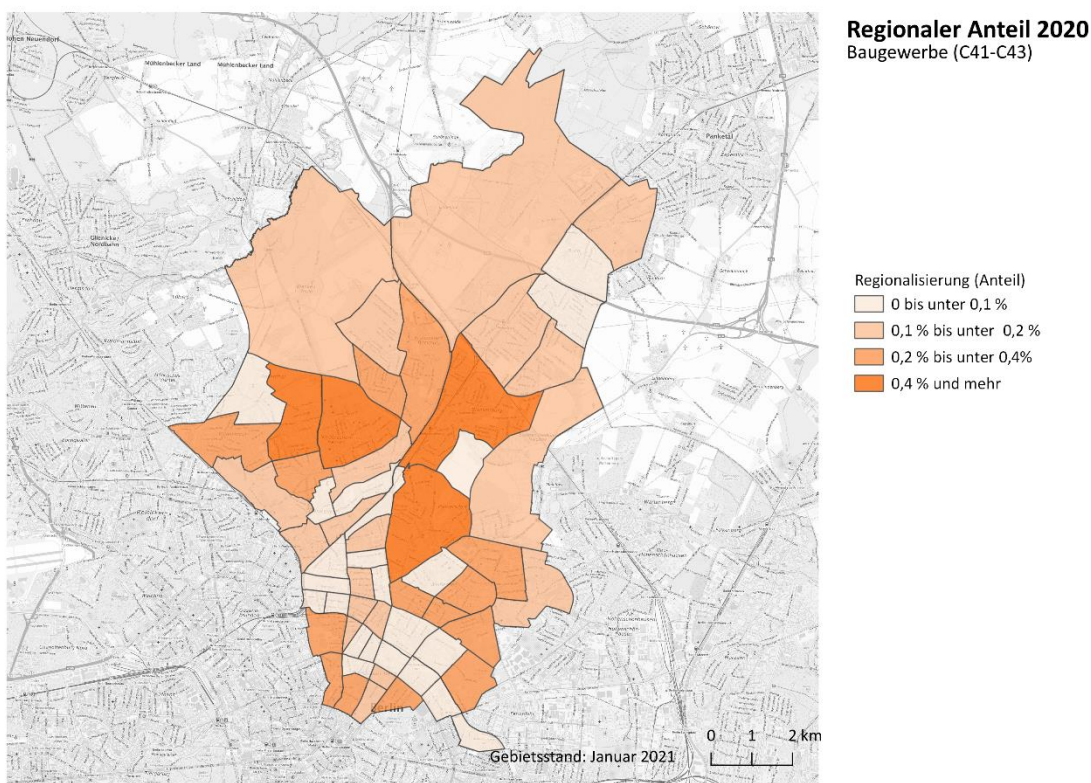
empirica | Planergemeinschaft

⁸ Wirtschaftsabteilungen 13 bis 18 und 31 gemäß WZ 2008: Herstellung von Textilien und Bekleidung, Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen, Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren, Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus, Herstellung von Druckerzeugnisse, Herstellung von Möbeln

⁹ Datengrundlage der folgenden Karten 4 bis 9 ist die Nexiga-Unternehmensdatenbank. Die Zahl der erfassten Unternehmen unterscheidet sich vom amtlichen Unternehmensregister.

Die Unternehmen des Baugewerbes (Hochbau, Tiefbau und vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe) sind räumlich weniger stark konzentriert. Erkennbare Schwerpunkte sind Heinersdorf, Blankenburg und Niederschönhausen, während im östlichen Prenzlauer Berg und in Teilen Pankows vergleichsweise weniger Baufirmen ansässig sind (vgl. Karte 5).

Karte 5: Räumliche Verteilung von Unternehmen des Baugewerbes im Bezirk



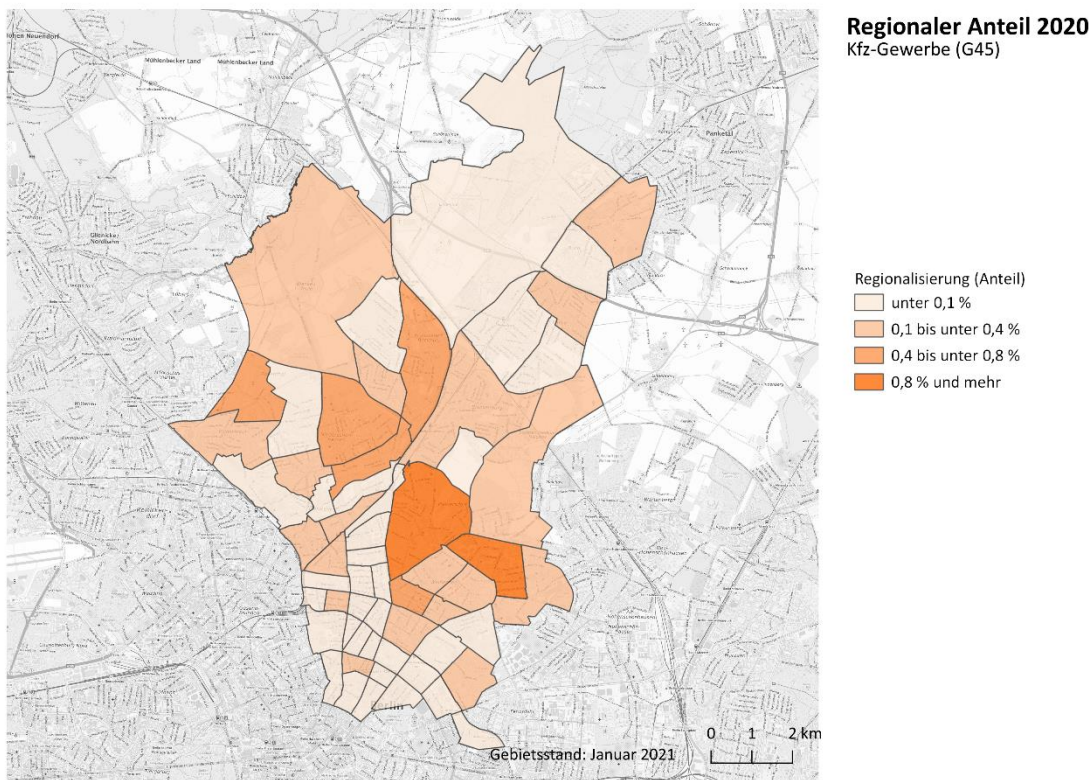
Datenbasis: LOKAL@2021 Nexiga, @Geoportal Berlin, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

empirica | Planergemeinschaft

Die Unternehmen des Kfz-Gewerbes (Handel und Reparatur) sind auf Heinersdorf und Teile Weißensees (Gewerbegebiet Berliner Allee) konzentriert, sowie in geringem Umfang auch auf Niederschönhausen und Teile von Französisch-Buchholz. Dagegen gibt es im Prenzlauer Berg nur noch wenige Kfz-Betriebe (vgl. Karte 6).

Karte 6: Räumliche Verteilung von Unternehmen des Kfz-Gewerbes im Bezirk



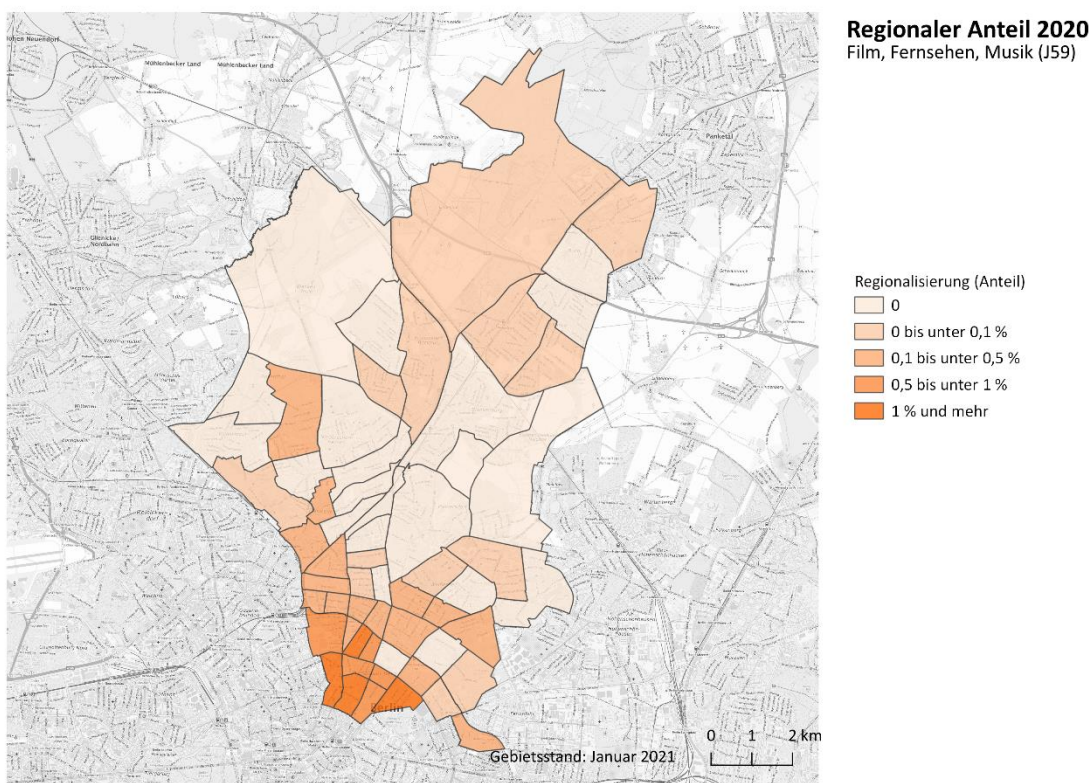
Datenbasis: LOKAL@2021 Nexiga, @Geoportal Berlin, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

empirica | Planergemeinschaft

Eine stärkere regionale Konzentration gibt es bei den Unternehmen aus dem Bereich Film, Fernsehen und Musik als Teil der Kreativwirtschaft¹⁰: Diese sind stark auf den südlichen Prenzlauer Berg konzentriert und insbesondere auf den südwestlichsten Planungsraum an der Grenze zum Bezirk Mitte, in dem 2,5 % aller Berliner Unternehmen der Branche ansässig sind (vgl. Karte 7).

Karte 7: Räumliche Verteilung der Film-, Fernseh- und Musikbranche im Bezirk



Datenbasis: LOKAL@2021 Nexiga, @Geoportal Berlin, © OpenStreetMap-Mitwirkende

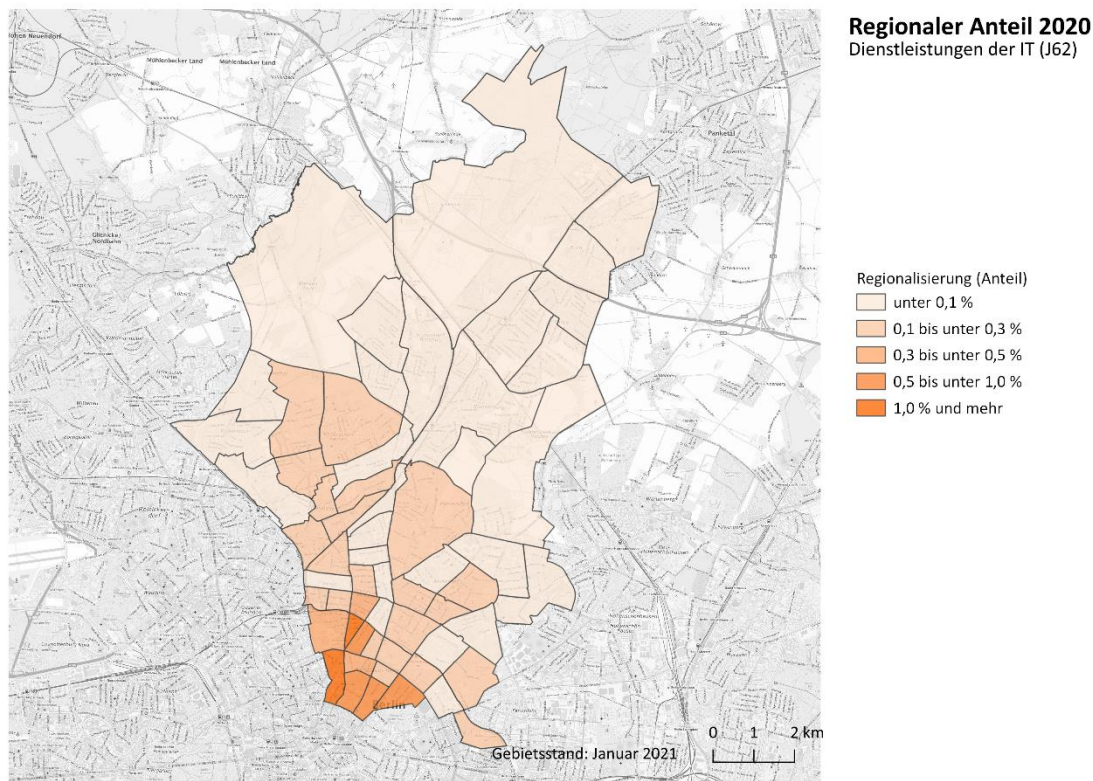
Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

empirica | Planergemeinschaft

¹⁰ Wirtschaftsabteilung 59: Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen, Kinos, Tonstudios und Verlegen von Musik

Bei den IT-Unternehmen (Dienstleistungen der Informationstechnologie, Wirtschaftsabteilung 62) besteht eine vergleichbare Konzentration auf den südlichen Prenzlauer Berg, allerdings sind auch einige Unternehmen in Pankow, Niederschönhausen und Weißensee ansässig (vgl. Karte 8).

Karte 8: Räumliche Verteilung von IT-Unternehmen im Bezirk



Datenbasis: LOKAL@2021 Nexiga, @Geoportal Berlin, © OpenStreetMap-Mitwirkende

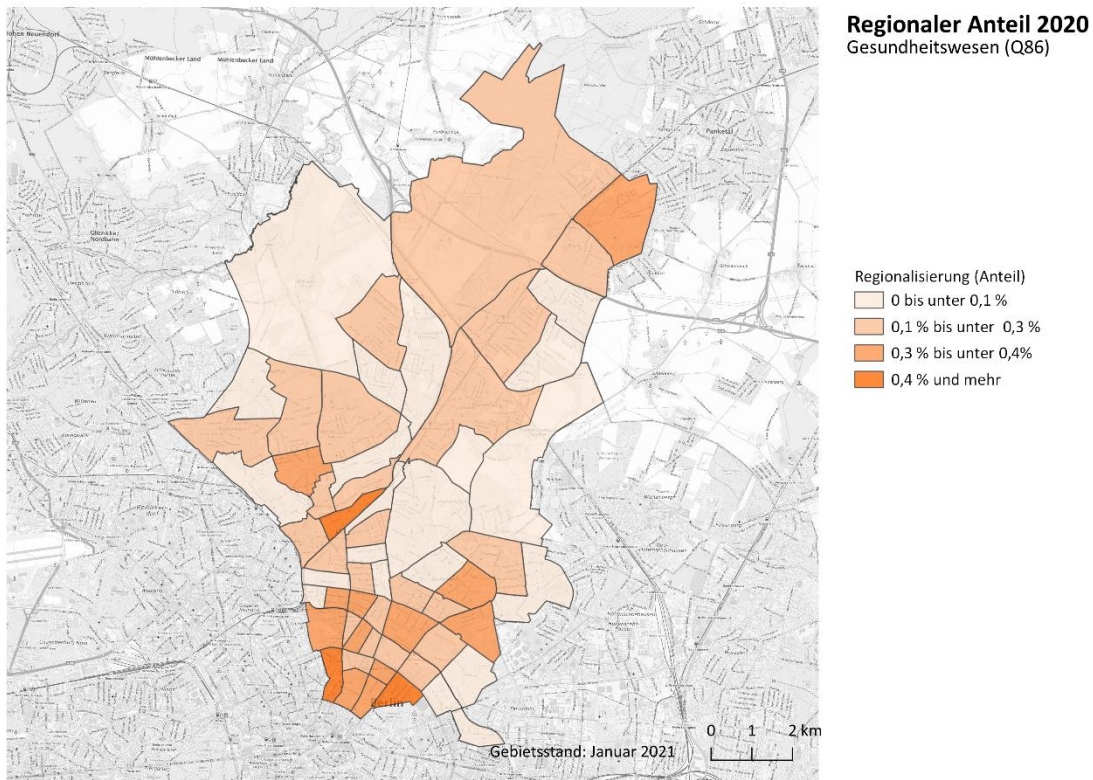
Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

empirica | Planergemeinschaft

Ähnliche räumliche Muster mit einer starken Konzentration der Unternehmen auf den südlichen Prenzlauer Berg zeigen auch andere unternehmensnahe Dienstleistungen wie Markt- und Meinungsforschung (WZ 73.1) oder andere Bereiche der Kreativwirtschaft (kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten, WZ 90).

Bei Unternehmen des überwiegend versorgenden Gesundheitswesens (Wirtschaftsabteilung 86) ist dagegen eine Verteilung entsprechend der Bevölkerungsdichte erkennbar: Die meisten Unternehmen sind im dichtbesiedelten Prenzlauer Berg sowie im Pankower Zentrum ansässig. Einen weiteren Schwerpunkt gibt es im Ortsteil Buch (Umfeld Helios-Klinikum und Campus Buch).

Karte 9: Räumliche Verteilung von Unternehmen des Gesundheitswesens im Bezirk



Datenbasis: LOKAL@2021 Nexiga, @Geoportal Berlin, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Quelle: eigene Darstellung, Daten: LOCAL© 2021 Nexiga

empirica | Planergemeinschaft

2.2 Exkurs: Büromarkt

2.2.1 Der Berliner Büromarkt

Der Büromarkt in Berlin zählte in den vergangenen zehn Jahren zu den dynamischsten unter allen Großstädten in Deutschland (vgl. Abbildung 7). Nach Jahren des Rückgangs und der Stagnation bis Mitte der 2000er Jahre stieg die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2005 jedes Jahr an. Im Jahr 2020 gab es in Berlin rund 708.000 sozialversicherungspflichtig versicherte Bürobeschäftigte – unter Berücksichtigung von geringfügig Beschäftigten und Beamten sogar rund 842.500.¹¹ Das entspricht innerhalb der vergangenen zehn Jahre einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 22.300 Bürobeschäftigten bzw. einem jährlichen zusätzlichen Flächenbedarf von rund 557.000 m² Bürofläche (BGF).¹²

Die Beschäftigungsentwicklung korrespondiert allerdings nur bedingt mit dem Flächenumsatz. Bei diesem spielen vor allem die wirtschaftlichen Erwartungen und vergangene Anmietungsentscheidungen, aber auch die Verfügbarkeit von Flächen eine Rolle. Insgesamt stieg der Flächenumsatz in Berlin deutlich an und war gemessen am mittleren Flächenumsatz im Zeitraum 2012 bis 2021 (rd. 785.000 m²) in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich hoch. 2019 wurde mit mehr als einer 1 Mio. m² der höchste Flächenumsatz in Berlin seit 25 Jahren erreicht.

Obwohl die Dynamik des Büromarktes bereits seit über zehn Jahren anhand steigender Bürobeschäftigung und Umsatzleistungen sowie deutlich sinkender Leerstände erkennbar war, reagierten die Büroflächenfertigstellungen und die Mieten lange Zeit relativ träge. Diese Trägheit ist Folge mehrerer Faktoren: Zum einen gab es innerhalb des Büromarktes noch große Flächenreserven, die durch die Büromarktbeobachtung nicht erfasst wurden, was zu vorerst nur langsam steigenden Mieten führte. Zum anderen agierten die Investoren nach langer Zeit der Stagnation auf die Marktsignale äußerst vorsichtig.

Auf der Angebotsseite ist erst seit kurzem ein deutlicher Anstieg der Zahl der Fertigstellungen erkennbar: 2018 wurden rund 221.000 m² neue Büroflächen fertig gestellt, 2019 rund 304.000 m², 2020 rund 408.000 m² und im Jahr 2021 rund 581.000 m². Damit liegt die Innovationsquote seit 2018 über 1 % und damit im Zeitvergleich auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Die expansive Flächennachfrage und geringe Fertigstellungszahlen führten zu einem stetigen Rückgang der Büroflächenleerstände (2019: 1,3 %). In den Jahren 2020 und 2021 stiegen die Fertigstellungen im Bürosegment. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurden expansive Anmietungsentscheidungen verschoben. In der Folge stieg der Leerstand wieder leicht an. Im Jahr 2021 standen in Berlin insgesamt rund 634.000 m² beziehungsweise 3 % des Flächenbestandes leer.

Die Mieten stiegen etwas verzögert, dafür aber mit exponentiellen Wachstumsraten. Im Jahr 2021 lag bei Neuvermietungen die Spitzenmiete in Berlin bei 41,30 Euro/m² und die Durchschnittsmiete bei 28,10 Euro/m².

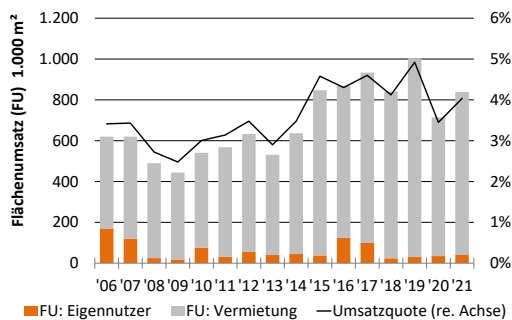
Mit dem Rückgang der Leerstände steigen die Mieten.

¹¹ Zahlen für Bürobeschäftigte Beamte, Selbständige und ausschließlich geringfügig Beschäftigte liegen für das Jahr 2020 nicht vor. Sie wurden für das Jahr 2020 mit den Wachstumsraten der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten geschätzt und fortgeschrieben.

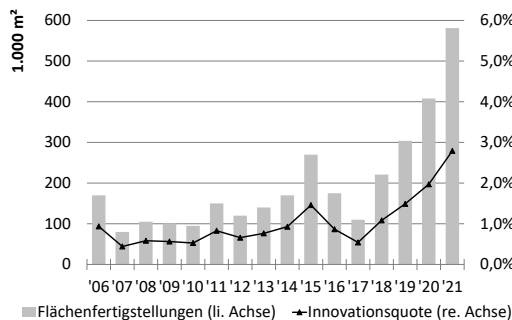
¹² Annahme: durchschnittliche Flächenkennziffer von 25 m² BGF pro Arbeitsplatz

Abbildung 7: Wesentliche Kennziffern des Berliner Büromarktes

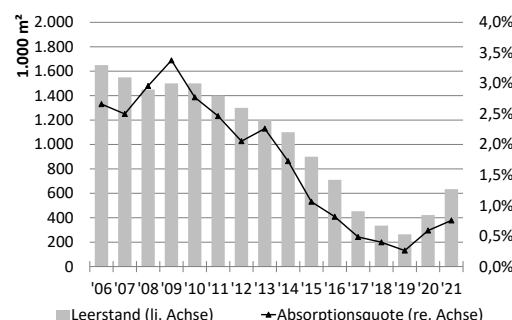
Umsatzleistung und -quote



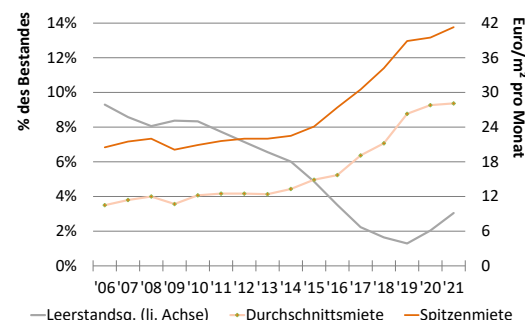
Fertigstellung und Innovationsquote



Leerstand und Absorptionsquote



Mieten und Leerstand



Anmerkung: Angaben Flächenangaben und Mieten nach gif-Definitionen; Umsatzquote = Flächenumsatz/ Flächenbestand; Absorptionsquote = Flächenumsatz/Leerstand; Innovationsquote = Flächenfertigstellungen/ Flächenbestand

Quelle: empirica-regio, gif e.V. Jahresendabgleich, eigenen Berechnungen **empirica | Planergemeinschaft**

Perspektive Büromarkt Berlin

Unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie und ihren Folgen (u. a. unterbrochene Lieferketten), des Ukraine-Krieges und weiterer Entwicklungen wie der hohen Inflation, steigenden Zinsen und Baupreisen werden Teile der Wirtschaft zumindest temporär leiden. Wie lange dies anhält, kann gegenwärtig niemand beantworten. Im besten Fall ist der wirtschaftliche Verlauf vergleichbar mit dem Einbruch im Zuge der Finanzkrise 2008/2009. Die deutsche Wirtschaft hatte sich damals binnen eines Jahres von der Rezession erholt und ist auf einen langjährigen Wachstumspfad eingeschwenkt. Im schlimmsten Fall belasten die aktuellen Krisen die wirtschaftliche Entwicklung mehrere Jahre. Unter Umständen ist mit einem Rückgang der Erwerbstätigenzahlen zu rechnen, die dann gegebenenfalls erst zum Ende des Jahrzehnts das heutige Niveau wieder erreichen.

Relativ sicher erscheint, dass angesichts der gegenwärtigen Unsicherheiten zumindest einige geplante Expansionen und Mietgesuche verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist in den nächsten Jahren mit einer geringeren Flächennachfrage zu rechnen. Die Subprime-Krise 2008 hat zugleich gezeigt, dass viele Projektentwicklungen im Zuge der Wirtschaftskrise verzögert wurden. So werden einige Projekte später als geplant fertiggestellt, wenngleich sie bereits im Bau sind. Insofern wird ein Einbruch in den nächsten Jahren auf der Angebotsseite nicht zu beobachten sein. Derzeit rechnen wir aufgrund moderater Büroflächenleerstände nicht mit einem deutlich zunehmenden Vermietungsdruck

im Zuge steigender Leerstände und zunächst auch nicht mit deutlich sinkenden Mieten, wenngleich längere Vermarktungszeiten erwartet werden.

Die Digitalisierung verändert die Arbeitswelt und ermöglicht neue Formen der Zusammenarbeit und Kommunikation sowie die räumliche Trennung von Unternehmenssitz und Arbeitsort der Beschäftigten. Hinzu kommt, dass heute zeitlich und räumlich flexibler gearbeitet wird als in der Vergangenheit. In Kombination mit wachsenden Ansprüchen wirkt sich dies auf die Bürokonzepte der Unternehmen aus. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist den Unternehmen daran gelegen, ihre Attraktivität als Arbeitsgeber zu erhöhen, u. a. durch eine Flexibilität auch mit Blick auf den Arbeitsort (Home-Office und Desk-Sharing-Konzepte). So hielten einige Unternehmen (z. B. Microsoft) bereits vor der Corona-Pandemie schon längst nicht mehr für jeden Mitarbeitenden einen reservierten Arbeitsplatz vor.¹³ Es bleibt abzuwarten, ob sich solche Ansätze flächendeckend durchsetzen werden. Andere (IT-)Unternehmen wie IBM setzen zwar auf Flexibilität, behalten aber als zentralen Arbeitsort das klassische Büro bei. Die Frage, ob und in welchem Maß neue Büroraumkonzepte und die Digitalisierung zu einer niedrigeren Nachfrage nach Büroflächen führt, ist mittlerweile mindestens 25 Jahre alt und die überwiegende Antwort der Büromarktanalysten lautet, dass der Flächenbedarf pro Beschäftigten sinkt. Nur empirisch ist dies bislang noch nicht belegt. Interessant ist, dass die größten Büroflächennachfrager in Berlin gegenwärtig aus dem Bereich der digitalen Wirtschaft kommen. Einige aktuelle Projekte wie das Edge East Side, indem Amazon ein Großteil der Flächen nutzen will, oder das Zalando Headquarter, deuten darauf hin, dass selbst Unternehmen, die im E-Commerce angesiedelt sind, weiterhin beachtliche Büroflächen für ihre Mitarbeitenden vorhalten. Zugleich sind viele damit verbundene Fragen noch unbeantwortet: Beispielsweise verlagert der Trend zum Home-Office den Flächenbedarf ins Private, aber führt nicht grundsätzlich zu einem Rückgang des Arbeitsflächenbedarfs. Aber wer trägt die Kosten für die Fläche im Privaten – das Unternehmen oder die Mitarbeiter? Unter Abwägung aller Argumente gehen wir nicht von einer Revolution auf den Büroflächenmarkt durch die zunehmende Digitalisierung aus. Vielmehr hat die Digitalisierung zunächst die Wirtschaftsstruktur entscheidend verändert – mit der Folge von deutlich höheren Flächenbedarfen.

Da es aktuell für (rein) spekulative gewerbliche Projekte kaum eine Finanzierung geben wird, nimmt mittelfristig das spekulative Büroflächenangebot wieder ab. Eine nachhaltige Entspannung im Büroimmobiliensektor mit Leerstandsquoten von weit über 10 % wie Ende der 1990er Jahre halten wir angesichts des geringen Anteils spekulativer Fertigstellungen für nahezu ausgeschlossen.

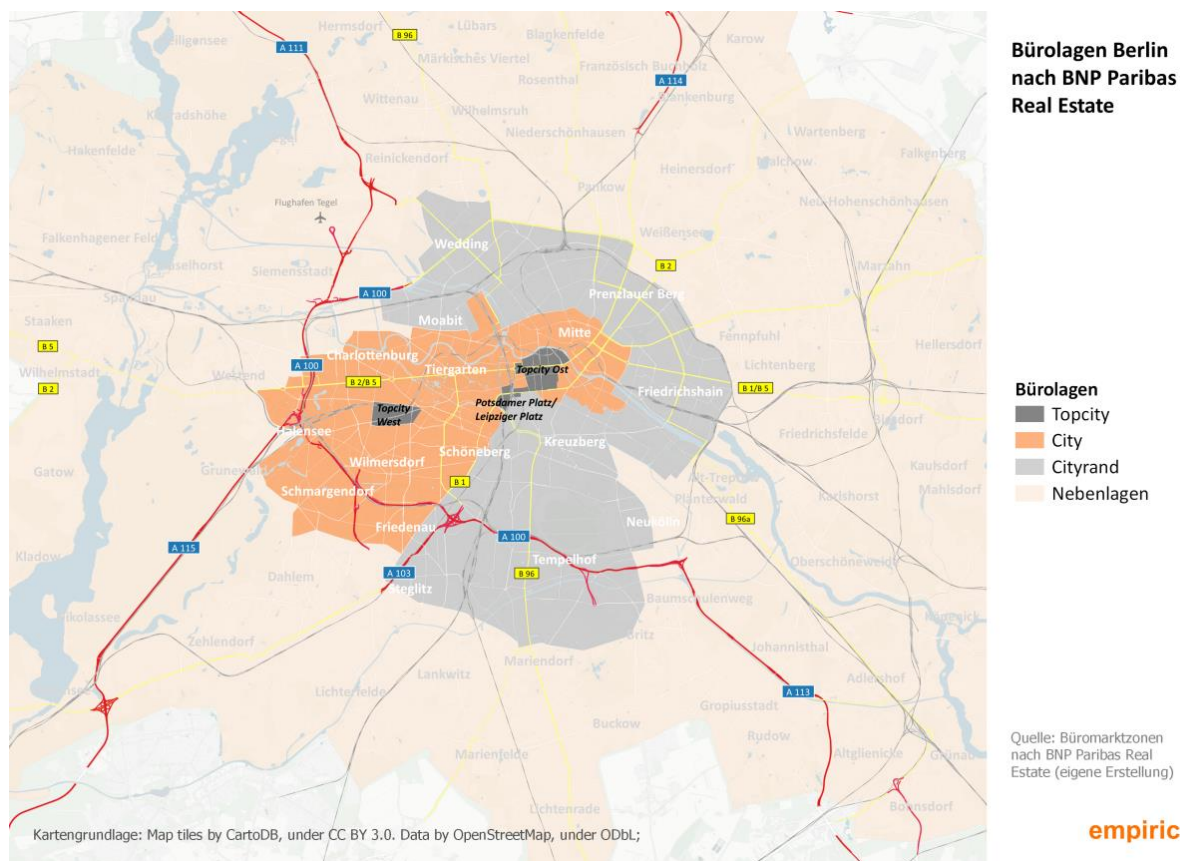
2.2.2 Büromarkt Pankow: Aktuelle Situation und Profilierung

Pankow ist kein klassischer Bürostandort. Weite Teile des Bezirks werden auf dem Büromarkt als Neben- oder Randlagen eingestuft. Lediglich der südlich bzw. westlich des S-Bahn-Rings gelegene Bereich des Ortsteils Prenzlauer Berg zählt als Bürolage zum Cityrand, direkt an der Grenze zur City-Lage Mitte (vgl. Karte 10).¹⁴ Als Bürolage werden Prenzlauer Berg und Wedding in der Regel zusammen betrachtet. Die Pankower Neben- und Randlagen grenzen nördlich an den Cityrand und werden in der Regel nicht getrennt ausgewiesen.

¹³ Microsoft bietet keine festen Arbeitsplätze mehr, es gibt aber Arbeitsbereiche, die Funktionen erfüllen.

¹⁴ Es werden in der Regel vier Lagekategorien unterschieden: Top-City, City, Cityrand und Nebenlagen

Karte 10: Bürolagen Berlin



Quelle: Eigene Darstellung nach BNP-Paribas

empirica | Planergemeinschaft

Auch außerhalb des S-Bahn-Rings besteht im Bezirk eine nennenswerte Büroflächennachfrage, insbesondere im (fußläufig erreichbaren) Umfeld von S- und U-Bahnhöfen, von denen aus das Berliner Stadtzentrum schnell erreicht werden kann. Diese lokale Nachfrage ergibt sich u. a. aus der dort ansässigen Wohnbevölkerung (Pankow als einwohnerreichster Bezirk Berlin) und der regen Wohnungsbautätigkeit im Bezirk, die zu einem Zuzug von zahlreichen, teils auch zahlungskräftiger Bevölkerungsgruppen geführt hat – darunter auch Gründer/innen von Startups, Geschäftsführende und Manager/innen.

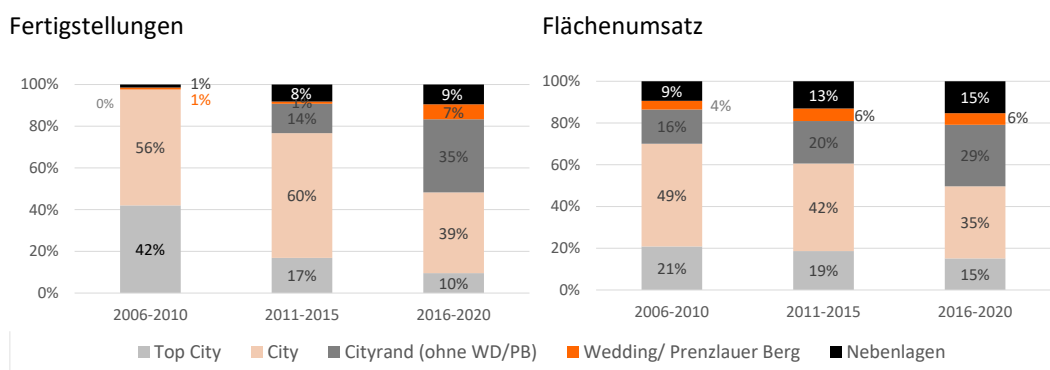
Die Einstufung von weiten Teilen des Bezirks als Neben- bzw. Randlage ergibt sich nicht aus einer fehlenden Nachfrage, sondern überwiegend daraus, dass es außerhalb des S-Bahn-Rings bisher nur wenige größere Bürostandorte gibt und das Angebot überwiegend durch kleinteilige, eingestreute Flächen innerhalb von Wohngebieten (z. B. umgenutzte Wohngebäude) und einzelnen Bürogebäuden in Gewerbegebieten geprägt wird. Größere Konzentrationen von Bürogebäuden befinden sich in den Untersuchungsgebieten Campus Buch (Sonderstandort mit besonderem Profil), DGZ-Ring in Weißensee sowie im Gebiet Storkower Straße im Prenzlauer Berg. Insbesondere der Standort Storkower Straße hat aufgrund seiner Lagegunst direkt am S-Bahn-Ring und dem S-Bahnhof Landsberger Allee das Potenzial, sich zu einem attraktiven Bürostandort zu entwickeln (vgl. hierzu die vorliegende Machbarkeitsstudie zum Standort).

Aufgrund der – im Vergleich zu anderen deutschen Städten – großen Flächenverfügbarkeit, des hohen Angebots und der in der Vergangenheit niedrigen Preise konzentrierten sich die Flächenumsätze in Berlin lange Zeit auf die City-Lagen. Etwa 70 % der

Flächenumsätze im Berlin wurden im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2010 in der Top-City und City umgesetzt. Die Fertigstellungen konzentrierten sich noch stärker auf diese Lagen. Es wurden, abgesehen von Sonderstandorten wie Adlershof, kaum neue Projekte abseits der City entwickelt (vgl. Abbildung 8). Diese Entwicklung hat sich im Zuge der Verknappung auf der Angebotsseite, der zunehmenden Flächenkonkurrenz durch Wohnen und der expansiven Nachfrage seit 2010 verändert. In den Jahren zwischen 2016 bis 2020 wurden 42 % der neuen Büroflächen in Cityrandlagen fertig gestellt, darunter 7 % im Prenzlauer Berg bzw. im Wedding. Selbst in Nebenlagen wurden in diesem Zeitraum 9 % der neuen Büroflächen fertig gestellt.

Mit dem steigenden Angebot an neuen Büroflächen in Cityrand- und Nebenlagen, aber auch preisbedingt (steigende und hohe Mieten in der City) stieg auch der Flächenumsatz in diesen Lagen sowie der Anteil dieser Lagen am Berliner Gesamtumsatz. So entfielen im Zeitraum 2016 bis 2020 rd. 6 % des Flächenumsatzes auf Prenzlauer Berg und Wedding. Für den Gesamtbezirk Pankow geben bulwiengesa und Savills im Zeitraum 2016 bis Mitte 2022 einen Gesamtumsatz von 288.000 m² Bürofläche an, also rd. 44.000 m² jährlich.¹⁵ Damit liegt Pankow beim Flächenumsatz hinter Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick (mit Adlershof) und Tempelhof-Schöneberg auf Rang 6 im Bezirksvergleich. Dabei entfällt fast die Hälfte des Flächenumsatzes auf Startups und technologieorientierte Unternehmen (vgl. Kapitel 2.2.3) – das ist der zweithöchste Anteil nach Friedrichshain-Kreuzberg. Die übrige Nachfrage entfällt überwiegend zu gleichen Teil auf lokale Nachfrager, (halb)öffentliche Nachfrager wie die Verwaltung und mittelständische Unternehmen mit überregionaler Ausrichtung.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung von Büroflächenfertigstellungen und Büroflächenumsatz



Anmerkung: Fertigstellungen = Fläche im Bau, Fertigstellungen jeweils bis jeweiliges Jahresende; Flächenumsatz = Flächenumsatz im jeweiligen Jahresverlauf

Quelle: BNP-Paribas, eigene Berechnungen

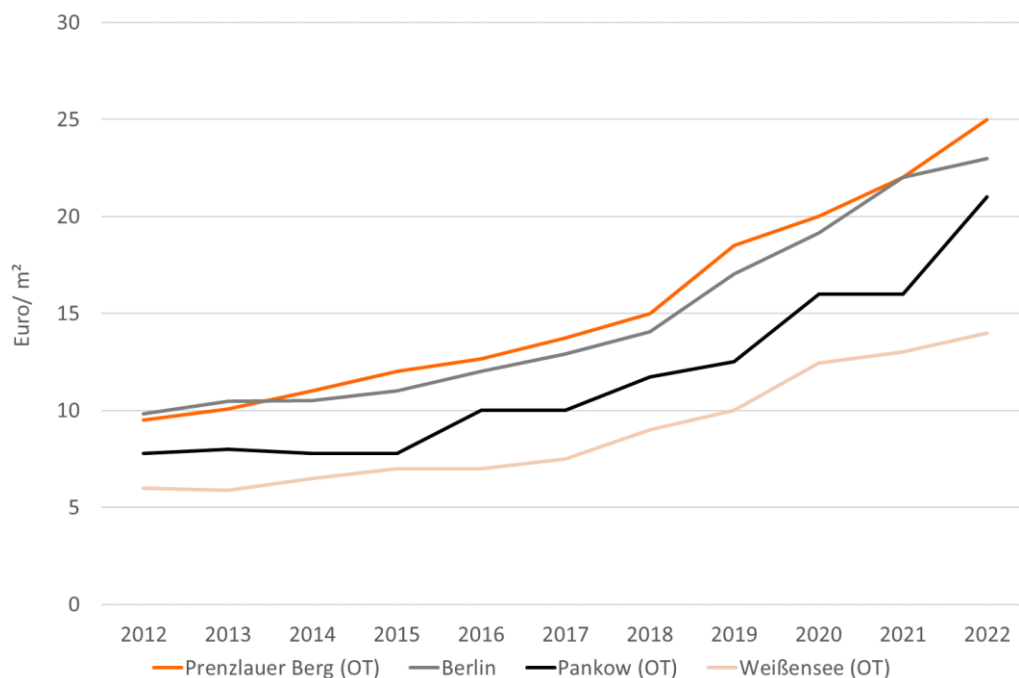
empirica | Planergemeinschaft

Da die Nachfrage an Büroflächen in der Vergangenheit schneller wuchs als das Angebot, sind die Mietpreise im Bezirk – wie in Berlin insgesamt – deutlich gestiegen (vgl. Abbildung 9). Wurde die Hälfte aller Flächen in Berlin im Jahr 2012 noch unter 9,80 Euro/m² angeboten, lag die gesamtstädtische Medianmiete 2022 bei 23 Euro/m². Im Ortsteil Prenzlauer Berg lag die mittlere Angebotsmiete (Median) 2021 mit 25 Euro/m² sogar noch über dem Berliner Mittelwert. Dort gibt es auch mit Abstand das größte Büroflächenangebot. Im

¹⁵ Quelle (auch für Rest des Absatzes): GSG Berlin (Hg.): Berliner Gewerbe Pulsschlag 2022.

Ortsteil Pankow (rd. 21 Euro/m²) lag die mittlere Angebotsmitte fast auf Berliner Niveau, während die Angebotsmieten im Ortsteil Weißensee (14,00 Euro/m²) und die meisten anderen Regionen von Pankow noch deutlich günstiger sind.

Abbildung 9: Entwicklung der Büromieten in den drei Pankower Ortsteilen mit den meisten Mietangeboten



Anmerkung: Angebotsmieten (Median) jeweils zum 1. Juli

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (VALUE Marktdaten Analyst)

empirica | Planergemeinschaft

Die Neubauaktivität im Büro konzentriert sich stark auf den Ortsteil Prenzlauer Berg, in dem 11 von 15 erfassten größeren Neubauprojekte entstanden bzw. geplant sind, mit zusammen mehr als 90 % der Mietfläche (vgl. Tabelle 1). Die dort aufgerufenen Angebotsmieten liegen bei 26,5 bis 33 €/m² Mietfläche und stellen die Spitzenmieten im Bezirk dar. Das Preisniveau in den Neubauten in den übrigen Ortsteilen liegt dagegen unter 20 €/m².

Tabelle 1: Größere Bauneubauten im Bezirk (fertiggestellt, im Bau und in Planung)

Nr.	Projekt / Adresse	Ortsteil	Baujahr	Mietfläche in m ² (ca.)	Nettomiete in € je m ² Mietfl.
1	24eight – New Urban Factory Hermann-Blankenstein-Str. 24-28	Prenzlauer Berg	2023	11.000	26,5
2	Prenzlauer Allee 96 10409 Berlin	Prenzlauer Berg	2022	9.100	30
3	SCALE Storkower Straße 142-146 10407 Berlin	Prenzlauer Berg	2023	24.000	27,5 - 29,0
4	TWENTY ONE Saarbrücker Str. 21 10405 Berlin	Prenzlauer Berg	2024	4.900	32 - 33
5	Schönhauser Allee 9 10119 Berlin	Prenzlauer Berg	2023	17.000	k.A.
6	DSTRCT-Berlin Hermann-Blankenstein-Straße 8 10249 Berlin	Prenzlauer Berg	2022	46.000	26,5 - 29,0
7	SPARK Storkower Straße 140 10407 Berlin	Prenzlauer Berg	2024	13.600	k.A.
8	Backfabrik Erweiterung Saarbrücker Str. 36-38 10405 Berlin	Prenzlauer Berg	in Planung	k.A.	k.A.
9	Alte Lederfabrik Walter-Friedländer-Straße 25-35 10249 Berlin	Prenzlauer Berg	2022	3.100	ab 28
10	Bürohaus in der Kulturbrauerei Schönhauser Allee 36 10435 Berlin	Prenzlauer Berg	2024	1.000	33
11	Prenzlauer Allee 242 10405 Berlin	Prenzlauer Berg	2024	6.500	k.A.
12	Ärztehaus GERM. 33 Germanenstraße 33 13156 Berlin	Niederschönhausen	2022	1.100	18
13	KaroNeun Karower Damm 9 13129 Berlin	Blankenburg	2025	6.600 (Büro + Produktion)	14,5
14	Campus Berlin Nord Lessingstr. 83 13158 Berlin	Wilhelmsruh	2023	2.900	15,5
15	An der Industriebahn 26 13088 Berlin	Weißensee	2022	1.300	16 - 19

Quelle: eigene Recherche, Angaben von Maklern und Vermietern

empirica | Planergemeinschaft

In räumlicher Differenzierung lassen sich drei unterschiedliche Profiltypen des Pankower Büromarkts identifizieren:

- Prenzlauer Berg innerhalb des S-Bahn-Rings und direkt angrenzende Bereiche mit dichter und überwiegend gründerzeitlicher Bebauungsstruktur (u. a. Backfabrik, ehemalige Bötzw Brauerei, Alter Schlachthof) als Standort für kreative und

innovative Unternehmen und Startups (siehe auch folgendes Kapitel 2.2.3). Hier gibt es auch das mit Abstand größte Angebot an Büroflächen.

- Kleinere Büromarktstandorte im Bezirk, teils mit besonderem Profil: Campus Buch (Schwerpunkt: Gesundheitswirtschaft, Medizin, Life Sciences), Storkower Straße, DGZ-Ring, Wilhelmsruh (Pankow Park / verlängerte Lessingstraße)
- Eingestreute Nebenlagen für wohnortnahe Versorgung, teils auch an Gewerbestandorten (z. B. Umfeld S+U-Bahnhof Pankow, entlang größerer Ausfallstraßen)

2.2.3 Startups als Treiber der Flächennachfrage

Einer der wichtigsten Treiber der Büroflächennachfrage im Bezirk und vor allem im Ortsteil Prenzlauer Berg sind Startups, also maximal zehn Jahre alte Unternehmen mit (geplantem) Umsatz-/Beschäftigtenwachstum, die innovativ in ihren Produkten, Dienstleistungen, Geschäftsmodellen und/oder Technologien sind.¹⁶ Prenzlauer Berg gehört – neben Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg – zu den Gebieten Berlins, an denen die meisten innovativen Neugründungen ansässig sind.¹⁷ Laut der Startup Map Berlin sind aktuell mehr als 450 Startups in Pankow ansässig¹⁸ – darunter auch viele Unternehmen, die schon länger als zehn Jahre aktiv sind und damit streng genommen gar keine Startups mehr sind. Prenzlauer Berg hat für diese Unternehmen und die von diesen Unternehmen dringend benötigten hochqualifizierten Fachkräften zahlreiche Standortvorteile: ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot, attraktive Wohnquartiere, eine sehr gute ÖPNV- und Fahrradbindung an und die räumliche Nähe zu den Startup-Hotspots Mitte und Kreuzberg und eine sehr gut ausgebaute Breitbandinfrastruktur. Hinzu kommt eine hohe Startup-Dichte im Ortsteil selbst, die persönliche Kontakte und die Rekrutierung von Fachkräften erleichtert.

Hinsichtlich ihrer Standorte sind Startups allerdings hochdynamisch: Erfolgreiche Startups wachsen stark und benötigen daher häufig größere Räumlichkeiten, so dass sie oft den Standort wechseln (oder sich auf mehrere Standorte verteilen), da ein Flächenerweiterungen am ursprünglichen Standort in vielen Fällen nicht möglich sind. Zahlreiche (ehemalige) Startups wie Hello Fresh oder Trade Republic, die ursprünglich in Prenzlauer Berg gegründet wurden oder längere Zeit dort ihren Hauptsitz hatten, sind jetzt in Mitte oder anderen Bezirken ansässig, wo das Angebot an modernen Büroflächen größer ist. Andere Unternehmen wie Atheneum Partners, Searchmetrics, Wooga, Audibene, Home24 oder Mister Spex haben im Prenzlauer Berg ihren Hauptsitz, sind aber inzwischen schon mehr als zehn Jahre am Markt und in der Regel auch überregional oder international tätig. In Tabelle 2 sind zehn größere Startups aufgelistet, die Anfang 2023 ihren Hauptsitz im Bezirk und mehr als 75 Mitarbeitende hatten. Auch hier ist eine deutliche Konzentration auf den Prenzlauer Berg erkennbar. Hinsichtlich der Branchenstruktur der Startups gibt es im Bezirk – wie in Berlin insgesamt – keine stark ausgeprägten Schwerpunkte. Hinsichtlich der Flächen fragen Startups in der Regel überwiegend Büroflächen nach. Je nach Branche werden im Wachstumsprozess auch andere Flächentypen wie Logistik- und Lager- oder Laborflächen gesucht.

¹⁶ Definition des Bundesverbands Deutscher Startups e.V.

¹⁷ Quelle: Berlin Startup Monitor 2020.

¹⁸ Quelle: <https://startup-map.berlin>

Tabelle 2: Größere in Pankow ansässige Startups (Stand: Januar 2023)

Nr.	Name	Adresse	Anzahl MA	Branche	Gründung	Ortsteil
1	Forto	Saarbrücker Straße 37A	700+	Logistik	2016	Prenzlauer Berg
2	Adjust	Saarbrücker Str. 37 A	550+	Marketing und Analyse	2012	Prenzlauer Berg
3	Home to go	Pappelallee 78/79	500+	Reisen und Unterkunft	2014	Prenzlauer Berg
4	Treatwell	Greifswalder Straße 212	500+	Wellness	2012	Prenzlauer Berg
5	Quandoo	Schönhauser Allee 36	201-500	Gastronomie	2012	Prenzlauer Berg
6	Amboss	Torstr. 19	250	Gesundheit	2012	Prenzlauer Berg
7	Dance	Zionskirchstr. 73 A	200	Transport und Mobilität	2020	Prenzlauer Berg
8	Kontist	Kastanienallee 98B	150	Banking	2016	Prenzlauer Berg
9	T-knife	Robert-Rössle-Straße 10	51-200	Gesundheit	2018	Buch
10	Assistenz.de	Storkower Straße 158	80	Gesundheit	2016	Prenzlauer Berg

Quelle: eigene Recherche, <https://startup-map.berlin>

empirica | Planergemeinschaft

2.2.4 Büromarkt Pankow: Fazit und Perspektive

Nach Projektionen von empirica steigt die Bürobeschäftigtenquote in Berlin bis 2030 weiter an, so dass im Ergebnis die dynamische Nachfrage nach Büroflächen bestehen bleiben wird. Das bedeutet aber nicht, dass konjunkturelle Schwankungen wie derzeit im Zuge der Corona-Pandemie oder dem Ukrainekrieg zu einem (kurzfristigen) Einbruch der Nachfrage führen können. Mittelfristig wird die Nachfrage nach Büroflächen nach unserer gegenwärtigen Einschätzung wieder steigen.

Mittelfristig wird die Nachfrage nach Büroflächen wieder steigen

Neben den fast schon traditionellen Top-City-Lagen, der City-West, der City-Ost und dem Potsdamer Platz haben sich neue Profillagen und Standorte auf dem Berliner Büromarkt etabliert bzw. werden sich etablieren. Im Prenzlauer Berg sind – wie in vielen innerstädtischen Standorten – die meisten Flächen bebaut und es entwickeln sich anderenorts sukzessive neue Innovations-, Dienstleistungs- und Bürozentren. Die bereits bestehenden Lagen, aber auch verdichtete Bürostandorte entlang des S-Bahn-Rings bieten derzeit sehr gute Marktperspektiven. Perspektivisch werden auch Standorte entlang der S-Bahn-Trassen Richtung Norden an Attraktivität gewinnen, insbesondere im Umfeld des S-Bahnhofs Pankow (z. B. im Entwicklungsgebiet Pankower Tor).

Begünstigt wird diese Entwicklung von der Büroflächenverknappung in den etablierten zentralen Bürolagen¹⁹. Hier sind die Durchschnittsmieten auf über 30 Euro/m² Bürofläche (gif e.V.) angestiegen. Daher werden neue Büroprojekte verstärkt entlang des S-Bahn-Rings und der U- und S-Bahntrassen entwickelt, wie es im Gebiet Storkower Straße bereits geschieht.

Gleichzeitig wird deutlich, dass wachsende Dienstleistungsunternehmen (v. a. erfolgreiche Startups) wegen fehlender größerer zusammenhängender Flächenangebote den Bezirk häufig verlassen müssen. Ein nicht unerhebliches Potenzial aus dem wachsenden Dienstleistungsbereich geht damit dem Bezirk verloren. Angesichts fehlender Flächen auf dem Büromarkt steht der Bezirk damit gegenwärtig häufig vor dem Konflikt einer Abwägung zwischen dem Ermöglichen neuer Büroflächen zur Unterstützung des wachsenden Dienstleistungssegments und der ggf. damit verbundenen Verdrängung kleingewerblicher

¹⁹ Zum Beispiel in der City-West, City-Ost, Potsdamer Platz und am Hauptbahnhof beziehungsweise am Hackeschen Markt und in der Mediaspree

Nutzungen aus gemischten Lagen einerseits und andererseits dem Nichtnutzen von Wachstumschancen bei der Sicherung von kleingewerblichen Standorten. Um diese Konfliktsituation zu entschärfen, bedarf es neben dem Wirtschaftsflächenkonzept auch eines strategischen und handlungsorientierten Dienstleistungsflächenkonzeptes, welches Standorte für den wachsenden Dienstleistungssektor mit Büroflächenbedarf aufzeigt und die Nachfrage auf diese Standorte kanalisiert. Damit würde zumindest teilweise der Nachfragedruck auf die (verbleibenden) traditionellen gewerblichen Standorte in gemischten Lagen nachlassen und eine Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen einfacher. Die Machbarkeitsstudie für den Standort Storkower Straße ist dabei ein Schritt in die richtige Richtung.

2.3 Flächenbestand und Nachfrageanalyse

2.3.1 Auswirkung von aktuellen Trends und Entwicklungen auf den Wirtschaftsstandort und die Flächennachfrage

Trends bezeichnen Veränderungen in einem übergreifenden gesellschaftlichen Kontext. Megatrends bezeichnen dabei besonders tiefgreifende Veränderungen in Gesellschaft, Arbeitsleben, Ökonomie oder Kultur, deren Geltungsbereich sich über alle Weltregionen erstreckt. Nicht alle Trends haben räumliche Auswirkungen. Trends der Stadtentwicklung, wirtschaftliche Entwicklungstrends und wirtschaftlicher Strukturwandel entfalten eine Relevanz für das vorliegende Konzept, wenn sie die räumliche Struktur der Nutzungen beeinflussen; sei es durch räumliche Auswirkungen der Nachfrage nach Gewerbeflächen oder durch Veränderung der Flächen- und Nutzungsansprüche.

Klimawandel und Nachhaltigkeit

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen führen zu einem erhöhten Bewusstsein bei Unternehmensentscheidungen für den Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel und die nachhaltige Nutzung von Ressourcen (Stichwort Kreislaufwirtschaft). Eine strategische Ausrichtung auf eine unternehmerische Gesellschaftsverantwortung (Corporate Social Responsibility) kann normativ oder intrinsisch geschehen, wobei häufig Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion, aber auch Anforderungen von Kunden die Motivation für nachhaltiges Wirtschaften sind.

Der Bezirk Pankow hat zudem im Jahr 2021 den Klimanotstand ausgerufen, so dass alle Maßnahmen und Entwicklungen auch verwaltungsseitig unter die Prämisse einer bestmöglichen Klimaverträglichkeit zu stellen sind. Entsprechend sind die Auswirkungen auf das Klima auch bei der Gewerbeflächenentwicklung mit zu berücksichtigen.

Für die Gewerbeflächenentwicklung bedeutet dies konkret einen sparsameren Umgang mit Flächen, die geringere Versiegelung von Flächen, die Steigerung der Flächeneffizienz (auch im Bestand) sowie die vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen (Flächenrecycling, Innen- vor Außenentwicklung). Diese Grundsätze sind u. a. in der Novelle des BauGB 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden), im LEP HR und im StEP Wirtschaft 2030 formuliert. Zunehmende Herausforderungen für die gewerbliche Flächenentwicklung sind dabei die Begrenzung für Regenwassereinleitungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sowie die Tatsache, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Regel auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück umzusetzen sind.

Andererseits entstehen auch neue Flächenbedürfnisse zur Erzeugung und zum Transport erneuerbarer Energien (v. a. PV- und Windkraftanlagen) sowie zur Versorgung mit Strom und Energie (z. B. Umspannwerke, Elektroladesäulen für E-Mobilität). Weiterhin sind Anpassungen in den bestehenden Gewerbestandorten notwendig, um den Auswirkungen des Klimawandels (z. B. mehr Hitzetage, mehr Starkregenereignisse) zu begegnen.

Globalisierung und Glokalisierung

Im ökonomischen Sinne ist Globalisierung bislang durch eine Zunahme des internationalen Handels, der ausländischen Direktinvestitionen und des Wettbewerbs auf zunehmend globalen Märkten charakterisiert. Trotz Einbindung in den Weltmarkt spielt auch die lokale Einbettung von Unternehmen eine Rolle („Glokalisierung“), da für deren Erfolg zum Beispiel die räumliche Nähe zu anderen Marktteilnehmern und persönliche Kontakte von Bedeutung sein können (externe Agglomerationseffekte).

Durch aktuelle Krisen wie die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg und infolgedessen gestörte Lieferketten wird aktuell in einigen Branchen die Rückverlagerung von Produktionskapazitäten nach Europa diskutiert, ebenso wie eine Vergrößerung der Lagerkapazitäten an europäischen Produktionsstandorten. Dies kann künftig zu einem Zuwachs an gewerblicher Flächennachfrage führen.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Die Digitalisierung im Bereich des produzierenden Gewerbes beschreibt die gezielte Nutzung von digitalen Informationen in Unternehmensprozessen, um z. B. die Produktion automatisiert in Echtzeit zu steuern und/oder Energie und Ressourcen effizienter einzusetzen. Die Verzahnung der Produktion mit moderner Informations- und Kommunikationstechnik wird auch als Industrie 4.0 bezeichnet. Ziel sind intelligente Wertschöpfungsketten von Zulieferung, Fertigung, Wartung und Auslieferung bis zum Kundenservice.

Inwieweit die Digitalisierung des verarbeitenden und des Baugewerbes den Flächenbedarf und die Anforderungen an Industrie- und Gewerbeflächen beeinflusst, ist gegenwärtig noch weitgehend offen. In der Tendenz ist eher kein starker Anstieg der Flächennachfrage nach Produktionsflächen zu erwarten, da in vielen Branchen die Produktivitätssteigerungen durch die Digitalisierung eine Erhöhung der Produktionsleistung auf gleicher oder sogar weniger Fläche ermöglichen werden. Es ist ebenfalls nach aktuellem Wissensstand keine räumliche Revolution durch Industrie 4.0 zu erwarten – abgesehen von wenigen Ausnahmen wie einer zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage durch Rechen- und Datenzentren. Die Vernetzung und Kommunikation der Maschinen untereinander ersetzt nicht den Bedarf nach Aufstellflächen für die Maschinen. Auch die Standortanforderungen der Industrieunternehmen ändern sich dadurch nicht grundlegend. Innerhalb der Wertschöpfungsketten werden auch zukünftig physische Güter transportiert. Aber Industrie 4.0 ist ein weiterer Entwicklungstreiber der Informations- und Kommunikationstechnologie, die wiederum andere Anforderungen an die Fläche und den Standort hat als die klassische Fertigung.

Sicher ist, dass durch die fortschreitende Digitalisierung eine leistungsfähige IT- und Dateninfrastruktur weiter einer der wichtigsten Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe sein wird. Unternehmensbefragungen zeigen regelmäßig, dass eine schnelle und flächendeckende Breitband- und Mobilfunkversorgung für viele Unternehmen höchste Wichtigkeit besitzen.

Tendenziell werden urbane Standorte wie Berlin und Pankow von dieser Entwicklung eher profitieren, da sich dort Investitionen in Dateninfrastrukturen eher rentieren. Industrie 4.0 wird, davon abgesehen, vermutlich stärker die Anforderungen an Gewerbeimmobilien verändern als an den generellen industriellen Standort.

Sicher ist ebenfalls, dass die IKT-Branche auch in Zukunft zu den wachsenden Wirtschaftszweigen zählen wird und damit Standorte und Immobilien profitieren, die den Anforderungen der Branche am besten entsprechen. Angesichts der Fachkräfteknappheiten bestimmen dabei immer mehr die Wünsche und Ansprüche der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an Standort und Immobilie den künftigen Unternehmensstandort. Da es sich größtenteils um höherqualifizierte Fachkräfte handelt, haben diese zumeist auch einen höheren Anspruch an den Standort mit Blick auf seine funktionelle Vielfalt im Umfeld und der (umweltfreundlichen) Erreichbarkeit vom Wohnort. Auch dabei ist Pankow prinzipiell gut aufgestellt.

Urbane Produktion und Individualisierung

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste, neue Formen gewerblicher Nutzungen stark gestiegen. Dabei handelt es sich überwiegend um büroähnliche Nutzungsformen wie Coworking und Inkubatoren für Startups, zum Teil aber auch um andere Flächentypen wie Laborflächen, Forschungs- und Entwicklungsflächen, Makerspaces oder Werkstatt- und Produktionsflächen.

In Zusammenhang mit der Digitalisierung und Industrie 4.0 wird vielfach eine „Rückkehr der Produktion in die Stadt“²⁰ unter dem Begriff „urbane Produktion“ diskutiert.²¹ Der Begriff steht für die „Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten Gebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt“.²² Diese Art der Produktion geschieht räumlich gesehen häufig in innerstädtischen Lagen und gemischt genutzten Quartieren mit gewerblicher Prägung. Unterstützt wird dieser Trend von einer zunehmenden Individualisierung der Nachfrage. Die Individualisierung führt zu einer kundenorientierten, kleinteiligeren Produktion, die stärkere Interaktion mit dem Kunden und eine wachsende Nachfrage nach kleinteiligen, urbanen Standorten nach sich. Neue Technologien und Spezialisierungen erlauben eine dezentrale Produktion und versprechen eine effizientere Raumnutzung und eine immissionsärmere Produktion gegenüber herkömmlichen, großflächigen Industrien. Häufig handelt es sich bei dieser neuen Form der urbanen Produktion um kleine und relativ hochpreisige Produkte mit hoher Wertschöpfung pro Fläche und/oder Produkte, bei denen Produktion und Verkauf kombiniert werden können.²³ Beispiele sind Mode und Textilien, Accessoires wie Taschen, Hüte und Brillen, Möbel, Lebensmittel, Prototypen, Orthopädieprodukte sowie optische und elektronische Spezialgeräte (inklusive 3D-Drucker und durch diese hergestellte Produkte). Darüber hinaus besteht weiterhin eine Flächennachfrage durch die

²⁰ Läßle, Dieter: Produktion zurück in die Stadt? In: Martin Kronauer und Walter Siebel (Hrsg.): Polariserte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt 2013, S. 129-149.

²¹ Z.B. Erbstößer, Anne-Caroline: Produktion in der Stadt. Berliner Mischung 2.0. Berlin 2016. Verfügbar unter: https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/16076783/files/images/161005_Produktion_in_der_Stadt.pdf/full.pdf

²² Brandt, Martina, Stefan Gärtner und Kerstin Meyer: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. Institut Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen, Bocholt, Recklinghausen, Forschung Aktuell 08-2017, S. 1.

²³ Vgl. Duca, David u.a.: Standorte für urbane Produktion und Retail. Ein Leitfaden für Produzierende, Immobilienentwicklerinnen und die öffentliche Land. Zürich 2021. Verfügbar unter: madeinzurich.cdn.prismic.io/madeinzurich/eed8061c-961c-44ed-817f-e383c7269643_210106+SUPR+Download+DSweiss.pdf

„klassische“ urbane Produktion, also Handwerksbetriebe wie Tischlereien, Kfz-Werkstätten und Buchbindereien, die immer schon in gemischt genutzten Quartieren ansässig und oft auf die ansässige Bevölkerung als Kunden angewiesen sind.

Der Nachfrage von urbaner Produktion nach kleingewerblichen nutzbaren Flächen in urbanen Lagen stehen vielfältige Hemmnisse gegenüber, von der Verfügbarkeit und den Preisniveaus geeigneter Flächen, über das vorhandene Planungsrecht bis hin zu vielfältigen Nutzungsansprüchen und möglichen Nutzungskonflikten durch zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastungen.

Urbane Logistik und nachhaltiger Wirtschaftsverkehr

Die wichtigste Ursache von Wachstum und Veränderungen in der Logistik ist weiterhin der dynamische Onlinehandel und die damit verbundene Handelslogistik. Diese Entwicklung wurde durch die Corona-Pandemie nochmals beschleunigt. Gleichzeitig gibt es auch in der Logistikbranche Bemühungen, die wachsenden Verkehrsströme klimafreundlicher zu gestalten. Ein Fokus liegt dabei auf der Feinverteilung der Waren im Stadtgebiet („letzte Meile“, wo zunehmend klimafreundliche Lösungen wie elektrisch betriebene Straßenfahrzeuge und Lastenräder zurückgegriffen wird. Die aus ökologischer Sicht sinnvolle Verlagerung von Transportkapazitäten auf die Schiene kommt dagegen nur wenig voran, wie u. a. eine anhaltend hohe Nachfrage nach großen Logistikflächen im Berliner Umland zeigt.

Aufgrund des wachsenden Onlinehandels steigt die Nachfrage nach kleinteiligeren Logistikflächen innerhalb der Städte, bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage nach größeren Flächen an verkehrsgünstigen Standorten mit eher geringen Bodenpreisen. Ziel ist die möglichst schnelle Zustellung von Lieferungen an die Kunden und Kundinnen. Dafür sind Umschlag-, Sortier- und Lagerkapazitäten am Rand der Stadt sowie in den Ballungszentren mit den hohen Bevölkerungszahlen notwendig. Im Umland und am Stadtrand erfolgt der Umschlag von LKW auf kleinere Fahrzeuge. Für die Feinverteilung der Sendungen kann ein zweiter Umschlag in einem innenstadtnahen City-Hub erfolgen, beispielsweise auf Elektro-Sprinter oder Lastenfahrräder, um Lärm- und Emissionsbelastung auf den letzten Kilometern zu reduzieren. Diese wird in Berlin bereits an zahlreichen Standorten erfolgreich praktiziert. In Pankow gab es im Zeitraum 2018 bis 2020 das Projekt KoMoDo zur kooperativen Sendungszustellung mit Lastenrädern im Prenzlauer Berg. Nach einer Studie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz aus dem Jahr 2023 stellt die Flächenknappheit für derartige innerstädtische City-Hubs ein wesentliches Hindernis dar.²⁴

Fach- und Arbeitskräftemangel

Der Fach- und Arbeitskräftemangel ist aktuell ein entscheidendes Handlungsfeld der Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik und wird auch in den kommenden Jahren nicht an Wichtigkeit verlieren. Die aktuell unverändert günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der demografische Wandel erhöhen die Wohnortwahlfreiheit der Arbeitskräfte. Damit dreht sich die aus der Vergangenheit bekannte Wirkungsrichtung um: Nicht mehr die

²⁴ Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Hg.) (2023): Studie zu Potenzialen und Wirkungen von Mikro-Depots im Land Berlin (in Bearbeitung).

Arbeitskräfte wandern zu den Unternehmen, sondern die Unternehmen suchen ihren Standort immer mehr nach der Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal aus. Auch Industrie- und Gewerbeunternehmen präferieren zunehmend großstädtische oder großstadtnahe Lagen mit guter verkehrlicher Anbindung, um dort längerfristig aus dem Potenzial (hochqualifizierter) Fachkräfte zu schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben zu können. Binnenwanderung ist immer weniger Folge unterschiedlichen Wachstums, sondern zunehmend Ursache unterschiedlicher regionaler Wachstumspotenziale. Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit einer Region hängt in Zukunft noch mehr als bisher von der Attraktivität als Wohnstandort ab.

Berlin als Metropole ist im Vergleich zu beispielsweise ländlichen Räume vergleichsweise gut aufgestellt, da die Stadt und ihre Metropolregion aktuell und auch weiterhin für Fachkräfte aus dem Ausland attraktiv sein wird, insbesondere wenn die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen für die Arbeitsaufnahme von Menschen von außerhalb der EU wie geplant erleichtert werden.

Gleichwohl stellt bereits heute der Fachkräftemangel in Berlin und Pankow in vielen Branchen eine zunehmende Herausforderung bzw. teils auch Restriktion in der Unternehmensentwicklung dar. Nicht immer passen dabei Bewerberqualifikationen bzw. -interessen und fachliche Voraussetzungen und Anforderungen zusammen. So konnten beispielsweise in Berlin zwischen Oktober 2021 und September 2022 mehr als 3.000 Bewerber/innen keine Lehrstelle finden, während im gleichen Zeitraum rd. 1.500 Lehrstellen nicht besetzt werden konnten.²⁵

Industrielle Transformation und Knappheit an Industrieflächen

Die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Industrieflächen gewinnt im Zuge industrieller Transformation besonders im Automobil- und Energiebereich oder der Digitalisierung enorm an Bedeutung. Die Ansiedlung einer Chipfabrik in Magdeburg und das TESLA-Werk in Grünheide sind Beispiel dafür. Der Mangel an geeigneten und bezahlbaren Industrieflächen in vielen Großstadtdregionen führt dazu, dass entsprechende Ansiedlungsbegehren häufig an verkehrsgünstigen Standorten jenseits der traditionellen großstädtischen Wirtschaftsräume erfolgen. Ähnliche Prozesse dürften in Zyklen auch in Zukunft zu erwarten sein. Das planerische Instrument von Vorhalteflächen für industrielle Großansiedlungen hat damit durchaus seine Berechtigung, auch wenn es im Zweifel einen langen Atem erfordert.

Effekte der Corona-Pandemie

In der Corona-Pandemie ist die Zahl der im Homeoffice oder mobil arbeitenden Menschen stark angestiegen. Das gilt allerdings nur für Bürobeschäftigte. Es ist zu erwarten, dass im Vergleich zu den Jahren vor 2020 auch künftig mehr Menschen Bürotätigkeiten an anderen Orten als dem Büro ausüben.²⁶ Hinsichtlich der Frage, ob sich dadurch die Büroflächennachfrage verringern wird, gibt es unterschiedliche Meinungen: Einige Marktakteure

²⁵ www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2022/11/ausbildungsmarkt-berlin-3000-bewerber-suchen-lehrstelle.html

²⁶ Flüter-Hoffmann, Christiane & Oliver Stettes (2022): Homeoffice nach fast zwei Jahren Pandemie. IW-Report 2/2022. Verfügbar unter www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2022/IW-Report_2022-Homeoffice-nach-Pandemie.pdf

gehen von einer auch künftig steigenden Flächennachfrage aus²⁷, u. a. da statt Büroarbeitsplätzen andere Flächentypen benötigt werden (z. B. für Events). Insbesondere wird eine höhere Nachfrage durch Coworking-Angebote an dezentralen Standorten (v. a. Wohngebiete) erwartet, die mobiles Arbeiten und das Treffen von Kollegen ohne lange Fahrzeiten ermöglichen.

Andere Marktakteure erwarten tendenziell einen Rückgang der Flächennachfrage. So werden einige Unternehmen voraussichtlich bei der Neuanmietung oder Neu-Konzeption weniger Bürofläche als bisher in Anspruch nehmen.²⁸ Wäre das häufiger der Fall, dann ist zu erwarten, dass insbesondere bei älteren und nicht modernisierten Büros in einfacher Qualität und/oder schlechter Lage zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten auftreten und die Leerstandsrisiken zunehmen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Pro-Kopf-Wohnflächen in Berlin und dem oft fehlenden Platz für ein separates Arbeitszimmer in vielen Berliner Wohnungen gehen wir bei stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen davon aus, dass die Büroflächennachfrage in Berlin in kommenden Jahren voraussichtlich nicht in erheblichem Maße sinken wird. Im aktuellen Trend ist die Büroflächennachfrage in Pankow und Berlin weiterhin hoch, vor allem in den zentralen Lagen des Bezirks bzw. der Stadt (vgl. Kapitel 2.2).

2.3.2 Gewerblicher Flächenbestand

Gewerblicher Flächenbestand (FNP)

Laut Flächennutzungsplan²⁹ sind in Pankow rd. 577 ha Fläche als gewerbliche Baufläche, rd. 24 ha als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter und rd. 75 ha als Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter dargestellt. Diese gewerbliche Flächenkulisse von rd. 676 ha (rd. 13 % des Berliner Bestandes) bildet (mit geringfügigen Korrekturen und Ergänzungen) einen wesentlichen Bestandteil der Untersuchungskulisse im vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzept. Einzige Ausnahme stellt ein als gewerbliche Baufläche dargestellter Bereich im Karower Kreuz dar. Dieser ist aktuell nicht baulich genutzt und wird langfristig nicht gewerblich nutzbar sein.

Untersuchungskulisse

Die durch eine rote Umrandung in Karte 11 dargestellte, mit dem Bezirk abgestimmte Untersuchungskulisse umfasst insgesamt 29 Untersuchungsgebiete mit zusammen rd. 973 ha Fläche. Darin sind neben den 20 Gebieten der gewerblichen Bauflächenkulisse im FNP auch neun Standorte mit zusammen rd. 208 ha enthalten, die im FNP als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche dargestellt sind, aber stark durch gewerbliche Nutzungen oder eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt sind. Die Auswahl und Abgrenzung dieser neun Gebiete erfolgte ausgehend von räumlichen Konzentrationen von

²⁷ Z. B. Eisfeld, Rupert K. u.a. (2022): Büroimmobilien nach Corona – Eine Szenarioanalyse. Hamburg. Verfügbar unter https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Bueroimmobilien_2022.pdf

²⁸ Z. B. Thomeczek, Thomas (2023): Die Büros werden kleiner. In: Immobilien Zeitung 37/2023.

²⁹ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754)

Unternehmen des produzierenden Gewerbes und wurden zusammen mit dem Bezirk vorgenommen.

Tabelle 3: Übersicht über die Untersuchungsgebiete

Nr.	Gebietsname	Fläche in ha
1	Campus Buch	36,6
2	Am Stener Berg	10,6
3	Ehemaliges Regierungskrankenhaus	5,5
4	Am Vorwerk	56,7
5	Schönerlinder Straße (Am Posseberg)	61,7
6	Buchholz Nord ³⁰	195,9
7	Pasewalker Straße / Berliner Straße	37,5
8	Buchholzer Straße	50,7
9	Betriebshof Niederschönhausen	2,5
10	Straße vor Schönholz	2,5
11	Wilhelmsruh (Pankow Park)	26,9
12	Treseburger Straße	30,4
13	Alt-Blankenburg	20,8
14	Heinersdorf ³¹	91,2
15	Asgardstraße	4,5
16	Rothenbachstraße	7,7
17	Romain-Rolland-Straße	16,6
18	Treskowstraße	13,3
19	Langhansstraße	95,4
20	DGZ-Ring	12,2
21	Berliner Allee	100,1
22	Betriebshof Weißensee	4,3
23	Indira-Gandhi-Straße West	5,2
24	Mühlenstraße	7,7
25	Kniprodestraße	6,9
26	Storkower Straße	33,2
27	Schönhauser Allee	20,9
28	Saarbrücker Straße	12,2
29	Kulturbrauerei	3,6

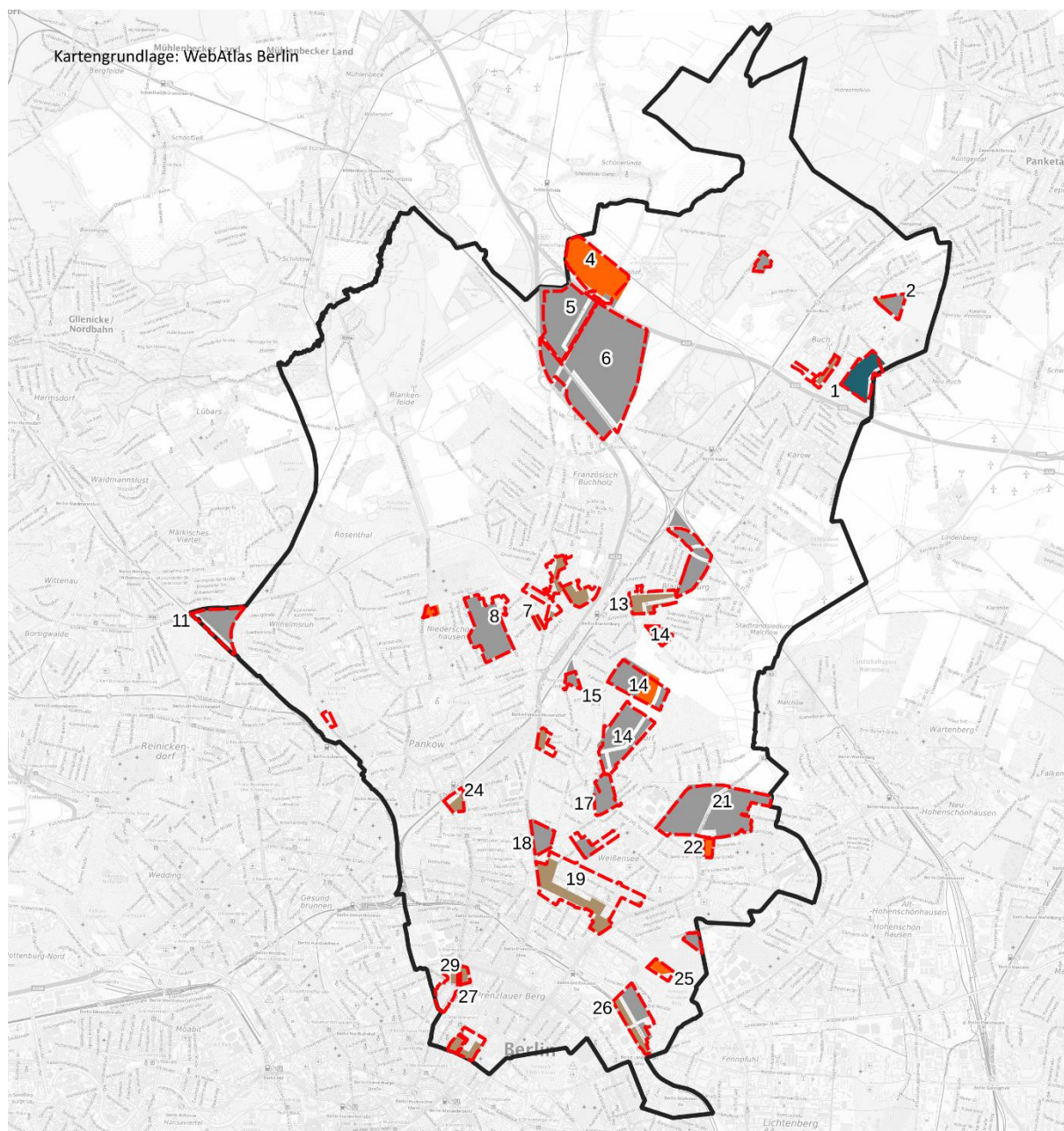
Quelle:

empirica | Planergemeinschaft

³⁰ Das Untersuchungsgebiet 6 Buchholz Nord ist nicht deckungsgleich mit dem gewerblichen Entwicklungsprojekt Buchholz Nord (rd. 150 ha). Es umfasst entsprechend der Darstellung im FNP auch Flächen südlich der Bahntrasse (Berliner Außenring, siehe Karte 11).

³¹ Das WiKo stellt zu diesem Gebiet keine konzeptionellen Überlegungen dar, da das Gebiet aktuell durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beplant wird. Den bislang vorliegenden Planungen zufolge sollen innerhalb des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden mindestens 40 ha für gewerbliche Bauflächen gesichert werden.

Karte 11: Untersuchungskulisse und gewerbliche Bauflächenkulisse



Untersuchungskulisse

Darstellung FNP 2022

■ Gewerbliche Bauflächen

■ Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter

■ Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

■ Gemische Baufläche M1/M2

▭ Untersuchungsgebiet mit Nr.

▭ Bezirk Pankow

Planergemeinschaft **empirica**

Quelle: Eigene Darstellung, Geoportal Berlin / FNP, ALKIS Berlin

Veränderung gewerbliche Bauflächenkulisse

Die gewerbliche Bauflächenkulisse im FNP (inklusive Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter) im Bezirk hatte sich in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert. Seit der Veröffentlichung der Gewerbeflächenkonzeption im Jahr 2015 gab es lediglich eine Neudarstellung von knapp 6 ha gewerblicher Baufläche durch das ehemalige Regierungs Krankenhaus an der Hobrechtsfelder Chaussee in Berlin-Buch.³² Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden wurde die FNP-Änderung 09/17 eingeleitet. Es ist davon auszugehen, dass im Ergebnis Lage und Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Heinersdorf und Blankenburg teilweise neu geordnet werden (Untersuchungsgebiet 14).

2.3.3 Aktuelle Flächennachfrage

Die anhaltende positive wirtschaftliche Entwicklung in Berlin und in Pankow und das damit verbundenen Beschäftigtenwachstum gehen mit einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen einher – ob gewerblich nutzbare, unbebaute Grundstücke, Lager- und Produktionshallen oder Büroflächen. Zudem gibt es in der Region Berlin eine sehr hohe Flächennachfrage nach Logistikflächen. Nachdem Logistikunternehmen lange Zeit den Berliner Süden im Fokus hatten, hat der Norden inzwischen deutlich an Bedeutung gewonnen. Hinzu kommt die Nachfrage durch Produktions- und Gewerbetriebe, die ihre Standorte in innerstädtischen Lagen aus unterschiedlichen Gründen verlassen (müssen) sowie von expandierenden Unternehmen, die bereits im Bezirk ansässig sind und an ihrem Standort nicht weiter wachsen können. Gründe für den Standortwechsel sind u. a. Mieterhöhungen und geplante Nutzungsänderungen durch den Flächeneigentümer, aber auch fehlende Expansionsflächen oder Konflikte mit Nachbarnutzungen.

Die nachfolgende Analyse der aktuellen Flächennachfrage ist vor dem Hintergrund zu interpretieren, dass es im Bezirk seit einiger Zeit kaum noch am Markt verfügbare Grundstücke für Unternehmensansiedlungen abseits von reinen Büroflächen gibt. Die vorhandene Flächennachfrage konzentriert sich somit auf die wenigen Potenziale innerhalb bestehender Gebiete, die beispielsweise durch Unternehmensverlagerungen und -aufgaben entstehen. Einige dieser voll erschlossenen Grundstücke können schnell wieder genutzt werden. Allerdings bestehen teils Restriktionen, z. B. durch Altlasten oder eine veraltete Gebäudesubstanz, die eine Neuentwicklung und Wiedernutzung aufwendiger machen als in einem neu erschlossenen Gebiet auf der grünen Wiese.

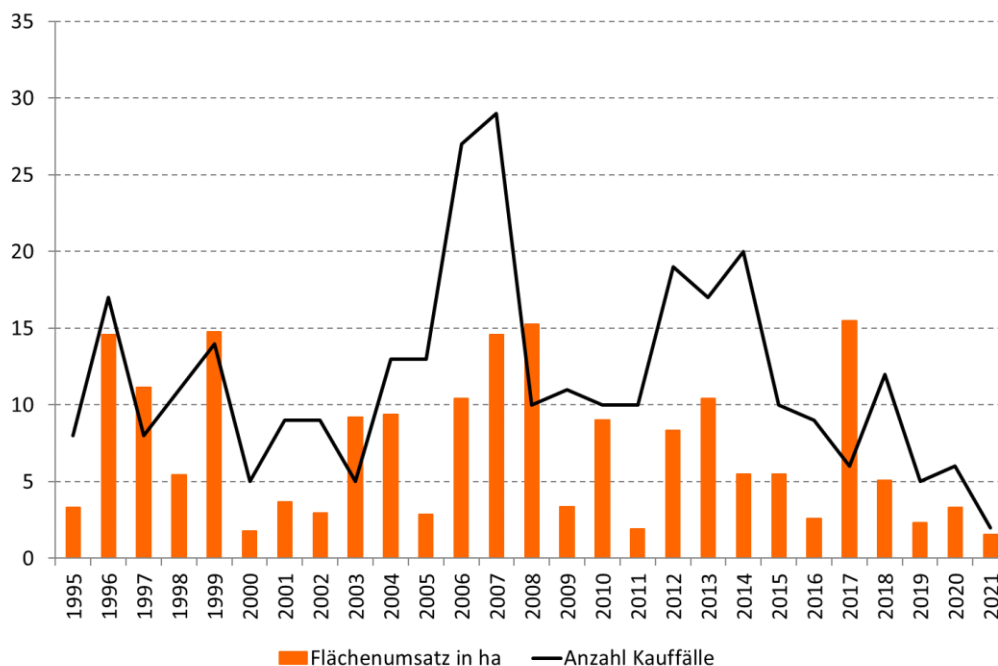
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Laut dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin wurden im Bezirk Pankow im Zeitraum 1995 bis 2021 pro Jahr durchschnittlich 12 unbebaute Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 7 ha verkauft. Der mittlere Flächenumsatz in den vergangenen zehn bzw. fünf Jahren lag mit 6,0 ha bzw. 5,6 ha etwas unter dem langjährigen Durchschnitt. Gleichzeitig lag die Zahl der durchschnittlichen jährlichen Verkaufsfälle mit sechs deutlich niedriger als im Vergleichszeitraum 1995 bis 2021.

³² Vgl. FNP-Änderung Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98; bekannt gemacht am 27.09.2019

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Umsätze von unbebauten Gewerbeflächen nicht unbedingt den tatsächlichen Flächenbedarf von gewerblichen Nutzern widerspiegeln, da ein Umsatz erstmal nur einen Eigentümerwechsel signalisiert. In diesem Zusammenhang überzeichnen sie den tatsächlichen Flächenbedarf von Unternehmen. Andererseits sind die im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke nicht erfasst.

Abbildung 10: Flächenumsatz mit unbebauten Gewerbeflächen (1995-2021)



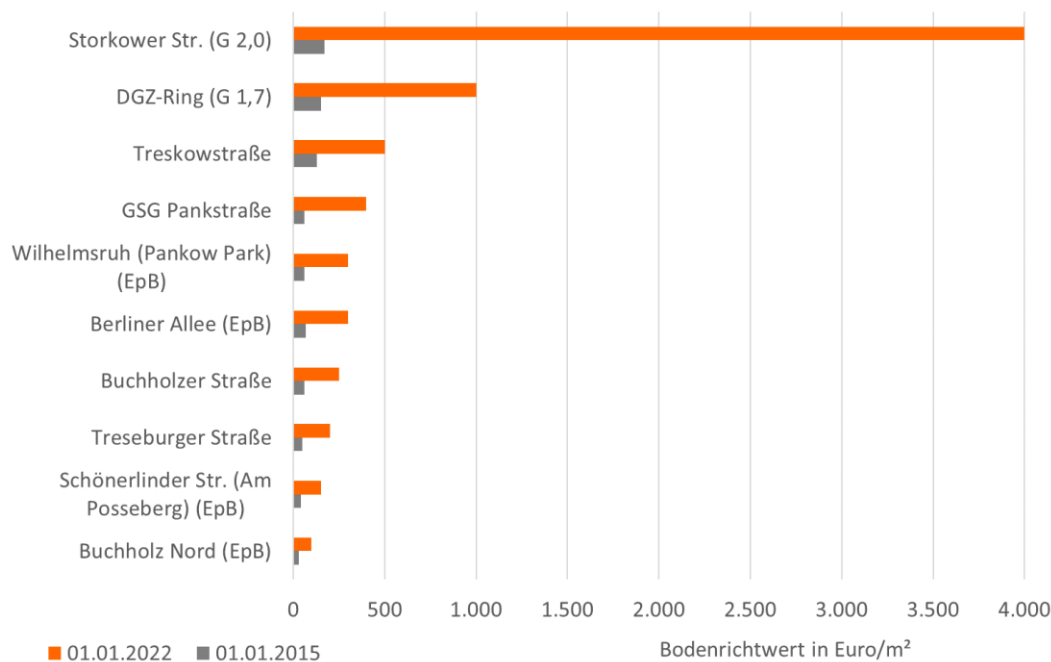
Hinweis: Die vom Gutachterausschuss erfassten unbebauten Gewerbeflächen entsprechen nicht komplett den gewerblichen Bauflächen nach FNP, da auch gewerblich nutzbare Flächen in Misch- und Kerngebieten berücksichtigt werden.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

empirica | Planergemeinschaft

Durch die Kauffälle zu gestiegenen Preisen infolge der verschlechterten Angebots-Nachfrage-Relation haben sich die Bodenrichtwerte in den Pankower Industrie- und Gewerbegebiet seit 2015 mindestens verdreifacht, teils vervielfacht. So lagen die Bodenrichtwerte in den EpB-Gebieten im Jahr 2015 bei 30 bis 70 €/m² und im Jahr 2022 bei 100 bis 300 €/m². Für gewerbliche Nutzungen mit höherer Dichte (Büro) in den Gebieten DGZ-Ring und Storkower Straße stieg der Bodenrichtwert in diesem Zeitraum von weniger als 200 auf 1.000 bzw. 4.000 €/m² (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Bodenrichtwerte für unbebaute Gewerbeflächen in ausgewählten Gewerbe- und Industriegebieten Pankows (2015 und 2022)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

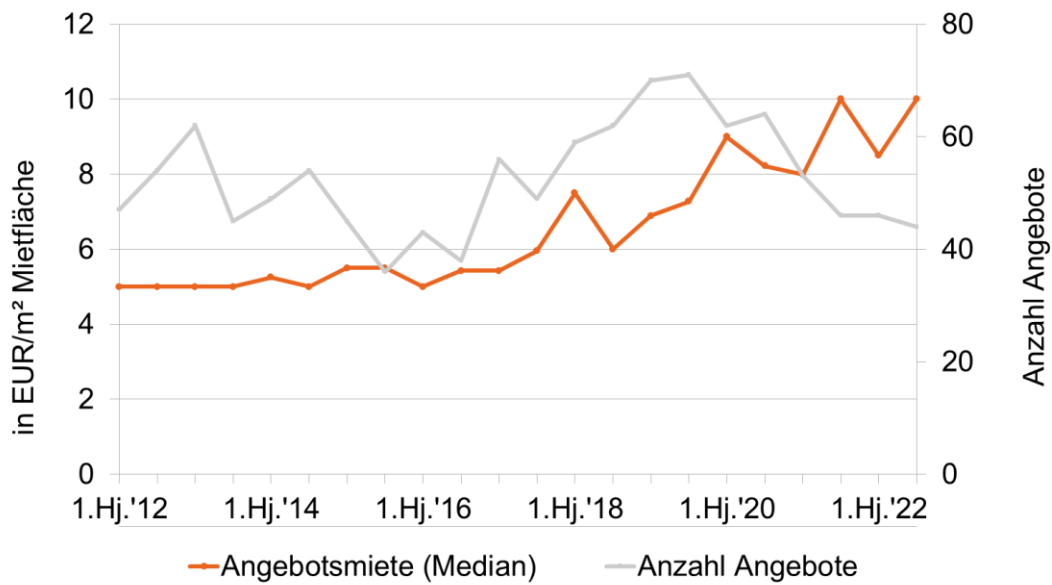
empirica | Planergemeinschaft

Angebotsmieten

Die mittlere Angebotsmiete (Median) für Hallen-, Lager- und Produktionsflächen in Pankow lag bis zum Jahr 2017 zwischen 5 bis 6 €/m² Mietfläche. Seitdem ist sie deutlich angestiegen und lag Ende 2020 bei rd. 10 €/m² - und damit erheblich über der mittleren Angebotsmiete in Berlin, die bei 8 €/m² Mietfläche lag. In Folge der Corona-Pandemie gab es Ende 2020 und im ersten Halbjahr 2021 einen Rückgang der mittleren Angebotsmiete, seitdem steigt sie aber wieder an (vgl. Abbildung 12). Die Zahl der inserierten Mietflächen im Bezirk schwankt im Zeitverlauf relativ stark und lag 2022 auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Die meisten Flächen werden aktuell in Weißensee angeboten. Auch bei den Hallenflächen, die zum Kauf angeboten wurden, ist der mittlere Angebotspreis deutlich angestiegen: von weniger als 900 €/m² im Jahr 2012 auf über 2.500 €/m² im Jahr 2022.

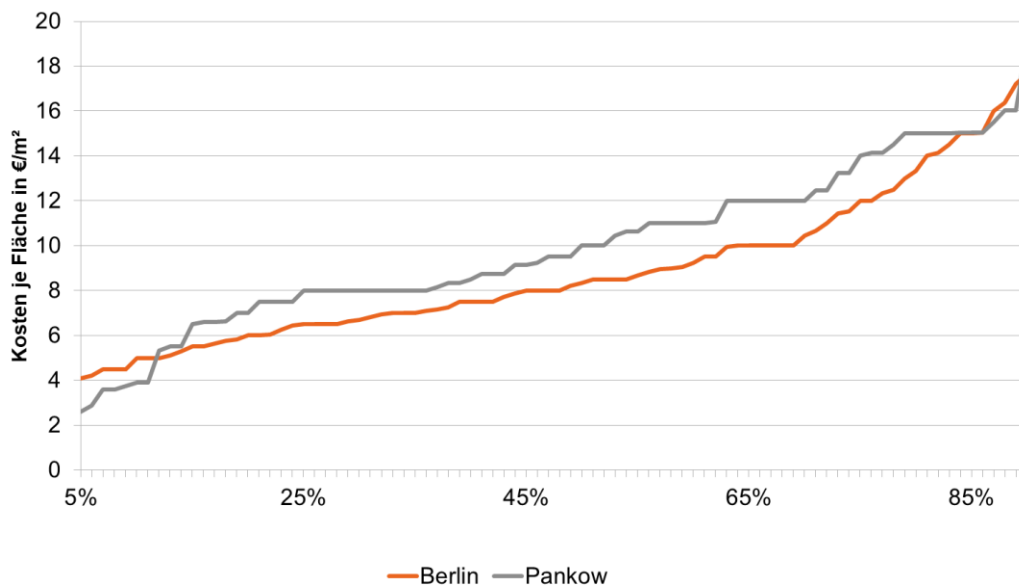
Hinsichtlich der Verteilung der Angebotsmieten sind die angebotenen Flächen nur im preisgünstigsten Segment (unterste 10 %) in Pankow etwas günstiger als im übrigen Berlin. In allen anderen Segmenten liegt die Angebotsmiete über dem gesamtstädtischen Niveau (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 12: Angebotsmiete und Zahl der Angebote für Hallen-, Lager- und Produktionsflächen in Pankow (2012-2022)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Value Marktdatenbank)

Abbildung 13: Verteilung der Angebote für Lager-/Produktionsflächen nach Angebotsmiete in Pankow und Berlin (2022)



Anmerkung: Flächen ab 50 m²

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

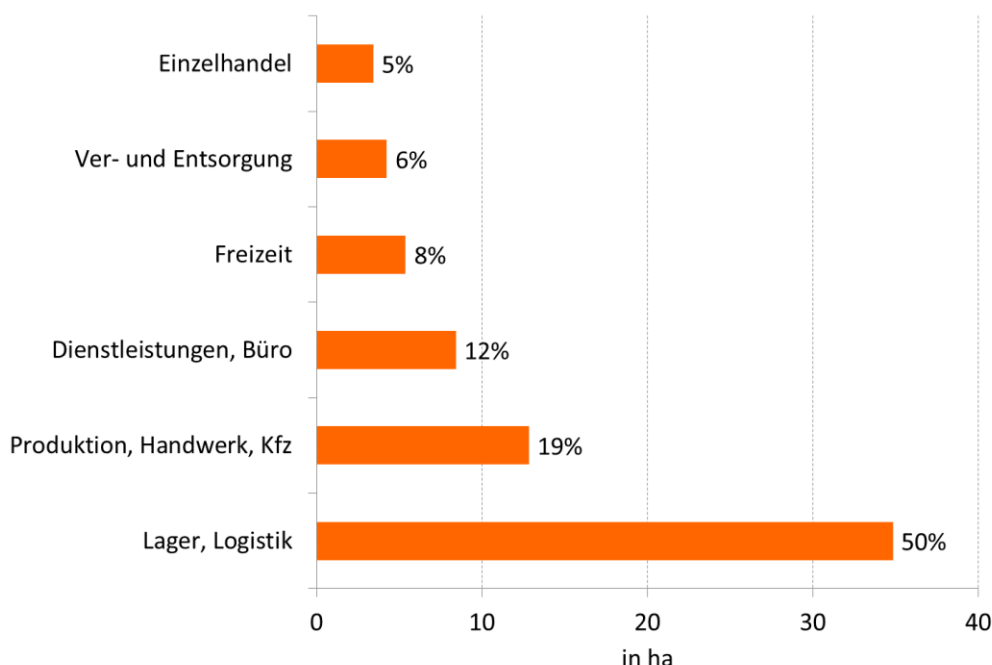
empirica | Planergemeinschaft

Anfragen bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung

Im Zeitraum Februar 2017 bis August 2021 suchten insgesamt 154 Unternehmen über die Wirtschaftsförderung neue Flächen im Bezirk. Die höchste Zahl von Anfragen kam dabei aus den Bereichen Produktion/Handwerk und Ver-/Entsorgung (45 %) und Dienstleistungen/Büro (33 %). Die Unternehmen suchten Grundstücke im Umfang von fast 70 ha, dabei entfiel allein die Hälfte der Flächennachfrage auf die Logistik- und Lagerbranche (vgl. Abbildung 14). Das entspricht einer jährlichen Flächennachfrage von mehr als 15 ha. Wenn die Flächenanfragen aus dem Einzelhandel (inklusive großflächige Einzelhandelslogistik) und dem Freizeitbereich nicht berücksichtigt werden, liegt die jährliche Flächennachfrage, die vom Büro für Wirtschaftsförderung erfasst wurde, bei knapp 7 ha.

Bei der Interpretation dieser Werte ist allerdings zu berücksichtigen, dass nur ein Teil der Flächengesuche von Unternehmen aus dem Bezirk und von außerhalb durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung erfasst werden kann. Diese hat in Berlin üblicherweise keine landeseigenen Flächen in der Vermarktung und wird daher von Unternehmen zumeist nicht als klassischer Ansprechpartner bei Flächengesuchen/-vermittlungen angesehen. Viele unternehmerische Flächengesuche laufen über andere Akteure wie Immobilienplattformen, Makler oder Berlin Partner, ohne dass die bezirkliche Wirtschaftsförderung involviert wäre. Das gilt insbesondere für großflächige Ansiedlungsgesuche aus der Industrie und der Logistik von außerhalb Berlins. Diese suchen allerdings in der Regel auch nicht nur in einem Berliner Bezirk, sondern eher im regionalen Kontext Flächen im Berliner Norden oder im nördlichen Berliner Umland.

Abbildung 14: Flächennachfrage nach Gewerbegrundstücken bei der Wirtschaftsförderung Pankow in ha (März 2017 bis August 2021)



Quelle: Wirtschaftsförderung Pankow

empirica | Planergemeinschaft

2.3.4 Künftige Flächennachfrage

Es gibt unterschiedliche methodische Ansätze, um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln. Jede Methode hat Vor- und Nachteile. Im Unterschied zur Bedarfsprognose beispielsweise für Büroflächen oder Wohnungen gibt es bei Gewerbe- und Industrieflächen keinen „Bedarfsträger“ wie die Zahl der Bürobeschäftigten oder die der Haushalte. Der anhaltende Strukturwandel und die vergleichsweise hohen Produktivitätssteigerungen im verarbeitenden Gewerbe führen zu einem von der Beschäftigungsentwicklung weitestgehend unabhängigen Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen.

Für Pankow liegen vier empirische Quellen vor, die Hinweise auf den künftigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarf geben können.

Trendfortschreibung Gewerbeflächenumsatz

Im Zeitraum 2012 bis 2021 lag der Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken im Bezirk bei rd. **6 ha pro Jahr**. Allerdings bedeutet Gewerbeflächenumsatz nicht immer auch Gewerbeflächenbedarf, weil es sich bei den Umsätzen nur um Transaktionen handelt. Eine Fläche kann verkauft werden, ohne dass sie auch in Anspruch genommen wird, etwa weil es sich um eine Erweiterungsfläche für ein Unternehmen handelt. Hinzu kommen Grundstückskäufe in der gewerblichen Bauflächenkulisse oder in gewerblich geprägten Mischgebieten, bei denen eine nicht gewerbliche Entwicklung durch den Käufer angestrebt wird. Diese Flächen stehen meist längere Zeit nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung (sog. Landbanking). Die tatsächliche Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen liegt deshalb in der Regel unterhalb des Umsatzes.

Trendfortschreibung Flächenanfragen Wirtschaftsförderung

Im Zeitraum Februar 2017 bis August 2021 gab es Flächennachfragen durch Unternehmen nach unbebauten Grundstücken bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung im Umfang von **mehr als 15 ha pro Jahr**. Die Flächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung spiegeln dabei tendenziell eine obere Grenze der Flächennachfrage wider, da selbst bei einem theoretisch unbegrenzten Flächenangebot vermutlich nicht alle Anfragen zu Ansiedlungen führen würden. Gleichzeitig stellen die an die Wirtschaftsförderung gestellten Flächenanfragen nur einen Teil aller gewerblichen Flächennachfragen dar. Werden die Anfragen von Nutzungen nicht berücksichtigt, die in der Regel nicht in Berliner Gewerbegebieten angesiedelt werden sollen (Einzelhandel, kommerzielle Freizeitnutzungen und großflächige Versorgungslogistik), ergibt sich eine **jährliche Nachfrage von rd. 7 ha pro Jahr**.

Trendfortschreibung tatsächliche Flächeninanspruchnahme

In Pankow sind im Zeitraum 2010 bis 2017 gewerbliche Bauflächen im Umfang von rd. 4,5 ha p.a. durch neue gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen worden. Im Zeitraum 2018 bis 2021 lag die tatsächliche Inanspruchnahme in der gewerblichen Bauflächenkulisse lediglich bei rd. 0,4 ha. Insgesamt ergibt sich für den Zeitraum 2010 bis 2021 eine **jährliche Flächeninanspruchnahme von rd. 3,1 ha**. Dieser Wert und vor allem auch der geringe Wert im Zeitraum 2018 bis 2021 ist kein Ausdruck einer geringen Nachfrage, sondern vielmehr eine Folge des geringen am Markt verfügbaren Flächenangebots. Die tatsächliche Flächennachfrage und die Zahl der Flächengesuche, die allein die bezirkliche

Wirtschaftsförderung registriert, sind – wie dargestellt – deutlich höher, aber können aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht im Bezirk realisiert werden.

Trendfortschreibung Baufertigstellungen Nichtwohngebäude

Bei der Fertigstellung von Gewerbebauten werden folgende Gebäudearten betrachtet, die in der Regel in Gewerbe- und Industriegebieten vertreten sind: Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (u. a. Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Lagergebäude, aber auch Handelsimmobilien, Hotels und Gaststätten). Im Zeitraum 2010 bis 2020 sind in Pankow jährlich Gewerbebauten mit im Durchschnitt rd. 20.400 m² Nutzfläche neu entstanden.

Die aus dieser Neubautätigkeit resultierende Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen wird unter folgenden Annahmen berechnet:

- Die Geschossfläche der Gebäude ergibt sich durch einen Aufschlag von 25 % auf die Nutzfläche.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei rd. 1,0 (Verhältnis zwischen Geschossfläche und der Grundstücksgröße).
- Die benötigte Grundstücks-Bruttofläche ergibt sich durch einen Anteil der Erschließungsflächen von 20 %.

Mit diesem Ansatz ergibt sich für den Zeitraum 2010 bis 2020 eine **jährliche Inanspruchnahme von rd. 3,1 ha** gewerbliche Baufläche.

Ableitung aus gesamtstädtischem Flächenbedarf

Eine Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs in Pankow kann auch über den anteiligen gesamtstädtischen Gewerbeflächenbedarf bis 2030 aus dem StEP Wirtschaft erfolgen. Dabei werden die folgenden beiden Kenngrößen herangezogen:

- Anteil von Pankow an den laut GeFIS genutzten gewerblichen Bauflächen im FNP in Berlin. Dieser lag 2022 bei rd. 8 %.
- Anteil des Bezirks an den SV-Beschäftigten in den Branchen, die überwiegend gewerbliche Bauflächen in Industrie- und Gewerbegebieten nachfragen (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Kfz- und Großhandel, Verkehr und Lagerei). Dieser Anteil lag 2020 bei rd. 7 %.

Im StEP Wirtschaft wird für Berlin bis zum Jahr 2030 ein jährlicher Gewerbeflächenbedarf von 30 bis 40 ha brutto vorausgerechnet. Für Pankow ergibt sich ausgehend von den beiden genannten Kenngrößen ein Anteil von 7 bis 8 % daran, also **ein jährlicher endogener Brutto-Gewerbeflächenbedarf von 2,2 bis 3,3 ha**.

Weitere Einflussfaktoren

Darüber hinaus beeinflussen weitere Faktoren die gewerbliche Flächennachfrage in Pankow, die in den bisher dargestellten Ansätzen nicht oder nur teilweise dargestellt sind:

- Flächennachfrage durch Pankower Unternehmen, die ihren Standort verlagern wollen oder müssen, aber keine passenden Flächen im Bezirk finden und daher den Bezirk oder Berlin verlassen. Das trifft unter anderem, aber nicht nur, für Handwerksbetriebe zu.³³ Ein Teil dieser Flächenbedarfe ist in den Anfragen bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung enthalten. Aufgrund fehlender Informationen und Daten zum Umfang der Abwanderung von Unternehmen aus Pankow lässt sich diese Flächennachfrage nicht genauer beziffern.
- Zusätzliche Flächenbedarfe durch das Beschäftigtenwachstum: Im produzierenden Gewerbe und in der Logistik ist für Berlin kein Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und dem Flächenbedarf nachweisbar.³⁴ Bei den Dienstleistungen und den Bürobeschäftigten besteht dagegen ein Zusammenhang. Allerdings konzentriert sich die Büroflächennachfrage, wie in Kapitel 2.2.2 dargestellt, stark auf den Ortsteil Prenzlauer Berg sowie das Umfeld von Verkehrsknotenpunkten wie dem S- und U-Bahnhof Pankow. Hinsichtlich der Flächenkulisse handelt es sich überwiegend nicht um Gewerbestandorte, sondern gemischt genutzte Bereiche, die vor allem als gemischte Baufläche M1 oder M2 im FNP dargestellt sind.

Ableitung künftige Flächennachfrage

Die Ergebnisse der dargestellten unterschiedlichen Ansätze führen zu einem jährlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zwischen rd. 3 ha (u. a. Trendfortschreibung Fertigstellung Nichtwohngebäude und tatsächliche Inanspruchnahme) und rd. 7 ha (Flächenanfragen bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung). Die Spannweite zwischen den beiden Werten zeigt, dass die Flächennachfrage in Pankow in den vergangenen Jahren das Angebot und somit die realisierten Ansiedlungen deutlich übertroffen hat.

empirica hat zwei Varianten des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ermittelt, die neben dem Flächenbedarf in der Vergangenheit auch die genannten weiteren Einflussfaktoren berücksichtigen:

- **Variante A:** In dieser Basisvariante liegt der jährliche gewerbliche Flächenbedarf bei **2,5 bis 3,5 ha**. Dies entspricht u. a. dem Flächenverbrauch in den vergangenen Jahren und dem Anteil Pankows am ermittelten gesamtstädtischen Bedarf. Damit kann im Bezirk die lokale Nachfrage nach Gewerbeflächen durch bereits ansässige kleine und mittelständische Unternehmen und Betriebe gedeckt werden.
- **Variante B:** In Variante B gehen wir von einem jährlichen künftigen Gewerbeflächenbedarf von **4 bis 6 ha** aus. Der Bedarf ergibt sich aus der Nachfrage von bereits im Bezirk ansässigen Unternehmen sowie durch die Nachfrage von kleinen

³³ Laut Berliner Handwerkskammer haben im Jahr 2018 allein 61 Handwerksunternehmen Berlin verlassen und im Jahr 2019 weitere 66. Quelle: Handwerkskammer Berlin (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks. Verfügbar unter: www.hwk-berlin.de/downloads/studie-standortfragen-des-berliner-handwerks-berlin-gesamt-91,637.pdf

³⁴ vgl. StEP Wirtschaft 2030, Kapitel 6.1

und mittleren Unternehmen aus anderen Berliner Bezirken, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings. Da Pankow über vergleichsweise große Flächenreserven verfügt, kann ein Teil dieser Nachfrage im Bezirk realisiert werden.

Mit der geplanten Entwicklung des Standorts Buchholz Nord mit rd. 150 ha Potenzialflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen wird es zu einer deutlichen Angebotsausweitung im Bezirk kommen. Dementsprechend wird sich die gewerbliche Flächenachfrage im Bezirk und damit auch der Anteil des Bezirks an den Berliner Flächenumsätzen voraussichtlich deutlich erhöhen und über den ermittelten bis zu 6 ha pro Jahr liegen. Dabei wird die resultierende Nachfrage nicht nur aus Bezirk selbst kommen, sondern auch aus dem übrigen Berlin, Deutschland und dem Ausland. Das gilt insbesondere, da am Standort auch industrielle und lärm- und verkehrsemittierende Nutzungen möglich sind.

Die Flächenbilanzierung (Gegenüberstellung der Flächenbedarfe mit dem Angebot an Potenzialflächen) erfolgt in Kapitel 2.6.

2.4 Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Plan 1)

2.4.1 Inhalte Plan 1

Plan 1 stellt die aktuelle und überwiegende tatsächliche Nutzung in den Untersuchungsgebieten dar.³⁵ Die Erhebung fand im **Herbst 2021** durch Vor-Ort-Begehungen und ergänzende Recherchen und Luftbildauswertungen statt. Plan 1 hat somit den Datenstand von Herbst 2021 (wie auch die auf Plan 1 basierenden Pläne 2 bis 4) und stellt die vorhandenen Nutzungen zu diesem Zeitpunkt dar. Damit eine einheitliche Datengrundlage für die weiteren Arbeitsschritte vorliegt, sind Nutzungsänderungen für einzelne Grundstücke ab dem Jahr 2022 in den Plänen und Flächenberechnungen nicht berücksichtigt.

Die tatsächliche Nutzung wurde dabei auf Ebene der Flurstücke erhoben, wird aber in den Karten und den zusammenfassenden Darstellungen aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Regel auf Ebene der Grundstücke dargestellt (vgl. Kapitel 1.4). Die erhobenen Nutzungstypen orientieren sich am Leitfaden³⁶, der eine Mustergliederung und eine Musterlegende zu Plan 1 enthält. Die Anwendung des Leitfadens wird von der zuständigen Senatsverwaltung empfohlen, um stadtweit einheitliche Standards in den WiKo und Plandarstellungen zu erreichen. Die Musterlegende zum Plan 1 wurde aufgrund der spezifischen Bedingungen im Bezirk Pankow im vorliegenden WiKo etwas angepasst, in dem Nutzungen zusätzlich und der Nutzungstyp „sonstige Flächen/sonstiges Gewerbe“ differenzierter erfasst wurde:

- **Produzierendes Gewerbe:** Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) inklusive Reparatur und Installation (Abschnitt C gemäß WZ 2008) sowie Hoch- und Tiefbau und Abbrucharbeiten aus Abschnitt F gemäß WZ 2009.
- **Lokales Gewerbe:** (Kleinere) produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, z. B. Kfz- und Fahrrad-Werkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glaserien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -

³⁵ „Überwiegend“ bedeutet, dass mindestens 2/3 der Fläche der betrachteten räumlichen Einheit genutzt werden.

³⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leitfaden. Berlin.

schlosserei, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Praxen und soziale Einrichtungen.

- Gemischtes Gewerbe: gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen gewerblichen Nutzungen enthalten, die in dieser Legende aufgeführt sind. In diese Kategorie fallen auch Grundstücke ohne erkennbare dominierende gewerbliche Nutzung (z. B. Gewerbehöfe).
- Logistik, Lager, Großhandel: Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen) sowie Flächen, Gebäude und Hallen, die durch Groß-/Versand-/Onlinehandel genutzt werden.
- Kfz-Handel und Tankstellen: überwiegend Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung, inklusive Vermietung und Verleih von Kfz und anderen Fahrzeugen.
- Ver- und Entsorgung: Energieversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Abfallbehandlung und Recycling (z. B. Recyclinghof, Schrottplatz), Betriebshöfe der BVG.
- Einzelhandel (unabhängig vom Umfang der Verkaufsfläche), insbesondere Lebensmittelmärkte und Fachmärkte.
- Dienstleistungen: Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, aber auch flächenextensive Dienstleistungen wie Baumaschinenvermietung.
- Wissenschaft, Forschung: forschungsintensive Produktion und Dienstleistungen, Forschungsinstitute, Universitäten.
- Kommerzielle Freizeitnutzung: z. B. Bowlingcenter, Kletterhallen, Kinos, Spielhallen.
- Hotel und Gastronomie (Ergänzung zum Leitfaden).
- Kunstproduktion/Kreativwirtschaft, z. B. Ateliers (Ergänzung zum Leitfaden).
- Kultur/Religion: Kultureinrichtung (z. B. Theater) und religiöse Einrichtungen (z. B. Kirchen, Moscheen; Ergänzung zum Leitfaden).
- Sonstige gewerbliche Nutzungen, die anderweitig nicht geordnet werden konnten.
- Wohnen (Ergänzung zum Leitfaden, um insbesondere mögliche Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen darzustellen).
- Soziale Infrastruktur, z. B. Kitas, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen (Ergänzung zum Leitfaden, um insbesondere mögliche Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und sozialer Infrastruktur darzustellen).
- Bahnflächen: Eisenbahntrassen und begleitende Flächen
- Zufahrtswege/-straßen: Straßen und Wege zur internen Erschließung eines Grundstücks.
- Öffentliche Straßen

- Gewerbehöfe: Ansiedlungen von kleinen und mittelständischen Betrieben und Unternehmen aus den Bereichen Handwerk/Produktion und/oder Dienstleistungen auf einem Grundstück oder in einem einzigen Gebäude.

Zusätzlich werden in Plan 1 in Ergänzung zum Leitfaden ausgewählte weitere, untergeordnete Nutzungen dargestellt:

- gewerbliche Nutzungen auf überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken. Dabei wird unterschieden zwischen ggf. störendem Gewerbe (produzierendes Gewerbe, lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe, Ver- und Entsorgung sowie Logistik, Lager, Großhandel) sowie in der Regel nicht störendem Gewerbe (alle anderen gewerblichen Nutzungen).
- Wohnnutzungen auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken.

Darüber hinaus sind in Plan 1 un- und untergenutzte Flächen dargestellt. Dabei werden folgende Typen unterschieden:

- Brache: nicht bebaute und nicht genutzte Flächen, die (weitgehend) versiegelt sind.
- Grün: nicht bebaute und nicht genutzte Flächen, die (weitgehend) mit Vegetation bewachsen sind.
- Kleingartenanlagen (KGA).
- Untergenutzter Lager-/Parkplatz: aktuell als Stellplätze für Fahrzeuge oder als Lagerflächen genutzte Flächen, die wenig intensiv genutzt werden (z. B. weniger als die Hälfte der Stellplätze belegt).
- Leerstand: Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden.
- Landwirtschaft: landwirtschaftliche genutzte Fläche.

Die EpB-Gebiete des StEP Wirtschaft 2030 sind gekennzeichnet durch eine schwarze Umrandung. In zwei Gebieten sind darüber hinaus Bereiche mit besonderen Merkmalen dargestellt.

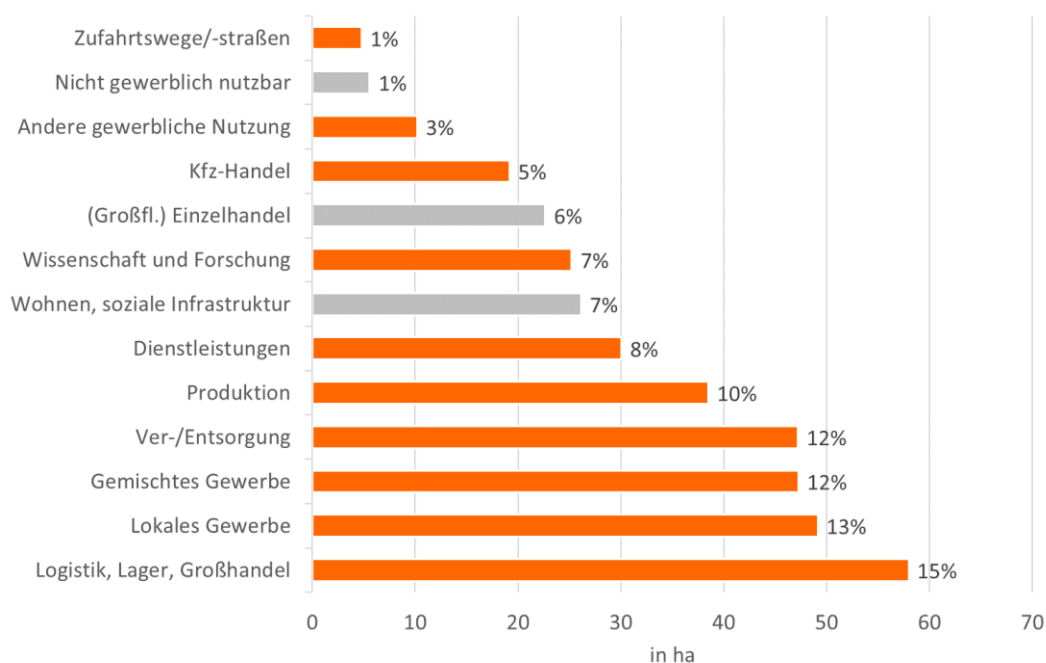
Vorhandene Einzelhandelsstandorte ab einer Größe von 500 m² werden im Wirtschaftsflächenkonzept zwar nachrichtlich in Plan 1 dargestellt, in den folgenden Plänen 2 bis 4 aber lediglich mitgeführt und hinsichtlich einer Flächennutzung für Einzelhandel nicht vertiefend untersucht und nicht durchgeplant.

Grundsätzlich erfolgt eine stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen (einschließlich Erweiterungen oder eine Sortimentsänderung bestehender Einzelhandelsstandorte) auf Basis des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kapitel 2.2), der Ausführungsvorschriften (AV) „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK).

2.4.2 Zusammenfassende Darstellung Plan 1

Die Untersuchungsgebiete innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse im FNP (inklusive direkt angrenzende, gewerbliche genutzte Bereiche, vgl. Kapitel 2.3.2) sind überwiegend tatsächlich durch gebietstypische gewerbliche Nutzungen geprägt. Dort wird die Hälfte der baulich genutzten Grundstücksfläche (ohne Brachen, Leerstände, Grün- und Landwirtschaftsfläche, öffentliche Straßen) durch die EpB-konformen Nutzungen „Produktion“, „Logistik, Lager, Großhandel“, „Lokales Gewerbe“ und „Ver- und Entsorgung“ in Anspruch genommen.³⁷ Ein weiteres Viertel der Fläche werden durch gemischtes Gewerbe (z. B. Gewerbehöfe), Büro und Dienstleistungen sowie den Kfz-Handel genutzt. Auf Wohnen und soziale Infrastruktur sowie Einzelhandel entfällt mit rd. 7 % bzw. 6 % der baulichen Flächennutzung jeweils ein relativ hoher Anteil.

Abbildung 15: Dominierende Flächennutzungen auf den Flurstücken in den Untersuchungsgebieten (gewerbliche Bauflächenkulisse)



Hinweis: Ohne öffentliches Straßenland und nicht (baulich) genutzte Flächen

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica | Planergemeinschaft

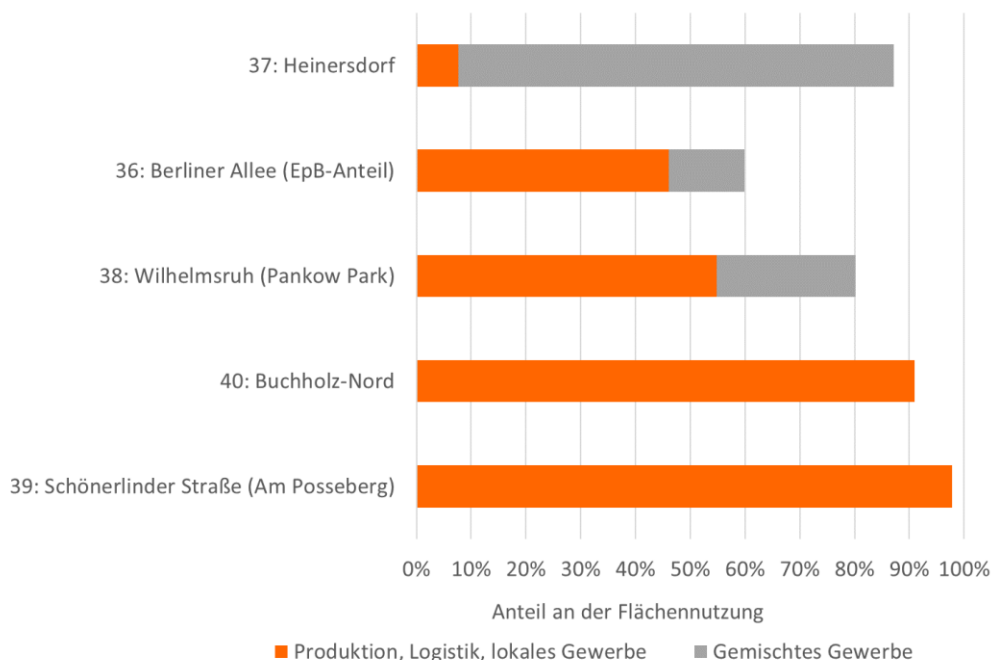
Viele Einzelhandelsnutzungen in den Industrie- und Gewerbegebieten entstanden Ende der 1990er und in den 2000er Jahren, als die Flächennachfrage nach gewerblichen Bauflächen durch andere Branchen aufgrund der stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung gering war.

Die Erhebung der Flächennutzung in den EpB-Bereichen der Untersuchungsgebiete zeigt, dass die Sicherung von Flächen für produktionsgeprägte Unternehmen in Pankow weitgehend erfolgreich ist. So werden in allen fünf EpB-Bereichen im Bezirk mindestens rd.

³⁷ Die Flächenanteile beziehen sich jeweils auf die Gebietsfläche, für die die Nutzung erhoben wurde, d. h. ohne öffentliches Straßenland und Brach-, Grün- und Landwirtschaftsflächen u. ä.

60 % der baulich genutzten Gebietsfläche durch Produktion, Logistik, lokales sowie gemischtes Gewerbe genutzt.

Abbildung 16: Flächennutzung in den EpB-Gebieten



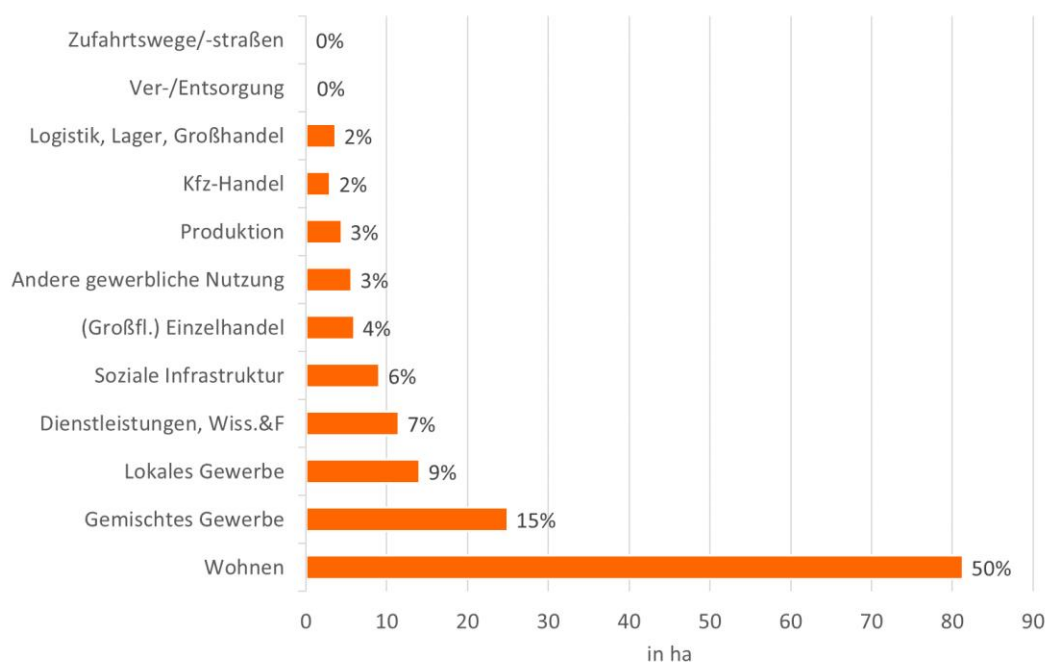
Hinweis: Ohne öffentliches Straßenland und nicht (baulich) genutzte Flächen

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica | Planergemeinschaft

In den untersuchten Gebieten, die nicht als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche oder Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter dargestellt sind, dominiert dagegen die Wohnnutzung, auf die die Hälfte der Flächennutzung entfällt. Insbesondere im Prenzlauer Berg gibt es allerdings in fast jedem Gebäude auch gewerbliche Nutzungen (überwiegend Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen). Die häufigsten gewerblichen Nutzungen in den Untersuchungsbereichen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse sind gemischte gewerbliche Nutzungen (wie Gewerbehöfe), lokales Gewerbe und Dienstleistungen.

Abbildung 17: Dominierende Flächennutzungen auf den Flurstücken in den Untersuchungsgebieten (Gebiete außerhalb gewerblicher Bauflächenkulisse)



Hinweis: Ohne öffentliches Straßenland und nicht (baulich) genutzte Flächen

Quelle: Eigene Erhebungen

empirica | Planergemeinschaft

Relativ stark durch das verarbeitende Gewerbe geprägt sind lediglich die beiden Gebiete Wilhelmsruh (Pankow Park) mit 46 % Flächenanteil an den genutzten Flächen und Berliner Allee (21 %). Schwerpunkte des lokalen Gewerbes befinden sich in den Gebieten „Buchholzer Straße“ (30 %), „Romain-Rolland-Straße“ (21 %) und „Am Vorwerk“ (20 %). Dienstleistungsunternehmen belegen überdurchschnittlich hohe Flächenanteile in allen Gebieten im Prenzlauer Berg.

2.5 Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation (Plan 2)

2.5.1 Inhalte Plan 2

Die Inhalte des Plans 2 des vorliegenden WiKo orientieren sich an dem Leitfaden für bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte³⁸ (wie auch die der Pläne 3 und 4). Die Musterlegenden zum Plan 2 (wie auch zu den Plänen 3 und 4) wurden aufgrund der spezifischen Bedingungen im Bezirk Pankow im vorliegenden WiKo in einigen Legendenpunkten angepasst. Der Aufbau von Plan 2 wird im Folgenden beschrieben.

Im Plan "Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation" (Plan 2) sind für alle Untersuchungsgebiete dargestellt:

³⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) Leitfaden. Berlin

- Die möglichen Flächenentwicklungen (Aktivierung von Nachverdichtungs-/ Potenzialen, Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel), Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung) sowie Informationen zur Weiterentwicklung von Flächen (geplante gewerbliche Nutzung, absehbar nicht gewerblich nutzbar).
- Die aktuelle Planungssituation der verbindlichen Bauleitplanung sowie eine Einschätzung zum Planerfordernis, bezogen auf die Flächen mit Aktivierungspotenzial. Ein Planerfordernis zum Bebauungsplan wird in Plan 2 auch dann gekennzeichnet, wenn aktuell ein Bebauungsplanverfahren läuft, welches zur Verfolgung gewerblicher Zielnutzungen notwendig ist, wie im Untersuchungsgebiet 1 Campus Buch. Ein Planerfordernis wird im Falle eines aktuellen Bebauungsplanverfahrens nicht gekennzeichnet, wenn keine Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes eingeschätzt wird, wie im Untersuchungsgebiet 18 Treskowstraße.
- Für die Flächen mit Aktivierungspotenzial besondere Chancen und Restriktionen.
- Die übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung).

Die "Weiterentwicklung von Flächen" bezieht sich auf gewerbliche Nutzungen. Andere Nutzungen, wie z. B. Wohnen, soziale Infrastruktur oder Einzelhandel sind grundsätzlich nicht konzeptioneller Teil des Wirtschaftsflächenkonzepts.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Flächen sind mehrere Möglichkeiten benannt:

- "Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung)": derzeit ungenutzte oder nicht gewerblich genutzte Flächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen (dunkelorange), sowie
- "Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen": derzeit gewerblich genutzte Flächen, die durch gewerbliche Nutzung (unter Ausschluss von Einzelhandel) nachverdichtet werden sollen (hellorange).
- "Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)": bestehende, funktionierende Standorte, bei denen aktuell kein Handlungsbedarf besteht und die nur einer Bestandspflege bedürfen. (Für Einzelhandelsnutzungen gilt nicht das vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept, sondern das Zentren- und Einzelhandelskonzept.)
- "Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung": Fläche, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen und einer anderen, nicht-gewerblichen Nutzungsart zugeführt werden sollen.
- Außerdem werden im Plan 2, abweichend zum Leitfaden „Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo)“, folgende zusätzliche Informationen zur Weiterentwicklung von Flächen gegeben: Wenn für eine Fläche eine konkrete Planung und Nutzungsabsicht vorliegt, die bereits vorbereitet wird, kann diese Fläche nicht mehr als zur Verfügung stehende Potenzialfläche gekennzeichnet werden. In diesem Falle wird die Fläche als "Geplante gewerbliche Nutzung" dargestellt. Ferner findet sich in Plan 2 die Information "Absehbar nicht gewerblich nutzbar". Diese Kategorie trifft auf folgende Nutzungen zu, die sich auf Flächen der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP befinden: Kleingartennutzungen (da sie durch bezirklichen Beschluss geschützt sind), Wohnnutzungen (die als Fremdnutzungen entstanden sind) und geplante Grünflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzflächen, die

verwaltungsseitig abgestimmt wurden bzw. durch einen Beschluss abgesichert sind.

Als besondere Chancen und Restriktionen sind für die Flächen mit Aktivierungspotenzial folgende Aspekte aufgezeigt:

Als besondere Chancen³⁹:

- Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung: Als befördernd für die Aktivierung gelten vorliegende Konzepte, Machbarkeitsstudien u. ä., in denen als Zielnutzung gewerbliche Nutzungen aufgeführt sind.
- Städtebaufördergebiet
- Zukunftsort (entspr. StEP Wirtschaft 2030)
- Unternehmensnetzwerk / Gebietsmanagement
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen: Dieses Merkmal wird laut Fach- und Betriebskonzept GeFIS⁴⁰ dann aufgeführt, wenn die Fläche entweder vollständig oder ein hoher Anteil der Fläche im Landesgrundvermögen ist.

Als besondere Restriktionen:

- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung, insbesondere Wohnen und wohnähnliche Nutzungen, als immissionsschutzrechtliche Einschränkung (Einschätzung).
- Ökologische Bindungen: Diese Restriktion liegt laut dem Fach- und Betriebskonzept für das Gewerbeflächeninformationssystem des Landes Berlin (GeFIS)⁴¹ vor, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale zutrifft: bedeutendes bzw. gesetzlich geschütztes Biotop, Biotopentwicklungsraum, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, sonstige Biotopverbund- und Biotopvernetzungsfläche, vorhandene/geplante Naturschutzgebiete, lineare Biotopverbindung, sehr hohe oder höchste Schutzwürdigkeit des Bodens, Wasserschutzgebiet.
- Nicht gesicherte Erschließung: Diese Restriktion liegt laut Fach- und Betriebskonzept GeFIS⁴² bei Kleingartenanlagen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Bahnflächen vor. Ferner sind hier Informationen des Bezirks eingeflossen. Bei den betreffenden Flächen im Bezirk Pankow ist die äußere Erschließung (am Rande der Flächen) in mehreren Fällen vorhanden, nur die innere Erschließung fehlt. Es wurden nur Flächen mit einer Flächengröße größer als 5.000 m² mit einer solchen Signatur gekennzeichnet.
- Denkmalschutz: Denkmalschutz kann zugleich Restriktion sein und als Chance dienen.

Nachrichtlich übernommen wurden folgende wirtschaftsnahe Infrastrukturen:

³⁹ Abweichend vom Leitfaden wurde als zusätzliche Chance „Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung“ ergänzt, da im Bezirk Pankow für mehrere Gebiete mit Potenzialflächen bereits Konzepte erarbeitet wurden. Die im Leitfaden enthaltene Chance „Schwerpunktraum der Berlinstrategie“ wurde nicht berücksichtigt, da die Berlinstrategie keine spezifischen befördernden Maßnahmen zur Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen enthält.

⁴⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): GeFIS Fach- und Betriebskonzept. Berlin.

⁴¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): GeFIS Fach- und Betriebskonzept. Berlin.

⁴² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): GeFIS Fach- und Betriebskonzept. Berlin.

- **Autobahn, großräumige Straßenverbindung:** Als solche wurden alle Verbindungen der Stufe I aus dem übergeordneten Straßennetz⁴³ gekennzeichnet.
- **Übergeordnete Straßenverbindung (Bestand):** Als solche wurden alle Verbindungen der Stufe II aus dem übergeordneten Straßennetz⁴⁴ gekennzeichnet. Die entsprechenden geplanten Straßen werden in Plan 2 (sowie in den Plänen 3 und 4) aufgrund fehlender Daten nicht dargestellt.⁴⁵
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

Außerdem wird dargestellt:

- die Grenze des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Blankenburger Süden (Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB). Die Fläche der VU besitzt gesamtstädtische Bedeutung und liegt dementsprechend in der Zuständigkeit der Senatsebene.

2.5.2 Zusammenfassende Darstellung Plan 2

Potenzialflächen

Innerhalb der untersuchten Gebiete liegen im Bezirk Pankow **43 Potenzialflächen mit insgesamt ca. 221 ha zur Neuentwicklung**. Nicht berücksichtigt sind dabei zwei Flächen mit zusammen rd. 56 ha in den Gebieten Schönerlinder Straße (Am Posseberg) und Buchholz Nord, für die eine konkrete gewerbliche Nutzung geplant ist bzw. die als Vorhaltestandort für eine S-Bahn-Betriebswerkstatt fungieren. Ebenfalls nicht enthalten sind die mindestens 40 ha gewerbliche Baufläche, die im Rahmen der Entwicklung des Blankenburger Südens erhalten werden sollen.

Gebiete mit einem größeren Umfang an Potenzialflächen für eine Neuentwicklung sind:

- Gebiet 1: Campus Buch
- Gebiet 2: Am Stener Berg
- Gebiet 3: Ehemaliges Regierungskrankenhaus
- Gebiet 4: Am Vorwerk
- Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg)
- Gebiet 6: Buchholz Nord
- Gebiet 12: Treseburger Straße
- Gebiet 21: Berliner Allee

⁴³ Geoportal Berlin / Verkehr: Übergeordnetes Straßennetz, Bestand, Verbindungen der Stufe I (Zugriff am 07.11.2023).

⁴⁴ Geoportal Berlin / Verkehr: Übergeordnetes Straßennetz, Bestand, Verbindungen der Stufe II (Zugriff am 07.11.2023).

⁴⁵ Die Karte „Straßennetz 2030“ ist derzeit bei der SenMVKU noch in Bearbeitung und wird voraussichtlich erst im Frühjahr 2024 mit georeferenzierten Daten zur Verfügung stehen. In den Steckbriefen zu den Untersuchungsgebieten werden geplante Verbindungen der Stufe II textlich dargestellt.

Auf **65 untersuchten Flächen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 101 ha** sind Nachverdichtungen möglich. Die vielen Nachverdichtungsflächen im Untersuchungsgebiet Storkower Straße wurden dabei nicht einzeln, sondern als eine große zusammenhängende Fläche gezählt. Gebiete mit einem größeren Umfang an Potenzialflächen für eine Nachverdichtung sind:

- Gebiet 2: Am Stener Berg
- Gebiet 4: Am Vorwerk
- Gebiet 10: Straße vor Schönholz
- Gebiet 16: Rothenbachstraße
- Gebiet 18: Treskowstraße
- Gebiet 21: Berliner Allee
- Gebiet 24: Mühlenstraße
- Gebiet 25: Kniprodestraße
- Gebiet 26: Storkower Straße

Rein quantitativ stehen, scheinen gemessen am künftigen Bedarf, ausreichend Potenzialflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. Kapitel 2.3.4). Allerdings stehen nur **rd. 22 ha Fläche** für eine kurzfristige Aktivierung zur Verfügung (siehe zeitliche Aktivierbarkeit im Plan 4 bzw. Kapitel 4.2), alle anderen Potenzialfläche müssen noch durch Erschließungsmaßnahmen und/oder die Schaffung von Baurecht ertüchtigt werden. Hinzu kommt, dass die kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen teils nicht die Bedingungen aufweisen, die ein viele Unternehmen benötigen (z. B. große Entfernung zur Autobahn oder Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen) oder teils durch die Eigentümer keine gewerbliche Nutzung angestrebt wird.

Abgegangene Gewerbeflächen

Auf zwei Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3,2 ha sind Umnutzungen von gewerblichen Bauflächen zu nicht gewerblichen Nutzungen geplant. Absehbar nicht gewerblich nutzbar sind 18 Flächen mit einer gesamten Flächengröße von ca. 70 ha. Insofern stehen in den Untersuchungsgebieten insgesamt ca. 73 ha ehemals gewerblich genutzte Flächen nicht mehr für eine Gewerbenutzung zur Verfügung. Dies betrifft vor allem folgende Gebiete:

- Gebiet 8: Buchholzer Straße
- Gebiet 12: Treseburger Straße
- Gebiet 15: Asgardstraße
- Gebiet 17: Romain-Rolland-Straße

Bei den umgenutzten bzw. absehbar nicht gewerblich nutzbaren Bereichen handelt es sich teils um Flächen, die für gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge einer baulichen gewerblichen Entwicklung im Gebiet in Anspruch genommen werden. Unternehmen sind in der Nachweispflicht, dass die Ausgleichsmaßnahmen für Natur- und Artenschutz gewährleistet werden.

Darüber hinaus gibt es auch einige nicht gewerbliche Nutzungen wie Wohnen oder soziale Infrastruktureinrichtungen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse. Diese Nutzungen sind entweder in Zeiten schwacher gewerblicher Flächennachfrage genehmigt worden oder es handelt sich um aktuelle Entscheidungen aufgrund der generellen Knappheit an geeigneten landeseigenen Flächen. Auch wurden einige gewerbliche Bauflächen auf Basis der Sonderregelungen in § 246 Baugesetzbuch (BauGB) für den erleichterten Bau von Unterkünften für Geflüchtete in Anspruch genommen. Der de facto zur Verfügung stehende gewerbliche Flächenbestand hat sich dadurch reduziert.

Planerfordernis

Zur Aktivierung der Neuentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale wird für 17 Flächen ein Planerfordernis (B-Plan) eingeschätzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb eines Untersuchungsgebiets in der Regel für mehrere Potenzialflächen zusammen ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. In folgenden Untersuchungsgebieten wird zur Aktivierung von Neuentwicklungs- und / oder Nachverdichtungspotenzialen ein Planerfordernis (B-Plan) eingeschätzt:

- Gebiet 1: Campus Buch (bereits laufendes B-Planverfahren 3-43 für die Neuentwicklungsfläche auf der Brunnengalerie zur Erweiterung des Campus Buch)
- Gebiet 2: Am Stener Berg
- Gebiet 3: Ehemaliges Regierungskrankenhaus
- Gebiet 4: Am Vorwerk
- Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg) (bereits laufendes B-Planverfahren XIX-53b)
- Gebiet 6: Buchholz Nord (Verfahren zur Übernahme der Zuständigkeit für die Bauleitplanung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen läuft gegenwärtig)
- Gebiet 12: Treseburger Straße
- Gebiet 20: DGZ-Ring (bereits laufendes B-Planverfahren 3-74)
- Gebiet 21: Berliner Allee
- Gebiet 25: Kniprodestraße (bereits laufendes B-Planverfahren 3-91)
- Gebiet 26: Storkower Straße (B-Pläne IV-75 und 3-83 im Verfahren, die Verfahren sind wieder aufzunehmen)

Für das Untersuchungsgebiet 29 Kulturbrauerei wurde ein Planerfordernis im Bereich des bereits laufenden B-Planverfahrens 3-94B gekennzeichnet, um hier die beabsichtigten spezifischen Zielnutzungen zu sichern (siehe Kapitel 4.2 Handlungskonzept bzw. Plan 4).

Besondere Chancen und Restriktionen für die Aktivierung von Potenzialflächen

Folgende Tabelle 4 gibt eine Übersicht über die oben aufgeführten besonderen Chancen zur Aktivierung der Flächenpotenziale in den Untersuchungsgebieten. Hierbei ist zu beachten, dass hier nur die Untersuchungsgebiete aufgeführt sind und nicht deren einzelne Potenzialflächen. Die besonderen Chancen (wie auch Restriktionen, siehe unten) sind jedoch nur in Bezug auf die Aktivierung der einzelnen Potenzialflächen untersucht worden und in Plan 2 entsprechend den Potenzialflächen zugeordnet gekennzeichnet. Das heißt, wenn in der nachfolgenden Tabelle ein Kreuz bei einer besonderen Chance gesetzt wurde, dann bezieht sich die besondere Chance nicht zwingend auf alle Potenzialflächen im Gebiet. Ein Kreuz wurde nur gesetzt, wenn die besondere Chance bei mehr als einem Drittel der Flächenpotenziale (bezogen auf die Fläche) zutrifft.

Tabelle 4: Besondere Chancen für die Aktivierung von Potenzialflächen

Untersuchungsgebiet	Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung	Städtebaufördergebiet	Zukunftsort	Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement	(Hoher Anteil) Flächen im Landesgrundvermögen
1 Campus Buch	x	x	x	x	x
2 Am Stener Berg	x				x
3 Ehemaliges Regierungs- krankenhaus	x				x
4 Am Vorwerk					x
5 Schönerlinder Straße (Am Posseberg)					
6 Buchholz Nord	x				x
7 Pasewalker Straße					
8 Buchholzer Straße					
9 Betriebshof Niederschönhausen	X				
10 Straße vor Schönholz	x				
11 Wilhelmsruh (Pankow Park)					

Untersuchungsgebiet	Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung	Städtebaufördergebiet	Zukunftsort	Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement	(Hoher Anteil) Flächen im Landesgrundvermögen
12 Treseburger Straße	x				
13 Alt-Blankenburg					
14 Heinersdorf	<i>In diesem Gebiet wurden Potenzialflächen nicht definiert.</i>				
15 Asgardstraße					
16 Rothenbachstraße					
17 Romain-Rolland-Str.					
18 Treskowstraße					
19 Langhansstraße	x	x		x	
20 DGZ-Ring					x
21 Berliner Allee					
22 Betriebshof Weißensee					
23 Indira-Gandhi-Straße	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen.</i>				
24 Mühlenstraße					
25 Kniprodestraße	x				x
26 Storkower Straße	x			x	
27 Schönhauser Allee					
28 Saarbrücker Straße	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen.</i>				
29 Kulturbrauerei		x		x	
	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen, dennoch werden besondere Chancen und Restriktionen dargestellt.</i>				

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Einschätzung

empirica | Planergemeinschaft

In der Zusammenschau der besonderen Chancen sticht heraus, dass für eine größere Anzahl an Untersuchungsgebieten bereits Konzepte mit gewerblicher Nutzung vorliegen. Dies ist ein großer Vorteil für die zügige Aktivierung von Potenzialflächen. Eine weitere Auffälligkeit ist die relativ hohe Anzahl an Potenzialflächen im Landesgrundvermögen, darunter auch große Flächen, vor allem im Gebiet Buchholz-Nord. Hier haben der Bezirk bzw. das Land Berlin die Möglichkeit, durch eine selbst gesteuerte zügige Aktivierung gewerbliche Flächenangebote für Unternehmen zu schaffen.

Analog zur vorhergehenden Tabelle 4 zu den besonderen Chancen werden in der folgenden Tabelle 5 die besonderen Restriktionen für die Aktivierung von Potenzialen aufgezeigt. Auch hier sind wieder nur die Gebiete genannt, in denen die Restriktionen auf mehr als ein Drittel der Flächenpotenziale (bezogen auf die Fläche) zutrifft.

Tabelle 5: Besondere Restriktionen für die Aktivierung von Potenzialflächen

Untersuchungsgebiet	Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Ökologische Bindungen	Nicht gesicherte Erschließung	Denkmal-schutz
1 Campus Buch	x		x	
2 Am Stener Berg	x	x		x
3 Ehemaliges Regierungs-krankenhaus		x	x	
4 Am Vorwerk	x		x	
5 Schönerlinder Straße (Am Posseberg)		x		
6 Buchholz Nord		x	x	x ⁴⁶
7 Pasewalker Straße	x			
8 Buchholzer Straße	x			
9 Betriebshof Niederschönhausen	x			
10 Straße vor Schönholz	x			
11 Wilhelmsruh (Pankow Park)	x			x
12 Treseburger Straße	x		x	

⁴⁶ Bodendenkmäler (der Gebäudebestand hat keinen Denkmalbezug)

Untersuchungsgebiet	Angrenzende schutzbe- dürftige Nutzung	Ökologische Bindungen	Nicht gesicherte Erschlie- ßung	Denkmal- schutz
13 Alt-Blankenburg	x			x
14 Heinersdorf	<i>In diesem Gebiet wurden Potenzialflächen nicht definiert.</i>			
15 Asgardstraße	x			
16 Rothenbachstraße	x			
17 Romain-Rolland-Str.	x	x		
18 Treskowstraße	x		x	
19 Langhansstraße	x			
20 DGZ-Ring	x	x	x	
21 Berliner Allee	x			
22 Betriebshof Weißensee	x			
23 Indira-Gandhi-Straße	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen.</i>			
24 Mühlenstraße	x		x	
25 Kniprodestraße				
26 Storkower Straße	x			
27 Schönhauser Allee	x			x
28 Saarbrücker Straße	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen.</i>			
29 Kulturbrauerei	x			x
	<i>In diesem Gebiet gibt es keine Potenzialflächen, dennoch werden besondere Chancen und Restriktionen dargestellt.</i>			

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Einschätzung

empirica | Planergemeinschaft

In der Zusammenschau der besonderen Restriktionen fällt insbesondere auf, dass die Potenzialflächen vieler Gebiete durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen betroffen sind. Konkret bedeutet das, dass für die Nutzung der betroffenen Flächen bzw. Teile dieser Flächen immissionsschutzrechtliche Einschränkungen gelten. Diese enge Nachbarschaft ist sowohl bei der Gewerbeflächenentwicklung wie auch bei der Entwicklung der

umgebenden Nutzungen zu berücksichtigen und stellt in Pankow aktuell eine große Herausforderung bei vielen Entwicklungsvorhaben dar, da jeweils eine umfängliche und oft zeitintensive ressortübergreifende abgestimmte Vorgehensweise erforderlich ist.

Die weiteren aufgeführten Restriktionen betreffen jeweils nur einige Gebiete. Die Hinweise zu den ökologischen Bindungen auf den Potenzialflächen sind in einer Tabelle im Anhang genauer dargestellt (vgl. Kapitel 6.4).

2.5.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (in der Regel Wohnen) können einerseits bei der räumlichen Nähe von Gewerbe- und Industriestandorten und benachbarten Wohngebieten entstehen. Andererseits sind sie auch in gemischt genutzten Quartieren möglich, insbesondere bei gewerblichen Nutzungen, die Verkehr, Lärm oder andere Emissionen verursachen. Die davon betroffenen Gebiete sind in Tabelle 5 im vorherigen Kapitel dargestellt.

In der folgenden Tabelle 6 sind mögliche Konflikte in den Untersuchungsgebieten dargestellt, die sich aus größeren nicht-gewerblichen Bestandsnutzungen sowie Flächenausweisungen und Aussagen anderer (bezirklicher) Konzepte und Planungen ergeben können. Berücksichtigt wurden dabei das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS, Stand Ende 2021), das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (2016), bestehende Konzepte und Rahmenplanungen für einzelnen Gebiete sowie vorliegenden Informationen beim Stadtentwicklungsamt. Mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erfolgte im Rahmen der Projektbearbeitung eine Abstimmung zu den gewerblichen Potenzialflächen. Das SIKO wurde an dieser Stelle nicht explizit für einen Abgleich herangezogen, da der Daten- und Planungsstand (meist 2014/2015) nicht mehr für alle Flächen aktuell war.

Tabelle 6: Mögliche Konflikte in den Untersuchungsgebieten

Untersuchungsgebiet	Mögliche Konflikte
4 Am Vorwerk	Bestehende Wohnbebauung im Gebiet
7 Pasewalker Straße	WoFIS: gewerblich genutztes Grundstück Rosenthaler Straße 29 ist als kurzfristige Wohnbaufläche dargestellt, mit Stand Ende 2023 liegt ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben vor.
8 Buchholzer Straße	Bestehende Wohnbebauung und geplanter Schulneubau im Gebiet
12 Treseburger Straße	Bestehende Wohnbebauung im Gebiet
16 Rothenbachstraße	WoFIS: gewerbliche Potenzialfläche Grundstück Neukirchstr. 1 ist als kurzfristige Wohnbaufläche dargestellt, Ende 2023 im Bau.

Untersuchungsgebiet	Mögliche Konflikte
17 Romain-Rolland-Str.	Zentrenkonzept: Südteil des UG ist Nahversorgungszentrum Bestehende Wohnbebauung im Gebiet
19 Langhansstraße	WoFIS: gewerbliche Potenzialflächen sind teils als Wohnbauflächen dargestellt: Charlottenburger Str. 101 (mittelfristig) und Pistoriusstr. 115-116 (kurzfristig) Zentrenkonzept: Mittelteil des Stadtteilzentrums "Berliner Allee" entspricht südöstlichem Teil des UG und Nahversorgungszentrum "Weißenseer Spitze" entspricht südwestlicher Hälfte des UG
20 DGZ-Ring	Bestehende Wohnbebauung in der gewerblichen Flächenkulisse
21 Berliner Allee	WoFIS: gewerbliche Potenzialfläche ist teils als Wohnbauflächen dargestellt: Liebermannstr. 29-37 (kurzfristig), Bauvorbescheid für Wohnungen erteilt (Stand Ende 2023). Bestehende Wohnbebauung im Südosten des Gebiets
27 Schönhauser Allee	Zentrenkonzept: Teile des Stadtteilzentrums "Schönhauser Allee" und des Nahversorgungszentrums „Sendefelder Platz“ liegen im UG
28 Saarbrücker Straße	Zentrenkonzept: Teile des Ortsteilzentrums „Prenzlauer Allee“ und des Nahversorgungszentrums „Senefelder Platz“ liegen im UG
29 Kulturbrauerei	Zentrenkonzept: UG ist der südliche Bereich des Stadtteilzentrums "Schönhauser Allee"

Quelle: Eigene Zusammenstellung

empirica | Planergemeinschaft

2.5.4 Exkurs: Geeignete Standorte für einen Gewerbehof

Alle Untersuchungsgebiete mit vorhandenen Potenzialen ab 1 ha Fläche wurden als mögliche Standorte für einen (landeseigenen oder privaten) Gewerbehof geprüft.⁴⁷ Einige Gebiete und Flächen entfallen allerdings aufgrund bestehender Restriktionen oder anderweitigen Planungen (z. B. Campus Berlin Buch). Prinzipiell geeignete Standorte für einen Gewerbehof befinden sich in folgenden Gebiete:

- Am Stener Berg: Potenzialfläche im Osten des Gebiets
- Ehemaliges Regierungskrankenhaus: gesamtes Gebiet (Ergebnis der Machbarkeitsstudie⁴⁸, marktseitige Eignung aufgrund der isolierten Randlage zu prüfen)
- Buchholz Nord: Gesamtgebiet im Rahmen der Neuentwicklung des Standorts
- Treseburger Straße: Entwicklungsflächen im Norden des Gebiets
- Heinersdorf: noch nicht genauer lokalisierte Fläche innerhalb der 40 ha Gewerbefläche, die im Rahmen der Entwicklung des Blankenburger Süden erhalten bleiben sollen
- Asgardstraße: Potenzialfläche im Gebiet neben dem BSR-Wertstoffhof
- Langhansstraße: Nachverdichtung des bestehenden Gewerbestandorts im Südwesten des Gebiets an der Ostseestraße
- Berliner Allee: zwei Potenzialflächen im Norden bzw. Nordwesten des Gebiets
- Kniprodestraße: Potenzialfläche im Osten
- Außerhalb der Untersuchungskulisse: Wilhelmsruher Tor / Kopenhagener Straße (ergibt sich aus vorliegender Machbarkeitsstudie zum Standort)

Hinsichtlich ihrer Eigenschaften und ihrer Mikrolage sind alle Standorte prinzipiell für einen Gewerbehof geeignet. Die geringsten Restriktionen (z. B. angrenzende schutzbedürftige Nutzung oder ökologische Bindung) bzw. die günstigsten Rahmenbedingungen (z. B. Landesgrundvermögen, guter ÖPNV-Anbindung) weisen dabei die Standorte Kniprodestraße, Treseburger Straße, Berliner Allee, Langhansstraße und Wilhelmsruher Tor auf. Nicht geprüft wurde die marktseitige Eignung, die sich u. a. aus der stadträumlichen Makrolage sowie der Nachfrage- und Angebotssituation im Umfeld ergibt.

Am Standort Kniprodestraße gibt es bereits eine ressortübergreifend abgestimmte Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Gewerbehofs (inklusive erster Kalkulationen und baulichen Vorgaben). Dieser Standort ist daher besonders gut geeignet, hier ein Pilotprojekt für den Bau eines (landeseigenen) Gewerbehofs zu realisieren.

⁴⁷ Die Einschätzung erfolgte basierend auf: Baasner Stadtplaner GmbH (2018): Fragestellungen im Hinblick auf den Aufbau kommunaler Gewerbehöfe in Berlin – Expertise im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin.

⁴⁸ Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.) (2023): Machbarkeitsuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung des Standorts Hobrechtsfelder Chaussee 100 in Berlin Buch. (unveröffentlicht)

Tabelle 7: Übersicht über mögliche Standorte für Gewerbehöfe und ihre Eigenschaften

UG Nr.	Potenzialfläche / Gebiet	Aktivierungshemmnis				Landesgrundvermögen	ÖPNV-Anbindung fußläufig	MIV-Anbindung (Autobahn)
		Schutzbedürftige Nutzung	Denkmalschutz	Ökologische Bindung	Erschließung fehlt			
2	Am Stener Berg	ja		ja			nur Bus	> 10 Min.
3	Eh. Regierungskrh.			ja	ja		nur Bus	> 10 Min.
6	Buchholz Nord		teilweise	ja	ja		(künftig)	direkt
12	Treseburger Straße				ja	kl. Teil	nur Bus	> 10 Min.
14	Heinersdorf	teilweise		teilweise	ja		nur Bus	> 10 Min.
15	Asgardstraße					nein	keine	> 10 Min.
19	Langhansstraße	ja				nein	Tram	> 10 Min.
21	Berliner Allee	teilweise					nur Bus	> 10 Min.
25	Kniprodestraße						nur Bus	> 10 Min.
/	Wilhelmsruher Tor	ja				nein	S-Bahn	> 10 Min.

Quelle: Eigene Einschätzung

empirica | Planergemeinschaft

2.6 Bestandsbewertung und Handlungserfordernisse

Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts

Pankow ist durch eine kleinteilige und sehr vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem hohen Anteil von Klein- und Kleinstunternehmen geprägt. Der Schwerpunkt der Beschäftigung liegt dabei im Dienstleistungsbereich, im Gesundheits- und Sozialwesen und Erziehung und Unterricht: In diesen Branchen (Wirtschaftsabschnitte H bis S) arbeiten mehr als 70 % der SV-Beschäftigten. Der Bezirk, insbesondere im Ortsteil Prenzlauer Berg, ist zudem ein wichtiger Standort für Startups, die Kreativwirtschaft und die Kunstproduktion. Das produzierende Gewerbe ist vor allem durch eine Vielzahl von Betrieben aus dem Handwerk, dem Bau- und Kfz-Gewerbe vertreten sowie einzelnen größeren Betrieben des verarbeitenden Gewerbes wie Stadler Rail, der WKI Unternehmensgruppe oder sifin diagnostics.

Die Stärken und Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Pankow sind:

- eine hohe lokale Nachfrage als bevölkerungsreichster Bezirk Berlins,
- die vorhandenen großflächigen Flächenreserven (u. a. Buchholz Nord),
- die kleinteilige, vielfältige und dadurch besonders resiliente Wirtschaftsstruktur,
- weite Teile des Bezirks befinden sich in zentraler Lage in Berlin und in der Nähe zur Innenstadt,
- gute ÖPNV-Anbindung im Prenzlauer Berg und entlang S- und U-Bahn-Trassen,
- sehr gute und auch durch Schwerlasttransporte nutzbare Straßenanbindung großer Gewerbeflächenpotenziale (u. a. Buchholz Nord) durch die Anschlussstellen der BAB 114,

- Prenzlauer Berg als dynamischer Wachstumsstandort für Startups aus verschiedenen Branchen,
- der Biotechnologiestandort Buch als Zukunftsort und Gesundheits- und Technologiestandort von Weltrang.

Die Verkehrssituation im Bezirk ist insgesamt verbesserungswürdig, sowohl hinsichtlich des Straßenverkehrs als auch des ÖPNV abseits der S- und U-Bahntrassen. Viele Straßen im Bezirk sind überlastet, insbesondere in Ortsteilen, die nicht oder nur unzureichend an den schienengebundenen ÖPNV angebunden sind. Generell ist auch die ÖPNV-Anbindung der Gewerbestandorte in Richtung Brandenburg oft verbesserungswürdig.

Die Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete an die Autobahn erfolgt teils durch Wohngebiete, was dort zu Konflikten führt. An mehreren Gewerbestandorten gibt es Konflikte mit benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen. Dabei ist meist der Wirtschaftsverkehr die Hauptursache dafür (z. B. Schwerlastverkehr, Verkehr in den Morgen- und Abendstunden).

Ausgehend von unserer Analyse und den Ergebnissen der Gespräche mit wirtschaftsnahen Akteuren im Bezirk zählen zu den weiteren Schwächen des Wirtschaftsstandorts:

- fehlende, kurzfristig verfügbare Flächenangebote, insbesondere für emittierende Betriebe,
- fehlende (planungsrechtliche) Sicherung von Gewerbestandorten vor heranrückender Wohnbebauung und damit Gefährdung der dortigen Unternehmen,
- Personalmangel in der Verwaltung, insbesondere im Stadtentwicklungsamt, und lange Bearbeitungszeiten für Bebauungspläne und Bauanträge,
- (schneller) Breitbandanschluss noch nicht an allen Gewerbestandorten verfügbar,
- vergleichsweise hohes Preisniveau, insbesondere für Büroflächen in zentraleren Lagen, was im Ergebnis teils zu innergewerblicher Verdrängung führt,
- relativ große Entfernung zum Flughafen BER.

Bestandsbewertung

Die positive Wirtschaftsentwicklung Berlins in den vergangenen Jahren wird durch die Entwicklung in Pankow sogar noch übertroffen: Im Zeitraum 2008 bis 2020 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bezirk um rd. 43.000 angestiegen, gleichzeitig wuchs die Zahl der Betriebe um fast 2.800. Mit diesem Wachstum ist auch eine steigende Flächennachfrage aus der bezirklichen Wirtschaft nach Büros, Hallen und Werkstätten verbunden, die im Bezirk aktuell kaum noch bedient werden kann. Kurzfristig aktivierbare Flächen, die aufgrund von Umzügen oder Geschäftsaufgaben freierwerden, sind in der Regel schnell wieder in Nutzung. Bei dem Großteil der erhobenen Flächenpotenzialen handelt es sich um Flächen ohne bestehendes Baurecht (darunter die fast 200 ha große Potenzialfläche Buchholz Nord) oder um Grundstücke mit mehreren oder besonderen Restriktionen, die eine schnelle Entwicklung behindern. Eine Folge von hoher Flächennachfrage und geringem Flächenangebot ist ein starker Anstieg der Bodenpreise und der Mieten für Hallen, Werkstätten und Büroflächen. Eine weitere Folge ist, dass Pankower Unternehmen den Bezirk verlassen (müssen), da sie keine Expansions- bzw. Verlagerungsflächen im Bezirk finden.

Trotz der hohen gewerblichen Flächennachfrage wurde in Pankow in der Untersuchungskulisse seit 2014 lediglich ein Bebauungsplan rechtskräftig, der auch Gewerbeflächen (GE) festsetzt (XIX-48b in Französisch-Buchholz, 2015). Seitdem konnten (auch kapazitätsbedingt) weder bestehende Gewerbestandorte gesichert noch neue Gewerbeflächen aktiviert werden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, da die meisten Gewerbe- und Industriestandorte nicht planungsrechtlich gesichert sind. Dies hat bereits zum Neubau von Wohnungen im erheblichem Umfang innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP geführt (u. a. Gebiete Buchholzer Straße und Romain-Rolland-Straße).

Parallel zum starken wirtschaftlichen Wachstum gibt es im Bezirk einen wirtschaftlichen Strukturwandel, der allerdings die Flächennachfrage kaum beeinflusst. Die Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe sind weniger stark gestiegen als in den Dienstleistungsbranchen. Damit nimmt die Bedeutung des produzierenden Gewerbes gemessen an den Beschäftigtenzahlen im Bezirk relativ ab. Auch die Bedeutung des Handels nahm leicht ab. Beides ist allerdings nicht mit einem Rückgang der Flächennachfrage verbunden: Im produzierenden Gewerbe ist kein Zusammenhang zwischen Beschäftigtenentwicklung und Flächenbedarf nachweisbar. Und im Handel findet eine dynamische Entwicklung vom stationären Einzelhandel zum Onlinehandel statt, so dass zwar einerseits weniger Verkaufsfläche, aber andererseits mehr Lager- und Logistikfläche und auch Bürofläche benötigt wird. In Pankow arbeiteten im Jahr 2019 mehr als 2.900 SV-Beschäftigte im Onlinehandel. Die Bedeutung und die Beschäftigtenzahlen in den wirtschaftsnahen Dienstleistungen (inklusive IT) nahmen ebenfalls deutlich zu – was in der Regel auch mit höheren Flächenbedarfen verbunden ist.

Handlungserfordernisse

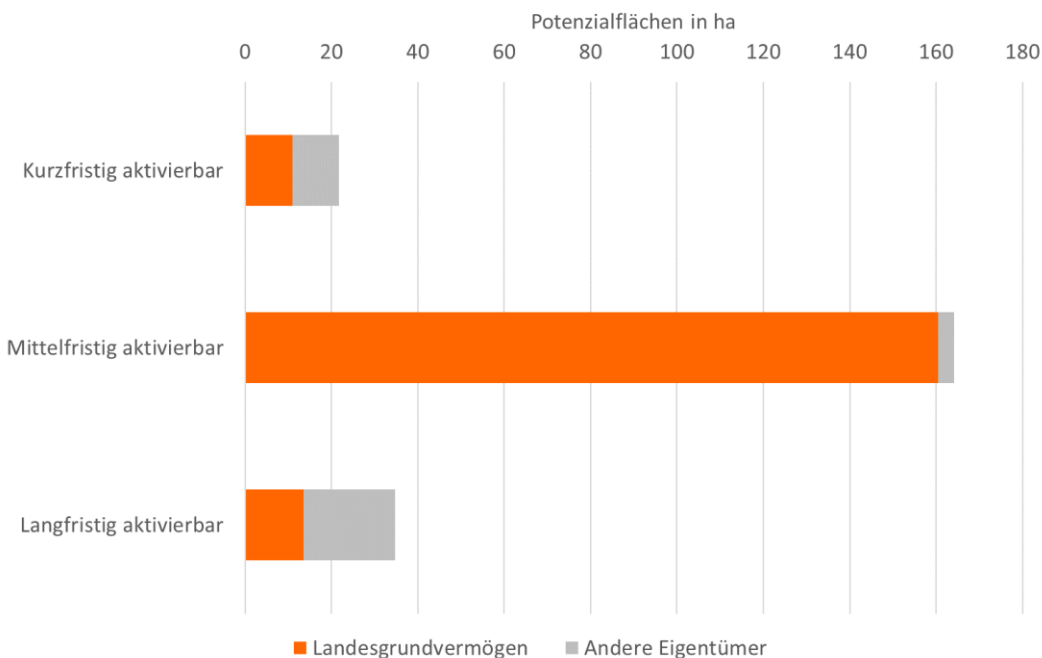
Die teilräumlichen Handlungserfordernisse in den 29 Untersuchungsgebieten sowie die daraus resultierende Instrumente und Maßnahmen sind in **Gebietssteckbriefen im Anhang** im Detail dargestellt.

Es besteht aufgrund der hohen Nachfrage und den vergleichsweise geringen am Markt verfügbaren Flächenangeboten primär das Erfordernis, die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen zu entwickeln und die bestehenden Gewerbestandorte planungsrechtlich zu sichern. **Der jährliche Brutto-Gewerbeflächenbedarf in Pankow liegt – je nach Variante – bei bis zu 6 ha** (vgl. Kapitel 2.3.4). Dem gegenüber stehen insgesamt rd. 22 ha kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen für gewerbliche Neuentwicklungen. Diese befinden sich zur Hälfte in kommunalem Besitz, so dass der Bezirk gewisse Einflussmöglichkeiten darauf hat, wann und wie diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. **Ein Großteil der Flächenpotenziale für Neuentwicklungen in Pankow stehen allerdings aktuell nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung:** Für fast 200 ha Gewerbefläche muss noch Baurecht geschaffen werden, viele Gebiete sind bisher auch noch nicht infrastrukturell und medientechnisch erschlossen (vgl. Kapitel 4.2 und Abbildung 18). **Dementsprechend ist die Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale durch Schaffung von Baurecht und die infrastrukturelle Erschließung die mit Abstand wichtigste Aufgabe der bezirklichen Gewerbeflächenpolitik.**

Die vorhandene große Potenzialfläche Buchholz Nord im Norden des Bezirks ist überwiegend Teil des Landesgrundvermögens und kann aufgrund ihrer Größe und ihrer verkehrsgünstigen Lagen die wirtschaftliche Entwicklung des Bezirks positiv beeinflussen. Dort können dringend benötigte Gewerbeflächen für Pankower Unternehmen entstehen.

Bisher besteht dort noch kein Baurecht, die Planung liegt beim Senat. Der Bezirk sollte sich unbedingt dafür einsetzen, dass die Planungen zügig durchgeführt werden.

Abbildung 18: Gewerbliche Potenzialflächen nach zeitlicher Aktivierbarkeit und Eigentümer



Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

empirica | Planergemeinschaft

Die aktive Sicherung der gewerblichen Bauflächen stellt das zweite wichtige Handlungserfordernis dar, da sehr viele Flächen bisher nicht beplant sind. Im Bezirk gibt es, wie überall in Berlin, spekulative Käufe von Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten, mit dem Ziel dort Wohnen zu entwickeln. Durch die fehlende planungsrechtliche Sicherung durch Bebauungspläne sind die Möglichkeiten des Bezirks, derartige Entwicklungen zu steuern, stark eingeschränkt. **Beim Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen an bestehende Gewerbegebiete besteht im Bezirk daher erheblicher Handlungsbedarf:** Bei 11 der 20 Gewerbegebiete, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche oder Fläche mit gewerblichem Charakter dargestellt sind, gibt es schutzbedürftige Nutzungen im direkten Umfeld. In mehreren dieser Gebiete sind in den vergangenen Jahren zudem Wohnungen neu entstanden. Eine derartige schleichende Nutzungsveränderung verändert den gewerblichen Charakter der Gebiete und kann die Existenz der ansässigen Unternehmen und Betriebe gefährden. **Hier kann der Bezirk durch das Aufstellen entsprechender Bebauungspläne zur gewerblichen Flächensicherung selbst aktiv werden, um die Bestandsgebiete für eine künftige gewerbliche Nutzung zu sichern.**

Die „Berliner Mischung“ aus Wohnen und Gewerbe ist in Pankow insbesondere in den Ortsteilen Weißensee und Prenzlauer Berg zu finden (dort auch außerhalb der Untersuchungsgebiete), aber teilweise auch in anderen Ortsteilen wie in Alt-Blankenburg. Die an diesen Standorten ansässigen Unternehmen sind besonders von einer Verdrängung bedroht. Hier gilt es für den Bezirk, die **bestehenden gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten zu sichern** und ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu unterstützen.

3. Entwicklungsziele und Strategien

3.1 Ziele im Konzept aus dem Jahr 2015

In der Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale aus dem Jahr 2015 werden die in Tabelle 8 dargestellten Schwerpunkte und Ziele der Entwicklung genannt. Alle damaligen Ziele sind weiterhin relevant und daher sowohl bei den bezirklichen Entwicklungszielen im folgenden Kapitel 3.2 berücksichtigt als auch den standortbezogenen Zielen und Handlungsansätzen in Kapitel 4.

Tabelle 8: Ziele aus der Gewerbeflächenkonzeption 2015

Ziel	Einschätzung heutige Relevanz
Übergreifendes Ziel: Sicherung der vorhandenen Gewerbestandorte und deren Entwicklungsmöglichkeiten, Erhalt guter Standortbedingungen und Gewährleistung der Entwicklungspotenziale von Flächen und Unternehmen	Weiterhin sehr relevant, insbesondere da seit 2015 an mehreren Gewerbestandorten Flächen für nicht-gewerbliche Nutzungen weggefallen sind (z. B. Untersuchungsgebiete 8, 20 und 21, Gewerbehöfe im Prenzlauer Berg).
Sparsamer Umgang mit Flächen	Prinzipiell weiterhin relevant
Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten	Weiterhin relevant
(Erhalt des) Branchenmix und besonderes Augenmerk auf kleine Handwerksbetriebe zur Gebietsversorgung	Weiterhin relevant, insbesondere da sich die Nutzungskonkurrenzen und -konflikte zwischen Handwerk und zahlungsfähigeren bzw. schutzbedürftigen Nutzungen weiter verstärkt haben
Schaffung von nutzungsspezifischen Flächenpotenzialen	Weiterhin relevant, insbesondere da seit 2015 nur wenige neue Gewerbeflächen geschaffen wurden
Gesamtstädtisches und bezirksübergreifendes Handeln	Weiterhin relevant

Quelle: Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow
empirica | Planergemeinschaft

Zur Umsetzung der formulierten Ziele werden in der Gewerbeflächenkonzeption dann sieben Planungsstrategien genannt. Diese und eine Einschätzung ihrer heutigen Relevanz werden in Tabelle 9 dargestellt. Sofern die damaligen Planungsstrategien weiterhin Relevanz haben, werden sie im Handlungskonzept der Wirtschaftsflächenkonzeption aufgegriffen (vgl. Kapitel 4.2).

Tabelle 9: Planungsstrategien aus der Gewerbeflächenkonzeption 2015

Ziel	Einschätzung heutige Relevanz
Planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen	Höchste Relevanz, da seit 2015 nur geringe Umsetzung (z.B. seitdem lediglich in einem Bebauungsplan auch Gewerbeflächen festgesetzt)
Umwandlung in Gewerbeflächen	Wenig relevant, da Entwicklung von bereits dargestellten Potenzialen Vorrang haben sollte.
Nutzung der Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale im Bestand	Relevant, aber nur relativ geringe Einflussmöglichkeiten des Bezirks (u. a. Anpassung von B-Plänen, Ansprache von Eigentümer/innen)
Nutzung von Erschließungsvorteilen	Relevant, aber vielfach in Verantwortlichkeit anderer Akteure (u. a. Bund, Land)
Gewerbeflächenmanagement	Sehr hohe Relevanz, siehe auch gesamtbezirkliche Maßnahme 1 in Kapitel 4.2.3, welche als Schlüsselmaßnahme definiert ist
Aktives Flächenmanagement und Flächenaktivierung	Weiterhin relevant
Nutzungsentflechtung und Aufgabe von nicht marktgängigen Gewerbeflächen	Wenig relevant, da einerseits weniger geeignete Gewerbestandorte in der aktuellen Marktsituation sowieso aufgegeben und anders genutzt werden und andererseits durch die hohe gewerbliche Flächenknappheit nur wenige Flächen und Standorte in Pankow überhaupt noch als nicht marktgängig eingestuft werden.

Quelle: Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow
 empirica | Planergemeinschaft

3.2 Entwicklungsziele und Strategien

Aus den in Kapitel 2.6 genannten Handlungserfordernissen ergeben sich grundsätzliche Aufgaben wie die Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale im Gebiet und die Sicherung der bestehenden gewerblichen Bauflächen und Unternehmen, z. B. vor dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen. Konkret geben die zehn folgenden strategischen Entwicklungsziele der Gewerbeflächenentwicklung die Handlungsleitlinien für zukünftige, zu erreichende Zustände mit Blick auf die Gewerbeflächenpolitik des Bezirks vor.

1. Wirtschaftsstandort Pankow weiter stärken und Wachstum gestalten

Pankow ist mit mehr als 400.000 Einwohner*innen nicht nur ein wichtiger Wohnstandort, sondern mit mehr als 40.000 Unternehmen und fast 115.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein bedeutender Wirtschaftsstandort, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen. Das Wirtschaftsflächenkonzept Pankow schafft die räumlichen Grundlagen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung der von kleinen und mittleren Unternehmen dominierten bezirklichen Wirtschaft. Die vielseitige Branchenstruktur wird in den teilräumlichen Schwerpunkten weiter entwickelt und profiliert. Das WiKo dient zusammen mit dem aktuellen StEP Wirtschaft als Orientierung und Leitfaden für die verbindliche Bauleitplanung von Wirtschafts- und Gewerbeflächen.

2. Quantitativer Erhalt der gewerblichen Bauflächenkulisse

Dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gehen Hand in Hand. Pankow braucht Flächen für Wohnen, soziale Infrastrukturen oder Freiraum genauso wie zum Wirtschaften – als Arbeitsplatz, aber auch zur Versorgung der Wohnbevölkerung – entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt der kurzen Wege. Die Entwicklung einer Nutzung sollte nicht zu Lasten einer anderen gehen. Gleichzeitig bedeutet dynamische und bedarfsgerechte Stadtentwicklung aber auch Transformation und Umstrukturierung von Flächen entsprechend ihren Qualitäten. Im Sinne einer aktiven Steuerung dieses Prozesses und um Flächenkonkurrenzen in der wachsenden Stadt zu minimieren, sollten mögliche Abgänge an gewerblichen Bauflächen (inkl. Flächen für Ent- und Versorgungsanlagen) durch Umstrukturierung und Transformation an anderer Stelle kompensiert werden (Grundsatz: bedarfsgerechter Flächentausch statt Flächenaufgabe).

3. Differenzierte Flächenvorsorge für einen breiten Branchenmix (insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen)

Die Pankower Wirtschaft ist durch eine große Branchenvielfalt gekennzeichnet. Die Betriebe brauchen ein entsprechend breit gefächertes Angebot an Flächen und Standorten in unterschiedlichen Qualitäten: von kleinteiligen Flächen für lokale Wirtschaft, urbane Produktion und Handwerk über urbane Lagen für Dienstleistungen und Start-ups bis hin zu großen Flächen in verkehrsgünstiger Lage für das verarbeitende und emittierende Gewerbe. Zur Befriedigung der Nachfrage durch wachsende oder verdrängte Pankower Firmen, aber auch durch Neuansiedlungen, ist eine differenzierte Flächenvorsorge zu betreiben.

4. Aktive Sicherung und Qualifizierung vorhandener Gewerbeflächen

Die aktive Sicherung bestehender Gewerbestandorte und gewerblich nutzbarer Flächen durch formelle Instrumente (vor allem Bebauungspläne) und informelle Instrumente (z. B. Standortkonzepte, Machbarkeitsstudien, Rahmenpläne) ist ein wesentliches Ziel der bezirklichen Wirtschaftspolitik. Das gilt insbesondere für Standorte, die für eine wohnortnahe Versorgung wichtig sind, sowie für emittierende Betriebe (siehe auch Kapitel 4.1.1). Für eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung bedarf es auch zukünftig nicht nur einer aktiven Bestandspflege, sondern auch einer stärkeren Vernetzung der Unternehmen und Akteure untereinander sowie einer Qualifizierung und teilweise auch Profilierung vorhandener Gebiete für die sich stetig wandelnden Anforderungen der Unternehmen an den Standort – beispielsweise bei Themen wie ÖPNV-Anbindung, Breitbandausbau, 5G-Netz und Elektromobilität. Nicht mehr bedarfsgerechte Standorte werden entsprechend qualifiziert und weiterentwickelt.

5. Aktivierung vorhandener Potenzialflächen

Der Bezirk braucht nicht ein Mehr an Flächenkulisse, sondern eine schnelle Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen. Die bestehenden Flächenpotenziale innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP werden zügig entwickelt. Das gilt insbesondere auch für größere Standorte wie Buchholz Nord. Dafür sollten alle baurechtlichen und finanziellen Instrumente sowie Maßnahmen der kooperativen Standortentwicklung mit hoher Priorität genutzt werden.

6. Nutzungsmischung erhalten, Nutzungskonflikte minimieren

Bestehende nutzungsgemischte Quartiere und das kleinteilige Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen sind ein hohes Qualitätsmerkmal und werden erhalten. Bei künftigen Stadtentwicklungsprojekten werden die Integration von verträglichen Gewerbenutzungen und deren spezifische Nutzungsanforderungen mitgedacht. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzungen sind entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen angemessene Abstände einzuhalten. In Bestandsgebieten mit Gemengelagen sollte durch Konfliktmoderation zwischen Unternehmen und Bewohner*innen vermittelt werden.

7. Ressourcenschonender und sparsamer Umgang mit Flächen

Ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden und anderen Naturgütern ist gesellschaftlicher Konsens. Eine zunehmende Flächenversiegelung ist mit negativen Auswirkungen auf biologische Vielfalt und Mikroklima, aber auch auf die menschliche Gesundheit verbunden. Daher ist es das bezirkliche Ziel, sowohl die Bestands- als auch die Potenzialflächen möglichst effizient zu nutzen (Grundsatz: Innen vor Außenentwicklung), beispielsweise durch gestapelte Gewerbenutzungen wie Gewerbehöfe. Einer Verdichtung von gewerblichen Bauflächen stehen unterschiedliche Hemmnisse entgegen, angefangen vom Baurecht bis hin zu den Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer*innen. Der Bezirk prüft – wo sinnvoll und geeignet – die baurechtlichen Möglichkeiten zur Verdichtung der bestehenden Gewerbegebiete und setzt diese ggf. über die Neuaufstellung oder die Änderung von Bebauungsplänen um. In kooperativen Verfahren werden Eigentümer und Eigentümerinnen für Nachverdichtungsmöglichkeiten sensibilisiert werden, um vorhandene Potenziale zu aktivieren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind möglichst innerhalb des Plangebietes umzusetzen, da externe Kompensationsflächen fehlen. Es sind zudem Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen.

8. Standorte bedarfsgerecht und entsprechend den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel weiterentwickeln

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel gehören zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Alle Sektoren sollten ihren Beitrag zum Klimaschutz und den erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel leisten. Das gilt auch für den gewerblichen Sektor – sowohl an neuen Standorten als auch in Bestandsquartieren. Neben dem Einsatz erneuerbarer Energien, wie Photovoltaik und Geothermie, stellen Dachbegrünung, begrünte Fassaden, (begrünte) versickerungs- und verdunstungsfähige Oberflächen sowie Flächenentsiegelungen in Bestandsgebieten geeignete Maßnahmen dar.

9. Verkehrliche und technische Erschließung verbessern

Die Verkehrsinfrastruktur stellt ein wesentliches Entwicklungshemmnis für die Entwicklung der Pankower Wirtschaft dar. Diese ist mit der wirtschaftlichen Dynamik und dem Bevölkerungswachstum nicht in gleichem Maße mitgewachsen. Daher sind ein weiterer Ausbau des ÖPNV und der Radverkehrstrassen im Bezirk ebenso wichtig wie Ertüchtigung und Ausbau wichtiger übergeordneter Bahn- und Straßentrassen für eine bessere Anbindung von Industrie- und Gewerbestandorten. Gleichzeitig sind die Planung und Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte notwendig, insbesondere auch unter Berücksichtigung der hohen Zahlen von Einpendlern und Einpendlerinnen aus dem Umland sowie aktueller Entwicklungen (Elektromobilität, urbane Logistik, Mobilitätshubs).

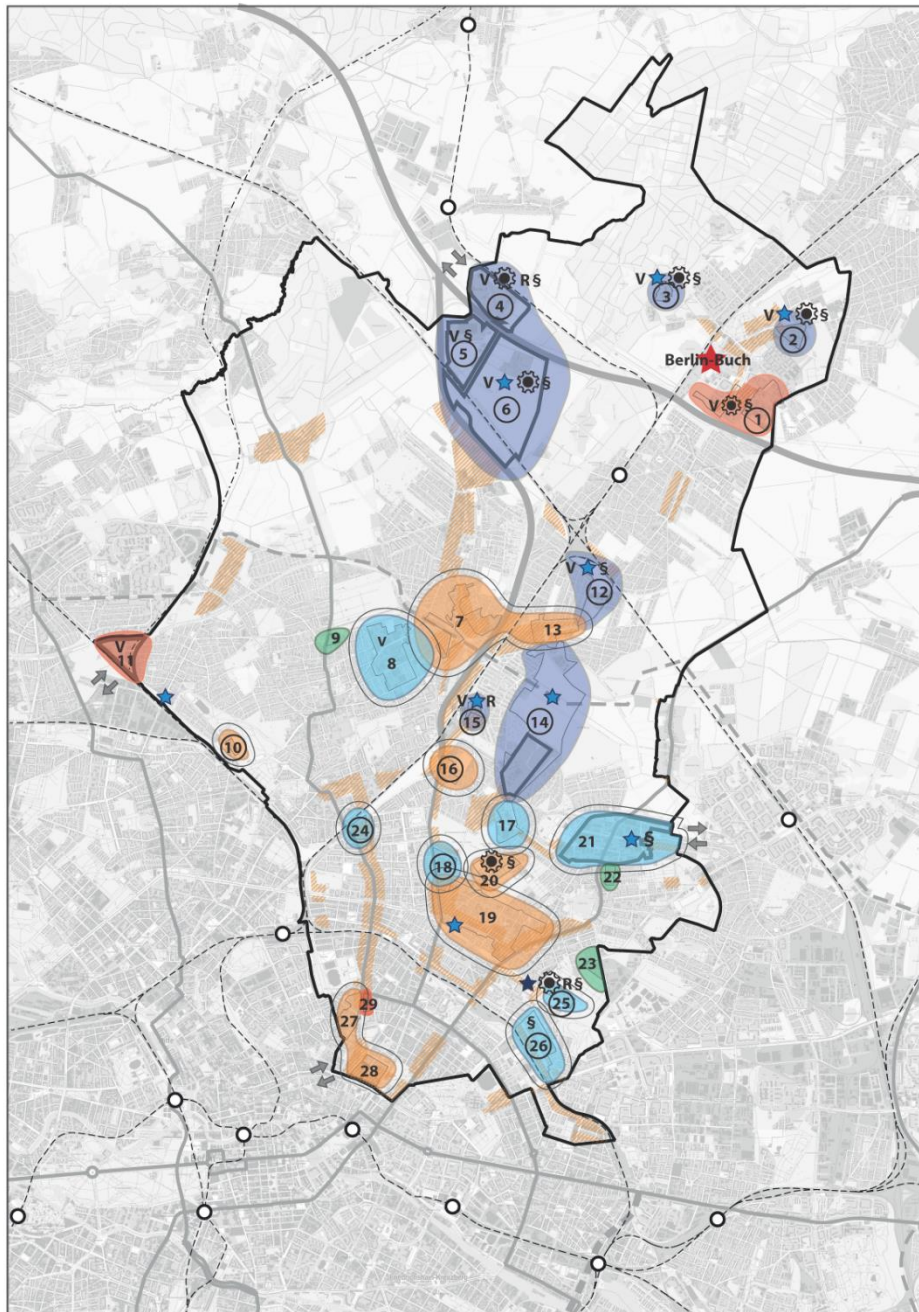
10. Ressort- und bezirksübergreifendes und regionales Handeln

Die enge Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung sowie weiteren Akteuren im Bezirk wie der Koordination Infrastruktur-Standortentwicklung (KIS) wird fortgeführt und ein bezirkliches Gewerbeflächenmanagement zur Begleitung der Flächensicherung und -entwicklung aufgebaut. Die Kooperation mit den zuständigen Senatsverwaltungen zur Wirtschaftsflächensicherung und -entwicklung wird gestärkt. Der Bezirk setzt sich für die Schaffung einer „Gewerbeleitstelle“ (analog zur Wohnbauleitstelle) auf Landesebene zur Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen ein.

Viele Themen wie die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur können nur in Kooperation mit den anderen Berliner Bezirken und dem angrenzenden Umland bearbeitet werden – sowohl auf konzeptioneller als auch auf Umsetzungsebene. Dabei kann auf bestehende Strukturen wie das Kommunale Nachbarschaftsforum zurückgegriffen werden.

3.3 Räumliches Handlungsleitbild







Das Räumliche Handlungsleitbild zeigt unter der Zielstellung „Vielfältige Gewerbestandorte für Pankow – heute und morgen“ die Leitlinien für die Entwicklung der 29 Untersuchungsgebiete in den nächsten Jahren. Dafür sind die Gebiete unterschiedlichen Typen zugeordnet. Das Handlungsleitbild nimmt damit die bezirkliche Standortstruktur auf, die sich durch unterschiedliche Standorttypen auszeichnet. Pankow bietet durch seine Lage zwischen Innenstadt und Peripherie unterschiedlichste Flächen für Gewerbe an, die eine hohe Breite an Eignung und Chancen verschiedenster Nutzungen aufweisen. Diese reichen von wohnortnahen Innenstadtstandorten bis hin zu großflächigen und gut erschlossenen Standorten am nördlichen Rand der Stadt. Aus den verschiedenen Standortcharakteristika leiten sich teils verschiedene Schwerpunktaufgaben und Funktionen innerhalb des bezirklichen Standortgefüges ab.











Räumliches Handlungsleitbild

"Vielfältige Gewerbestandorte für Pankow - heute und morgen"





Zielstellungen in den Gebietstypen

-  Untersuchungsgebiet mit Nummer / davon im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich EpB (StEP Wirtschaft 2030)
-  Typ 1 - „Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor allem zur Stärkung des wohnortnahen Gewerbes“
-  Typ 2 - „Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils“
-  Typ 3 - „Stärkung und Entwicklung der Gewerbestandorte mit gewerblichen Dienstleistungen, Handwerk und Produktion“
-  Typ 4 - „Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen“
-  Typ 5 - „Ergänzende individuelle Standortstrategien“

Besondere Potenziale und weitere Ziele

-  Kooperationspotenzial mit Nachbarbezirk bzw. -kommune
-  Erhalt des gewerblichen Anteils in gemischt genutzten Quartieren und Bereichen (FNP M1 und M2)
-  Schutz vor Verdrängung von gewerblicher Nutzung
-  Gebiete mit hohem Anteil an Potenzialflächen
-  „Zukunftsort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ Berlin-Buch
-  Hohe Steuerungsmöglichkeiten durch landeseigene Flächen
-  Gewerbehöfe (konkrete Planung / Standortprüfung)
-  Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
-  Gebiet mit B-Planerfordernis
-  Fläche für Entsorgung / Recycling

Verkehrsachsen

-  Fern- / Regionalbahnhof
-  Bahnstrecke mit Personenverkehr (Bestand / Planung)
-  Autobahn (Bestand / Planung)
-  Bundesstraße, Auswahl übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Straße (Bestand / Planung)

Stand 12.12.2023

Maßstab 1:75.000 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Zielstellungen in den Gebietstypen

Die Untersuchungsgebiete des Typ 1 „Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor allem zur Stärkung des wohnortnahen Gewerbes“ befinden sich zum großen Teil innerhalb von Wohn- oder Mischbauflächen des FNP. Für diese Gebiete liegt der Schwerpunkt im Schutz der kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Gewerbe und hier vor allem auf dem Erhalt des lokalen Gewerbes. Wichtige Aufgaben sind der Schutz vor Verdrängung der gewerblichen Nutzung aus den Quartieren – insbesondere auch zur Sicherung der Versorgung für die Wohnfunktion. Zum Typ gehören die Untersuchungsgebiete Pasewalker Straße (7), Straße vor Schönholz (10), Alt-Blankenburg (13), Rothenbachstraße (16), Langhansstraße (19), DGZ-Ring (20), Schönhauser Allee (27) und Saarbrücker Straße (28).

In den Gebieten mit dem Handlungsleitbild der „Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils“ (Typ 2) sind wesentliche Ziele die Sicherung und Weiterentwicklung sowie gegebenenfalls die Schärfung der jeweils besonderen Standort- und Branchenprofile. Dies betrifft die Untersuchungsgebiete Campus Buch (1), Wilhelmsruh (Pankow Park) (11) und Kulturbrauerei (29), die jeweils sehr unterschiedlich geprägt sind. Gestärkt und entwickelt werden soll das jeweils bestehende Profil. Das Untersuchungsgebiet Wilhelmsruh (Pankow Park) ist beispielsweise als Teil des EpB im StEP Wirtschaft 2030 sowie aufbauend auf den bestehenden gewerblichen Nutzungen weiterzuentwickeln. Für das Gebiet Campus Buch ist unter anderem die Ausweisung als „Zukunftsort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ handlungsleitend. Das Gebiet Kulturbrauerei ist in seiner Funktion als berlinweit bedeutender Kultur- und Veranstaltungsort zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park) sind eine bezirksübergreifende Kooperation mit Reinickendorf und ggf. Synergien mit dem nahegelegenen Gewerbegebiet Flottenstraße weitere Anknüpfungspunkte für gewerbliche Potenziale.

Die Untersuchungsgebiete mit dem Leitbild der „Stärkung und Entwicklung der Gewerbebestände mit gewerblichen Dienstleistungen, Handwerk und Produktion“ (Typ 3) nehmen im Bestand oder in Zukunft eine bedeutende Rolle bei der Versorgung mit gewerblichen Bauflächen ein. Aufgaben sind die Profilierung und Zonierung der Flächen sowie die Lösung von Nutzungskonflikten mit umgebender Wohnbebauung. Auch hier sind der Schutz vor Verdrängung – insbesondere gegenüber heranrückender Wohnbebauung – sowie die Sicherung der Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere von Bedeutung. In diese Kategorie fallen die Untersuchungsgebiete Buchholzer Straße (8), Romain-Rolland-Straße (17), Treskowstraße (18), Berliner Allee (21), Mühlenstraße (24), Kniprodestraße (25) und Storkower Straße (26). Zusätzlich bilden im Untersuchungsgebiet Berliner Allee bezirksübergreifende Kooperationen mit Lichtenberg sowie ggf. Synergien mit den dort angrenzenden Gewerbeflächen Anknüpfungspunkte für gewerbliche Potenziale.

In den Untersuchungsgebieten für die „Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen“ (Typ 4) befinden sich größere Potenzialflächen, die entweder bereits verfügbar sind oder sich noch in Vorbereitung befinden. Dies betrifft viele größere Gebiete im Norden des Bezirks (UG 4 - 6: Am Vorwerk, Schönperlinder Straße (Am Posseberg) und Buchholz Nord) sowie die Gebiete Am Stener Berg (2), Ehemaliges Regierungskrankenhaus (3), Treseburger Straße (12), Heinersdorf (14) und Asgardstraße (15). Aufgaben sind hier insbesondere die Verbesserung der Erreichbarkeit (insbesondere der ÖPNV-Anbindung) sowie die Schaffung von Baurecht unter Beachtung des Landschaftsschutzes. Kooperationspotenziale bestehen vor allem für die Gebiete im Norden (UG 4 - 6) mit den angrenzenden Brandenburger Kommunen – insbesondere Wandlitz – und deren Gewerbegebieten.

„Ergänzende individuelle Standortstrategien“ sind für die Untersuchungsgebiete des Typ 5 zu entwickeln. Zu diesem Typ gehören die Gebiete Betriebshof Niederschönhausen (9), Betriebshof Weißensee (22) und Indira-Gandhi-Straße West (23). Hier geht es vor allem um den Erhalt der gewerblichen Nutzung oder um pilothafte Ansätze zur Multicodierung von Betriebshöfen bzw. innovativer gewerblicher Folgenutzungen. Konkrete Standortstrategien sind noch offen, hierfür ist mit den Eigentümern in Kontakt zu bleiben. Mögliche Kooperationspotenziale können sich für das Gebiet Indira-Gandhi-Straße West ergeben, welches an gewerbliche Flächen des Bezirks Lichtenberg grenzt.

Im Plan ist auch gekennzeichnet, wenn Kooperationspotenzial bei der (Weiter) Entwicklung eines Gewerbegebietes mit dem Nachbarbezirk bzw. der -kommune besteht. Dies ist für Gebiete gekennzeichnet, die an der Bezirks- oder Landesgrenze liegen und bei denen jenseits der Grenze ebenfalls Gewerbegebiete liegen. Dazu gehören die Gebiete Buchholz-Nord, Am Vorwerk, Wilhelmsruh (Pankow Park) und Berliner Allee. Auch ist die Kooperation zum Bezirk Mitte hinsichtlich des gemeinsamen Ziels Erhalt der Berliner Mischung bzw. des lokalen Gewerbes dargestellt.

Neben den Zielstellungen in den Gebietstypen sind im Handlungsleitbild weitere besondere Potenziale und Ziele dargestellt.

- In gemischtgenutzten Quartieren und Bereichen, welche im Darstellungsbereich gemischter Bauflächen M1 und M2 und Wohnbauflächen W1 des FNPs liegen, soll der gewerbliche Anteil, unter der Voraussetzung der Wohnverträglichkeit, erhalten bleiben.
- In fünfzehn der neunundzwanzig Untersuchungsgebiete ist der explizite Schutz vor Verdrängung von gewerblicher Nutzung vordringliches Ziel. Dies gilt für die Gebiete Pasewalker Straße, Buchholzer Straße, Straße vor Schönholz, Alt-Blankenburg, Rothenbachstraße, Romain-Rolland-Straße, Treskowstraße, Langhansstraße, DGZ-Ring, Berliner Allee, Mühlenstraße, Kniprodestraße, Storkower Straße, Schönhauser Allee sowie Saarbrücker Straße.
- In neun Gebieten liegt als besonderes Potenzial ein hoher Anteil an Verdichtungsmöglichkeiten vor.
- Besonderes Potenzial bietet auch die Ausweisung von Berlin-Buch als „Zukunftsort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“.
- In den sieben Gebieten Campus Buch, Am Stener Berg, Ehemaliges Regierungskrankenhaus, Am Vorwerk, Buchholz Nord, DGZ-Ring und Kniprodestraße ist die Steuerungsmöglichkeit der Entwicklung durch das Land hoch, weil hier der Flächenanteil an landeseigenen Potenzialflächen besonders groß ist.
- Im Bezirk Pankow ist ein landeseigener Gewerbehof (Gebiet Kniprodestraße) in Planung. Weitere geeignete Standorte wären für landeseigene oder private Gewerbehöfe geeignet: Am Stener Berg, Ehemaliges Regierungskrankenhaus, Buchholz Nord, Treseburger Straße, Heinersdorf, Asgardstraße, Langhansstraße, Berliner Allee und Wilhelmsruher Tor (nicht Teil der Untersuchungskulisse).
- Für neun Untersuchungsgebiete ist die ÖPNV-Anbindung zu verbessern.
- Für insgesamt elf Gebiete besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines B-Plans.
- An drei Standorten gibt es bestehende bzw. geeignete Flächen für Entsorgung bzw. Recycling.

4. Wirtschaftsflächenkonzeption

Die Wirtschaftsflächenkonzeption besteht aus einem Ziel- und einem Maßnahmenkonzept, welche in den Plänen 3 und 4 dargestellt sind. Das Zielkonzept zeigt die räumlichen Strategien in den einzelnen Untersuchungsgebieten auf. Welche Handlungserfordernisse dazu benötigt werden, ist im Maßnahmenkonzept dargestellt.

4.1 Zielkonzept: Räumliche Strategien (Plan 3)

4.1.1 Inhalte Zielkonzept

Auf Basis der Bestandsaufnahme und der Analyse bzw. der Inhalte des Plans 2 ("Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation") werden in Plan 3 den einzelnen Untersuchungsgebieten konkrete räumliche Entwicklungsstrategien zugeordnet sowie Aussagen zu Profilierungen und Nutzungsziele aufgezeigt. Die Entwicklungsstrategien zu den Potenzial- und Nachverdichtungsflächen aus Plan 2 werden dabei übernommen und in Plan 3 folgendermaßen konkretisiert:

- Neuentwicklung: überwiegend nicht bebaute, bisher nicht gewerblich genutzte Flächen sowie Flächen mit aufgegebener Nutzung (Brachen), die neu entwickelt werden können.
- Nachverdichtung: z. B. Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung, Abriss und Neubau zugunsten höherer Dichte.

Zum Erhalt des Bestandes bzw. bestehenden Gewerbes werden gemäß WiKo-Leitfaden unterschieden:

- Bestandspflege: es besteht kein Handlungsbedarf
- Aktive Sicherung: Dieses Ziel wird vor allem für die gemischt genutzten Gebiete in Pankow formuliert. Hier sollen gewerbliche Bestandsnutzungen (eingestreute Gewerbestandorte, einzelne gewerblich genutzte Grundstücke, gemischte Nutzungen auf einem Grundstück oder Gewerbe in Erdgeschoss) erhalten bleiben. Hierzu ist vor allem eine gute Zuordnung der Flächennutzungen notwendig. Auszuschließen sind unmittelbar angrenzende schutzbedürftige Nutzungen an emittierendes Gewerbe. Im Folgenden ist das mögliche Spektrum des einzusetzenden Instrumentariums aufgeführt. Im Einzelfall gilt es zu prüfen, welches Instrument geeignet ist.
 - Blockkonzepte und weitere informelle Planungen, um aufzuzeigen, wie das Gewerbe erhalten bleiben kann,
 - Sicherung über Bebauungspläne (siehe letzter Absatz unter Kapitel 4.2.2),
 - Flächenankauf,
 - Managementansätze wie bezirkliches Gewerbeflächenmanagement, Unternehmensnetzwerke, Standortmarketing,
 - Maßnahmen der Städtebauförderung (wie in Gebiet 19),

- Unterstützung von Unternehmen durch den Bezirk bei Entwicklungshemmnissen mittels Beratung oder Beschleunigung von informellen und formellen Planungsprozessen,
- Stärkung des ressortübergreifenden Austausches zur gewerblichen Entwicklung im Bezirk (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.3)
- das Ausschöpfen rechtlicher Möglichkeiten zum Thema Lärm, vor allem durch privatrechtliche Vereinbarungen etwa zu Anlieferungszeiten oder zu Einhausungen lärmemittierender Nutzungen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten zum Erhalt des Gewerbes oder zu Vorhaben der baulichen Erweiterung von Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP sind mit der zuständigen Senatsverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit dem FNP im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen (Unterrichtung gemäß § 10 Abs. & AG BauGB).

Wie oben beschrieben, werden geplante und/oder bereits vorhandene Profilierungen dargestellt, und zwar als Profilbereiche (gewerbliche Standorte mit einer spezifischen inhaltlichen Ausrichtung) oder die angestrebte Stärkung bestimmter Nutzungen (Zielnutzung⁴⁹). Einen Rahmen für alle Nutzungen in den Untersuchungsgebieten stellt vor allem das "Räumliche Handlungsleitbild" dar (siehe oben).

Folgende Bezeichnungen werden im vorliegenden WiKo für Profilbereiche bzw. Nutzungen verwendet:

Für Profilbereiche:

- **Produktion:** In einem Profilbereich für Produktion befinden sich überwiegend Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, der Energiewirtschaft, der Wasserversorgung sowie Betriebe aus dem Bauhauptgewerbe, deren Unternehmensschwerpunkt beim Hoch- und Tiefbau oder Abbrucharbeiten liegt.
- **Berliner Mischung:** Berliner Mischung bezeichnet das kleinteilige Miteinander von Wohnen, Gewerbe und weiteren Nutzungen in einem Quartier oder einem Block. Im vorliegenden WiKo geht es insbesondere darum, dass das Gewerbe in dieser Mischung nicht von Wohnnutzungen verdrängt wird.
- **Lokales Gewerbe:** In einem Profilbereich für lokales Gewerbe finden sich überwiegend kleinere produktions- und reparaturorientierte Betriebe des Handwerks, Kleingewerbes und Baugewerbes zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung.
- **Produktionsorientierte Dienstleistung:** In einem derartigen Profilbereich befinden sich neben Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes auch Unternehmen, die Dienstleistungen für produzierende Unternehmen anbieten.
- **Büro und Dienstleistungen:** In einem derartigen Profilbereich ist ein hoher Anteil an Büroflächen und Dienstleistungsunternehmen zu finden bzw. der Bereich soll sich (u. a.) mit diesen Nutzungen weiterentwickeln.

⁴⁹ Zielnutzungen werden auf unterschiedliche Flächen bezogen dargestellt: entweder für Potenzialflächen (in diesem Fall liegen die Signaturen in den Potenzialflächen), für Profilbereiche (in diesem Fall liegen die Signaturen auf der Umrandungslinie des Profilbereichs) oder/und für das Gesamtgebiet (in diesem Fall sind die Signaturen außerhalb der Profilbereiche unter den Schriftzug "Gesamtgebiet" gesetzt). Gibt es innerhalb eines Untersuchungsgebietes mehrere Profilbereiche mit denselben Zielnutzungen, liegen die Signaturen außerhalb der Profilbereiche unter dem Schriftzug „Gesamtgebiet“.

- Ver- und Entsorgung: In diesem Profilbereich sind viele Betriebe ansässig, die zum Funktionieren der Stadt notwendig sind, vor allem aus den Bereichen Energieversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Abfallbehandlung und Recycling, Betriebshöfe).
- Logistik: In diesem Profilbereich befinden sich viele Betriebe aus der Logistikbranche, z. B. Verteilungslogistik für Supermärkte, Kurier- und u. ä..

Als Sonderprofilierungen in bestimmten Gebieten:

- Medizin und Gesundheitswirtschaft/Life Science und Biotechnologie
- Wissenschaft/Forschung
- Gewerbehof (Die Profilierung einer definierten Fläche als "Gewerbehof" wird in Plan 3 nur für das Gebiet Kniprodestraße dargestellt, da hier die Verortung eines Gewerbehofes im Planungsverfahren weiter fortgeschritten ist. Zu allen anderen potenziellen Standorten von Gewerbehöfen siehe Kapitel 2.5.4 und Kapitel 4.2.2 inkl. Plan "Räumliches Handlungsleitbild".)
- Kultur- und Kreativwirtschaft

Für die angestrebte Stärkung/Profilierung bestimmter Nutzungen (Zielnutzung) innerhalb eines Profilbereichs oder einer Potenzialfläche:

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Produktionsorientierte Dienstleistungen
- Büro/Dienstleistung
- Großhandel
- Ver- und Entsorgung
- Wissenschaft/Forschung/Technologie
- Kreativwirtschaft
- Kultur/Entertainment

Für mehrere Untersuchungsgebiete liegen Konzepte vor, deren Ziele im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung des Bezirks aktuell sind. Diese Konzepte sind weiter zu verfolgen. Die Ziele der Konzepte wurden in die Systematik des WiKo-Leitfadens übertragen, um ein vollständiges und einheitliches Planset im WiKo zu erhalten. In vielen Fällen wurden dabei die differenzierten Inhalte der Konzepte abstrahiert.

4.1.2 Zusammenfassende Darstellung Zielkonzept

Das Zielkonzept spiegelt den bezirklichen Leitsatz „Vielfältige Gewerbestandorte für Pankow - heute und morgen“ wider. Die im räumlichen Handlungsleitbild dargestellten unterschiedlichen Typen werden für die 29 Untersuchungsgebiete im Zielkonzept ausformuliert. Die sehr unterschiedlichen Profilierungen – von Produktion über lokales Gewerbe bis hin zu Büro und Dienstleistung – sowie die für die Untersuchungsgebiete aufgeführten unterschiedlichen Zielnutzungen zeigen die Breite der heutigen gewerblichen Nutzungen, die auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

Profilbereiche

Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die in Plan 3 aufgeführten bestehenden bzw. geplanten Hauptnutzungen (Profilbereiche) im Bezirk gegeben.

Produktion: Die EpB-Gebiete 40: Buchholz-Nord (Untersuchungsgebiet 6), 38: Wilhelmsruh (entspricht weitgehend dem Untersuchungsgebiet 11 Wilhelmsruh (Pankow Park)) und 36: Berliner Allee (das gleichnamige Untersuchungsgebiet 21 ist um einige Teilbereiche größer als das EpB-Gebiet) werden folgerichtig durch die Nutzung Produktion profiliert. Ferner ist diese Profilierung auch in den Gebieten 8 – Buchholzer Straße und einem Teilbereich des Gebiets 26 - Storkower Straße zutreffend. In diesen Gebieten stehen Potenzialflächen vor allem in Buchholz Nord und in kleinem Maße in den restlichen Gebieten zur Verfügung.

Produktionsorientierte Dienstleistung: In Verbindung mit der Profilierung Produktion wird die Profilierung produktionsorientierte Dienstleistungen für die oben aufgezählten EpB-Gebiete (gemäß Zulässigkeit in EpB-Gebieten) vorgesehen.

Berliner Mischung: Der Erhalt der gewerblichen Nutzung innerhalb der mit "Berliner Mischung" profilierten Gebiete steht vor allem in den gewachsenen ehemaligen Orts(kern)lagen Pasewalker Straße, Alt-Blankenburg, Langhansstraße und Mühlenstraße sowie in den innerstädtischen Gebiete Schönhauser Allee und Saarbrücker Straße im Prenzlauer Berg im Vordergrund.

Lokales Gewerbe: Diese Profilierung wurde einer Reihe von Gebieten zugewiesen, und zwar den Gebieten Pasewalker Straße, Straße vor Schönholz, Treseburger Straße, Alt-Blankenburg, Rothenbachstraße, Romain-Rolland-Straße, Treskowstraße und Langhansstraße. Auch in den Gebieten Buchholz Nord, Buchholzer Straße und Storkower Straße soll lokales Gewerbe erhalten bzw. angesiedelt werden.

In allen Gebieten mit der Profizuweisung Berliner Mischung oder lokales Gewerbe ist der Erhalt und die weitere Entwicklung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere des Kleingewerbes und Handwerks, zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wichtig. Eine dezentrale Verteilung der kleingewerblichen Nutzungen bzw. Betriebe im Stadtraum oder anders gesagt die Verbrauchernähe bringen auch weitere stadtstrukturelle und klimaschützende Vorteile mit sich: Auf Grund kurzer Wege wird weniger Verkehr erzeugt und weniger Kraftstoff verbraucht (siehe auch die Ausführungen im Kapitel 4.2.2 zur Rolle des Bebauungsplans als theoretisch mögliches Instrument zur Sicherung gewerblicher Nutzungen in gemischt genutzten Gebieten).

Büro und Dienstleistungen: Diese Nutzung ist – neben anderen Profilnutzungen – in den zentral und verkehrsgünstig gelegenen Gebieten Treskowstraße, Storkower Straße und

Saarbrücker Straße vorgesehen, die in Teilen bereits durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen geprägt sind.

Ver- und Entsorgung: Die Profilierung "Ver- und Entsorgung" in den Gebieten Am Vorwerk, Asgardstraße, Betriebshof Weißensee und Kniprodestraße resultiert im Wesentlichen aus den in den Gebieten bereits vorhandenen Nutzungen der Ver- und Entsorgung sowie aus den als grundlegendes Planungsziel im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und Standorten für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen für Abfall/Wasser (A) oder Betriebshof (Bahn und Bus) (B).⁵⁰ Diese haben sich in den Gebieten etabliert. Diese Profilnutzung ist besonders auf eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft angewiesen, was bei der peripheren Lage des Gebiets Am Vorwerk leichter zu bewerkstelligen ist als in den Gebieten in Innenstadtnähe. Trotz dieser Schwierigkeit ist es für die Nutzungsverteilungen innerhalb der Stadt wichtig, dass Ver- und Entsorgungsflächen nicht nur am Rand der Stadt liegen, sondern auch dezentral über die Stadt verteilt sind. So ist eine räumliche Nähe zu den Gebieten gegeben, in denen ver- oder entsorgende Funktionen durchgeführt werden müssen. Dadurch werden lange und zeitintensive Wege vermieden, durch das Vermeiden langer Wege wird das Klima geschützt.

Logistik: Die Profilierung "Logistik" gilt für das gut an den Straßenverkehr angebundene Untersuchungsgebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg), das dem EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße entspricht. Hier befinden sich bereits Logistiktutzungen. Grundsätzlich ist die Ansiedlung von Logistikunternehmen in EpB-Gebieten zulässig.

Medizin und Gesundheitswirtschaft/Life Science und Biotechnologie: Im Untersuchungsgebiet Campus Buch soll diese Profilierung entsprechend der bereits starken Positionierung als überregional bedeutender Biotechnologiepark weiter entwickelt werden.

Wissenschaft/Forschung: Am DGZ-Ring soll die Profilierung "Wissenschaft/Forschung" durch die Neuentwicklung einer Fläche für den ansässigen Standort der Kunsthochschule Weißensee weiter entwickelt werden.

Gewerbehof: Im Gebiet Kniprodestraße soll auf der östlichen Teilfläche ein Gewerbehof entwickelt werden (siehe dazu Bemerkung oben).

Kultur- und Kreativwirtschaft: Diese Profilierung soll im Gebiet Kulturbrauerei erhalten und ausgehend von der bereits vorhandenen überbezirklichen Bedeutung als Standort für Kreativwirtschaft, Kultur und Veranstaltungen weiter entwickelt werden.

⁵⁰ Im neuen Stadtquartier Blankenburger Süden ist ein Straßenbahn-Betriebshof sowie eine V+E-Fläche (B) in Heinersdorf geplant.

Zielnutzungen

Innerhalb eines Profilsbereichs oder einer Potenzialfläche sollen bestimmte Nutzungen (Zielnutzung) gestärkt werden bzw. neben anderen Nutzungen ausdrücklich möglich sein. Hierbei ist jedoch im Einzelfall immer auch eine eventuell vorliegende immissionschutzrechtliche Einschränkung zu beachten. Nicht allen Untersuchungsgebieten sind Zielnutzungen zugeordnet. Bei der Betrachtung der Zielnutzungen ist (folgerichtig) eine Analogie zu den Profilsbereichen gegeben.

Die Darstellung der verschiedenen Zielnutzungen in den Untersuchungsgebieten, vor allem jene zu gemischtem oder lokalem Gewerbe, bringen das Ziel des Bezirks zum Ausdruck, dass trotz Benennung eines Profils oftmals vor allem Nutzungen für Handwerk und Kleingewerbe auch möglich sein sollen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Zahlungsfähigkeit mit am stärksten von Verdrängung bedroht und werden zudem möglichst dezentral verteilt benötigt, um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

Tabelle 10: Zielnutzungen in den Untersuchungsgebieten

Untersuchungsgebiete	Produzierendes Gewerbe	Gemischtes Gewerbe	Lokales Gewerbe	Produktionsorientierte Dienstleistungen	Büro/Dienstleistungen	Großhandel	Ver-/Entsorgung	Wissenschaft/Forschung/Technologie	Kreativwirtschaft	Kultur/Entertainment
1 Campus Buch	x Sonderform							x		
2 Am Stener Berg	x	x	x	x				x		
3 Ehemaliges Regierungskrankenhaus										
4 Am Vorwerk			x				x			
5 Schönerlinder Straße (Am Posseberg)										
6 Buchholz Nord	x	x	x	x				x		
7 Pasewalker Straße	x	x	x							
8 Buchholzer Straße	x	x	x	x						
9 Betriebshof Niederschönhausen										

Untersuchungsgebiete	Produzierendes Gewerbe	Gemischtes Gewerbe	Lokales Gewerbe	Produktionsorientierte Dienstleistungen	Büro/Dienstleistungen	Großhandel	Ver-/Entsorgung	Wissenschaft/Forschung/Technologie	Kreativwirtschaft	Kultur/Entertainment
10 Straße vor Schönholz		x	x			x				
11 Wilhelmsruh (Pankow Park)	x	x		x						
12 Treseburger Straße		x	x							
13 Alt-Blankenburg		x	x							
14 Heinersdorf	<i>Es werden keine Zielaussagen vorgenommen.</i>									
15 Asgardstraße			x				x			
16 Rothenbachstraße		x	x							
17 Romain-Rolland-Str.		x	x							
18 Treskowstraße		x	x		x	x				
19 Langhansstraße		x	x							
20 DGZ-Ring			x		x			x	x	
21 Berliner Allee	x	x	x		x					
22 Betriebshof Weißensee		x			x		x			
23 Indira-Gandhi-Straße										
24 Mühlenstraße		x	x	x						
25 Kniprodestraße			x				x			
26 Storkower Straße	x		x	x	x					
27 Schönhauser Allee		x	x		x					
28 Saarbrücker Straße		x	x		x				x	
29 Kulturbrauerei									x	x

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Einschätzung

empirica | Planergemeinschaft

Dissensflächen

Für eine Fläche wird ein Dissens zwischen Senat und Bezirk dargestellt. Es handelt sich um eine derzeit durch Kleingartenanlagen genutzte Fläche innerhalb des Untersuchungs- und EpB-Gebietes 40: Buchholz-Nord. Der Senat zielt auf eine gewerbliche Nutzung. Der Bezirk ist an einen Beschluss zum Erhalt der Kleingartenanlagen gebunden (siehe hierzu auch die textlichen Ausführungen unter Gebiet 6: Buchholz Nord im Gebietssteckbrief). Die bezirkliche Zielsetzung für die benannte Dissensfläche ist von der Beschlussfassung als BEP im Bezirk (BA und BVV) ausgenommen (gem. AV-BEP vom 29.22.2021; ABl. Nr. 57 S. 5545, Punkt 5 "Verbindlichkeit").

4.2 Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)

4.2.1 Inhalte Handlungskonzept

Im Handlungskonzept werden Maßnahmen und Instrumente dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption erforderlich und / oder hilfreich sind. Es handelt sich um einzelne Maßnahmen und Instrumente für das jeweilige Gesamtgebiet, einzelne Profilbereiche oder Entwicklungsflächen. Grundsätzlich haben auch A+E-Maßnahmen eine hohe Relevanz, sie stellen für die Gesamtentwicklung eine Herausforderung dar und sind zu berücksichtigen. Sie werden jedoch im vorliegenden Konzept nicht einzeln aufgeführt.

Für alle Flächen mit Aktivierungspotenzial erfolgt die Darstellung der zeitlichen Aktivierbarkeit: kurzfristig (baureif und erschlossen), mittelfristig (nicht baureif, maximal seit 10 Jahren laufendes Bebauungsplanverfahren oder Nachverdichtungsfläche mit mehreren Eigentümern) und langfristig (kein Baurecht, keine Erschließung). Wie im StEP Wirtschaft 2030 wird angenommen, dass kurzfristige Potenziale innerhalb von zwei Jahren, mittelfristige in zwei bis fünf Jahren und langfristige in mehr als fünf Jahren aktivierbar sind.

Es werden Maßnahmen für das gesamte Untersuchungsgebiet, für Profilbereiche und für einzelne Potenzialflächen aufgezeigt.⁵¹

Die Maßnahmen beziehen sich auf planerische, infrastrukturelle, kommunikative und koordinierende sowie finanzielle Aspekte.

Planerische Maßnahmen umfassen folgende informelle und formelle Instrumente:

- Umsetzung von Maßnahmen aus bestehender Studie (In Plan 2 sind die Flächen gekennzeichnet, für deren Entwicklung eine aktuelle Studie bzw. ein Konzept vorliegt.)
- Erstellung Verdichtungs-, Machbarkeitsstudie oder Rahmenplan
- Durchführung eines B-Planverfahren (vgl. Plan 2, in welchem die Flächen gekennzeichnet sind, für die ein Planerfordernis eingeschätzt wird.)

⁵¹ Wenn Maßnahmen das gesamte Untersuchungsgebiet betreffen, liegen die Signaturen außerhalb und haben den Schriftzug „Gesamtgebiet“. Gibt es innerhalb eines Untersuchungsgebietes mehrere Profilbereiche mit den gleichen Maßnahmen, liegen die Signaturen außerhalb und haben den Schriftzug „Gesamtgebiet“. Gibt es innerhalb eines Untersuchungsgebietes mehrere Profilbereiche mit unterschiedlichen Maßnahmen, liegen die Signaturen auf der Umrandungslinie der Profilbereiche. Werden die Maßnahmen bestimmten Potenzialflächen innerhalb der Untersuchungsgebiete zugeordnet, dann liegen die Signaturen direkt auf den Potenzialflächen.

- B-Planverfahren mit hoher Priorität (Die Priorisierung einzelner B-Planverfahren erfolgt im vorliegenden WiKo aus der Perspektive wirtschaftlicher Entwicklungserfordernisse.)

Infrastrukturelle Maßnahmen umfassen:

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Ausbau Breitbandverbindung⁵²

Kommunikative und koordinierende Maßnahmen erfordern die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure im Gebiete (vor allem Eigentümer und Unternehmen). Sie umfassen:

- Ansprache von Grundeigentümern: Bei der Kontaktaufnahme eines Eigentümers mit dem Bezirk bzw. bei laufenden bezirklichen Abstimmungen mit dem Eigentümer sollte durch das Stadtentwicklungsamt oder das Büro für Wirtschaftsförderung grundsätzlich auf die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem oder den Grundstücken aufmerksam gemacht werden. Dies betrifft vor allem die Möglichkeit der Nachverdichtung. Die Maßnahme "Ansprache von Grundeigentümern" – im Sinne eines Handlungsauftrags – wird im vorliegenden WiKo nur dann dargestellt, wenn ein Konzept für die Fläche oder ein B-Plan in Bearbeitung ist oder vorliegt. Die Maßnahme wird ebenfalls dargestellt, wenn der Bezirk bereits im Gespräch mit dem Eigentümer bzw. den Eigentümern ist.
- Ansprache von Gewerbetreibenden (Die Anmerkung unter dem vorangehenden Punkt gilt entsprechend auch für diese Maßnahme.)
- Initiierung/Unterstützung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk: Diese Maßnahme wird vorgeschlagen, wenn seitens des Büros für Wirtschaftsförderung ein Potenzial für eine entsprechende Maßnahme aufgrund der bestehenden Unternehmensstruktur gesehen wird.
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg: Die Maßnahme wird für Standorte an der Bezirks- oder Landesgrenze genannt, bei denen jenseits der Grenze auch Gewerbegebiete liegen oder ein sonstiges Potenzial zur Kooperation gesehen wird, wie im Falle der Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte zur aktiven Sicherung der vorhandenen Mischung bzw. dem Schutz lokalen Gewerbes
- Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens: Diese Maßnahme betrifft nur die beiden Neuentwicklungsflächen westlich der Schönerlin-der Straße im Gebiet 4 - Am Vorwerk. Auf diesen Flächen befindet sich zurzeit Wohnnutzung, die im vorliegenden WiKo verlagert werden sollen, um die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht zu behindern. Die Umsetzung der Bewohner und Bewohnerinnen soll sozialverträglich erfolgen.

⁵² Quelle: Breitbandatlas der Bundesnetzagentur, verfügbar unter www.gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html

Als finanzielle Maßnahme ist der

- Einsatz von Fördermitteln vorgesehen: Diese Maßnahme wird in der Regel für Standorte genannt, bei denen sich Fördermittelbedarfe z.B. durch Erschließungs- oder Entwicklungsdefizite in vorliegenden Konzepten oder bestehenden Abstimmungen abzeichnen. Die gemeinten Fördermittel - wie aus GRW - haben eindeutigen Bezug zur Wirtschaft. Diese Maßnahme wird nicht dargestellt, wenn das Gebiet Mittel aus der Städtebauförderung erhält.

Dem Bezirk steht damit ein breites Spektrum an formellen und informellen Instrumenten und Maßnahmen zur Verfügung. Nicht alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen können jedoch in jedem Fall durchgeführt werden. So ist die Durchführung der aufgezeigten planerischen Maßnahmen auch abhängig von den bezirklichen personellen Kapazitäten oder die Umsetzung einer Studie von den betroffenen Eigentümern und Unternehmen. Infrastrukturelle Maßnahmen können auch nur dann durchgeführt werden, wenn die entsprechenden Ressourcen zur Verfügung stehen und sie mit den Investitionsplänen der Umsetzungsträger übereinstimmen. Kommunikative und koordinierende Maßnahmen erfordern die Mitwirkungsbereitschaft von Gebietsakteuren (Eigentümern, Unternehmen). Bei finanziellen Maßnahmen kann der Bezirk nur sehr begrenzt eigene Mittel zur Verfügung stellen, hier ist er in höchstem Maße abhängig von Förderrichtlinien und -budgets durch Dritte.

4.2.2 Zusammenfassende Darstellung Handlungskonzept

Zeitliche Aktivierbarkeit

Unter den Potenzialflächen für eine Neuentwicklung sind

- Kurzfristig aktivierbar: 31 Flächen mit insgesamt ca. 21,8 ha (ca. 10 %), darunter zwölf Flächen mit insgesamt ca. 11,0 ha im Landesgrundvermögen
- Mittelfristig aktivierbar: sechs Flächen mit insgesamt ca. 164,2 ha (ca. 74 %), darunter drei Flächen mit insgesamt ca. 160,4 ha im Landesgrundvermögen
- Langfristig aktivierbar: sechs Flächen mit insgesamt ca. 34,7 ha (ca. 16 %), darunter drei Flächen mit insgesamt ca. 13,5 ha im Landesgrundvermögen

Unter den Potenzialflächen für eine Nachverdichtung sind

- Kurzfristig aktivierbar: 31 Flächen mit insgesamt 17,5 ha (17 %), darunter drei Flächen mit insgesamt ca. 4,9 ha im Landesgrundvermögen
- Mittelfristig aktivierbar: 34 Flächen mit insgesamt 83,8 ha (83 %), darunter sechs Flächen mit insgesamt ca. 22,8 ha im Landesgrundvermögen
- Langfristig aktivierbar: keine Flächen

Nur ein relativ kleiner Anteil der zu aktivierenden Flächenpotenziale ist kurzfristig aktivierbar. Der Grund dafür liegt oftmals im fehlenden Planungsrecht oder/und den Flächen fehlt eine Erschließung. Daher sind zum einen laufende Bebauungsplanungsverfahren zu beschleunigen bzw. Bebauungspläne aufzustellen und zügig durchzuführen. Zum anderen sind Potenzialflächen zu ertüchtigen bzw. zu erschließen sowie koordinierende Maßnahmen durchzuführen. Die Hälfte der kurzfristig aktivierbaren Neuentwicklungsfläche und

ein kleiner Anteil der kurzfristig aktivierbaren Flächen für eine Nachverdichtung befinden sich im Landesgrundvermögen.

Ein großer Anteil der Flächen für eine Neuentwicklung bzw. der überwiegende Anteil der Flächen für eine Verdichtung ließe sich mittelfristig (Zeitraum ca. zwei bis fünf Jahre) aktivieren. Für die Neuentwicklungsflächen müssten Bebauungsplanverfahren eingeleitet bzw. beschleunigt werden. Viele Vorhaben auf Nachverdichtungsflächen können nach § 34 BauGB genehmigt werden, allerdings sind hier koordinierende Maßnahmen wie Abstimmungen mit den Nachbargrundstücken usw. notwendig. Die größte mittelfristig aktivierbare Fläche für eine Neuentwicklung ist Buchholz Nord (152,7 ha), sie befindet sich im Landesgrundvermögen.

Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten

Im Folgenden wird tabellarisch ein Überblick über die Maßnahmen in den einzelnen Untersuchungsgebieten gegeben. Hierbei ist zu beachten, dass in der folgenden Tabelle 11 Maßnahmen auch dann gekennzeichnet sind, wenn sie sich nur auf eine Teilfläche eines Untersuchungsgebietes beziehen. In der Tabelle sind zudem Start- und Schlüsselmaßnahmen mit einem fett markierten „X“ gekennzeichnet. Diese sollen kurzfristig umgesetzt werden und/oder sie haben eine Schlüsselfunktion für die gewerbliche Entwicklung im Bezirk.

Tabelle 11: Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten

Untersuchungsgebiet	Planerische Maßnahmen				Infrastrukturelle Maßnahmen				Kommunikative und koordinierende Maßnahmen				Finanzielle Maßnahmen.	
	Umsetzung bestehende Studie	Erstellung Studie/Rahmenplan	B-Planverfahren	B-Planverfahren hohe Priorität	Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung	Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung	Ertüchtigung/Erstellung Stadttechnik	Ausbau Breitbandverbindung	Ansprache Grundeigentümer	Ansprache Gewerbetreibende	Initiierung/Unterstützung Netzwerk	Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze		Sozial verträgliches Umsetzungsverfahren
1 Campus Buch	x	x	x	X	x	x	X	x	x		x			X
2 Am Stener Berg	x	x	x		x		x	x						
3 Ehemaliges Regierungs-krankenhaus	x		x			x	x	x						x
4 Am Vorwerk			x		x	x	x	x	x			x	x	

Untersuchungs- gebiet	Planerische Maßnahmen				Infrastrukturelle Maßnahmen				Kommunikative und koordinierende Maßnahmen					Finanzielle Maßnahm.
	Umsetzung bestehende Studie	Erstellung Studie/Rahmenplan	B-Planverfahren	B-Planverfahren hohe Priorität	Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung	Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung	Ertüchtigung/Erstellung Stadttechnik	Ausbau Breitbandverbindung	Ansprache Grundeigentümer	Ansprache Gewerbetreibende	Initiierung/Unterstützung Netzwerk	Kooperation über Bezirks- /Landesgrenze	Sozial vertragliches Umsetzungsverfahren	
5 Schönerlin- der Str. (Am Posseberg)			x	x		x		x						
6 Buchholz Nord	x	x	x	x	x	x	x	x				x		x
7 Pasewalker Straße								x						
8 Buchholzer Straße	x				x	x	x	x			x			
9 Betriebshof Niedersch.									x					
10 Straße vor Schönholz	x								x					
11 Wilhelmsruh (Pankow Park)					x	x			x		x	x		
12 Treseburger Straße	x	x	x		x	x	x	x	x					x
13 Alt-Blan- kenburg		x						x						
14 Heinersdorf	<i>Keine Maßnahmen</i>													
15 Asgardstraße					x	x	x		x					
16 Rothen- bachstraße														
17 Romain- Rolland-Str.														
18 Treskow- straße		x			x									

Untersuchungs- gebiet	Planerische Maßnahmen				Infrastrukturelle Maßnahmen				Kommunikative und koordinierende Maßnahmen				Finanzielle Maßnahm.	
	Umsetzung bestehende Studie	Erstellung Studie/ Rahmenplan	B-Planverfahren	B-Planverfahren hohe Priorität	Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung	Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung	Ertüchtigung/Erstellung Stadttechnik	Ausbau Breitbandverbin- dung	Ansprache Grundeigentümer	Ansprache Gewerbetreibende	Initiierung/Unterstützung Netzwerk	Kooperation über Bezirks- /Landesgrenze		Sozial verträgliches Umsetzungsverfahren
19 Langhans- straße	x	x							x	x	x			x
20 DGZ-Ring			x		x		x							
21 Berliner Allee			x						x		x	x		
22 Betriebshof Weißensee		x							x					
23 Indira- Gandhi-Str.	<i>Keine Maßnahmen</i>													
24 Mühlenstr.		x							x					
25 Kniprode- straße	x		x	x	x		x			x				x
26 Storkower Straße	x		x		x						x			x
27 Schönhauser Allee												x		
28 Saarbrücker Straße												x		
29 Kultur brauerei		x	x						x		x			x

Legende: **x** = Start- oder Schlüsselmaßnahme, x = Maßnahme

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Einschätzung

empirica | Planergemeinschaft

In den untersuchten Gebieten sind unterschiedliche Maßnahmen zur Aktivierung der Flächenpotenziale sowie Stärkung des Gewerbes in den Gebieten notwendig. In vielen Fällen ist die Aufstellung bzw. Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren notwendig (siehe hierzu auch die zusammenfassende Darstellung des Planerfordernisse im Kapitel 4.2.1). **Eine Priorität für die Verfahrensbeschleunigung bzw. Aufstellung wird für die Gebiete Campus Buch (Brunnengalerie), Schönarlinder Straße (Am Posseberg), Buchholz Nord (Zuständigkeit Senatsebene) und Kniprodestraße gesetzt.**

Diese Priorisierung wurde unter den Gesichtspunkt eines dringlichen Handlungsbedarfs zur Ermöglichung der wirtschaftlichen Entwicklung am jeweiligen Standort vorgenommen. Die hohe Flächennachfrage am Campus Buch muss bedient werden können, um als Zukunftsort und Standort von hoher überregionaler Bedeutung im Bereich Biotechnologie seine Stellung im nationalen Wettbewerb der Standorte zu behaupten. Das seit langem laufende Bebauungsplanverfahren im Gebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg) muss beschleunigt werden, um die Existenz des betroffenen Unternehmens nicht zu gefährden. Der Standort Buchholz Nord hat als gut angebundenes und größtes Flächenpotenzial Berlins laut Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 gesamtstädtische Bedeutung, weshalb hier die Aufstellung eines Bebauungsplans dringlich ist. Das laufende Bebauungsplanverfahren an der Kniprodestraße muss beschleunigt werden, weil das umzusetzende Vorhaben pilothaften Modellcharakter mit hoher Signalwirkung hat, vor allem in Bezug auf die landespolitischen Zielsetzungen im Rahmen des geplanten Gewerbehofes.

Viele der Potenzialflächen müssen für eine Neuentwicklung noch durch Straßen und/oder Stadttechnik erschlossen werden. Ggf. können hierfür in einigen Gebieten Fördermittel genutzt werden. Auffallend ist das Defizit an schnellen Breitbandanschlüssen (Breitbandverfügbarkeit > 1.000 Mbit/s): In immerhin 11 von 29 Gebieten (vor allem im Norden des Bezirks) haben laut vorliegender Datenlage nicht alle Unternehmen eine ansprechende Anschlussoption. Auch wenn dies nicht in seiner Verantwortlichkeit liegt, sollte der Bezirk den Anschluss ans Glasfasernetz in allen Gewerbe- und Industriegebieten unterstützen. Eine sehr schnelle Internetverbindung ist heute für nahezu alle wirtschaftlichen Aktivitäten notwendig und stellt für viele Unternehmen unabhängig von der Branche einen der wichtigsten Standortfaktoren dar. Vor allem in den Gebieten mit hohem Verdichtungspotenzial ist der Kontakt mit den Grundeigentümern herzustellen, um auf die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück aufmerksam zu machen.

Im Plan 3 wird wiederholt das Ziel des Erhalts von Gewerbe in gemischt genutzten Gebieten genannt. Die rechtliche Absicherung ist aber beschränkt. Theoretisch ist ein Bebauungsplan das einzige Instrument zur Steuerung von Nutzungsarten. Theoretisch könnten gemischte Gebiete (MU, MI) festgesetzt werden, um auch nicht erheblich störende Betriebe zuzulassen (gegenüber Wohngebieten, wo nur nicht störende Betriebe zulässig sind). Theoretisch könnte auch der Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschoss festgesetzt werden, um den Raum für Gewerbebetriebe freizuhalten. In der BauNVO gibt es die Begriffe des „Handwerksbetriebs“ und des „Handwerksbetriebs, der der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dient“. Theoretisch könnten diese Betriebe (auch gegenüber anderen Gewerbebetrieben) speziell privilegiert werden. Aber: Derartige Bebauungsplanverfahren mit der erforderlichen Begründung erfolgreich zum Ende zu führen, ist erfahrungsgemäß äußerst schwierig. Auch kann es vorkommen, dass durch immissionsschutzrechtliche Gründe die Existenz einiger bestehender Betriebe im Gebiet gefährdet werden könnte. Deshalb wird das Instrument des Bebauungsplans zum Zwecke des Erhalts von Gewerbe in gemischt genutzten Gebieten im WiKo nicht empfohlen. Somit fehlt in der deutschen Gesetzeslandschaft ein geeignetes planungsrechtliches Instrument, welches dem Ziel des Erhalts gewerblicher Nutzungen in gemischt genutzten Gebieten dienen könnte. Es bleiben nur informelle Verfahren. Es wird empfohlen, dass eine enge Abstimmung zwischen dem Stadtentwicklungsamt und dem Büro für Wirtschaftsförderung stattfindet bei Nutzungsänderungen und Bauanträgen, die dem Erhalt des Gewerbes entgegenstehen.

4.2.3 Gesamtbezirkliche Maßnahmen

Ergänzend zu den standortbezogenen Maßnahmen sind auch standortübergreifende und gesamtbezirkliche Maßnahmen wichtig für die weitere wirtschaftliche Entwicklung Pankows und seiner Wirtschaftsflächen. Diese leiten sich im Wesentlichen aus den in Kapitel 3 benannten strategischen Entwicklungszielen und Handlungsleitlinien ab. Die fettmarkierten Maßnahmen 1 und 4 sind besonders wichtige Start- bzw. Schlüsselmaßnahmen.

1. **Einführung bezirkliches Gewerbeflächenmanagement** (verantwortlich: Büro für Wirtschaftsförderung und Fachbereich Stadtplanung)⁵³
 - a. Etablierung einer zentralen Anlaufstelle für die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen an der Schnittstelle zwischen Büro für Wirtschaftsförderung und Fachbereich Stadtplanung
 - b. Aufgaben: Ansiedlungs-/Expansionsbegleitung, Steuerung Standortentwicklung und -profilierung sowie Digitalisierung flächenbezogener Verwaltungsvorgänge (z. B. Flächenanfragen)
2. Stärkung des ressortübergreifenden Austausches zur gewerblichen Entwicklung im Bezirk (verantwortlich: Büro für Wirtschaftsförderung, Fachbereich Stadtplanung, bedarfsbezogen weitere Ämter bzw. Stellen wie Koordination Infrastruktur-Standortentwicklung)
 - a. Etablierung bzw. Verstetigung eines regelmäßigen Austauschtermins (z. B. alle zwei bis drei Monate)
 - b. Abstimmung bei der Umsetzung prioritärer gewerblicher Bebauungsplanverfahren (z. B. Kniprodestraße, Schönerlinder Straße (Am Posseberg))
 - c. Klärung standortbezogener gewerblicher Fragestellungen (z. B. im Bereich der wirtschaftsnahen Infrastruktur oder zur Sicherung gewerblicher Nutzungen)
 - d. Berücksichtigung und Abstimmung gewerblicher Daseinsvorsorge bei Entwicklung neuer Quartiere
 - e. Stärkere Platzierung des Themas „Gewerbeflächen“ und Einbindung der politischen Entscheidungsträger im Bezirk
3. Fortführung standortbezogener Aktivitäten (verantwortlich: Büro für Wirtschaftsförderung)
 - a. Fortführung der Projekte GRW-Regionalbudget
 - b. Akquise und Nutzung weiterer Fördermittel (z. B. Mittel der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe für die Bezirke)
 - c. laufende Abstimmung neuer und Steuerung bestehender Konzepte und Studien zur gewerblichen Entwicklung und/oder verkehrlichen Erschließung mit dem Fachbereich Stadtplanung

⁵³ Der StEP Wirtschaft 2030 nennt das Ziel „Förderung von Managementstrukturen u. a. zur Verbesserung der Flächenaktivierung und Standortprofilierung“ als generellen Handlungsansatz im Rahmen des Konzeptplans Handlungsansätze.

4. **Entwicklung und Bau eines pilothaften Gewerbehofes im Bezirk** (verantwortlich: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Fachbereich Stadtplanung, Büro für Wirtschaftsförderung)
 - a. Umsetzung entsprechend StEP Wirtschaft 2030 (siehe Gewerbehofinitiative)
 - b. Modellvorhaben mit Signalwirkung am Standort Kniprodestraße
 - c. Identifizierung möglicher weiterer Standorte sowie Prüfung und Abstimmungen bereits identifizierter Standorte
5. **Stärkung gewerblicher Nutzungen durch die Aufnahme ins Berliner Landesvermögen** (verantwortlich: Büro für Wirtschaftsförderung, Fachbereich Stadtplanung, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe)
 - a. Prüfung städtebaulicher Vorkaufsrechte (gemäß § 24 und § 25 BauGB) und vertraglicher Vorkaufsrechte
 - b. Lobbyarbeit beim Senat für öffentlichen Flächenerwerb an geeigneten Standorten, z. B. für Gewerbehöfe
 - c. Abstimmung mit der BIM zur Berücksichtigung gewerblicher Nutzungen bei Konzeptvergaben
 - d. Hinwirken auf die Einrichtung einer zentralen Gewerbeleitstelle auf Senats Ebene (analog zur Wohnbauleitstelle)
6. **Nachhaltiger Wirtschaftsverkehr/Verbesserung verkehrliche Erschließung Wirtschaftsflächen** (verantwortlich: Büro für Wirtschaftsförderung, Fachbereich Stadtplanung, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt)
 - a. Unterstützung kleinteiliger Hubs für den Güterverkehr
 - b. Stärkung und Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs
7. **Nachhaltige und klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung** (verantwortlich: Umwelt- und Naturschutzamt, Büro für Wirtschaftsförderung, Fachbereich Stadtplanung)
 - a. Unterstützung der Bestandsbetriebe bei Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fördermittelberatung)
 - b. Regenwassermanagement
 - c. Berücksichtigung von Umwelt- und Klimabelangen bei der Entwicklung neuer Wirtschaftsflächen
 - d. Flächensparende Entwicklung u. a. durch Nutzungstapelung und Multi-codierung/Mehrfachnutzung von Flächen

Beispiele für einen aktuellen Gewerbehofneubau: Meistermeile Hamburg



Quelle: Handwerkskammer Hamburg / ISOHAUS Bedachungen GmbH & Co. KG

Eine Vereinbarung zwischen dem Hamburger Senat und der Handwerkskammer Hamburg im Masterplan Handwerk 2020 aus dem Jahr 2011 legte die Basis für den Bau der Meistermeile als innerstadtnahes Handwerkszentrum im Hamburger Norden. Das Konzept orientiert sich dabei an den Gewerbehöfen in München. Das Projekt wurde mit Mitteln der Hamburgischen Bürgschaft realisiert.

Die Meistermeile in Hamburg-Eimsbüttel bietet seit 2019 Platz für verschiedene Handwerksbetriebe auf vier Etagen. Die 13.400 m² Nutzfläche werden als bis zu 100 Mieteinheiten zwischen 50 und 500 m² sowie als Lagerräume im Keller vermietet. Deckenbelastbarkeit liegt bei 1,5 t/m² im Erdgeschoss und 1. OG bzw. 1 t/m² im zweiten und dritten Geschoss. Für die Erschließung der höheren Etagen stehen insgesamt vier Lastenaufzüge (6 bis 11 t Traglast) zur Verfügung. Die 4.000 m² Dachfläche sind begrünt. Es stehen knapp 200 Pkw-Stellplätze zur Verfügung (davon 116 in einer Tiefgarage) sowie 15 größere Stellplätze im Hof. Der Innenausbau der Flächen erfolgte durch den Mieter.

Im März 2022, rund drei Jahre nach Eröffnung der Meistermeile, sind über 90% der Einheiten vermietet, was von den Projektbeteiligten als Vollvermietung angesehen wird. Dabei wurden die Flächen im Erdgeschoss schneller vermietet als die oberen Etagen.

Einer Umfrage zwischen Meistermeilen-Betrieben zufolge arbeitet mehr als die Hälfte mit anderen Betrieben am Standort zusammen und mehr als ein Viertel profitiert vom Gewerbemix in der Handwerkermeile. Fast alle befragten Unternehmen würden den Standort weiterempfehlen. Die Miethöhe (Erstvermietung nettokalt: 9,2 €/m² im EG, 8,2 €/m² im 1. OG und 7,7 €/m² im 2. und 3. OG) war für 60 Prozent der Befragten für ihre Standortwahl ausschlaggebend.⁵⁴

⁵⁴ Vgl. www.hamburg.de/bwi/medien/15932704/2022-03-01-bwi-handwerkerhof-meistermeile

Beispiel für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung: Lune Delta in Bremerhaven



Quelle: BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH/urbanegestalt PartGmbH

Das geplante 150 ha große, nachhaltig konzipierte Gewerbegebiet "Lune Delta" soll in Bremerhaven entstehen. Aktuell wird der Bebauungsplan Nr. 494 "Green Economy-Gebiet Lune Delta" für einen ersten Teil des Gewerbegebiets aufgestellt. Die Entwicklung des Gebiets im städtischen Eigentum erfolgt durch eine städtische Entwicklungsgesellschaft. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet wurde 2017 in einem kooperativen dialogorientierten Werkstattverfahren mit interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams aus mehreren Büros und Vertreter/innen aus Politik und Verwaltung erarbeitet. Die weiterführende Projektplanung soll ebenfalls durch ein interdisziplinäres Gremium begleitet werden.

Wesentliche Anforderungen an ein nachhaltiges Gewerbegebiet sollen im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden. Dazu zählen u.a. die Versorgung aus erneuerbaren Energien, eine extensive Dachbegrünung, die Regenwasserrückhaltung, Erschließung durch ÖPNV und Carsharing sowie Brauchwassernutzung⁵⁵. Im Gebiet ist von Beginn an ein Gebietsmanagement geplant, dass neben Akquise und Steuerung von Ansiedlungen auch die Koordinierung von Stoffströmen, die Steuerung von Prozessen zur ständigen Weiterentwicklung des Gebiets und die Vernetzung der Unternehmen untereinander übernimmt.⁵⁶

⁵⁵ Vgl. www.bremerhaven.de/de/wirtschaft-wissenschaft/green-economy.56910.html

⁵⁶ Vgl. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Bremen (2019): Jahrestätigkeitsberichte 2018 der WFB, BIS, FBG, M3B und BAB. Vorlage Nr. 19/677-L/S für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 20.03.2019.

Beispiel für eine großformatige Nutzungstapelung: Logistikhalle Mach2 in Hamburg

Quelle: FOUR PARX GmbH

Die zweigeschossige Logistikhalle Mach2 in Hamburg-Wilhelmsburg wurde im September 2022 fertiggestellt. Insgesamt 123.000 m² Nutzfläche, davon 102.000 m² Hallenfläche mit Deckenhöhen von 10 m, verteilen sich auf zwei Ebenen, die durch zwei Rampen gleichermaßen genutzt werden können. Dabei beträgt die Bodenbelastbarkeit im Erdgeschoss 5 t/m² und im Obergeschoss 3 t/m². Für beide Ebenen stehen Ladedocks zur Verfügung. Durch die zweigeschossige Bauweise wird die Bodenversiegelung im Vergleich zu herkömmlichen Hallen stark verringert. Die Zufahrts- und Abfahrtsrampen können von LKW bis 45 t befahren werden und sind beheizbar, sodass sie bei allen Witterungsbedingungen genutzt werden können. Ein Parkdeck unter der Rangierplattform zwischen den beiden Hallenteilen bietet zudem rund 200 witterungsgeschützte Parkplätze. Die Hallen bieten die Möglichkeit für die Installation von Ladestationen für elektrische Fahrzeuge. Für die Gestaltung der Fassade wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

Das Projekt wurde durch den Projektentwickler Four Parx mit dem Investment- und Asset Manager AEW und dem Bauunternehmer GSE Deutschland spekulativ und damit unabhängig von den späteren Nutzern entwickelt. Seit Juli 2022 sind die Flächen vollständig vermietet.

Herausforderungen bei dem komplexen und in dieser Form in Deutschland bisher einmaligen Baugenehmigungs- und Planungsprozess war u. a. die Bodenbeschaffenheit in Hafennähe, die Auswirkungen auf die Statik des Entwurfs hat. Am Standort von Mach2 gilt in Hamburg der Baustufenplan, der noch vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes aufgestellt wurde. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen können somit nicht vollständig auf Pankow übertragen werden.

4.3 Fazit und Ausblick

Pankow ist ein attraktiver und wachsender Wirtschaftsstandort. Mit der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurde der Bestand an Wirtschaftsflächen im Bezirk Pankow umfassend erfasst und bewertet. Das WiKo schafft eine wichtige Voraussetzung dafür, dass auch künftig bedarfsgerechte Wirtschafts- und Gewerbeflächen für verschiedene Branchen zur Verfügung stehen. Zudem bietet das Konzept für Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und ggf. auch weitere Fachämter eine differenzierte Beurteilungsgrundlage zu den Herausforderungen, Zielen und Prioritäten der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Pankow, die kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen anzupassen ist. Zu beachten ist, dass auch emittierende Betriebe wichtig sind für funktionierende Wertschöpfungsketten im Bezirk und in Berlin. Um einen Flächenanteil für industrielle Nutzungen zu sichern, müssen schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft der Industrie ausgeschlossen sein. Das Konzept leistet hier einen wichtigen Beitrag zur Entscheidung, wo produzierendes Gewerbe möglich und zu sichern ist.

Das WiKo als Teil der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung – und damit Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen verschiedenen Nutzungen – stellt die wesentliche gesamtbezirkliche Leitlinie für eine abgestimmte zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung da. Durch die Beteiligung verschiedener Gremien und den umfangreichen Abstimmungsprozess flossen unterschiedliche Aspekte und Blickwinkel in die Bearbeitung ein. Mit der angestrebten Beschlussfassung durch das Bezirksamt wird das Wirtschaftsflächenkonzept eine behördeninterne Verbindlichkeit erlangen.

Ergänzend zu den allgemeinen übergreifenden Zielsetzungen wurde mit den Standortpässen und -plänen eine konkrete Beschreibung der aktuellen Situation vor Ort und darauf aufbauend standortspezifischen Zielsetzungen und Maßnahmen erarbeitet. Damit liegt eine umfassende Grundlage für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Gewerbestandorte in Pankow vor.

Die im WiKo untersuchten Gebiete weisen neben Produktionsflächen weitere, für unterschiedliche Typen von wirtschaftlichen Aktivitäten geeignete, Ansiedlungsmöglichkeiten auf. Die Voraussetzungen zur Ansiedlung sind recht unterschiedlich. Der Bezirk befördert die Aktivierung von Potenzialflächen unter anderem durch informelle standortbezogene Konzepte, die für eine Reihe von Gebieten bereits vorliegen. Diese von der Wirtschaftsförderung über Fördergelder maßgeblich vorangetriebenen Aktivitäten sollten in Abstimmung mit der Stadtplanung fortgeführt werden. Eine weitere entscheidende Notwendigkeit ist die Schaffung von Planungsrecht, um gewerbliche Nutzungen und auch Gebiete mit einer Mischnutzung in ihrer Funktion und Gemengelage zu schützen. Das WiKo zeigt auf, welche dieser und weitere Maßnahmen notwendig sind, um ein gutes Angebot an Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft vorzuhalten. Besonders hervorzuheben ist hier die Nennung von Prioritäten für die Aufstellung bzw. Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren. Viele Ziele und Aufgaben sind nur kooperativ in enger Zusammenarbeit mit anderen Akteuren zu planen und umzusetzen. Hier bedarf es auch weiterhin einer Ressourcenbündelung, eines gemeinsamen Willens und abgestimmter Vorgehensweisen – sowohl innerhalb des Bezirks (insbesondere Wirtschaftsförderung und Stadtplanung) als auch in Kooperation mit Senat und weiteren Wirtschaftsakteuren. Der bereits bei großen Entwicklungsstandorten wie Buchholz Nord begonnene und durch die Erarbeitung des WiKo intensivierte Austauschprozess zu Wirtschaftsflächenentwicklung und -sicherung bietet hier ein solides Fundament und sollte in jedem Fall verstetigt werden. Zu beachten ist hierbei auch die Außenwirkung des Wirtschaftsflächenkonzeptes

gegenüber Investoren, Eigentümern und Unternehmen, die Informationen und Zielsetzungen zur Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsstandorte erhalten.

5. Standortpässe

Siehe gesonderter Anhang A1.

6. Anhang

6.1 Glossar

Angebotsmieten: Angebotsmieten umfassen die Mieten für (öffentlich) inserierte Gewerbeflächen. Sie entsprechen nicht den bestehenden Vertrags- bzw. Bestandsmieten. Für Unternehmen, die Flächen suchen, sind die Angebotsmieten somit die relevanten Mieten.

Berliner Mischung: das kleinteilige Miteinander von Wohnen und Gewerbe, v. a. in Bereichen mit gründerzeitlicher, verdichteten Baustruktur

Bodenrichtwert: aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er wird mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre, und berücksichtigt nicht die besonderen anderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB): Weiterentwicklung des 1992 beschlossenen Konzepts zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins (Industrieflächensicherungskonzept). Das EpB ist zentraler Bestandteil des StEP Wirtschaft 2030 und hat das Ziel, Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Nutzungen zu angemessenen Preisen zu sichern. Deshalb soll die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in EpB-Gebieten ausgeschlossen werden.

Erschließung: Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Infrastruktur. Unter Erschließung wird die erforderliche Straße, der Fuß- und Radweg sowie neben der verkehrlichen Anbindung auch die Abwasser- und Abfallentsorgung sowie Strom- und Wasserversorgung verstanden.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung und stellt die Grundzüge der Stadtplanung dar. Im FNP wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Kommune dargestellt.

FNP: siehe Flächennutzungsplan

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden in jedem Landkreis bzw. jeder kreisfreien Stadt der Bundesrepublik Deutschland selbstständige Gutachterausschüsse gebildet. Diese unabhängigen Gremien sollen zur Transparenz des Immobilienmarkts beitragen. Ihre Aufgaben beschreibt § 193 BauGB.

Kreativwirtschaft: Zur Kreativwirtschaft zählen laut dem dritten Berliner Kreativwirtschaftsbericht alle Unternehmen, die überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Die Kunstproduktion überschneidet sich teils mit der Kreativwirtschaft, ist aber nicht mit dieser gleichzusetzen.

Kunstproduktion: Künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen und je nach Kunstsparte unter Umständen ein lärmrobustes Umfeld benötigen. Dabei geht es um Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten, in denen Kunstwerke produziert werden oder Menschen künstlerischen Tätigkeiten nachgehen. Nicht darunter fallen Galerien, Ausstellungsräume, Eventlocations oder andere Nutzungen, die zu den kunstbezogenen und künstlerischen Freizeitnutzungen zählen und/oder mit Publikumsverkehr verbunden sind.

Nachverdichtung: Nachträgliche Erhöhung der baulichen Dichte eines Gebietes, insbesondere durch nachträgliches Einfügen neuer Baumasse in die bestehende Bebauung.

Produzierendes Gewerbe: Das produzierende Gewerbe umfasst den Bergbau, die Energiewirtschaft und Wasserversorgung, das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe.

Verarbeitendes Gewerbe: Dazu zählen alle Wirtschaftszweige, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, mit dem Ziel, andere Produkte herzustellen oder bestimmte Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren.

Wirtschaftszweig (2-Steller): So wird eine Gliederungsebene der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) bezeichnet. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige dient der einheitlichen statistischen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten von Unternehmen, Betrieben und anderen statistischen Einheiten in Deutschland. Die Ebene der Wirtschaftszweige unterscheidet 88 Wirtschaftszweige.

6.2 Quellen

Baasner Stadtplaner GmbH (2018): Fragestellungen im Hinblick auf den Aufbau kommunaler Gewerbehöfe in Berlin – Expertise im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin.

Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.) (2023): Machbarkeitsuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung des Standorts Hobrechtsfelder Chaussee 100 in Berlin Buch. (unveröffentlicht)

Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.) (2021): Potenzialstudie zur gewerblichen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung im Gewerbegebiet Storkower Straße. Berlin. Verfügbar unter: www.pankow-wirtschaft.de/fileadmin/user_upload/Studien/Potenzialstudie-Gewerbegebiet-Storkower-Strasse-final-2021.pdf

Bezirksamt Pankow von Berlin (2015): Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow.

Brandt, Martina, Stefan Gärtner und Kerstin Meyer (2017): Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. Institut Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen, Bocholt, Recklinghausen. Forschung Aktuell 08-2017, S. 1.

Bundesverband Deutsche Startups e.V. (2020): Berlin Startup Monitor 2020. Verfügbar unter https://startupverband.de/fileadmin/startupverband/mediaarchiv/research/regionalstudien/2020_berlin_sm.pdf

Duca, David u.a. (2021): Standorte für urbane Produktion und Retail. Ein Leitfaden für Produzierende, Immobilienentwicklerinnen und die öffentliche Land. Zürich. Verfügbar

unter: madeinzurich.cdn.prismic.io/madeinzurich/eed8061c-961c-44ed-817f-e383c7269643_210106+SUPR+Download+DSweiss.pdf

Eisfeld, Rupert K. u.a. (2022): Büroimmobilien nach Corona – Eine Szenarioanalyse. Hamburg. Verfügbar unter https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Bueroimmobilien_2022.pdf

Erbstößer, Anne-Caroline (2016): Produktion in der Stadt. Berliner Mischung 2.0. Berlin. Verfügbar unter: https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/16076783/files/images/161005_Produktion_in_der_Stadt.pdf/full.pdf

Flüter-Hoffmann, Christiane & Oliver Stettes (2022): Homeoffice nach fast zwei Jahren Pandemie. IW-Report 2/2022. Verfügbar unter www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2022/IW-Report_2022-Homeoffice-nach-Pandemie.pdf

GSG Berlin (Hrsg.) (2022): Berliner Gewerbe Pulsschlag 2022.

Handwerkskammer Berlin (Hrsg.) (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks.

Läpple, Dieter (2013): Produktion zurück in die Stadt? In: Martin Kronauer und Walter Siebel (Hrsg.): Polarisierte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik. Frankfurt, S. 129-149.

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

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): GeFIS Fach- und Betriebskonzept. Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Hg.) (2023): Studie zu Potenzialen und Wirkungen von Mikro-Depots im Land Berlin.

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

6.3 Interviewpartner

Institution / Unternehmen	Name
Berlin Partner	Birgit Steindorf, Jan-Martin Zwitter
Bundesverband Deutsche Startups e.V.	Jannis Gilde
Campus Berlin-Buch	Dr. Christina Quensel
Frisch und Faust Tiefbau GmbH	Dieter Mießen
GIVT - Gesellschaft für Innovative Verkehrs Technologien mbH	Dr. Ilja Irmscher
IHK Berlin, Flächenpolitik	Christof Deitmar
Savills	Patrick Wlodosch
Wirtschaftskreis Pankow e.V.	Christine Beck-Limberg

6.4 Bestehende ökologische Bindungen auf Potenzialflächen

Tabelle 12: Bestehende ökologische Bindungen auf Potenzialflächen

Untersuchungs- gebiet	Boden- schutz	Kaltluft	Ge- schützte Biotope	Biotop- wert >25	Biotop- verbund	Häufigkeit betroffener Schutzgüter
1 Campus Buch		x	x	x	x	4
2 Am Stener Berg		x				1
3 Ehemaliges Regie- rungskrankenhaus		x		x	x	3
4 Am Vorwerk		x		x	x	3
5 Schönerlinder Str. (Am Posseberg)		x	x	x	x	4
6 Buchholz Nord	x	x	x	x	x	5
7 Pasewalker Straße	x				x	2
8 Buchholzer Straße	x	x			x	3
9 Betriebshof Nsh.						0

Untersuchungs- gebiet	Bo- den- schutz	Kalt- luft	Ge- schütz- te Bio- töpfe	Bio- top- wert >25	Bio- top- ver- bund	Häufigkeit betroffener Schutzgüter
10 Straße vor Schönholz		x		x	x	3
11 Wilhelmsruh (Pankow Park)				x	x	2
12 Treseburger Str.	x	x	x	x	x	5
13 Alt-Blankenburg	x				x	2
14 Heinersdorf			x	x	x	3
15 Asgardstraße		x			x	2
16 Rothenbachstraße	x				x	2
17 Romain-Rolland- Straße				x	x	2
18 Treskowstraße					x	1
19 Langhansstraße					x	1
20 DGZ-Ring	x				x	2
21 Berliner Allee				x	x	2
22 Betriebshof Weißensee						0
23 Indira-Gandhi- Straße West						0
24 Mühlenstraße					x	1
25 Kniprodestraße		x				1
26 Storkower Straße					x	1
27 Schönhauser Allee						0
28 Saarbrücker Straße					x	1
29 Kulturbrauerei						0

Quelle: Bezirksamt Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt

empirica | Planergemeinschaft

Die räumliche Lage der Untersuchungsgebiete und von besonders schützenswerten Gebieten und Komponenten des Naturhaushaltes ist in Karten im gesonderten Anhang A2 dargestellt.