

Entwicklungskonzept Buchholz Nord



empirica

Planergemeinschaft

Auftraggeber

Bezirksamt Pankow von Berlin
Büro für Wirtschaftsförderung
Fröbelstraße 15
10405 Berlin

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

empirica: Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto
Planergemeinschaft: Dirk Spender, Ulrike Lange

Projektnummer

2018133

Berlin, 23. März 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	vi
1. Einleitung und Zielstellung	1
1.1 Aufgabenstellung und Vorgehen.....	1
1.2 Beteiligung.....	2
1.3 Methodik	3
2. Standortanalyse.....	4
2.1 Das Gebiet	4
2.2 Planungsrechtliche und konzeptionelle Grundlagen	8
2.3 Standortfaktoren und Rahmenbedingungen	15
2.3.1 Planungsrelevante Schutzgüter.....	15
2.3.2 Verkehrserschließung.....	22
2.3.3 Bestehende Nutzungen.....	24
3. Marktanalyse	28
3.1 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung	28
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung in Berlin allgemein.....	31
3.3 Entwicklung und Wirtschaftsstruktur in Pankow	34
3.3.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Pankow	34
3.3.2 Wirtschaftsstruktur in Pankow.....	38
3.3.3 Räumliche Verteilung der Arbeitsplätze	43
3.4 Flächenangebot in Berlin.....	47
3.5 Flächenangebot und Flächennachfrage in Pankow.....	48
4. Zwischenfazit: Folgerungen aus den Analyseergebnissen für das Konzept	54
4.1 Standorteignung.....	54
4.2 Rahmenbedingungen am Standort	55
4.3 Rahmenbedingungen Markt und Positionierung des Standorts.....	59
5. Konzept.....	61
5.1 Ausgangsüberlegungen	61
5.2 Grundsätze der Entwicklung	63
5.3 Leitbild und Imageentwicklung	65
5.4 Entwicklungskonzept.....	69
5.4.1 Zielgruppen und Ableitung der Parzellierung	69
5.4.2 Teilbereiche, Lagequalitäten und Image.....	71
5.4.3 Varianten der Gebietsentwicklung	76

5.4.4	Beschreibung der Hauptvariante	78
5.4.5	Abweichungen von der Hauptvariante	83
6.	Empfehlungen	91
7.	Anhang.....	97
7.1	Expertengespräche.....	97
7.2	Kennzahlen und Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse.....	97

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	DER STANDORT IM JANUAR 2019	5
ABBILDUNG 2:	BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (PREISBEREINIGT, VERKETTET) IN BERLIN	31
ABBILDUNG 3:	BESCHÄFTIGTE IN BERLIN NACH BETRIEBSGRÖÙE, 2008 UND 2017	32
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT IN BERLIN	33
ABBILDUNG 5:	BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN PANKOW	34
ABBILDUNG 6:	BESCHÄFTIGTE IN PANKOW NACH BETRIEBSGRÖÙE, 2008 UND 2017	35
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HANDWERKSBETRIEBE IN PANKOW UND BERLIN	36
ABBILDUNG 8:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HANDWERKSBETRIEBE IN PANKOW NACH AUSGEWÄHLTEN HANDWERKSGRUPPEN	37
ABBILDUNG 9:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER BRANCHEN IN PANKOW ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIIERT NACH WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER) 2008-2017	39
ABBILDUNG 10:	ANFRAGEN NACH GEWERBEGRÜNDSTÜCKEN BEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG PANKOW IN HA (MÄRZ 2017 BIS FEBRUAR 2019)	51
ABBILDUNG 11:	FLÄCHENUMSATZ MIT UNBEBAUTEN GEWERBEFLÄCHEN IN PANKOW	53
ABBILDUNG 12:	GLIEDERUNG DES ENTWICKLUNGSGEBIETS IN TEILFLÄCHEN	67
ABBILDUNG 13:	BEISPIELE LIGHT INDUSTRIAL PARK UND GEWERBEHOF	70
ABBILDUNG 14:	BEISPIELE FÜR ANSIEDLUNGEN VON MITTELSTÄNDISCHEN UNTERNEHMEN	71
ABBILDUNG 15:	GLIEDERUNG DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE – SCHRITT 1	73
ABBILDUNG 16:	GLIEDERUNG DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE – SCHRITT 2	74
ABBILDUNG 17:	MASTERPLAN FÜR DEN ECOMUNITY PARK	76
ABBILDUNG 18:	HAUPTVARIANTE - LAGE UND ERSCHLIEßUNGSRADIUS S-BAHNHÖFE	78
ABBILDUNG 19:	HAUPTVARIANTE – PLANUNGSSCHRITT 1	79
ABBILDUNG 20:	HAUPTVARIANTE – PLANUNGSSCHRITT 2	80
ABBILDUNG 21:	HAUPTVARIANTE – PLANUNGSSCHRITT 3	81
ABBILDUNG 22:	HAUPTVARIANTE – LAGEN	82
ABBILDUNG 23:	VARIANTE A – PLANUNGSSCHRITT 1	83
ABBILDUNG 24:	VARIANTE A – LAGEN	84
ABBILDUNG 25:	VARIANTE B – PLANUNGSSCHRITT 3	85

ABBILDUNG 26:	VARIANTE B – LAGEN	86
ABBILDUNG 27:	UNTERVARIANTE: „ALTERNATIVE GÜTERBAHNANSCHLÜSSE“	87
ABBILDUNG 28:	UNTERVARIANTE „KEINE VERLAGERUNG STÖRFALLBETRIEB“	88
ABBILDUNG 29:	UNTERVARIANTE „VERFÜGBARE FLÄCHEN TEILBEREICH A“	89
ABBILDUNG 30:	UNTERVARIANTE „KEIN ANKERNUTZER“	90

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	QUALITÄTEN ZENTRALER STANDORTFAKTOREN	54
TABELLE 2:	WEITERE SCHRITTE IM HANDLUNGSFELD „POLITISCHE ABSTIMMUNGSPROZESSE, ENTSCHEIDUNGEN UND VERWALTUNGSHANDELN“	92
TABELLE 3:	WEITERE SCHRITTE IM HANDLUNGSFELD „PLANUNGEN, VERTIEFENDE FACHGUTACHTEN UND PRÜFAUFTRÄGE“	94
TABELLE 4:	WEITERE SCHRITTE IM HANDLUNGSFELD „KOMMUNIKATION UND PARTIZIPATION“	96
TABELLE 5:	TABELLARISCHE ERGEBNISSE DER WIRTSCHAFTSSTRUKTURANALYSE IM BEZIRK PANKOW	99

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS IM NORDOSTRAUM VON BERLIN UND IM BEZIRK PANKOW	4
KARTE 2:	MIKROLAGE DES STANDORTS	5
KARTE 3:	LEITUNGSBESTAND IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	8
KARTE 4:	DARSTELLUNG DES STANDORTS UND SEINER UMGEBUNG IM FNP (AKTUELLE ARBEITSKARTE VOM 29.08.2019)	9
KARTE 5:	DARSTELLUNG DES EPB-GEBIETS 40 „BUCHHOLZ-NORD“ IM STEP WIRTSCHAFT 2030	10
KARTE 6:	AUSSCHNITT LEP HR BERLIN UND NÖRDLICHES UMLAND	11
KARTE 7:	GRÖßERE PROJEKTE IM STANDORTUMFELD	14
KARTE 8:	LSG UND NSG IM UMFELD DES STANDORTS	16
KARTE 9:	PLANFESTGESTELLTE A+E-MAßNAHMEN IM GEBIET	17
KARTE 10:	OBERFLÄCHENGEWÄSSER IM BEARBEITUNGSGEBIET UND UMFELD	19
KARTE 11:	BODENVERHÄLTNISSE	20
KARTE 12:	SCHUTZWÜRDIGE BÖDEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	21
KARTE 13:	VERKEHRANBINDUNG DES STANDORTS	23
KARTE 14:	EINZUHALTENDE SCHUTZABSTÄNDE UM DEN PYROTECHNISCHEN BETRIEB	25
KARTE 15:	STANDORTE DER WINDRÄDER IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	26
KARTE 16:	SVP-ARBEITSPLÄTZE IN DEN PANKOWER PLANUNGRÄUMEN	44
KARTE 17:	ARBEITSPLATZDICHTEN IN DEN PANKOWER PLANUNGRÄUMEN	45
KARTE 18:	ENTWICKLUNG DER SVP-ARBEITSPLÄTZE IN DEN PANKOWER PLANUNGRÄUMEN	46
KARTE 19:	GEWERBLICHE FLÄCHENPOTENZIALE IN PANKOW UND IM BERLINER NORDOSTEN	50

KURZFASSUNG

Hintergrund und Aufgabenstellung

Berlin wächst seit über einer Dekade dynamisch. Das Wachstum äußert sich u. a. in einer **steigenden Flächennachfrage** durch unterschiedliche Nutzungen wie Gewerbe, Wohnen oder soziale Infrastruktur. Da Flächenausweisung und -entwicklung nicht Schritt halten, reduziert sich die Anzahl der noch am Markt verfügbaren Potenzialflächen und die **Nutzungskonkurrenzen** um die verbleibenden Flächen nehmen zu. Das gilt insbesondere auch für gewerblichen Bauflächen. Dem **abnehmenden Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen** steht eine hohe Flächennachfrage der Unternehmen gegenüber. Das gilt in besonderem Maße für den Bezirk Pankow und gesamten Berliner Norden.

In dieser Situation ist die möglichst **kurzfristige Aktivierung der noch vorhandenen gewerblichen Baulandreserven** eine zentrale Aufgabe, um das wirtschaftliche Wachstum weiter zu ermöglichen und den Anstieg der Bodenpreise zu dämpfen. Dabei kommt der gewerblichen **Baufläche Buchholz Nord** eine **herausgehobene, gesamtstädtisch bedeutsame Stellung** zu. Im vorliegenden Konzept wurde eine **Leitidee der Gebietsentwicklung** erarbeitet, mit dem Ziel eines zeitnahen Beginns der Entwicklung als Baufläche für den produktionsbezogenen Bereich.

Bei der Entwicklung und Vermarktung der landeseigenen Fläche Buchholz Nord hat das Land Berlin **große Handlungsfreiheit und Gestaltungsspielräume**, die es nutzen sollte. Es kann an dieser Stelle **aktive Gewerbeflächenentwicklung** betreiben und direkten **Einfluss auf die Umsetzung wirtschaftspolitischer Zielsetzungen** aus dem StEP Wirtschaft nehmen. Die **hohe Steuerbarkeit der Entwicklung** und die Möglichkeit zur **Schaffung von (preisgünstigen) Flächenangeboten für breite gewerbliche Nachfragegruppen** machen die hohe Bedeutung von Buchholz Nord aus.

Standortanalyse

Die Fläche Buchholz Nord ist der gewerbliche Standort in Berlin mit den größten Flächenpotenzialen im **Landeseigentum**. Die Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und im StEP Wirtschaft 2030 als EpB-Standort. Bisher gibt es dort **kein Baurecht**.

Der Standort verfügt über **zahlreiche Standortvorteile für eine gewerbliche Nutzung**. Dazu zählen insbesondere:

- eine **sehr gute Verkehrsbindung** (Autobahnanschluss, Nähe Güterbahngleise, Möglichkeit Anbindung schienegebundener ÖPNV),
- seine **Größe von rd. 190 ha**,
- die **Möglichkeit zum 24/7-Betrieb**, auch für emittierende Betriebe,
- die **geringe bauliche Vornutzung**, so dass nur wenige Einschränkungen für künftige Nutzungen gibt,

Der Standort ist darüber hinaus durch folgende Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

- Lage in einem **teils geschützten Landschaftsraum** (angrenzendes LSG und NSG) mit hohem Erholungswert,
- im Gebiet verlaufende, teils **nicht überbaubare Entwässerungsgräben** (Gewässer 2. Ordnung),
- bisher nur **eingeschränkte ÖPNV-Anbindung**, aber Darstellung von Flächen für S-Bahnhalte im FNP,
- aktuell größtenteils landwirtschaftliche Nutzung,
- bestehender **Störfallbetrieb** nach BImSchG und zwei Windkraftanlagen im nördlichen Teilbereich,

- **Vorhaltefläche für S-Bahn-Betriebswerkstatt** im südlichen Teilbereich.

Die künftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche können durch einige der dargestellten Rahmenbedingungen ggf. eingeschränkt sein. Dies wird im Entwicklungskonzept berücksichtigt, in dem **nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen integriert** werden und für **veränderbare Rahmenbedingungen entweder Varianten** gebildet werden oder eine **Verbesserung der Rahmenbedingungen angenommen** wird.

Der Standort muss sich trotz der gegenwärtigen Knappheiten in geeigneter Weise im Berliner Standortgefüge positionieren. Er bietet aufgrund seiner Eigenschaften **sehr gute Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von Branchen**, u. a. auch für emittierende Betriebe sowie für Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und des (produzierenden) Handwerks.

Marktanalyse

In den vergangenen Jahren hat sich die Pankower Wirtschaft – wie auch die Berliner Wirtschaft insgesamt – sehr positiv entwickelt. Die **Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** im Bezirk hat sich im Zeitraum 2008 bis 2017 um **rd. 50 %** erhöht und damit stärker als in Berlin insgesamt (+33 %), die Zahl der Betriebe stieg um rd. 20 %. Die **Pankower Wirtschaft** ist dabei vergleichsweise **kleinteilig strukturiert**, mehr als zwei Drittel der Beschäftigten im Bezirk sind in kleinen und mittleren Unternehmen mit bis zu 250 Angestellten tätig.

Einher mit diesem Wachstum geht eine **steigende gewerbliche Flächennachfrage** im Bezirk. Die Pankower Wirtschaftsförderung hat allein im Zeitraum März 2017 bis Februar 2019 Anfragen nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 32 ha registriert.

Gleichzeitig gibt es im Bezirk Pankow und im gesamten Berliner Norden aktuell **kaum noch kurzfristig verfügbare gewerbliche Flächenangebote**. Mittel- und langfristig stehen prinzipiell noch Reserven zur Verfügung, die allerdings oftmals nur für bestimmte Branchen vorgesehen sind. Es **fehlen** aktuell und künftig

Flächenangebote für Unternehmen, die nicht zu den Berliner Clustern gehören und nicht wissens- bzw. technologieintensiv sind. Das betrifft u. a. Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie eine Vielzahl von Handwerksbetrieben (inklusive Bau- und Kfz-Gewerbe).

Die steigende Gewerbeflächennachfrage und das geringe aktuell verfügbare Angebot manifestieren sich unter anderem in der Verdrängung von weniger zahlungsfähigen Gewerbenutzern durch Wohnen oder finanzstärkere Gewerbemieten und **rasant steigende Bodenpreise**: Der durchschnittliche Verkaufspreis für unbebaute Gewerbegrundstücke im Bezirk lag 2004 bis 2017 bei durchschnittlich 100 EUR/m² Grundstücksfläche. Im Jahr 2018 erreichte der Preis mehr als 700 €/m². Dieses Preisniveau ist für die meisten gewerblichen Nutzungen nicht finanzierbar, hemmt daher die wirtschaftliche Entwicklung des Bezirks und Berlins und verdeutlicht den **hohen Handlungsdruck**.

Grundsätze und Leitbild

Ansatzpunkte für die Positionierung des Standorts sind die naturräumlichen Potenziale sowie die bestehenden Standorteigenschaften und Rahmenbedingungen. Drei zentrale Grundsätze prägen das Entwicklungskonzept für Buchholz Nord:

- Offenheit der Entwicklung,
- innere Differenzierung des Gebiet und
- (zeitliche) Flexibilität der Entwicklung.

Die **inhaltliche Offenheit bei der Entwicklung** gegenüber unterschiedlichen Branchen, Unternehmenstypen und Entwicklungspfaden eröffnet eine hohe Flexibilität. Buchholz Nord deckt damit eine Lücke im Angebotsportfolio des Landes Berlin bei den gewerblichen Bauflächen ab, da viele andere Standorte auf bestimmte Branchen fokussiert sind.

Für die **innere Differenzierung des Gebiets** wird die naturräumliche Gliederung des Gebiets aufgegriffen. Mit der Differenzierung in Teilbereiche und Bauabschnitte kann auch flexibel auf die künftige Nachfragesituation,

politische Abhängigkeiten und Bestandsnutzer reagiert werden. Innerhalb des Gebietes ist eine thematische und zeitliche Differenzierung möglich.

Die Größe des Untersuchungsgebietes erfordert zusätzlich eine **zeitliche Flexibilität der Entwicklung** durch eine Entwicklung in mehreren Phasen, eine flexible Erschließung und Parzellierung sowie eine inhaltlich flexible Belegung des Gebietes.

Ausgehend von diesen drei Grundsätzen wurde das **Leitbild** für den Standort Buchholz Nord erarbeitet. Es berücksichtigt einerseits die existierenden örtlichen, insbesondere **naturräumlichen Besonderheiten** und dient andererseits als Alleinstellungsmerkmal und damit der **Positionierung des Gebietes** innerhalb des Berliner Gewerbe- und Industrieflächenmarktes. Der zukünftige Wirtschaftsstandort soll die Anforderungen an Nachhaltigkeit erfüllen, die dort anzusiedelnden Unternehmen sollen **energieeffizient und klimaneutral** arbeiten. Die mit der Entwicklung einhergehenden Maßnahmen sollen dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 zur Errichtung eines **Null-Emissionen-Gewerbeparks** entsprechen.

Verkehr und Gewerbeentwicklung des Gebietes sind zusammen zu denken. Die verkehrliche Erschließung soll eine Entlastung für den Berliner Nordostrand bringen. Dafür bedarf es der Einbindung in ein **integriertes Mobilitätskonzept** für den gesamten Nordostrand. Am Standort könnte ein **Mobilitätshub** nicht nur für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet, sondern für das gesamte Umfeld entstehen, an dem ein Umstieg vom MIV in den ÖPNV erfolgt. Die **ÖPNV-Erschließung** mit einem, besser zwei neuen S-Bahnhöfen **von Beginn an ist zwingend notwendig**, um dem Leitbild eines nachhaltigen und klimaneutralen Gewerbegebiets gerecht zu werden.

Durch eine geeignete **landeseigene Managementstruktur** ist eine aktive Steuerung der Flächenentwicklung und die Umsetzung wirtschaftspolitischer Ziele möglich, ebenso wie das Aufgreifen neuer Trends und Innovationen. Zudem kann das Land auf diesem Weg entspannend auf den Gewerbeflächenmarkt

einwirken und (preisgünstige) Flächen für verdrängte und/oder expandierende Unternehmen schaffen.

Von Beginn der Entwicklung an soll eine Marke, ein gemeinsames Standortimage und ein **Unternehmensnetzwerk** installiert und gepflegt werden. Als hilfreich für die Entwicklung wird die Ansiedlung eines größeren Pilotunternehmens als Nukleus einer weiteren Entwicklung angesehen („Ankernutzer“). Entscheidend für den Anstich der Entwicklung sind die positive öffentliche Wahrnehmung und die **Signalwirkung** für den Nordostrand von Berlin.

Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept zielt nicht auf Unternehmen aus bestimmten Branchen ab. Die **Zielgruppen** für das zu entwickelnde Industrie- und Gewerbegebiet sind daher

- **alle Arten von produzierenden Unternehmen** vom Kleinunternehmen über den Mittelständler bis zum Großunternehmen,
- **produzierende Handwerksbetriebe**,
- **Dienstleistungen** mit Büroflächen vor allem **in Zusammenhang mit Produktion**,
- **in Einzelfällen auch logistische Funktionen und andere extensive Nutzungen**, soweit sie für die Wertschöpfungsprozesse der industriellen Unternehmen am Standort oder in Berlin erforderlich sind.

Der Standort ist sowohl für **Neuansiedlungen** als auch für **(verdrängte) Unternehmen aus der Innenstadt, dem Bezirk Pankow und dem übrigen Berlin** gut geeignet.

Die **innere Differenzierung** des Gebiets erfolgt durch die bestehende Verkehrsanlagen sowie die zu erhaltenden, schutzwürdigen **Entwässerungsgräben**. Das Gebiet wird in vier Teilbereiche aufgeteilt:

- **Teilbereich A** umfasst den 31 ha großen unbebauten Bereich im Süden der

Entwicklungsfläche zwischen der Autobahn A 114 und dem Berliner Außenring. Teilbereich A ist Vorhalte- und Potenzialstandort für eine S-Bahn-Betriebswerkstatt.

- **Teilbereich B** umfasst den rd. 74 ha großen und unbebauten mittleren Bereich der Entwicklungsfläche zwischen dem Berliner Außenring (BAR) und dem Graben 73 Buchholz im Norden. Diese Teilfläche bietet die besten Voraussetzungen für den Beginn der gewerblichen Standortentwicklung.
- **Teilbereich C** ist rd. 67 ha groß und befindet sich im Norden der Entwicklungsfläche zwischen dem Graben 73 Buchholz und einem grünen Hauptweg. In diesem Bereich befinden sich ein Störfallbetrieb, zwei Windkraftanlagen sowie planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E-Maßnahmen), die bei der Entwicklung zu berücksichtigen sind.
- **Teilbereich D** mit einer Größe von rd. 12 ha ist unbebaut, durch freiräumliche Strukturen geprägt und liegt zwischen dem grünen Hauptweg und der Autobahn A 10 im Norden der Entwicklungsfläche. Er ist komplett für A+E-Maßnahmen vorgesehen.

Bei der Bildung von verschiedenen Varianten der Gebietsentwicklung sind die S-Bahnhöfe das zentrale Unterscheidungsmerkmal. Die **Hauptvariante** geht von **zwei S-Bahnhöfen** an der Schönerlinder und der Bucher Straße aus. Dadurch kann Teilbereich B fast vollständig fußläufig abgedeckt werden.

Die Entwicklung beginnt in Teilbereich B mit einer **Ringerschließung** von der Schönerlinder Straße. Die resultierenden Blöcke sind 2 bis 10 ha groß und werden bei Bedarf kleinteiliger erschlossen, um **Parzellengrößen ab 1.000 m²** zu realisieren. Die kleinräumige Erschließung des Gebiets erfolgt von den S-Bahnhöfen aus mittels des ÖPNV, des nicht-motorisierten Individualverkehrs sowie modernen Mobilitätslösungen.

Im Falle einer **großflächigen Flächenanfrage** („Ankernutzer“) kann diese im Osten von Teilbereich B realisiert werden. Dann sollte kurzfristig auch eine **zweite Straßenerschließung** des Gebiets nach Osten zur Bucher Straße hergestellt werden. Sobald eine vollständige Belegung von Teilbereich B abzusehen ist, sollte die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs C vorangetrieben werden.



Legende

- Abgrenzung Teilbereich
- Grün**
 - Grünstreifen, Fläche für A+E
 - Grüner Hauptweg
- Erschließung**
 - Straße
 - Güterbahn
 - Ⓢ S-Bahnhof mit 1-km-Radius
 - Baufeld
 - S-Bahn-Betriebswerkstatt

Das vorliegende Entwicklungskonzept stellt den **Startpunkt der Entwicklung** von Buchholz Nord dar. Weitere Untersuchungen und Planungsschritte sind notwendig, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die konkrete Umsetzung des Konzepts beginnen kann. Dabei soll die **gute ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen Land und Bezirk** weiter fortgesetzt werden.

1. Einleitung und Zielstellung

1.1 Aufgabenstellung und Vorgehen

Bevölkerung und Wirtschaft Berlins wachsen seit mehreren Jahren stark. Auch für die kommenden Jahre wird eine positive Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung erwartet. Die hohe Wachstumsdynamik führt zu einem steigenden Flächenbedarf verschiedener Nutzungen wie Gewerbe, Wohnen, soziale und grüne Infrastruktur sowie Verkehr – und damit zu steigenden Nutzungskonkurrenzen. Vor allem in innerstädtischen Lagen drängen zunehmend renditestärkere Nutzungen in Gewerbegebiete, so dass dort ansässige Unternehmen vermehrt ihre Standorte aufgeben müssen.

Dem abnehmenden Angebot an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen steht aufgrund der guten konjunkturellen Lage sowie der hohen Attraktivität Berlins sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Wohnstandort ein hoher Ansiedlungs- und Expansionsdruck der Unternehmen gegenüber.

Berlin verfügt nach dem Flächennutzungsplan aktuell über gewerbliche Bauflächenpotenziale von etwas über 1.000 ha, zu denen auch die Fläche Buchholz Nord gehört. Dieses quantitativ auf absehbare Zeit ausreichende Flächenangebot ist jedoch mit zahlreichen Restriktionen behaftet:

- Viele Flächenpotenziale sind nicht kurzfristig verfügbar, unter anderem aufgrund fehlender Erschließung und/oder betroffenen Schutzgütern.
- Die Steuerbarkeit durch das Land ist eingeschränkt, weil sich nur ein geringer Teil der Flächen im Eigentum des Landes befindet und die großen verfügbaren Flächen des Landes durch die bestehende zielgruppenorientierte Profilierung nur ein eingeschränktes Spektrum der gesamten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen bedienen können (z. B. Adlershof, Urban Tech Republic oder CleanTech Business Park).
- Die quantitative Bilanzierung umfasst vielfach auch Flächen, die den aktuellen Nachfrageanforderungen der Unternehmen nur beschränkt oder gar nicht entsprechen.

In der aktuellen Situation ist die Aktivierung und planungsrechtliche Sicherung gewerblicher Baulandreserven von zentraler strategischer Bedeutung. In diesem Zusammenhang kommt der gewerblichen Baufläche Buchholz Nord im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) als zu entwickelnder Standort mit großem aktivierbarem Flächenpotenzial eine herausgehobene, gesamtstädtisch bedeutsame Stellung zu. Die Entwicklung und Inanspruchnahme des Standortes für gewerbliche Nutzungen soll zügig vorbereitet werden, da für den größten Teil der Potenzialfläche noch kein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren existiert. Dabei geht es vor allem darum, das wirtschaftliche Wachstum durch eine entsprechende Flächenentwicklungspolitik zu begleiten und zu ermöglichen und den Flächendruck und die Flächenkonkurrenzen zu reduzieren. Damit soll auch gerade den im Vergleich zu nicht produktionsbezogenen Nachfragern (z. B. aus dem Dienstleistungsbereich) weniger zahlungsfähigen und oft kleinteiligen gewerblich-industriellen Nutzungen weiterhin eine Perspektive in Berlin geboten werden.

Es ist deshalb Ziel sowohl des Bezirks Pankow als auch des Landes Berlin den Standort Buchholz Nord einer passgerechten und umsetzbaren gewerblichen Entwicklung auf

Grundlage eines Entwicklungskonzeptes zuzuführen. Das Entwicklungskonzept soll als fachliche Grundlage und Anstoß für die weitere inhaltliche und organisatorische Abstimmung zur Gebietsentwicklung dienen.

Dazu wurde eine Leitidee der Gebietsentwicklung erarbeitet, die mit strategischen Zielsetzungen, einem Entwicklungskonzept in Varianten und konkreten Umsetzungsempfehlungen untersetzt ist. Das Planungsziel für die Potenzialfläche Buchholz Nord ist ein zeitnaher Beginn der Entwicklung als Baufläche für den produktionsbezogenen Bereich. Das vorliegende Entwicklungskonzept macht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den ersten Schritt zur Aktivierung dieser gewerblichen Baulandreserven. Dabei werden sowohl quantitative und qualitative Planungsaspekte als auch derzeit bekannte und sich technologie- und konjunkturbedingt verändernde Flächenanforderungen berücksichtigt. Im Ergebnis liegt ein flexibler Entwicklungsrahmen vor, der auf die aktuell noch nicht abschließend bekannte Nachfrage sowie die Fristen der künftigen Flächeninanspruchnahme ausgerichtet ist. Das Entwicklungskonzept enthält zudem den Entwurf eines Zeit- und Maßnahmenplans für die nächsten anstehenden politischen Entscheidungen und Planungsschritte.

1.2 Beteiligung

Für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde eine projektspezifische Kommunikations- und Beteiligungsstruktur unter der Einbindung unterschiedlicher Akteursgruppen innerhalb und außerhalb der Verwaltung gewählt.

Jour Fix

In sechs Arbeitsgruppenterminen mit Vertreterinnen und Vertretern der Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes des Bezirks Pankow sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgte eine laufende Abstimmung der Inhalte und des Bearbeitungsprozesses.

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. Teilnehmer der Steuerungsrunde waren Vertreterinnen und Vertreter der folgenden Institutionen:

- Bezirksamt Pankow, Büro für Wirtschaftsförderung
- Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt
- Bezirksamt Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Landkreis Barnim, Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

- WISTA.Plan GmbH

Fachveranstaltung

Zum Projektabschluss fand eine Veranstaltung mit rd. 30 Teilnehmenden aus der Fachöffentlichkeit statt, in der über die erarbeiteten Ergebnisse informiert und Anforderungen für die weitere gewerbliche Gebietsentwicklung diskutiert wurden. Die Anregungen und Hinweise aus der Veranstaltung flossen in das Entwicklungskonzept ein.

1.3 Methodik

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes haben empirica und Planergemeinschaft neben den oben beschriebenen Beteiligungsverfahren folgenden Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet:

- Analyse des Standortes vor Ort mit fotografischer Bestandsaufnahme.
- Auswertung vorliegender Materialien: Vorliegende Dokumente, Planungen und Konzepte zur Fläche Buchholz Nord und ihrem Umfeld wurden ausgewertet, analysiert und bewertet.
- Auswertung von Daten: Statistiken und Daten aus verschiedenen Quellen (u. a. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Handwerkskammer, Gutachterausschuss für Grundstückswerte) zum Angebot und zur Nachfrage nach Gewerbeflächen in Berlin wurden ausgewertet und analysiert.
- Medienabfrage: Es erfolgte eine Abfrage bei den Medienträgern, ob Leitungen oder Anlagen durch das Untersuchungsgebiet führen bzw. sich dort befinden.
- Expertengespräche: Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts haben empirica und Planergemeinschaft insgesamt 14 persönliche und telefonische Expertengespräche mit Vertretern von Verwaltung (Land und Bezirk), wirtschaftsbezogenen Akteuren wie der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und Berlin Partner sowie Gewerbetaklern geführt (vgl. Liste und Leitfaden im Anhang Kapitel 7.1).

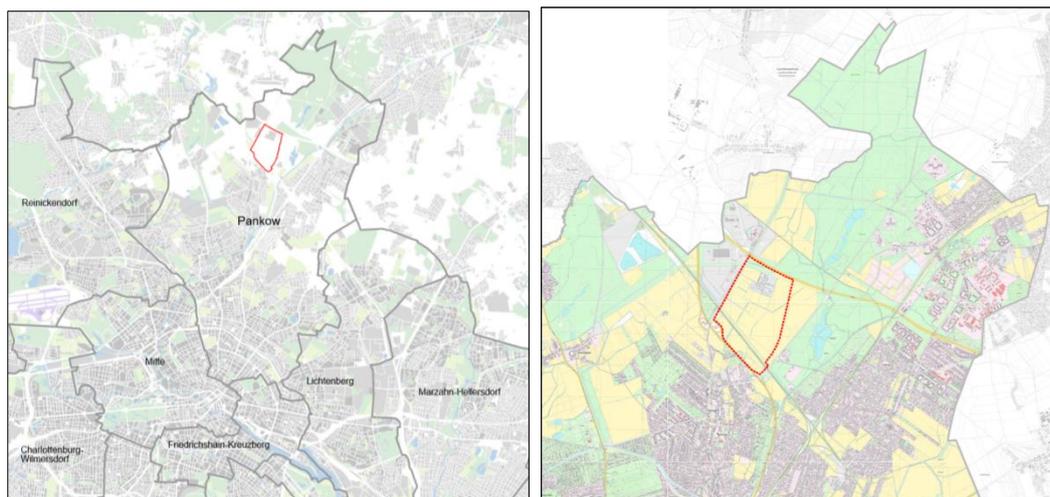
2. Standortanalyse

2.1 Das Gebiet

Makrostandort und Untersuchungsgebiet

Das 190 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Bezirks Pankows im Ortsteil Französisch-Buchholz. Es umfasst die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich der Schönerlinder Straße zwischen dem Berliner Autobahnring A 10 im Norden und der Autobahn A 114 im Süden sowie eine kleine Grünfläche in südlicher Verlängerung des Landschaftsgebietes Buch. Im Osten wird das Untersuchungsgebiet durch die Bucher Straße sowie das Landschaftsschutzgebiet Buch begrenzt. Der Berliner Eisenbahnaußenring verläuft von Südosten nach Nordwesten durch das Gebiet und teilt es in einen größeren nördlichen und einen kleineren südlichen Teil.

Karte 1: Lage des Untersuchungsgebiets im Nordostraum von Berlin und im Bezirk Pankow

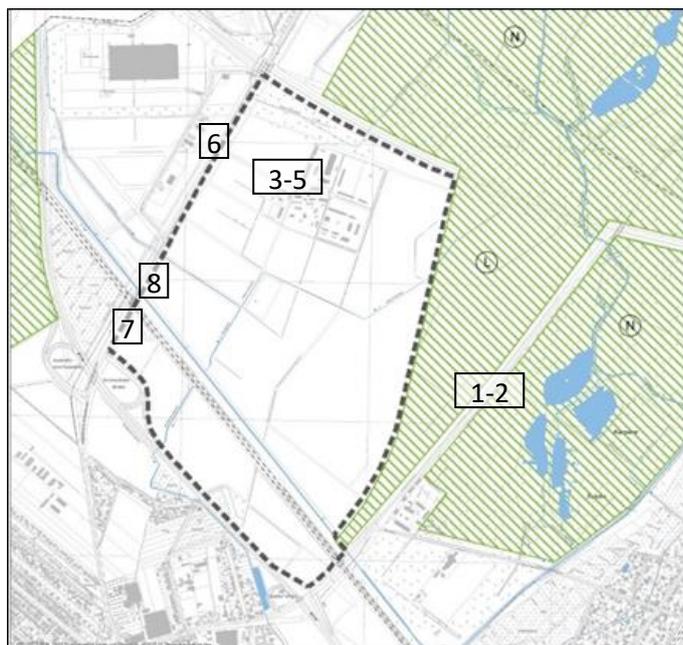


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: SBU/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (links), Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe) (rechts) **empirica | Planergemeinschaft**

Historie und gegenwärtige Nutzungen

Weite Teile des Untersuchungsgebiets wurden vom Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 1980er Jahre als Rieselfeld genutzt. Nach historischen amtlichen Karten gab es in den 1930er Jahren eine Gärtnerei im Norden des Gebiets, deren Gelände später eine pyrotechnische Fabrik nutzte.¹ Heute wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet verlaufen zahlreiche Gräben zur Entwässerung, die noch aus der Zeit der Rieselfeldnutzung stammen.

¹ Vgl. HistoMap Berlin (<http://histomapberlin.de>), ein Kooperationsprojekt zwischen dem Landesarchiv Berlin und der Beuth Hochschule für Technik Berlin.

Karte 2: Mikrolage des Standorts

Anmerkung: Die Zahlen in der Karte bezeichnen die Standorte, von denen aus die entsprechend nummerierten Fotos aus Abbildung 1 gemacht wurden.

Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe), © OpenStreetMap-Mitwirkende
empirica | Planergemeinschaft

Eine rd. 16 ha große Teilfläche (Schönerlinder Straße 29/29a) im Norden des Bearbeitungsgebietes wird gewerblich genutzt, u. a. zur (temporären) Lagerung von Feuerwerkskörpern (Firma Heron Fireworks). Dort befinden sich seit 2015 auch zwei Windkraftanlagen. Der Gewerbestandort wird durch eine Stichstraße von der Schönerlinder Straße erschlossen.

Abbildung 1: Der Standort im Januar 2019

1: Bucher Straße mit Blick auf den Standort



2: Bucher Straße östlich vom Standort



3: Gewerbliche Nutzung im zentralen Bereich



4: Einfahrt Schönerlinder Straße 29



5: Einfahrt Schönerlinder Straße 29a (Heron)



6: Schönerlinder Straße westlich des Standorts



7: Blick auf das Gelände von Südwesten (Schönerlinder Brücke)



8: Blick auf den Standort von der Schönerlinder Brücke Richtung Osten

© empirica | Planergemeinschaft

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlins und ist dem Bezirk Pankow zugeordnet. Diese Flächen sind aktuell mit kurzen Kündigungsfristen an Landwirte verpachtet.

Die gewerblich genutzte Teilfläche im Norden ist teils im Besitz der landeseigenen BIM (rd. 4 ha). Weitere 12,3 ha dieser Teilfläche sind im Eigentum des privaten Münchner Projektentwicklers ISARIA Wohnbau AG, der diese Fläche 2018 erwarb.²

² Geschäftsbericht der ISARIA Wohnbau AG 2018

Medienabfrage: Technische Infrastruktur und Leitungsbestand

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts erfolgte eine Abfrage bei den Medienträgern (50 Hertz, Berliner Wasserbetriebe, ITDZ Berlin, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg), ob Leitungen oder Anlagen durch das Untersuchungsgebiet führen bzw. sich dort befinden. Das Untersuchungsgebiet weist eine rudimentäre Versorgung mit technischer Infrastruktur auf, die sich entsprechend der bisherigen gewerblichen Funktion auf die Randbereiche bzw. das gewerblich genutzte Grundstück im Norden konzentriert. Dieses ist mit einer Stickerschließung von der Schönerlinder Straße mit Strom und Frischwasser erschlossen.

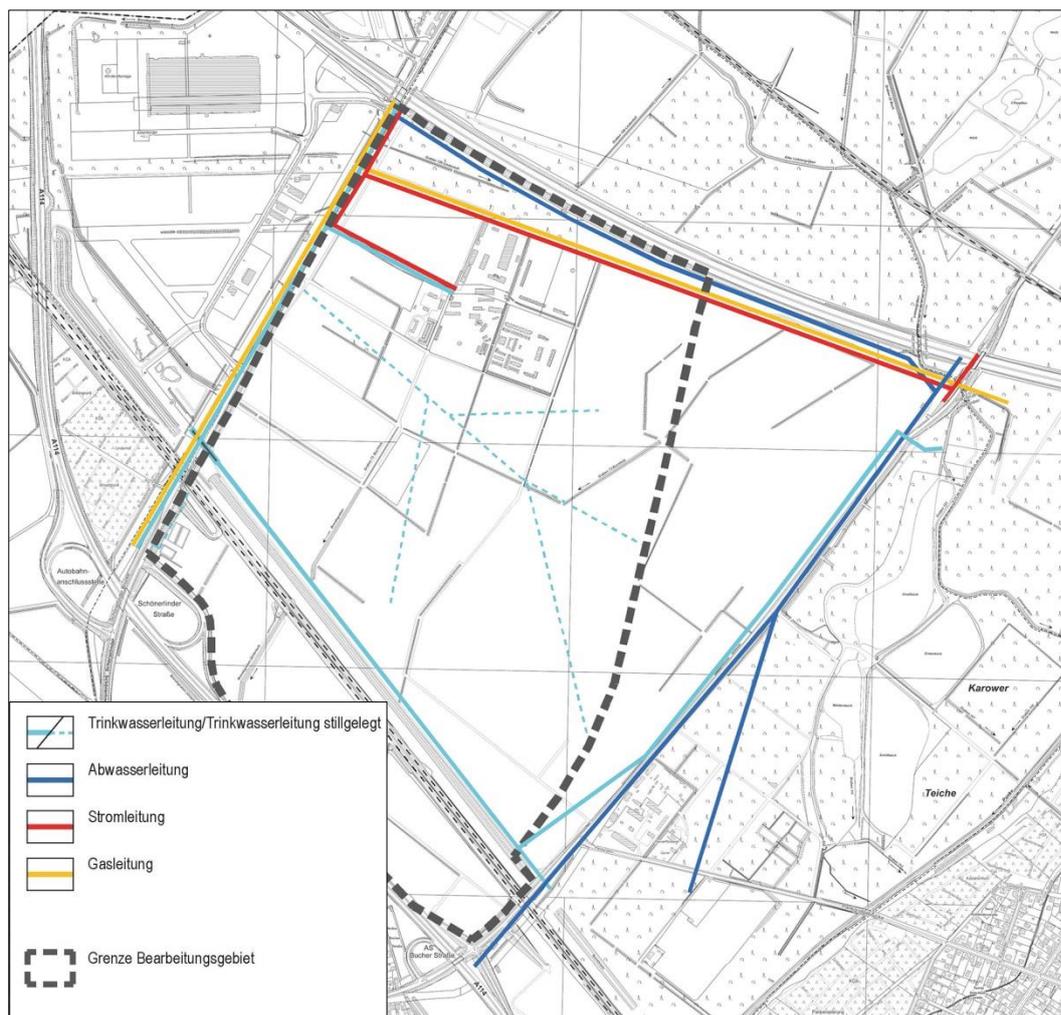
Entlang der Schönerlinder Straße und Bucher Straße liegen Gasversorgung und Frischwasser sowie Abwasserkanalisation an (Westseite und Ostseite des Bearbeitungsgebiets). Im Süden befindet sich am Berliner Außenring eine Frischwasserleitung, die parallel mit dem dort befindlichen Entwässerungsgraben verläuft. Im Norden des Bearbeitungsgebiets verlaufen im Bereich des Grünstreifens eine Strom- und Gasleitung sowie entlang des Berliner Autobahnringes A 10 ein Abwasserkanal. Darüber hinaus befinden sich auf dem Bearbeitungsgebiet stillgelegte Trinkwasserleitungen (vgl. Karte 3).

Um die in Nutzung befindlichen Gasleitungen (Betriebsdruck >4 bar) im nördlichen Teil des Gebiets muss ein Schutzstreifen von 4 m bzw. 6 m freigehalten werden. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.³

Darüber hinaus befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Medienträger im Gebiet. Über die Stromanbindung der privat betriebenen Windkraftanlagen liegen keine Informationen vor, diese sind bei einer detaillierenden Planung gesondert abzufragen.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung von Buchholz Nord werden umfangreiche Neuplanungen für die infrastrukturelle Erschließung des künftigen Gewerbegebietes notwendig. Dies betrifft alle vorhandenen Medien und Leitungsträger. Insbesondere hinsichtlich der Energieversorgung sind auf die entstehende Nachfrage ausgerichtete Angebote zu schaffen. Da das Gebiet bisher nicht mit Telekommunikationsinfrastruktur/Glasfaser ausgestattet ist, ist IT-Versorgung komplett neu zu denken und zukunftsfähig auszugestalten. Alle erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind mit den Wohnungsbauvorhaben im Umfeld abzustimmen.

³ Schreiben der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 03.04.2019

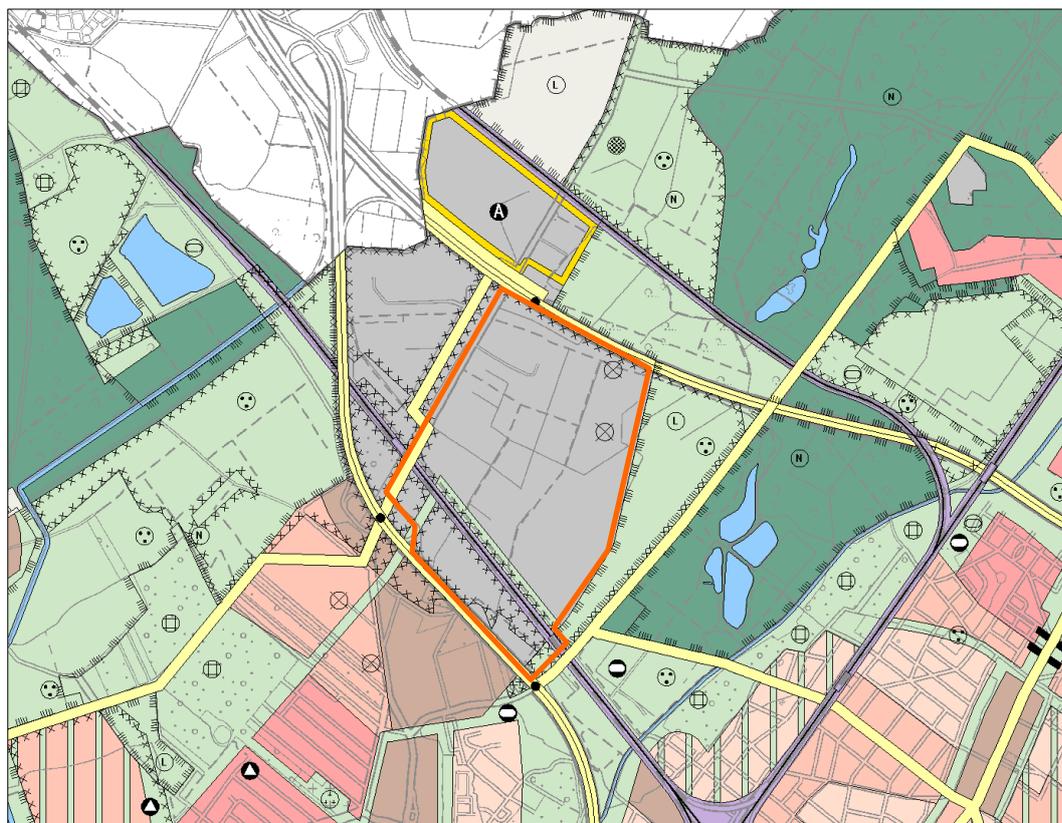
Karte 3: Leitungsbestand im Untersuchungsgebiet

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben von NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 50 Hertz und Berliner Wasserbetrieben, Kartengrundlage: e: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe), © OpenStreetMap-Mitwirkende **empirica | Planergemeinschaft**

2.2 Planungsrechtliche und konzeptionelle Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP)

In der aktuellen Arbeitskarte des Flächennutzungsplans ist das Untersuchungsgebiet fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ausnahmen stellen ein Grünzug dar, der parallel zum Berliner Außenring von der Bucher Straße nach Nordwesten verläuft und auf Höhe der Anschlussstelle Schönerlinder Straße nach Südwesten abknickt, sowie ein Grünzug parallel zur Bucher Straße als Verbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Buch im Norden und der Ortslage Französisch Buchholz im Süden (vgl. Karte 4).

Karte 4: Darstellung des Standorts und seiner Umgebung im FNP (aktuelle Arbeitskarte vom 29.08.2019)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ergänzt

empirica | Planergemeinschaft

Aufgrund der vormaligen Nutzung als Rieselfeld sind für das Gebiet schadstoffbelastete Böden als Nutzungsbeschränkung im FNP dargestellt. Nördlich und südlich des Gebiets sind die Autobahnen im FNP dargestellt, im Westen die Schönerlinder Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.⁴ Im Osten grenzt das Untersuchungsgebiet überwiegend an ein Landschaftsschutzgebiet und im Süden an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Bucher Straße.

StEP Wirtschaft mit EpB

Im April 2019 wurde der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft) durch den Berliner Senat beschlossen. Der StEP Wirtschaft macht an mehreren Stellen Aussagen zum Untersuchungsgebiet:

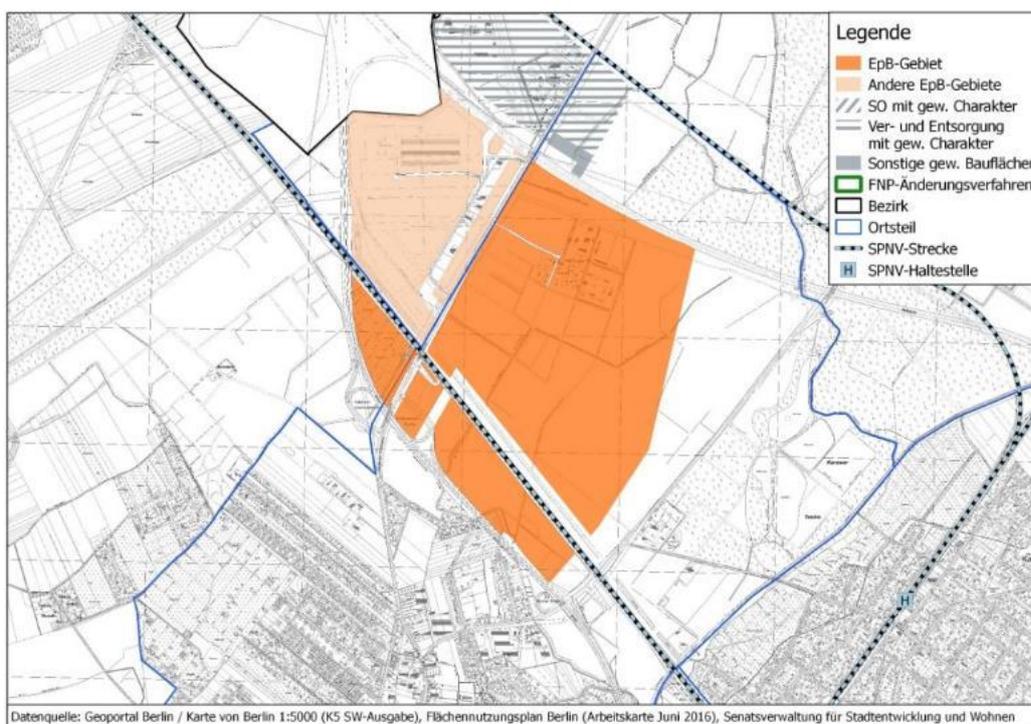
- Es handelt sich um einen Standort mit größeren vorhandenen und aktivierbaren Flächenpotenzialen und gesamtstädtischer Bedeutung.

⁴ Die in der Arbeitskarte des FNP dargestellte Trassenführung der Hauptverkehrsstraße etwas westlich der Schönerlinder Straße entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand.

- Der Standort hat relativ gute Voraussetzungen für eine rasche Entwicklung, da er überwiegend landeseigen ist und über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügt.
- Am Standort soll ein Anteil für eine industrielle Nutzung (Darstellung als GI, 24/7-Betrieb möglich, Schutz vor heranrückender Wohnbebauung) gesichert werden.
- Es sollte schnell Planungsrecht am Standort geschaffen werden.

Darüber hinaus ist das gesamte Untersuchungsgebiet im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB⁵) als Teil des EpB-Standorts 40 „Buchholz-Nord“ dargestellt. Der StEP weist für diesen EpB-Standort eine Größe von insgesamt 182 ha aus, davon 167 ha bisher nicht genutzte Flächenpotenziale. Die Differenz zur Größe des Untersuchungsgebiets (190 ha) ergibt sich dadurch, dass im StEP Wirtschaft nicht gewerblich nutzbare Teilflächen wie die Bahntrasse oder im FNP dargestellte Grünzüge bei der Flächenberechnung keine Berücksichtigung fanden.

Karte 5: Darstellung des EpB-Gebiets 40 „Buchholz-Nord“ im StEP Wirtschaft 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

empirica | Planergemeinschaft

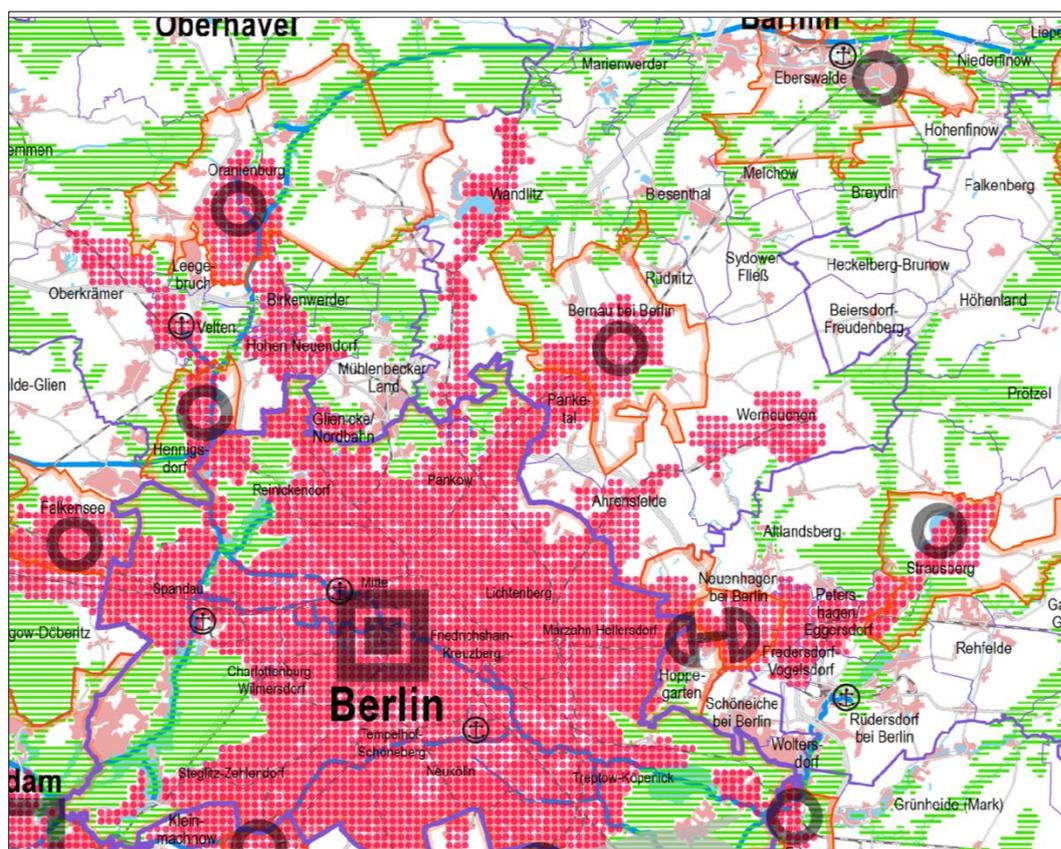
⁵ Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich hat das Ziel, die größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte in Berlin zu sichern und zu entwickeln. Diese Standorte haben innerhalb der gewerblichen Flächenkulisse eine herausgehobene Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die neue, im LEP HR dargestellte Siedlungsachse entlang der Brandenburger Landesstraße L 100 nach Wandlitz beginnt im Bereich des Standorts Buchholz Nord und erstreckt sich von dort Richtung Norden bis nach Wandlitz. Hierbei spielt die geplante Wiederinbetriebnahme der Ursprungstrasse der Heidekrautbahn eine bedeutende Rolle bei der Erschließung. Durch die Aufnahme dieser Entwicklungsachse in den LEP HR ist eine verstärkte Neuausweisung von Wohnbauflächen, eine höhere Nachfrage nach Infrastruktur und damit verbunden auch eine verstärkte Verkehrsentwicklung sowie ein größerer Nutzungsdruck auf die Frei- und Landschaftsräume zu erwarten.

Für die neue Siedlungsachse wird ein themen- und länderübergreifendes Achsenentwicklungskonzept erarbeitet. Die geplante gewerbliche Entwicklung am Standort Buchholz Nord wurde im ersten Workshop zum Achsenentwicklungskonzept besprochen und es bestand Konsens in der Diskussion, dass die bedeutenden gewerblichen Potenziale im Rahmen des Achsenentwicklungskonzeptes im Nordostraum thematisiert werden müssen.

Karte 6: Ausschnitt LEP HR Berlin und nördliches Umland



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

empirica | Planergemeinschaft

Bebauungspläne

Aktuell liegt das Untersuchungsgebiet komplett im Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB). Westlich angrenzend an der Schönerlinder Straße sind zwei Bebauungspläne im Verfahren (XIX-53a und XIX-53b) mit dem Ziel, dort die bestehende bzw. in Entwicklung befindliche gewerbliche Nutzung zu sichern. Darüber hinaus ist nordwestlich des Standorts im Bereich „Am Vorwerk“ der Bebauungsplan 3-70 in Aufstellung zur Sicherung eines Abfallentsorgungstandortes und der Schaffung einer ausreichenden Erschließung.

Bezirkliches Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Der Standort Buchholz Nord wurde im bezirklichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 genauer untersucht. Empfohlene Maßnahmen für den Standort sind u. a. die Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung sowie der Ausschluss von sensiblen Nutzungen und Einzelhandel. Die noch 2015 im Konzept vorgesehene „langfristige Freihaltung und Sicherung der östlich der Schönerlinder Str. gelegenen Flächen (Vorhaltefläche)“ für eventuelle Großansiedlungen wird nach Abstimmung zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Bezirk nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist eine zeitnahe kleinteilige gewerbliche Entwicklung der Fläche vorgesehen, in deren Zuge auch das vorliegende Entwicklungskonzept beauftragt wurde.

Vorhaltung S-Bahnbetriebswerkstatt

Der südlich des Berliner Außenrings gelegene, rd. 30 ha große Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist Vorhaltefläche für eine oder zwei potenziell erforderliche S-Bahn-Betriebswerkstätten (vgl. Karte 7). Diese Vorhaltung ist nötig, da der Betrieb der S-Bahn-Teilnetze Stadtbahn und Nord-Süd neu ausgeschrieben wird und dafür ausreichend Werkstattkapazitäten zur Wartung und Instandhaltung erforderlich sind.⁶ Je nach Ergebnis der Ausschreibung sind verschiedene Varianten für die Inanspruchnahme der Fläche möglich:

- Es gibt zwei neue Betreibergesellschaften für beide ausgeschriebene Teilnetze, die jeweils nicht die bestehenden Werkstätten der Deutschen Bahn nutzen können. In diesem Fall könnte unter Umständen der Neubau von zwei neuen Werkstätten am Standort notwendig sein.
- Es gibt mindestens eine neue Betreibergesellschaft, die eine neue Werkstatt benötigt. In diesem Fall ist der Neubau einer neuen Werkstatt notwendig. Das ist nach aktuellem Kenntnisstand die wahrscheinlichste Variante.
- Falls beide Teilnetze weiterhin von der Deutschen Bahn betrieben werden oder sich die neuen Betreiber mit der Deutschen Bahn über die Mitnutzung der bestehenden Werkstätten einigen, ist ggf. auch kein Neubau einer Werkstatt notwendig. Diese Variante ist nach aktuellem Kenntnisstand am wenigsten wahrscheinlich.

⁶ Die neuen Betreiber sollen voraussichtlich ab 2028 den Betrieb übernehmen.

Im Falle der Realisierung einer S-Bahn-Betriebswerkstatt am Standort wird dort mit hoher Wahrscheinlichkeit auch ein S-Bahn-Betriebsbahnhof errichtet.

Weitergehende konkrete Planungen für die S-Bahn-Werkstätten liegen mit Stand November 2019 noch nicht vor, so dass keine Aussagen zum konkreten Flächenbedarf, zur genauen Lage oder zur geplanten Erschließung gemacht werden können. Aktuell werden die Ausschreibungen für die beiden Teilnetze vorbereitet. Die Vergabe soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein und die neuen Betreiber übernehmen dann ab 2028 sukzessive den Betrieb.

Der für den S-Bahnbetriebsstandort vorgesehene südliche Teil des Untersuchungsgebiet wird zudem vom Umwelt- und Naturschutzamt Pankow als prioritärer Verlagerungsstandort für ein Hundeauslaufgebiet angesehen, das sich derzeit noch Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde befindet.⁷

Weitere Nutzungen und Planungen im Standortumfeld

Im näheren und weiteren Umfeld des Standorts in den Ortsteilen Französisch-Buchholz, Buch, Karow und Blankenfelde sind zahlreiche Vorhaben und Projekte im Bau oder in Planung (vgl. Karte 7). Diese Projekte können auch Auswirkungen auf den geplanten Gewerbe- und Industriestandort Buchholz Nord haben, beispielsweise durch eine Verkehrszunahme im Standortumfeld, und sollten daher bei den weiteren Planungsschritten für den Standort berücksichtigt werden.

Gewerbestandorte:

- Direkt westlich der Schönerlinder Straße grenzt das Gewerbegebiet „Schönerlinder Straße“ an den Standort. Es ist bereits teilweise mit einer Mischung aus logistischen Nutzern und handwerklichen Betrieben bebaut. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist in den kommenden Jahren abzusehen, da sämtliche Flächen an Unternehmen verkauft oder verpachtet sind bzw. Vertragsverhandlungen zur Flächenvergabe laufen.
- Nordwestlich des Standorts im Bereich „Am Vorwerk“ soll der bestehende Abfall- und Entsorgungsstandort gesichert und weiterentwickelt werden, indem u. a. seine Erschließung verbessert wird.
- Nordöstlich des Untersuchungsgebiets im Ortsteil Buch sollen Flächen des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR an der Hobrechtsfelder Chaussee gewerblich genutzt werden.
- Ebenfalls im Ortsteil Buch befindet sich östlich der Stettiner Bahn (Bahntrasse Richtung Bernau) ein weiterer geplanter Gewerbestandort im Bereich Brunnengalerie/Buch IV, sowie begleitend zur Autobahn am südlichen Kappgraben. Die Flächen auf der südlichen Brunnengalerie sind für die Erweiterung des biomedizinischen Wissenschaftsstandorts Campus Berlin-Buch vorgesehen.

Wohnbaustandorte: Im weiteren Standortumfeld gibt es Wohnbaupotenzialflächen, auf denen mehr als 12.000 neue Wohneinheiten entstehen können.

⁷ Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 4.5.2020.

- Französisch-Buchholz: Südlich des Untersuchungsgebiet und der Autobahn A 114 können auf mehreren kleineren und mittelgroßen Potenzialflächen mehr als 1.300 Wohneinheiten entstehen. Hinzu kommt die Elisabeth-Aue: Die Planungen für bis zu 5.000 Wohnungen dort werden bis 2021 vorerst nicht weitergeführt.
- Buch: Es gibt Planungen für rund 2.000 Wohneinheiten westlich der Stettiner Bahn und für weitere rd. 1.650 Wohneinheiten östlich der Bahntrasse auf Freiflächen in der bestehenden Großwohnsiedlung.
- Karow: Planungen sehen vor, dass auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im südlichen Karow rd. 2.700 Wohneinheiten gebaut werden.

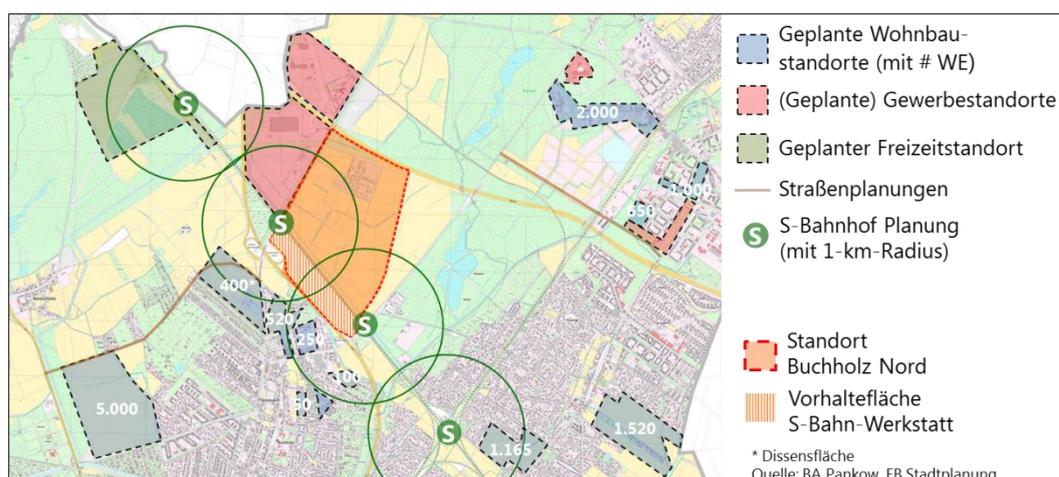
Freizeitstandort:

- Nordwestlich des Standorts im Ortsteil Blankenfelde ist ein Freizeit- und Naherholungsgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Arkenberge geplant.

Verkehrsplanungen:

- An der S-Bahntrasse entlang des Berliner Außenrings sind perspektivisch drei neue Haltepunkte (Arkenberge, Schönerlinder Straße und Bucher Straße) geplant und bereits durch eine entsprechende Gleisführung vorgehalten. Die Haltepunkte Schönerlinder und Bucher Straße sind auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin ist am Karower Kreuz (Kreuzung von Außenring und Stettiner Bahn) der Neubau eines Umsteigebahnhofs vorgesehen.
- Von der Bundesstraße B 96a ist im Süden des Ortsteils Blankenfelde eine neue Tangentialverbindung zur Schönerlinder Straße südlich der Autobahn A 114 vorgesehen.
- Im Ortsteil Buch ist eine Straßenverbindung parallel zur Autobahn A 10 zwischen Hobrechtsfelder Chaussee und Karower Chaussee vorgesehen (Verlängerung Max-Burghardt-Straße).

Karte 7: Größere Projekte im Standortumfeld



Quelle: Bezirksamt Pankow FB Stadtplanung, ergänzt

empirica | Planergemeinschaft

2.3 Standortfaktoren und Rahmenbedingungen

2.3.1 Planungsrelevante Schutzgüter

Die nachfolgende Darstellung berücksichtigt die aus aktueller Sicht planungsrelevanten Schutzgüter. Sie basiert auf vorliegenden Materialien und Unterlagen, der Abfrage der Fachämter und Erkenntnissen aus den Fachgesprächen, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundsätzlich ist bei der Bestandsanalyse und im Zuge der Bewertung deutlich geworden, dass das Planungsgebiet eine große Anzahl von Reglementierungen beinhaltet und sich aus der Vielfalt der naturräumlichen Rahmenbedingungen für den weiteren Planungsprozess neben vertiefenden Untersuchungen zu den jeweiligen Schutzgütern eine intensive Kooperation mit den Fachbehörden empfiehlt.

Natur und Landschaft

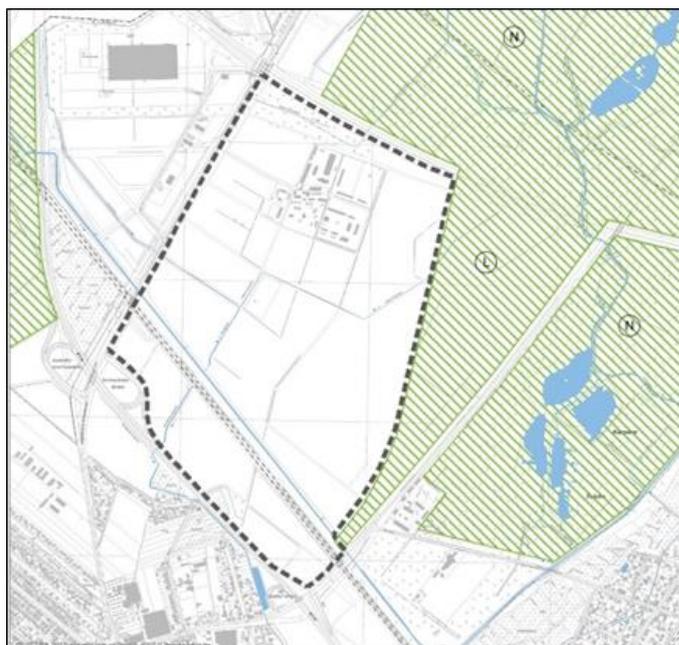
Im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz:

- Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Buch grenzt direkt östlich an das Gebiet und erstreckt bis zur Bucher Straße. Darüber hinaus sind auch weite Bereiche nördlich des Gebiets jenseits der Autobahn A 10 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.
- Ein Teil des Naturschutzgebietes (NSG) Bogenseekette und Lietzengrabenniederung schließt östlich der Bucher Straße an das Landschaftsschutzgebiet an.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es u. a. verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder entwässernde Maßnahmen des Bodens durchzuführen. Genehmigungspflichtig ist die Herstellung erforderlicher Anbindungen an das öffentliche Straßennetz, eine entsprechende Ausnahmeregelung ist frühzeitig zu beantragen.⁸ Straßen sollten, wenn überhaupt, nur am Rand des LSG entlang der Bahntrasse oder der Autobahn entstehen. Es sollte daher geprüft werden, ob auch bestehende Wege oder Anbindungen, die nicht durch das LSG führen, zur Erschließung von Osten genutzt werden können.

Darüber hinaus ist das LSG für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E-Maßnahmen) von anderen Bauvorhaben im Bezirk Pankow vorgesehen bzw. wurden diese teilweise bereits dort realisiert (u. a. für die Windkraftanlagen im Norden des Untersuchungsgebiets). A+E-Maßnahmen, die im Zuge der gewerblichen Entwicklung des Untersuchungsgebiets erforderlich werden, können somit im LSG nicht umgesetzt werden und sollten bevorzugt innerhalb des Gebietes umgesetzt werden. Gleichzeitig sollte eine Prüfung von A+E-Maßnahmen in dem westlich des Untersuchungsgebiet liegenden LSG Blankenfelde vorgenommen werden. Die entsprechenden Bedarfe sollten im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) für das LSG Buch mitberücksichtigt bzw. aufgenommen werden. Die Ergebnisse des voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellten PEP sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

⁸ Verordnung zum Schutz der Landschaft in Buch und über das Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabenniederung im Bezirk Pankow von Berlin vom 23. Juni 2002, §6 und §7

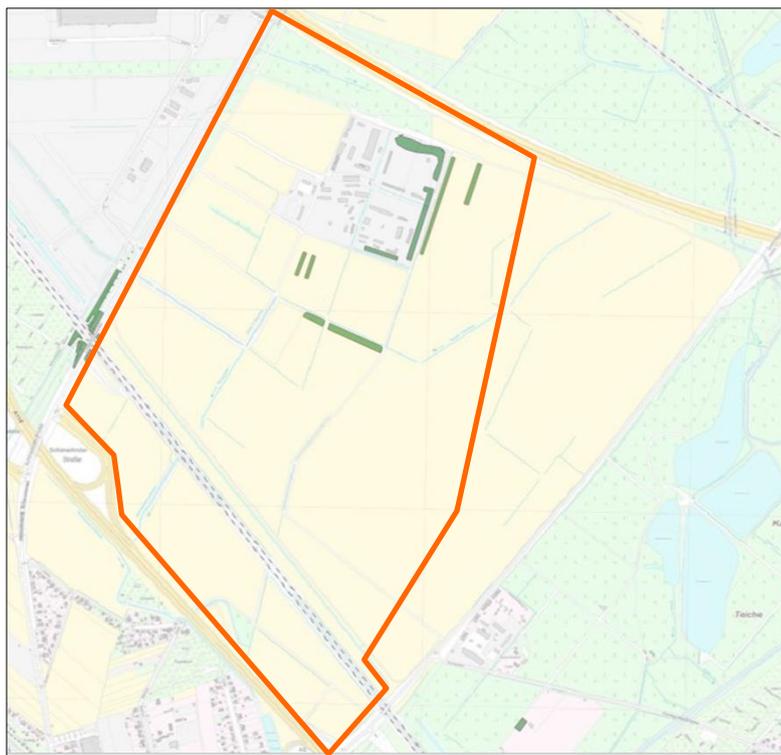
Karte 8: LSG und NSG im Umfeld des Standorts

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe),
© OpenStreetMap-Mitwirkende **empirica | Planergemeinschaft**

Das Landschaftsprogramm (Programmplan Biotop- und Artenschutz) zeigt die Pflege und Entwicklung von linearen, zu erhaltenden und zu pflegenden Biotopverbindungen entlang der Schönerlinder Straße und des „Barnimer Dörferweg“ (vgl. Radverkehr in Kapitel 2.3.2) sowie in entlang der Gräben, die als Gewässer zweiter Ordnung ausgewiesen sind (vgl. Karte 10). Für die übrige Fläche des Untersuchungsgebiets ist die Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf einer künftigen Siedlungsfläche dargestellt sowie der Erhalt der biotischen Vielfalt und wertvoller Biotope, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume und der Schutz und die Wiederherstellung kulturgeprägter Landschaftselemente. Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist entsprechend der Darstellung im FNP ein linearer Grünzug nördlich parallel zum Berliner Außenring dargestellt. Das Landschaftsbild (ungestörte Sichtbeziehungen zu den angrenzenden NSG sowie Eigenart des Landschaftsraums) ist zu erhalten.

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der BImSchG-Genehmigung⁹ vom 23.02.2015 für die Windkraftanlagen an der Schönerlinder Straße und folgender nachträglicher Auflagen gemäß § 12 BImSchG. Die dort getroffenen Festsetzungen sind bei künftigen planerischen Eingriffen zu berücksichtigen und können reglementierende Auswirkungen auf die geplante gewerbliche Nutzung haben (vgl. Karte 9).

⁹ Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Karte 9: Planfestgestellte A+E-Maßnahmen im Gebiet

Quelle: Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, ergänzt

empirica | Planergemeinschaft

Flora und Fauna

Das Bearbeitungsgebiet ist ein Verbreitungsschwerpunkt der Zauneidechse und entlang der Schönierlinder Straße ein Lebensraum von Fledermäusen. Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich zudem Baumreihen, Feldhecken, Trocken- und Magerrasenstrukturen sowie eine Grünlandbrache mit Feldgehölzen, die geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind.¹⁰ Insofern sind von Beginn der Planung an Kartierungen, artenschutzrechtliche Untersuchungen und die Berücksichtigung von entsprechenden Kompensationsflächen notwendig. Als sinnvoll wird eine Biotopkartierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angesehen.

Teile der naturrelevanten Flächen südlich der Bahntrasse und das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind bereits Bestandteil regionaler A+E-Maßnahmen und stehen daher nicht als Kompensationsflächen zur Verfügung.

Klima

Aufgrund ihrer Größe und durch den geringen Versiegelungsgrad wirkt die Fläche Buchholz Nord stadtklimatisch entlastend. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima wird ihre stadtklimatische Bedeutung als mittel bis hoch eingestuft.

¹⁰ FIS Broker, Biotoptypen Umweltatlas 2014

Im Rahmen des Fachgesprächs am 25.10.2019 wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz der Erhalt des Luftaustauschs als stadtklimatisches Ziel formuliert. Die aus einer baulichen Nutzung resultierenden Auswirkungen können durch eine entlang der Grenze zum LSG Buch in der Höhe abgestufte Bebauungsstruktur minimiert werden.

Entwässerungsgräben

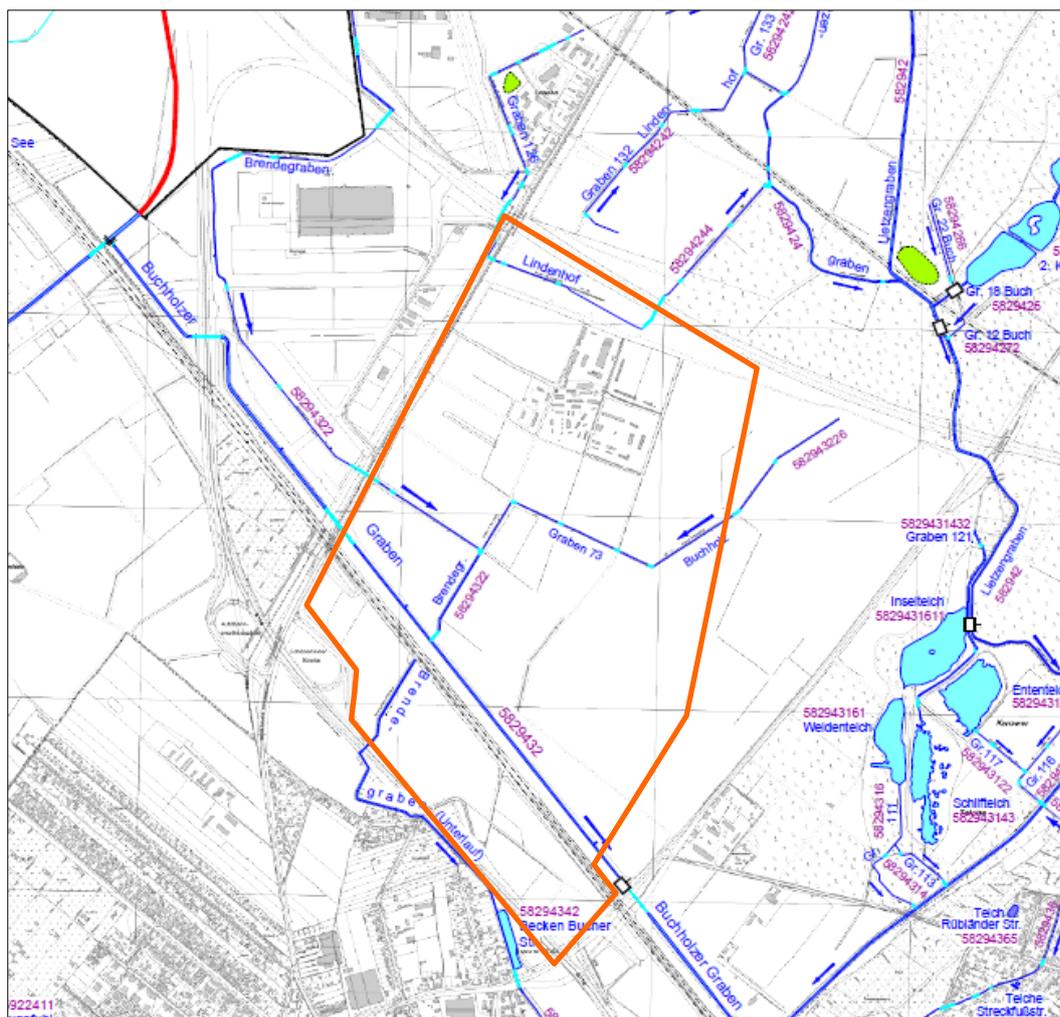
Im Bearbeitungsgebiet befindet sich ein wasserwirtschaftliches Graben- und Drainagesystem (offene Gräben und Tonröhren) zur Niederschlagsentwässerung, das aus der Zeit des Rieselfeldbetriebs stammt. Einige der Gräben sind als Gewässer zweiter Ordnung (nicht schiffbare Oberflächengewässer) eingestuft. Darüber hinaus sind entlang dieser Gräben im Landschaftsprogramm die Pflege und Entwicklung von linearen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Vernetzungen an Gewässern dargestellt. Die betreffenden Gräben sind in der folgenden Karte 10 blau markiert. Für eine Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung dieser Gräben und ihrer Ufer wäre ein Planfeststellungsverfahren notwendig. Bei einer Bebauung des Gebiets ist beiderseits dieser Gräben ein Schutzstreifen von 5 m freizuhalten.

Für den Umgang mit den übrigen bestehenden Entwässerungsgräben sowie dem Drainagesystem im Untersuchungsgebiet sind Fachgutachten notwendig. Im Umweltatlas 2014 sind sämtliche Grabenstrukturen als geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz dargestellt.

Die Niederschlagsentwässerung kann voraussichtlich nicht durch eine Einleitung in die bestehenden Oberflächengewässer erfolgen, vielmehr ist eine dezentrale und lokal autarke Entwässerung im Gebiet zu empfehlen (z. B. Mulden, Rigolensystem, Rückhaltung mit Gründächern). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen, in dem auch die Versickerungskapazität des Bodens zu untersuchen und konzeptionell zu berücksichtigen ist. Bei der Entwicklung des Gebietes sind die einschlägigen Vorschriften des Landes Berlin hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser und für die Versickerung von Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Änderungen und Eingriffe in die bestehenden Entwässerungsanlagen sind genehmigungspflichtig.

Die Entwicklungsmaßnahme erfordert zwingend eine dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung. Dabei müssen die Leitthemen des StEP Klima wie hitzeangepasste Stadt und wassersensible Stadtentwicklung berücksichtigt werden. Für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung, Rückhaltung und Dachbegrünung rechtsverbindlich zu treffen. Die Kosten gehen zu Lasten des Planaufstellers.¹¹

¹¹ Auszug aus der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat II D vom 02.04.2019

Karte 10: Oberflächengewässer im Bearbeitungsgebiet und Umfeld

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ergänzt

empirica | Planergemeinschaft

Grundwasser

Der Grundwasserstand ist oberflächennah. Es besteht eine Verbindung zwischen dem Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet und den benachbarten LSG und NSG. Daher muss bei Eingriffen ins Grundwasser (z. B. im Zuge von Tiefbauarbeiten) sichergestellt werden, dass es zu keinen negativen Einflüssen auf den Wasserhaushalt kommt. Weiterhin ist bei der Planung der Bebauung zu berücksichtigen, dass eine großflächige Versiegelung im Untersuchungsgebiet unter Umständen zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels im Gebiet und damit ggf. auch in den angrenzenden LSG und NSG führen kann. Grundsätzlich ist die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht vor Ort als konzeptioneller Bestandteil der Planung und im Sinne des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Jede Nutzung des Grundwassers ist genehmigungspflichtig. Das betrifft auch das Heben während der Bauphase und die Einleitung von Oberflächenwasser. Ggf. erforderliche Einleitungen in das Grundwasser haben nach dem Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen. Das Merkblatt „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ ist zu berücksichtigen.

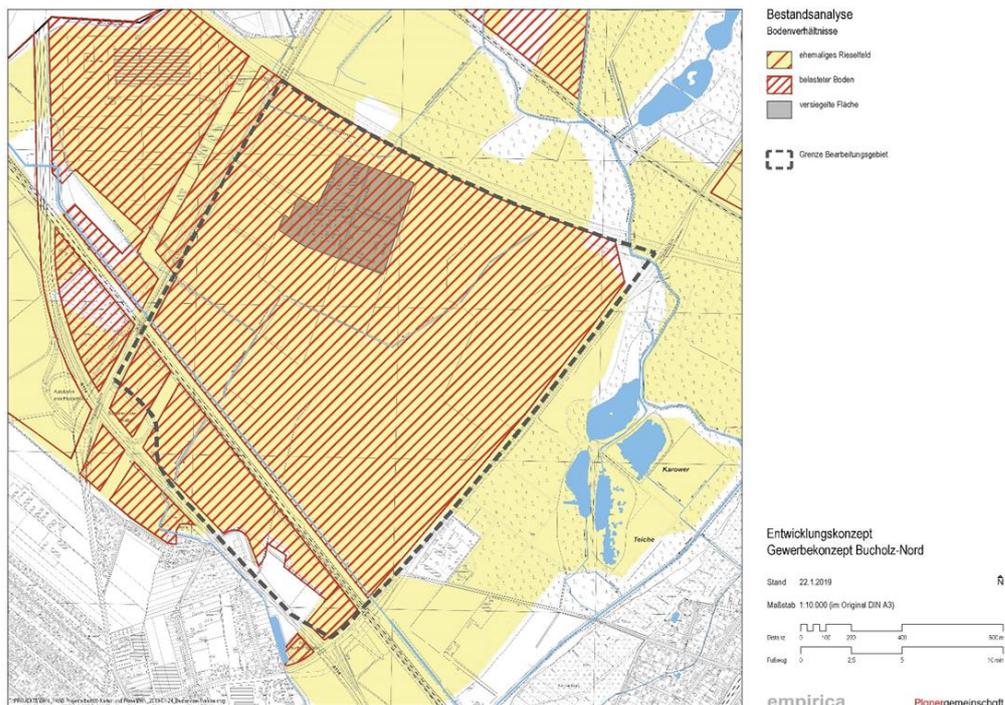
Boden

Rund 95 % des Untersuchungsgebiets sind aufgrund der früheren Rieselfeldnutzung als Altlastenverdachtsfläche eingestuft, u. a. besteht der Verdacht auf Schwermetalle im Boden. Im Bereich der gewerblichen Nutzung im Norden des Untersuchungsgebiets bestehen zusätzliche Altlasten durch die pyrotechnische Nutzung. Für diese Teilfläche liegt ein Bodengutachten beim Bezirksamt vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weitere orientierende Bodenuntersuchungen notwendig.¹² Aufgrund der Erfahrungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet Schönerlinder Straße mit einer vergleichbaren Historie sind im Untersuchungsgebiet keine außerordentlichen Belastungen des Bodens zu erwarten.

Weiterhin sollte auch die Tragfähigkeit des Bodens im Gebiet in einem gesonderten Gutachten untersucht werden, da genaue Informationen zur Bodenbelastbarkeit aktuell nicht vorliegen.

Karte 11: Bodenverhältnisse



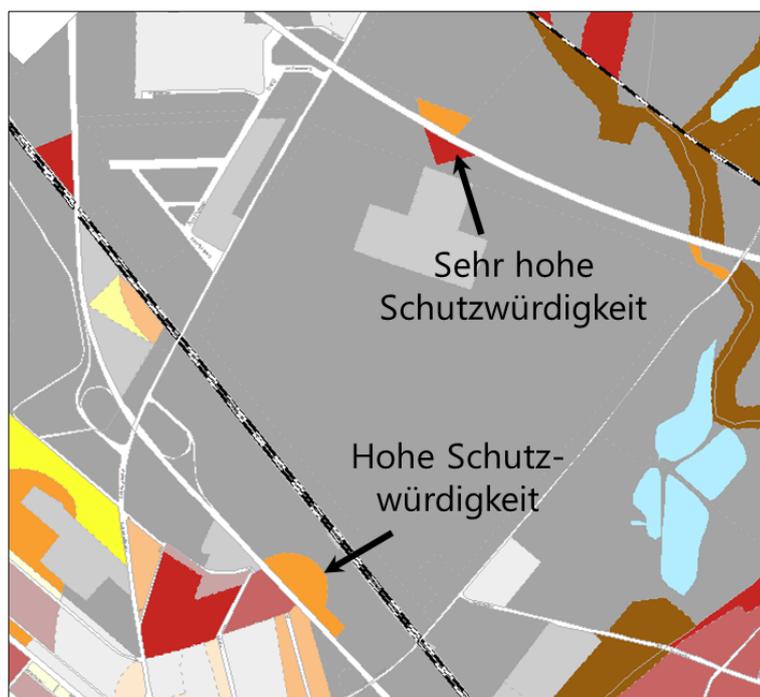
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe), © OpenStreetMap-Mitwirkende **empirica | Planergemeinschaft**

¹² Genauere Information sind auf Antrag auch aus dem Bodenbelastungskataster möglich.

Kleinere Bereiche im Norden bzw. im Süden des Bearbeitungsgebietes werden im Umweltatlas als Gebiete mit sehr hoher bzw. hoher Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt (vgl. Karte 12). Geplante Eingriffe sind dort prioritär bzw. vorrangig zu vermeiden und ggf. Standortalternativen zu suchen. Ein Nettoverlust an unversiegeltem Boden und an Funktionen sollte vermieden oder ausgeglichen werden.

Das gesamte Untersuchungsgebiet – mit Ausnahme des Streifens zwischen Berliner Außenring und A 114 – ist zudem archäologisches Verdachtsgebiet. Dort befinden sich mehrere archäologische Fundstellen (überwiegend aus der Bronzezeit).¹³ Daher sind sämtliche geplante Bodeneingriffe bei Baumaßnahmen oder anderen Vorhaben frühzeitig der zuständige Unteren Denkmalschutzbehörde Pankow mitzuteilen, damit diese in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Berlin die bodendenkmalpflegerischen Interessen prüfen kann.¹⁴ Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bodendenkmalen unterliegen dem Denkmalschutzgesetz Berlin. Das Landesdenkmalamt (LDA29) hat mit Stellungnahme vom 04.04.2019 auf die rechtlich verbindliche Dokumentationspflicht des Verfügungsberechtigten hingewiesen.

Karte 12: Schutzwürdige Böden im Untersuchungsgebiet



Quelle: Umweltatlas 2014 (Planungshinweise zum Bodenschutz), ergänzt empirica | Planergemeinschaft

¹³ In den 1990er sind im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Erkundung und Erfassung von archäologischen Stätten vorgenommen worden (Prospektionen).

¹⁴ Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 04.04.2019

2.3.2 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist für den Straßenverkehr von seiner Westseite aus erschlossen und sehr gut für den überregionalen Straßenverkehr erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle Schönerlinder Straße (A 114) befindet sich direkt südwestlich des Untersuchungsgebiets, die Halbanschlussstelle Bucher Straße südöstlich des Gebiets.¹⁵ Über die Autobahn A 114 sind sowohl der Berliner Autobahnring (A 10) als auch das Berliner Stadtzentrum prinzipiell schnell erreichbar. Die Schönerlinder Straße im Westen und die Bucher Straße im Osten stellen weitere Anbindungen ans übergeordnete Straßennetz dar. Die Schönerlinder Straße war bis Ende 2019 Teil der Bundesstraße 109. Seitdem ist sie als öffentliche Straße II. Ordnung eingestuft. Dies hat keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation des Gebiets.

Alle übergeordneten Straßen im Gebietsumfeld sind bereits heute stark befahren und hochgradig ausgelastet. Daher ist im Rahmen der Gebietsentwicklung die Erarbeitung eines integrierten Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept dringend erforderlich. Die Entwicklung von Buchholz Nord sollte nicht die bereits heute angespannte Verkehrssituation im Nordostraum weiter verschärfen, sondern vielmehr Teil, wenn nicht sogar Ausgangspunkt, für eine Lösung der Verkehrsprobleme werden.

ÖPNV

Die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV ist bisher kaum vorhanden. Die Buslinie 259 verkehrt aktuell im Stundentakt tangential am westlichen Rand des Bearbeitungsgebietes entlang der Schönerlinder Straße zwischen dem Ortsteilzentrum von Französisch Buchholz und dem S-Bahnhof Buch.

Eine Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr besteht nicht. Weder im Untersuchungsgebiet noch in der näheren Nachbarschaft befinden sich Haltestellen der S- oder Regionalbahn, obwohl zwei Bahnstrecken am Standort entlangführen. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets verläuft der Berliner Eisenbahnaußenring. Dort verkehren aktuell die S-Bahn-Linie S 8 (Berlin-Zeuthen – Birkenwerder) sowie die Regionalbahnlinien RE 5 (Elsterwerda – Rostock/Stralsund) und RB 12 (Berlin-Ostkreuz – Templin). Nördlich des Gebiets und nördlich der Autobahn A 10 verläuft die Trasse der Heidekrautbahn, auf der aktuell die Regionalbahnlinie RB 27 verkehrt (Berlin-Karow – Wensickendorf/Groß Schönebeck).

Im Flächennutzungsplan sind am Berliner Außenring an den Kreuzungen mit der Bucher Straße und der Schönerlinder Straße potenzielle Flächen für S-Bahnhöfe dargestellt. An der Bucher Straße gibt es zudem bereits Vorleistungen für den Bau eines S-Bahnhofs.

Aktuell ist die südliche Teilfläche zwischen der Bahntrasse und der A 114 Vorhaltefläche für eine mögliche S-Bahn-Betriebswerkstatt. Hierzu liegt eine fachliche Einschätzung über alternative Standorte vor, in der dieser Standort präferiert und empfohlen wird.

¹⁵ Der Ausbau der Halbanschlussstelle Bucher Straße zu einer Vollanschlussstelle ist langfristig geplant. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 10 besteht im Standortumfeld nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Güterbahnverkehr

Ein Güterbahnanschluss ist im Gebiet bisher nicht vorhanden. Aufgrund der Nähe zu Gleisanlagen bestehen – auch im Vergleich zu anderen Gewerbestandorten – aber gute Voraussetzungen, um einen entsprechenden Anschluss einzurichten. Die Erschließung des Gebiets mit einem Güterbahnanschluss wäre prinzipiell über den Berliner Außenring im Süden, die Stettiner Bahn/Heidekrautbahn im Osten oder einen bestehenden Güterbahnanschluss im Nordwesten (Gewerbestandort Am Vorwerk) möglich. Dies ist Rahmen des Verkehrskonzepts genauer zu untersuchen.

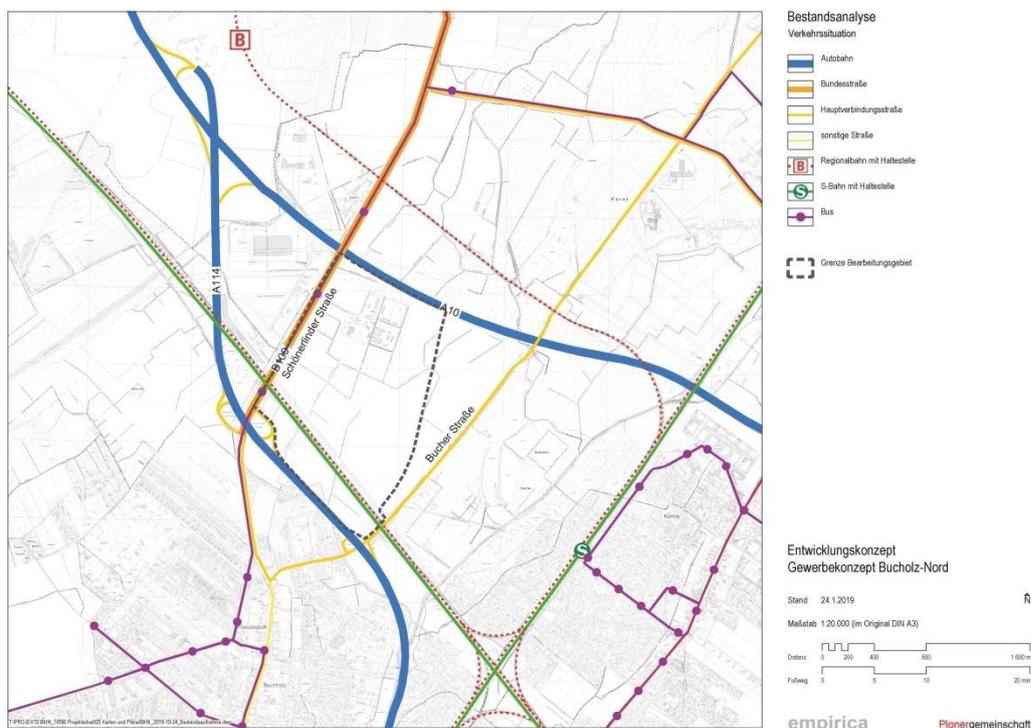
Radverkehr

Die Erreichbarkeit des Gebiets für den Fahrradverkehr ist verbesserungswürdig. An der Bucher Straße gibt es bisher keine Radwege. Entlang der Schönerlinder Straße ist ein gemeinsamer Rad-/Fußgängerweg vorhanden. Dort verläuft der „Barnimer Dörferweg“, einer der 20 „Grünen Wege“ Berlins. Kurz vor der Autobahn A 10 biegt er nach Osten ab und führt parallel zur Autobahn durch das Untersuchungsgebiet bis zur Bucher Straße.

Binnenerschließung

Aufgrund der aktuell überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung fehlt es im Untersuchungsgebiet bisher an einer Binnenerschließung. Einzige Ausnahme neben dem grünen Hauptweg sind eine Stichstraße von der Schönerlinder Straße zum gewerblich genutzten Grundstück Schönerlinder Straße 29/29a und die dort vorhandenen Wege.

Karte 13: Verkehrsanbindung des Standorts



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe)
empirica | Planergemeinschaft

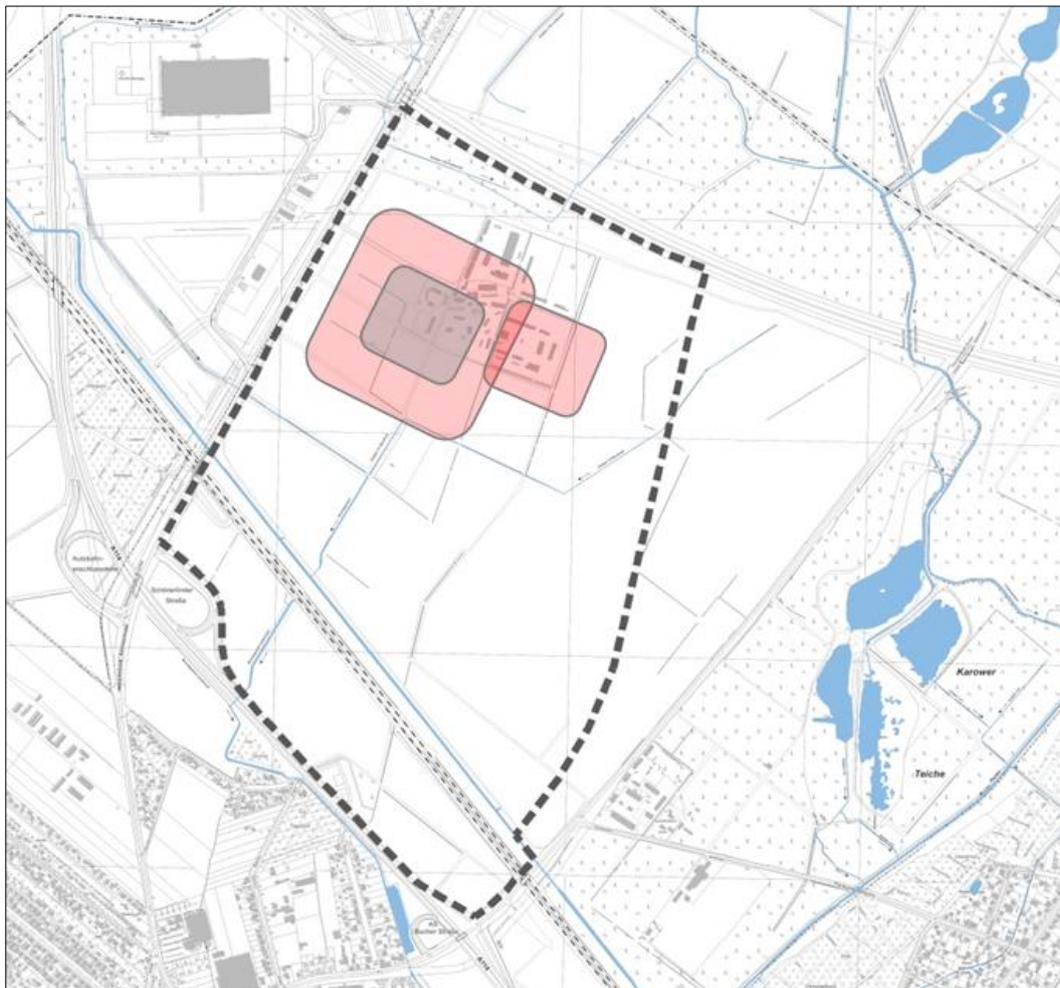
2.3.3 Bestehende Nutzungen

Störfallbetrieb

Der Gewerbebetrieb im Norden des Gebiets lagert Feuerwerkskörper und ist deshalb als genehmigungsbedürftige Anlage nach §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz eingestuft („Lagerung explosionsgefährlicher Stoffe“, sogenannter „Störfallbetrieb“). Die Lagerung unterliegt den Bestimmungen des Sprengstoffgesetzes und seinen Verordnungen.

Ausgehend von der aktuell genehmigten Menge an Feuerwerkskörpern, die am Standort gelagert werden dürfen, hat der Bezirk im Jahr 2017 die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) damit beauftragt, ein sicherheitstechnisches Gutachten zu erstellen, wobei besonderes Augenmerk auf die erforderlichen Schutzabstände zum westlich angrenzenden Gewerbestandort Schönerlinder Straße/Am Posseberg gelegt werden sollte.¹⁶ Laut Gutachten müssen ausgehend von den Mengen der am Standort gelagerten Feuerwerkskörpern der Lagergruppen 1.3 und 1.4 von Lagerbereich 1 im Westen des Grundstücks 206 m Schutzabstand zu Wohnbereichen (hellrot markiert Karte 14) und 138 m Abstand zu Verkehrswegen (grau markiert in Karte 14) eingehalten werden, von Lagerbereich 2 im Osten ist ein Schutzabstand von 136 m für Wohnbereiche erforderlich. Im Schutzabstand zu Wohnbereichen dürfen grundsätzlich keine schutzbedürftigen Nutzungen genehmigt werden. Die Abstände gelten für alle Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt und geeignet sind. Damit können prinzipiell auch Büros, Werkstätten oder Versammlungsräume von diesen Regelungen betroffen sein. Die Beurteilung der Zulässigkeit einer geplanten Nutzung innerhalb der Schutzabstände kann nicht pauschal erfolgen, sondern muss immer im Einzelfall anhand der konkreten Nutzung erfolgen.

¹⁶ Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung: Sicherheitstechnisches Gutachten zur Lagerung von pyrotechnischen Gegenständen, 14.03.2018

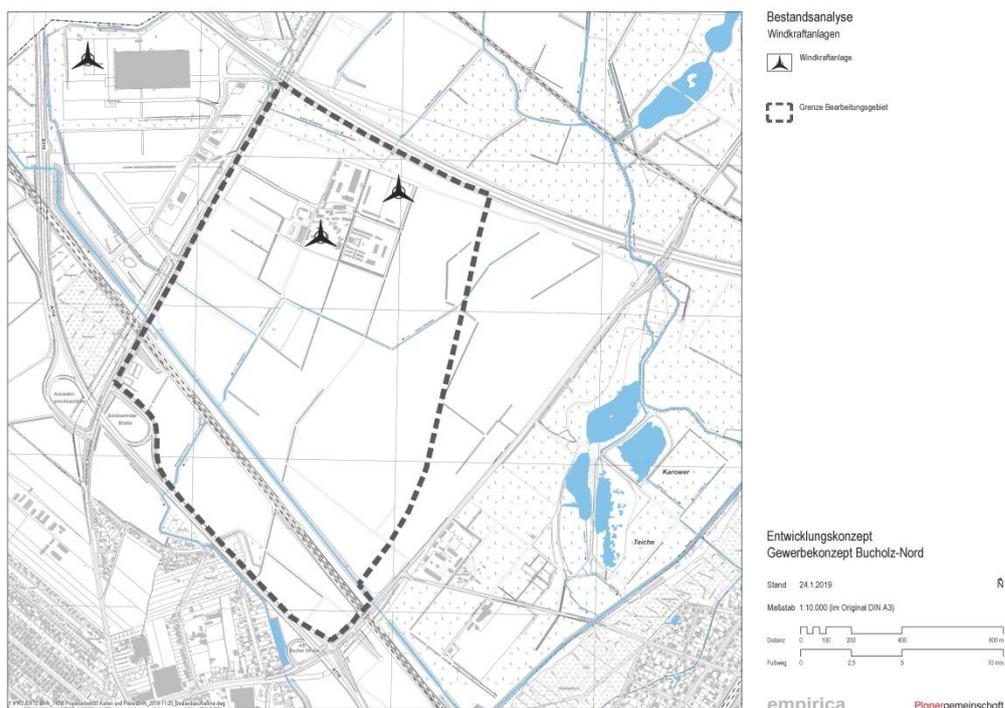
Karte 14: Einzuhaltende Schutzabstände um den pyrotechnischen Betrieb

Quelle: Eigene Darstellung nach BAM 2018, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe), © OpenStreetMap-Mitwirkende **empirica | Planergemeinschaft**

Windkraftanlagen

Auf der gewerblich genutzten Teilfläche im Norden des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei Windkraftanlage (WKA), die Ende 2015 in Betrieb genommen wurden. Die Betriebsgenehmigung der WKA ist nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz nicht befristet. Mögliche Nutzungskonflikte mit einer gewerblichen Nutzung (z. B. Schattenwurf, Lärm, Eisschlag) sollten in einem gesonderten Gutachten untersucht werden.

Karte 15: Standorte der Windräder im Untersuchungsgebiet



Quelle Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 - SW-Ausgabe), © OpenStreetMap-Mitwirkende **empirica | Planergemeinschaft**

Benachbarte Nutzungen

Im Osten des Untersuchungsgebiets sowie im Norden jenseits der Autobahn A 10 befindet sich das LSG Buch. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet Schönerlinder Straße an. Es befinden sich in diesen Himmelsrichtungen keine schutzbedürftigen Nutzungen direkt angrenzend an das Gebiet. Darunter fallen Nutzungen, die in besonderem Maße gegen Immissionen (z. B. Lärm) zu schützen sind. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz umfasst der Begriff "schützen" den Schutz vor Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen nach den einschlägigen fachlichen Regelwerken insbesondere Wohnen und wohnähnliche Nutzungen. Weiterhin sind, wenn auch in geringerem Maß, auch Hotels, Bildungseinrichtungen und Büros sowie der Erholung dienende Grünflächen schutzbedürftig im Sinne des Immissionsschutzrechts.

In der näheren Umgebung des Standorts gibt es folgende schutzbedürftige Nutzungen:

- Südlich der Autobahn A 114 befindet sich ein Einfamilienhausgebiet (Kleinsiedlung).
- Südwestlich der Schönerlinder Straße liegt die Kleingartenanlage Gartenfreunde Birkengrund e.V.
- Nordwestlich des Gebiets im Bereich am Vorwerk befindet sich der Wohnstandort Lindenhof, welcher als Mischgebiet gilt.

Zu Beurteilung der Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung des Standorts auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ist ein Lärmgutachten (Immissionen und Emissionen) notwendig.

Nördlich und westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend verläuft einer der Berliner „Grünen Wege“. Die östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ein bedeutendes Naherholungsangebot und werden als Hundeauslaufgebiet genutzt. Auf diesen Flächen werden bereits A+E-Maßnahmen konzipiert, die die zukünftigen Qualitäten weiter erhöhen werden.

3. Marktanalyse

Die Marktanalyse kann nur auf den heute absehbaren quantitativen und qualitativen Trends aufbauen. Auf der Angebotsseite lässt sich die Entwicklung hinsichtlich der Potenzialflächen noch relativ genau für die kommenden Jahre darstellen. Wie die konkrete Nachfragesituation in 10 bis 15 Jahren aussieht, wenn Buchholz Nord in der Vermarktung ist, lässt sich heute nur sehr schemenhaft skizzieren. Auf diese Unsicherheiten muss das Entwicklungskonzept Antworten finden (vgl. Kapitel 5). Die folgende Analyse der Nachfragesituation erfolgt deshalb stark auf die aktuelle Situation fokussiert, um basierend auf heutigen Zielgruppen und ihren Ansprüchen eine Abschätzung der künftigen Bedarfe und Anforderungen ableiten zu können.

3.1 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Die wachsende Stadt benötigt mehr Flächen für Gewerbe, Wohnen und andere Nutzungen. Der künftige Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie in Berlin und Pankow wird nicht allein durch die künftige wirtschaftliche Entwicklung bestimmt. Auch die großen Megatrends und globale Entwicklungen beeinflussen die lokale Gewerbeflächennachfrage.

Nachhaltige und klimagerechte Entwicklung

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen bewirken ein verändertes Nachhaltigkeitsbewusstsein auch bei Unternehmensentscheidungen. Eine strategische Ausrichtung auf eine unternehmerische Gesellschaftsverantwortung (Corporate Social Responsibility) kann normativ oder intrinsisch geschehen, wobei häufig Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion die Motivation für nachhaltiges Wirtschaften darstellen. Das Label der Nachhaltigkeit steht einerseits zunehmend als Imagefaktor und andererseits auch als Zielgruppenorientierung für Städte und Wirtschaftsstandorte.

Nachhaltige und klimagerechte Entwicklung bedeutet im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung vor allem einen sparsameren Umgang mit Flächen sowie ihre geringere Versiegelung und eine Steigerung der Flächeneffizienz. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen ist von Beginn an auf eine ressourceneffiziente Planung zu achten, die sich beispielsweise in der Nutzung erneuerbarer Ressourcen, einer geringen Versiegelung, einer möglichst CO₂-freien Energieversorgung, einer sehr guten Erschließung durch den ÖPNV und einer gut ausgebauten Ladeinfrastruktur für E-Mobilität manifestiert.

Hybridisierung von Produktion und Dienstleistung in der Wissensgesellschaft

Der Trend zur Erbringung von Leistungen, die ehemals in den Industrieunternehmen und nun von spezialisierten Dienstleistungsunternehmen erbracht werden (Outsourcing bzw. Outtasking), wird sich auch künftig fortsetzen. Durch den technologischen Wandel wächst die Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen weiter. Sogenannte „hybride Geschäftsmodelle“ erhalten im Zuge dessen Auftrieb, da durch die Verzahnung von Industrieprodukten und Dienstleistungen zusätzliche Wertschöpfungen generiert werden. Der Aspekt des Outtaskings gilt auch für die Logistik. Ein nicht unerheblicher Teil der dynamischen Entwicklung im Logistiksektor ist Folge des ehemaligen Werkverkehrs von Unternehmen des

produzierenden Gewerbes und des Handels, der an Transportunternehmen ausgegliedert wurde.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Die Digitalisierung im Bereich des produzierenden Gewerbes beschreibt die gezielte Nutzung von digitalen Informationen in Unternehmensprozessen, um beispielsweise die Produktion automatisiert in Echtzeit zu steuern und/oder Energie und Ressourcen effizienter einzusetzen. Die Verzahnung der Produktion mit modernster 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 der industriellen Produktion die Nachfrage nach 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. Daher ist keine räumliche Revolution durch Industrie 4.0 zu erwarten. Die Vernetzung und Kommunikation der Maschinen untereinander ersetzt nicht den Bedarf nach Aufstellflächen für die Maschinen und Produktionsflächen. Auch die Standortanforderungen der Industrieunternehmen ändern sich dadurch nicht. 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 Dateninfrastruktur künftig einer der wichtigsten Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe sein wird. Industrie 4.0 wird, davon abgesehen, vermutlich stärker die Anforderungen an Gewerbeimmobilien verändern als an den generellen industriellen Standort.

Wachsende Bedeutung der Logistik

Der wesentliche Treiber von Veränderungen in der Logistik ist in jüngster Zeit der rasant wachsenden E-Commerce in der Handelslogistik. Diese durch den Online-Handel getriebenen Entwicklung bringen auch ein verändertes Nachfrageverhalten hinsichtlich innerstädtischer Logistikflächen mit sich. Konnte in den Jahren 1990-2010 ein deutlicher Trend zu Logistikansiedlungen außerhalb der Ballungsräume beobachtet werden, wird inzwischen über eine „Rückkehr in die Innenstadt“ diskutiert. Für eine möglichst schnelle Zustellung beim Kunden sind Sortier- und Lagerkapazitäten in räumlicher Nähe zum Verbraucher notwendig. Zur Gewährleistung kürzerer Wege und damit schnellerer Lieferungen denken viele Handelsunternehmen neben dem zentralen Lager etwa in der Mitte Deutschlands über nahe an den Ballungsräumen liegende Regionallager mit durchschnittlich 50.000 m² Grundstücksfläche nach.

Angesichts starker Nutzungskonkurrenzen, entsprechend teuren Grundstücken und hohen Nutzungsaufgaben in den Innenstädten, gehen viele Logistikkonzepte einen zweistufigen Weg: Die Güter werden im Umland gelagert, die zeitnahe Zustellung beim Kunden erfolgt über einen zusätzlichen Umschlag und die Feinverteilung der Sendungen in einem innerstädtischen „City-Hub“, sei es bei Paketdienstleistern oder bei den

Handelsunternehmen selbst. Damit werden große Ansiedlungen im infrastrukturell gut angebundenen Umland der Ballungsräume weiterhin gefragt bleiben. Gleichzeitig werden aber auch zunehmend kleine innerstädtische Flächen gesucht, um die „letzte Meile“ logistisch effizient abwickeln zu können.

Fachkräftemangel

Seit mehr als einem Jahrzehnt wachsen einige Städte in Deutschland nicht nur aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland, sondern auch infolge eines veränderten Binnenwanderungsverhaltens. Dieses Wanderungsmuster zulasten des (peripheren) ländlichen Raums und einiger (Groß-)Städte ist Ausdruck eines Schwarmverhaltens insbesondere jüngerer Menschen. Davon profitieren in der Regel die sogenannten Schwarmstädte, zu denen auch Berlin zählt.

Analysen zeigen, dass das veränderte Binnenwanderungsverhalten nicht primär Folge unterschiedlicher regionaler Arbeitsmarktperspektiven ist, sondern vielmehr mit der gestiegenen Anziehungskraft der Schwarmstädte als Wohnstandort für die junge Bevölkerung zu erklären ist¹⁷. Diese Zuwanderung wirkt einerseits dem Fachkräftemangel in den Schwarmstädten entgegen und verstärkt ihn in den übrigen Regionen. Andererseits erhöhen die aktuell landesweit günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der demografische Wandel die Wohnortwahlfreiheit der Arbeitskräfte. Damit dreht sich die aus der Vergangenheit bekannte Wirkungsrichtung um: Nicht mehr die 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 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. Damit verbunden ist auch eine zunehmende Wichtigkeit der Attraktivität des jeweiligen Arbeitsstandorts, insbesondere wenn es sich um Standorte außerhalb der gewachsenen Zentren handelt.

Auswirkungen auf Berlin und Pankow

Die genannten globalen Trends wirken sich auch auf die Gewerbeflächenentwicklung in Berlin und Pankow aus. So spielt das Thema Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit in der Berliner Politik und Stadtgesellschaft eine immer größere Rolle, gleichzeitig steigen auch die Anforderungen durch die Bundesgesetzgebung beim Thema Flächenverbrauch und Flächeneffizienz. In den kommenden Jahren erreicht die Babyboomer-Generation das Renteneintrittsalter und ohne eine hohe Nettozuwanderung wird das Erwerbstätigenpotenzial sinken. Hier war Berlin in den vergangenen Jahren gut aufgestellt, aber inzwischen ist das Wachstum der Stadt ganz überwiegend von der Zuwanderung aus dem Ausland abhängig. Damit die Stadt auch künftig attraktiv als Wohn- und Arbeitsstandort bleibt, müssen gewerbliche Bauflächen in ausreichendem Umfang für die wirtschaftliche Entwicklung vorhanden sein. Diese Flächen müssen sowohl für die Unternehmen als auch für

¹⁷ Simons, Harald und Lukas Weiden (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland – Ausgewählte Ergebnisse. Berlin.

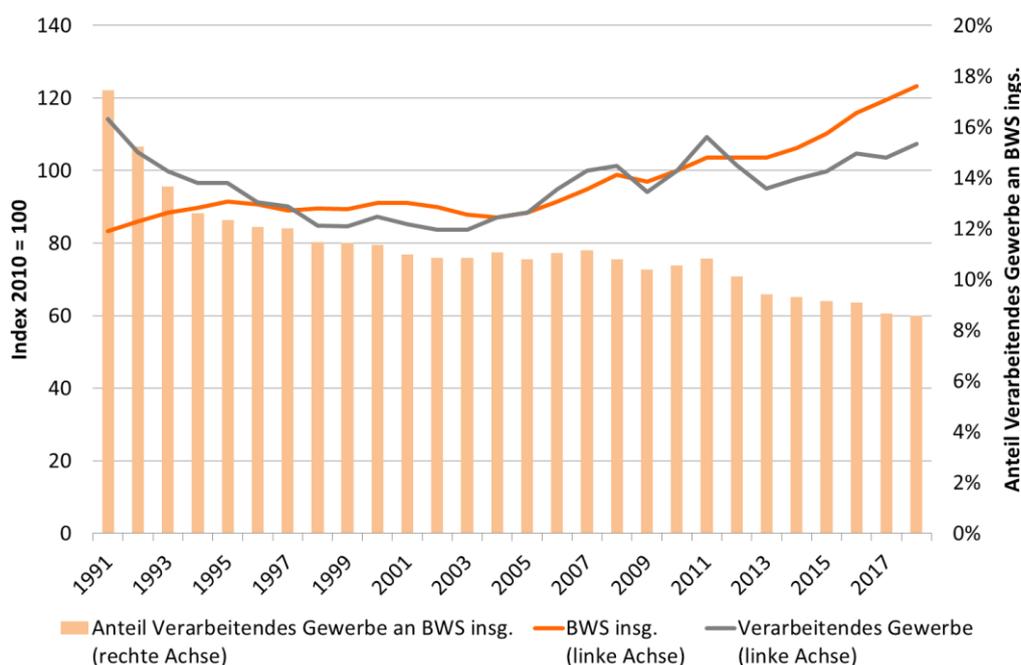
die Arbeitskräfte attraktiv sein – durch eine moderne Infrastrukturanbindung (neben schnellem Internet und Autobahnanschluss eben auch ÖPNV- und Radverkehrsanbindung) und eine nachhaltige und ressourceneffiziente Entwicklung und Gestaltung.

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt auch zu veränderten Standortanforderungen der Unternehmen. Digitale Geschäftsprozesse und hybride Geschäftsmodelle gewinnen weiter an Bedeutung. In Kombination mit dem immer wertvoller werdenden Gut der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen urbane gewerbliche Standorte zukünftig an Bedeutung, ohne dass die Standorte für produzierende Unternehmen außerhalb des Berliner Zentrums an Funktion oder Bedeutung verlieren würden. Beide Standorttypen ergänzen sich (Stichwort: hybride Geschäftsmodelle).

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung in Berlin allgemein

Seit dem Jahr 1991 hat sich der preisbereinigte Index die Bruttowertschöpfung (BWS) der Berliner Wirtschaft von 83 auf 123 im Jahr 2018 erhöht (2010 = 100). Der größte Teil des Wachstums entfällt dabei auf den Zeitraum nach 2004. Während das durchschnittliche jährliche Wirtschaftswachstum des Kettenindexes zwischen 1991 und 2004 lediglich 0,3 % betrug, lag die jährliche Wachstumsrate in den Jahren danach bei 2,5 %.

Abbildung 2: Bruttowertschöpfung (preisbereinigt, verkettet) in Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

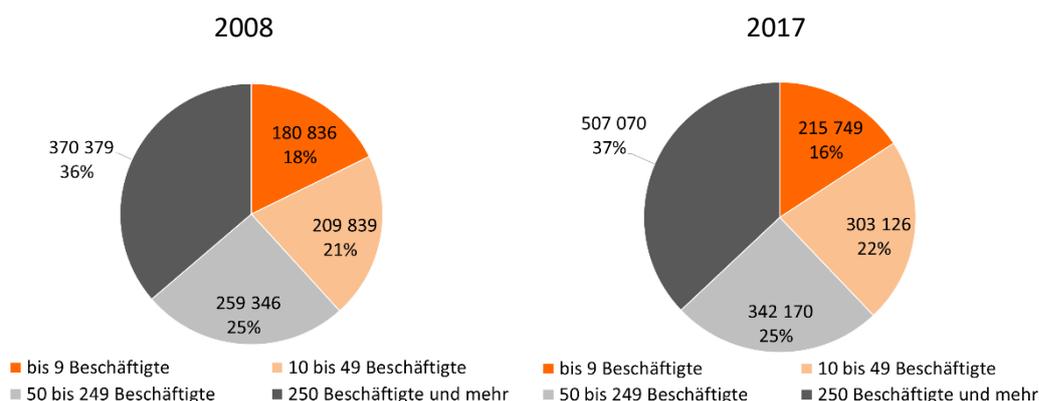
empirica | Planergemeinschaft

Die Beschäftigungsentwicklung in Berlin verlief ähnlich dynamisch. Seit dem Jahr 2003 stieg die Zahl der Erwerbstätigen um fast 30 % auf inzwischen mehr als 2 Millionen.

Im Jahr 2017 gab fast 190.000 Betriebe in Berlin. Dabei machen kleine Betriebe die große Mehrzahl aus: Rd. 97,9 % aller Betriebe hatten weniger als 50 Beschäftigte. Rd. 1,7 % der Betriebe hatten 50 bis unter 250 Beschäftigte und nur rd. 0,4 % waren große Betriebe mit mehr als 250 Beschäftigten. Hinsichtlich der Verteilung der Beschäftigten auf kleine,

mittlere und größere Betriebe hat sich die Struktur in Berlin im Zeitraum 2008 bis 2017 nur geringfügig geändert: In den vergangenen Jahre sind die Beschäftigtenzahlen in den großen Betrieben kaum stärker gestiegen als in den kleinen. 2017 waren insgesamt 37 % aller Berliner SV-Beschäftigten in Niederlassungen mit mindestens 250 Angestellten tätig (vgl. Abbildung 3). Das heißt auch, dass mehr als 60 % der Beschäftigten in kleinen und mittleren Betrieben arbeiteten.

Abbildung 3: Beschäftigte in Berlin nach Betriebsgröße, 2008 und 2017

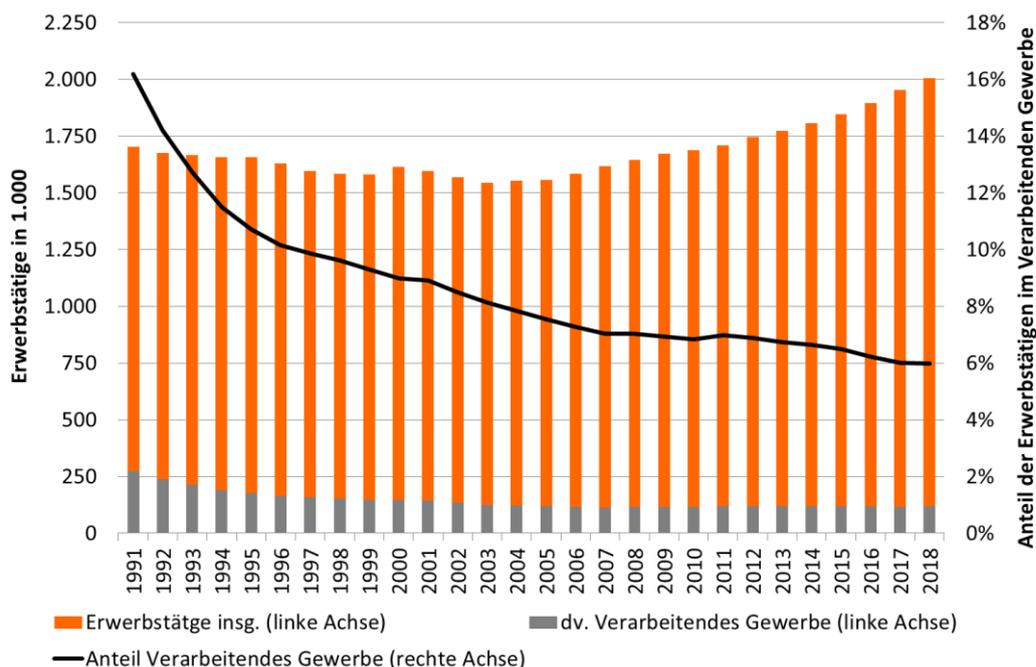


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

empirica | Planergemeinschaft

Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes lag 2018 nominal mit 11,4 Mrd. € auf dem höchsten Niveau seit 1991. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe erreichte 2007 mit rd. 114.000 ihren historischen Tiefstand. Seitdem ist sie wieder leicht auf rd. 120.000 im Jahr 2018 angestiegen. Seit 1991 ist ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 16 % auf 6 % gesunken. Dieser sinkende Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Beschäftigung ist einerseits ein deutschlandweiter Trend, der sich unter anderem dadurch ergibt, dass in diesem Wirtschaftszweig durch Automatisierung überdurchschnittlich hohe Produktivitätssteigerungen erzielt werden können (Stichwort: Tertiärisierung). Andererseits ist der starke Rückgang der Beschäftigtenzahlen in den 1990er Jahren v. a. eine Folge des abrupten Strukturwandels in Ost- und West-Berlin in Folge der Wiedervereinigung, als zahlreiche nicht mehr wettbewerbsfähige Betriebe und Niederlassungen in kurzer Zeit geschlossen wurden.

Abbildung 4: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

empirica | Planergemeinschaft

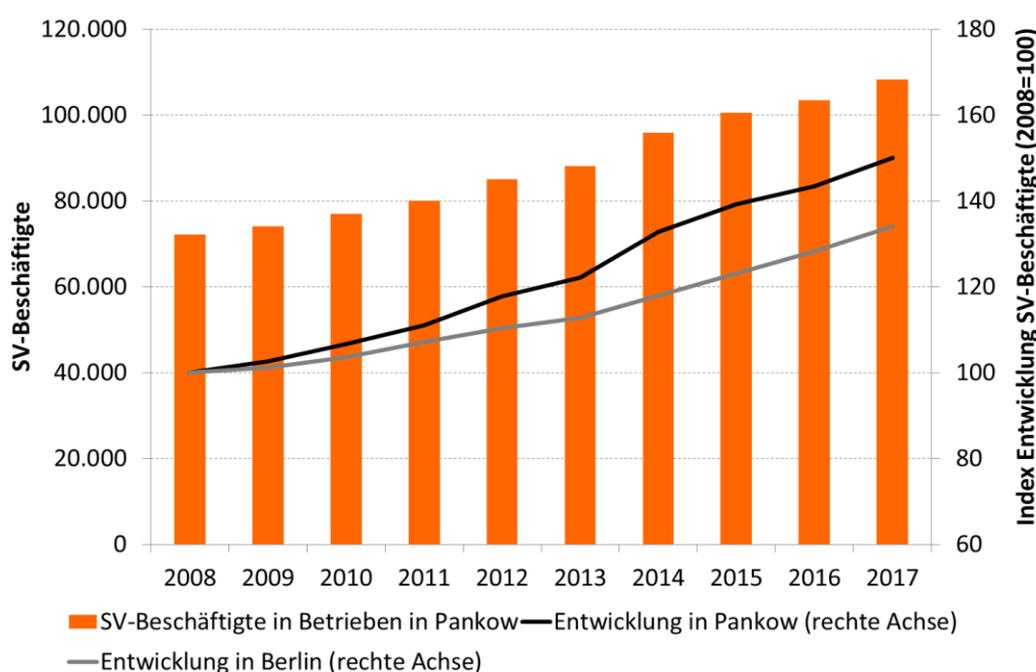
Unabhängig vom Rückgang der Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe besteht ein zusätzlicher Bedarf nach gewerblichen Bauflächen in Berlin. Zum einen, weil auch im Dienstleistungssektor, der Ver- und Entsorgung, im Baugewerbe oder der Logistik gewerbliche Bauflächen nachgefragt werden. Zum anderen ist der Flächenbedarf im verarbeitenden Gewerbe, der Bauwirtschaft sowie der Logistik im Gegensatz zum Dienstleistungssektor sehr viel weniger durch die Beschäftigung, sondern vielmehr durch die steigende Wertschöpfung getrieben ist. Der Flächenbedarf ist somit weitgehend von der Beschäftigungsentwicklung unabhängig, u. a. aufgrund des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels und der vergleichsweise hohen Produktivitätssteigerungen im verarbeitenden Gewerbe.

3.3 Entwicklung und Wirtschaftsstruktur in Pankow

3.3.1 Wirtschaftliche Entwicklung in Pankow

Auch im Bezirk Pankow verlief die Beschäftigtenentwicklung in den vergangenen Jahren sehr dynamisch. Im Zeitraum 2008 bis 2017 stieg die Anzahl der im Unternehmensregister erfassten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bezirk um rd. 36.000 auf mehr als 108.000.¹⁸ Das entspricht einem Anstieg von rd. 50 %. Damit liegt das Wachstum deutlich über dem Berliner Durchschnittswert von 34 %. Auch im verarbeitenden Gewerbe (+19 %), im Baugewerbe (+5 %) und im Bereich Verkehr und Lagerei (+52 %) erhöhte sich im Bezirk die Beschäftigung im Untersuchungszeitraum (vgl. hierzu Kapitel 3.3.2).

Abbildung 5: Beschäftigtenentwicklung in Pankow



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

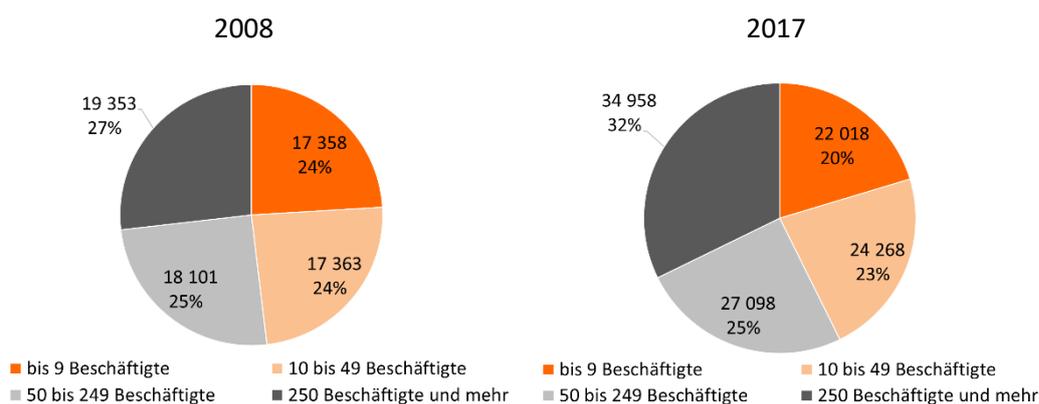
empirica | Planergemeinschaft

Die Betriebsgrößenstruktur in Pankow ist noch etwas kleinteiliger als im Berliner Durchschnitt: 98,5 % aller Betriebe haben weniger als 50 Beschäftigte, rd. 1,2 % zwischen 50 und 249 Beschäftigte und knapp 0,3 % aller Pankower Betriebe sind Großbetriebe mit mindestens 250 Beschäftigten. Hinsichtlich der Verteilung der Beschäftigten auf kleine, mittlere und große Betriebe ist in Pankow ein leichter Trend hin zu den größeren Niederlassungen und damit eine Angleichung an den Berliner Durchschnitt (vgl. Abbildung 3) erkennbar: Während 2008 insgesamt 27 % aller SV-Beschäftigten in Pankow in Betrieben

¹⁸ 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 alle anderen vier Abschnitte als Arbeitgeber relativ unbedeutend. Die Anzahl der Beschäftigten im Wirtschaftsabschnitt B "Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden" wird aus Gründen des Datenschutzes (Anzahl zu klein) im Bezirk nicht ausgewiesen.

mit mindestens 250 Mitarbeitern arbeiteten, waren es im Jahr 2017 knapp ein Drittel (vgl. Abbildung 6). Das bedeutet im Umkehrschluss aber auch, dass weiterhin mehr als zwei Drittel der Beschäftigten im Bezirk in kleinen und mittleren Betrieben tätig war. Damit ist die Wirtschaftsstruktur im Vergleich zu Berlin unverändert etwas kleinteiliger strukturiert: Es arbeiten anteilig nicht nur weniger Menschen in großen Betrieben mit mehr als 250 Beschäftigten, sondern auch mehr Menschen in kleinen Betrieben mit weniger als 10 Beschäftigten.

Abbildung 6: Beschäftigte in Pankow nach Betriebsgröße, 2008 und 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

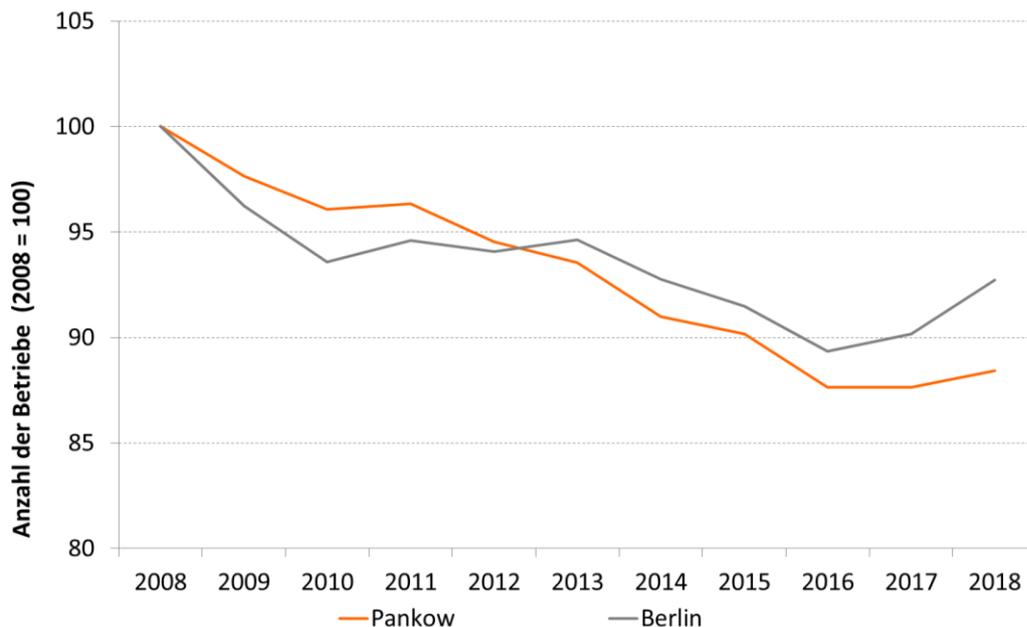
empirica | Planergemeinschaft

Von 2007 bis 2018 stieg auch die Zahl der Betriebe in Pankow um rd. 20 % an. Besonders stark wuchs die Zahl der großen Betriebe mit mehr als 250 Beschäftigten (von 33 auf 62, entspricht +88 %) sowie der mittleren Betriebe mit 50 bis 249 Beschäftigten (von 177 bis 264, entspricht +49 %) – auch das Ausdruck das dynamischen Wirtschaftswachstums im Bezirk in den vergangenen Jahren.

In den meisten Dienstleistungsbranchen, im Bereich Medien/IT/Kommunikation und im Gastgewerbe nahm die Zahl der Betriebe zu, während die Entwicklung der Betriebszahlen im Baugewerbe und in der Verkehrsbranche negativ war. Das kann sowohl Ausdruck einer zunehmenden Konzentration in diesen Branchen als auch einer Verdrängung von Betrieben aus dem Bezirk sein. Im verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Betriebe im Zeitraum 2008 bis 2017 insgesamt leicht an – von 603 auf 617 (+2 %).

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 3.470 im Jahr 2016 und stabilisierte sich dann mit rd. 3.500 Betrieben im Jahr 2018 auf diesem Niveau. Das entspricht einem Rückgang von 12 % seit 2008 – ein stärkerer Rückgang als in Berlin insgesamt (-7 %) und ein Indiz dafür, dass Pankow stärker als andere Bezirke von Verdrängungs- bzw. Konzentrationsprozessen von kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben betroffen ist.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl der Handwerksbetriebe in Pankow und Berlin



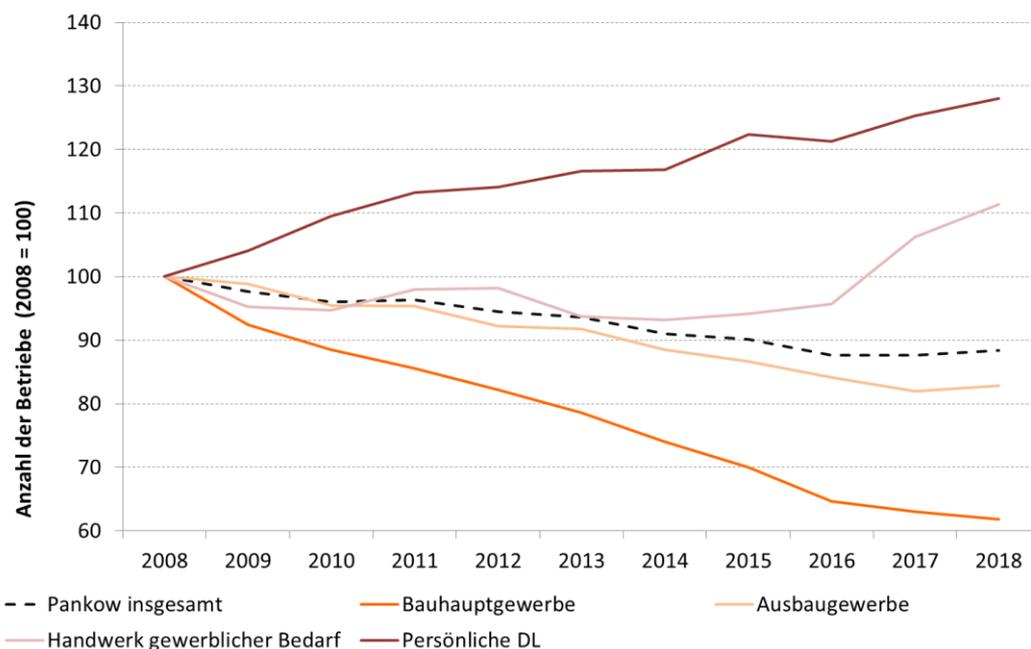
Quelle: Handwerkskammer Berlin

empirica | Planergemeinschaft

Innerhalb des Handwerks gibt es im Zeitraum 2008 bis 2018 allerdings deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Betriebszahlen:

- Im Bauhauptgewerbe sank die Zahl der Betriebe um mehr als ein Drittel. Vor allem die Zahl der Betriebe in Anlage B2 (handwerksähnliche Gewerbe, v. a. Holz- und Bautenschutzgewerbe) sank stark, aber auch die Zahl der Maurer und Betonbauer ging zurück. Die Entwicklung im Bezirk verläuft dabei ähnlich wie in Berlin insgesamt.
- Im Ausbaugewerbe ist die Betriebszahl mit -17 % ebenfalls rückläufig. Das gilt für alle größeren Gewerke (Elektrotechniker, Installateure und Heizungsbauer, Maler und Lackierer, Tischler, Fliesen- und Bodenleger) mit Ausnahme der Raumausstatter. Die Entwicklung in diesen Gewerken ist etwas schlechter als im Berliner Schnitt.
- Im Kfz-, Nahrungsmittel- und Gesundheitsgewerbe ist die Zahl der Betriebe seit 2008 um 7 bis 10 % zurückgegangen. Das entspricht weitgehend dem Berliner Trend. Die einzigen Berufsgruppen mit eindeutig positiver Entwicklung in Pankow sind Konditoren, Speiseeishersteller und Hörgeräteakustiker.
- Seit 2016 positiv entwickeln sich die Betriebszahlen im Handwerk für den gewerblichen Bereich, nachdem sie zuvor gegen den Berliner Trend gesunken waren. Das liegt allein an einer Zunahme bei den Gebäudereinigern, in den übrigen Gewerken wie Feinwerkmechanik, Informationstechnik und Metallbau sinkt die Zahl der Betriebe.
- Eindeutig positiv ist die Entwicklung bei den persönlichen Dienstleistungen: Die Zahl der Betriebe ist seit 2008 um 28 % angestiegen (Berlin insgesamt +17 %). Zuwächse gab es u. a. bei Friseuren, Fotografen, Kosmetikern und Maßschneidern.

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Handwerksbetriebe in Pankow nach ausgewählten Handwerksgruppen



Quelle: Handwerkskammer Berlin

empirica | Planergemeinschaft

In Pankow hat sich die Zahl der Beschäftigten in den Branchen, die vor allem gewerbliche Bauflächen benötigen (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei), in den vergangenen Jahren erhöht, allerdings weniger stark als in vielen anderen Branchen. Eine Ursache dafür sind Verdrängungs- und Verlagerungsprozesse von Handwerks- und produzierenden Betrieben aus Pankower Misch- und Wohngebieten in andere Berliner Bezirke und ins Umland. Flächen für diese Betriebe werden nicht nur wegen der Umwandlung in Wohnen knapp, sondern auch weil sie stattdessen als Büro- oder Einzelhandelsflächen genutzt werden, da die Zahlungsfähigkeit der Handwerks- und produzierenden Betriebe vergleichsweise gering ist.

Damit künftig das Wachstum von Unternehmen im Bezirk möglich ist, besteht die dringende Notwendigkeit, neue gewerbliche Flächenangebote zu schaffen. Insbesondere der Rückgang im Ausbau- und Bauhauptgewerbe und vielen anderen produzierenden Gewerken verdeutlicht den Handlungsbedarf, da auch in der wachsenden Stadt eine Gewerbeinfrastruktur für die wohnortnahe Daseinsvorsorge gesichert werden sollte. Diese Branchen sind allerdings von einer Vielzahl von Problemen betroffen, zu denen neben den zunehmenden Schwierigkeiten bei der Standortsuche in Berlin der Fachkräftemangel und fehlende Betriebsnachfolger gehören. Um hier gegenzusteuern, sind adäquate Flächenangebote, wie sie am Standort Buchholz Nord entstehen könnten, sehr wichtig.

3.3.2 Wirtschaftsstruktur in Pankow

Die wirtschaftsstrukturelle Analyse¹⁹ für den Bezirk Pankow macht deutlich, dass die Wirtschaftsstruktur im Bezirk insgesamt relativ ähnlich zur gesamtstädtischen Wirtschaftsstruktur ist. Die wichtigsten Wirtschaftsabschnitte sind, wie in Berlin insgesamt, personalintensive Branchen: das Gesundheits- und Sozialwesen, der Handel sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Dabei ist sowohl die Bedeutung als auch die Dynamik dieser Branchen in Pankow jeweils etwas höher ist als im Berliner Durchschnitt. Im gesamtstädtischen Vergleich ebenfalls dynamisch haben sich im Bezirk Verkehr und Lagerei, das Gastgewerbe, Erziehung und Unterricht und Information und Kommunikation entwickelt. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe wuchs ebenfalls stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Das Wachstum war im Verhältnis zu den Wachstumsraten in anderen Branchen allerdings verhalten.

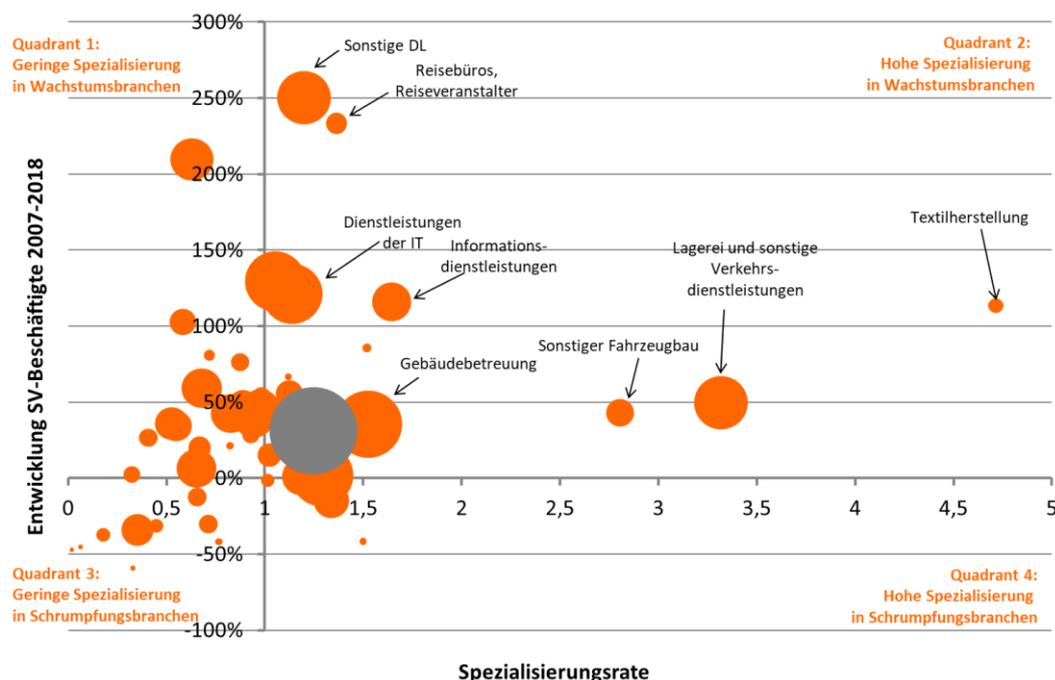
Eine besonders starke Spezialisierung (Spezialisierungsrate größer als 2, vgl. Abbildung 6) im Berliner Vergleich weist die Pankower Wirtschaft in drei wachsenden Branchen auf:

- in der Textilherstellung (rd. 300 Beschäftigten),
- im sonstigen Fahrzeugbau/Schienenfahrzeugbau (rd. 1.000 Beschäftigten)
- sowie im Wirtschaftszweig Lagerei und sonstige Verkehrsdienstleistungen (rd. 3.600 Beschäftigte).

Eine mittlere Spezialisierungsrate ($> 1,5$) gibt es im sehr stark wachsendem Onlinehandel (rd. 2.200 Beschäftigte, nicht im Diagramm dargestellt) und bei den Informationsdienstleistungen (rd. 1.900 Beschäftigte).

¹⁹ Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister, siehe auch Anhang Kapitel 7.2: Kennzahlen und tabellarische Darstellung der Branchenstrukturanalyse

Abbildung 9: Spezialisierung und Entwicklung ausgewählter Branchen in Pankow anhand der Beschäftigung differenziert nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) 2008-2017



Lesehilfe: Die Größe der Punkte stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-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. Nicht dargestellt sind Landwirtschaft, Bergbau, Energieversorgung, Verwaltung, Erziehung, Gesundheit und Soziales sowie Kunst und Unterhaltung. Weiterhin fehlt der Onlinehandel, der sich äußerst dynamisch entwickelte (2.177 Beschäftigte, +2121 % seit 2007) und daher nicht innerhalb des Diagramms dargestellt werden konnte.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

empirica

Abschnitt C: Verarbeitendes Gewerbe – Schienenfahrzeugbau am wichtigsten

Im Jahr 2017 arbeiteten rd. 5.600 Personen oder rd. 5 % aller Beschäftigten in Pankow im verarbeitenden Gewerbe. Das sind einerseits rd. 19 % mehr als noch 2008, andererseits entspricht das nur gut zwei Drittel des berlinweiten sektoralen Beschäftigtenanteils im verarbeitenden Gewerbe. Von den rd. 5.600 Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe in Pankow arbeiten rd. 2.150 (38 %) in Betrieben mit bis zu 49 Beschäftigten, die Größenstruktur entspricht damit in etwa dem Bezirksdurchschnitt.

Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes ist der „Sonstige Fahrzeugbau“ am bedeutendsten, zu dem der Schienenfahrzeugbau gehört (Stadler Pankow). Es werden aus Geheimhaltungsgründen keine genauen Beschäftigtenzahlen vom Amt für Statistik angegeben, aber es dürfte ausgehend von veröffentlichten Zahlen aus dem Jahr 2017 rd. 1.000 Beschäftigte in dieser Branche in Pankow gegeben haben. Damit ist die Branche in Berlin stark auf Pankow konzentriert (Spezialisierungsrate²⁰ rd. 2,8). Die nächstgrößeren

²⁰ Der Spezialisierungsgrad eines Wirtschaftsraumes nach den Wirtschaftszweigen der amtlichen Systematik kann mithilfe des Lokalisationsquotienten veranschaulicht werden. Wenn eine überdurchschnittlich hohe Spezialisierung vorliegt, nimmt er einen Wert größer als 1 an, ansonsten einen Wert kleiner als 1.

Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes mit jeweils rd. 700 Beschäftigten sind „Reparatur/Installation von Maschinen u. Ausrüstungen“ (Spezialisierungsrate 1,02; unterdurchschnittliches Wachstum) und „Herstellung von Nahrungs-/Futtermitteln“ (Spezialisierungsrate 0,67; leicht überdurchschnittliches Wachstum). Stark spezialisiert und stark wachsend, allerdings mit wenigen Beschäftigten im Bezirk ist die Herstellung von Textilien – die knapp 300 Beschäftigten entsprechen mehr als einem Drittel aller Branchenbeschäftigten in Berlin.

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

Diese Wirtschaftszweige sind im Bezirk unbedeutend.

Abschnitt F: Baugewerbe – Bedeutend, aber wenig dynamisch

Das Baugewerbe ist mit knapp 6.100 Beschäftigten im Vergleich zum Berliner Niveau in Pankow überdurchschnittlich bedeutend (Spezialisierungsrate von 1,24), hat sich aber mit einem Beschäftigtenzuwachs von 5 % in den vergangenen zehn Jahren nur unterdurchschnittlich entwickelt. Die Zahl der Betriebe ging von 2008 bis 2017 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 fehlenden Flächen für Unternehmen des Baugewerbes im Bezirk sein.

Das Baugewerbe ist besonders stark durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt: 85 % der Beschäftigten arbeiten in Niederlassungen mit weniger als 50 Mitarbeitern und es gibt kein Betrieb mit mehr als 250 Beschäftigten.

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

Der Wirtschaftsabschnitt Handel und Kfz-Handel ist im Bezirk etwas überrepräsentiert, das gilt insbesondere für den relativ personalintensiven Einzelhandel in Verkaufsräumen. Hier erreicht der Bezirk 125 % des entsprechenden Beschäftigtenanteils von Berlin. Insgesamt arbeiten fast 16.000 Beschäftigten im Bezirk in dieser Branche, die Verteilung auf die Betriebsgrößenklassen entspricht dem Bezirksdurchschnitt.

Sehr dynamisch hat sich der Internet- und Versandhandel (Einzelhandel nicht in Verkaufsräumen) entwickelt. Im Jahr 2017 arbeiteten rd. 2.200 Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig. Das ist eine Steigerung von mehr als 2.000 gegenüber dem Jahr 2008. Die Branche ist in Berlin sehr stark auf den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konzentriert, aber auch in Pankow überproportional stark vertreten (Spezialisierungsrate 1,69).

Abschnitt H: Verkehr und Lagerei – Mittlere Dynamik

Im Abschnitt Verkehr und Lagerei entspricht der Beschäftigtenanteil im Bezirk 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: jede vierte Berliner Beschäftigte in dieser Branche arbeitet in Pankow (Spezialisierungsrate 3,32). Aussagen zur Struktur der Betriebsgröße lassen sich aufgrund statistischer Geheimhaltung nicht treffen.

Abschnitt I: Gastgewerbe – Sehr positive Entwicklung

Das Gastgewerbe in Pankow profitiert stark von der steigenden Bedeutung des Tourismus in Berlin. Die Beschäftigung im Beherbergungsgewerbe ist um mehr als 100 % auf fast 900 Personen und damit im Berliner Vergleich überdurchschnittlich stark angestiegen. Bedeutung und Dynamik der Gastronomie sind mit fast 4.600 Beschäftigten und 130 % Wachstum noch größer. Von einer räumlichen Konzentration des Gastgewerbes insgesamt auf den Bezirk kann bei einem Lokalisationsquotienten von kleiner eins aber nicht gesprochen werden. Das Gastgewerbe war 2007 durch eine komplett kleinteilige Betriebsstruktur gekennzeichnet, da keine Niederlassung mehr als 50 Mitarbeiter hatte. Durch die dynamische Entwicklung in der Branche gab es 2017 dann sieben Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten, wenngleich mehr als zwei Drittel der Beschäftigten weiterhin in kleinen Betrieben mit weniger als 50 Angestellten tätig ist.

Abschnitt J: Information und Kommunikation – Bedeutende Wachstumsbranche mit hoher Bedeutung

Der Bezirk Pankow ist einer der räumlichen Schwerpunkte der Informations- und Kommunikationswirtschaft in Berlin. Immerhin jeder zehnte Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig in Berlin hat seinen Arbeitsplatz im Bezirk. Insgesamt arbeiten mehr als 9.000 Beschäftigte im Bezirk in der Informations- und Kommunikationsbranche. Das sind mehr als doppelt so viele wie im Jahr 2008, womit das Wachstum über dem Berliner Durchschnitt liegt. In der Branche arbeiten mehr als zwei Drittel der Beschäftigten in Niederlassungen mit 10 bis 249 Mitarbeitern, während die Beschäftigtenanteile in ganz kleinen und in großen Betrieben unter dem Bezirksschnitt liegen.

Größter Wirtschaftszweig ist die Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie: 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 116 % seit 2008. 13 % aller Berliner Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig arbeiten in Pankow.

Abschnitte K und L: Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen – Moderat wachsend und wenig bedeutend

Im Finanz- und Versicherungsgewerbe waren 2017 rd. 1.400 Personen beschäftigt. Das waren 36 % mehr als 2008. Im Grundstücks- und Wohnungswesen waren knapp 2.000 Menschen beschäftigt (+43 %). Räumliche Konzentrationen beider Branchen sind in Berlin jenseits des Bezirks zu finden (z. B. in Mitte). Aussagen zur Beschäftigtenstruktur nach Betriebsgröße sind nicht möglich.

Abschnitt M: Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen – Mittlere Dynamik, wenig spezialisiert

Der Beschäftigtenanstieg in diesem Abschnitt lag mit 67 % im Berliner Branchenmittel. Gut jeder zwölfte Beschäftigte 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 mit Ausnahme des Veterinärwesens

in diesem Abschnitt keine Wirtschaftszweige mit einer räumlichen Konzentration auf den Bezirk. Aussagen zur Beschäftigtenstruktur nach Betriebsgröße sind nicht möglich.

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

Innerhalb des Abschnitts arbeiten im Bezirk gut 12.600 Beschäftigte, davon ein großer Teil in der Arbeitnehmerüberlassung (Zeitarbeit), in Call-Centern und der Gebäudereinigung. Der letzte Wirtschaftszweig ist zudem im Bezirk leicht räumlich konzentriert: Fast jeder achte Beschäftigte in Berlin in dieser Branche arbeitet in einem Pankower Unternehmen. Insgesamt verlief die Beschäftigungsentwicklung im Abschnitt positiv mit deutlichen Unterschieden zwischen den zugehörigen Branchen. Der Wirtschaftsabschnitt ist durch eher größere Betriebe geprägt: rd. 38 % der Beschäftigten arbeiten in einem großen und weitere 34 % in einem mittleren Betrieb.

Abschnitt P: Erziehung und Unterricht – Deutliches Wachstum und mittlere Bedeutung

Im (personalintensiven) Abschnitt Erziehung und Unterricht sind mit rd. 9.600 Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig) gut 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. In diesem Wirtschaftsabschnitt haben große Betriebe mit rd. 58 % den im Vergleich größten Anteil an den Beschäftigten.

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 1,25). 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. Auch in diesem Wirtschaftsabschnitt ist der Anteil der Beschäftigten bei mittleren und großen Betrieben überdurchschnittlich hoch.

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. Aussagen zur Beschäftigtenstruktur nach Betriebsgröße sind nicht möglich.

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

Dieser Wirtschaftsabschnitt mit rd. 3.000 Beschäftigten ist der einzige im Bezirk, in dem die Beschäftigtenzahl seit 2008 gesunken ist. Mit -24 % war die Entwicklung auch schlechter als im Berliner Mittel. Der Wirtschaftsabschnitt ist ähnlich kleinteilig strukturiert wie das Baugewerbe, drei Viertel aller Beschäftigten arbeiten in Betrieben mit weniger als 50 Angestellten.

3.3.3 Räumliche Verteilung der Arbeitsplätze

Räumliche Arbeitsplatzschwerpunkte sind im Bezirk die Planungsräume²¹ Volkspark Prenzlauer Berg (mit dem Gewerbegebiet Storkower Straße) und Kollwitzplatz mit jeweils mehr als 9.500 Beschäftigten sowie Buch (Helios Klinikum und Campus Berlin Buch) mit rd. 7.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.²² Auch in Pankow Zentrum, Pankow Süd und im Planungsraum Teutoburger Platz arbeiten mehr als 5.000 Beschäftigte. Absolut eher wenig Beschäftigte arbeiten in wenig bebauten und dünn besiedelten (z. B. Blankenfelde, Schönholz) oder in von Wohnnutzung dominierten Quartieren (z. B. Karow Nord, Anton-Saefkow-Park). Ansonsten liegt die Beschäftigtenzahl relativ gleichmäßig bei ungefähr 1.000 bis 4.000, in Einzelfällen bis zu 5.000 Beschäftigte, je Planungsraum.

Die höchste Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte je 1.000 Einwohner) gibt es in den Planungsräumen Lietzengraben (fast 11.000, Ursache ist die sehr geringe Einwohnerzahl) und Volkspark Prenzlauer Berg (rd. 2.500). Ebenfalls überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichten gibt es in den Planungsräumen Märchenland (850 Beschäftigte je 1.000 Einwohner), Rennbahnstraße (840) sowie Kollwitzplatz und Buch (jeweils mehr als 600), während in den Wohnquartieren wie Karow Nord oder Anton-Saefkow-Park die Dichte unter 100 Beschäftigten je 1.000 Einwohner liegt (vgl. Karte 17).

Die Arbeitsplatzdichte im Bezirk insgesamt lag 2017 bei knapp 270 Beschäftigten je 1.000 Einwohner und damit fast 30 % unter dem Berliner Durchschnitt von rd. 370. Das zeigt, dass Pankow bislang stärker als andere Bezirke ein Wohnstandort ist. Gleichzeitig verursacht das überdurchschnittliche Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre ein wachsende Gewerbeflächennachfrage.

Im Zeitraum 2013 bis 2017 ist die Zahl der Beschäftigten in Pankow um 23 % angestiegen (Berlin insgesamt +19 %). Von Planungsräumen mit mindestens 1.000 Beschäftigten haben sich am besten entwickelt:

- Buchholz (3.609 Beschäftigte, + 50 %)
- Falkplatz (2.710 Beschäftigte, +47%)
- Niederschönhausen (3.240 Beschäftigte, +46 %)
- Kollwitzplatz (9.586 Beschäftigte, +38 %)
- Winsstraße (4.767 Beschäftigte, +37 %)

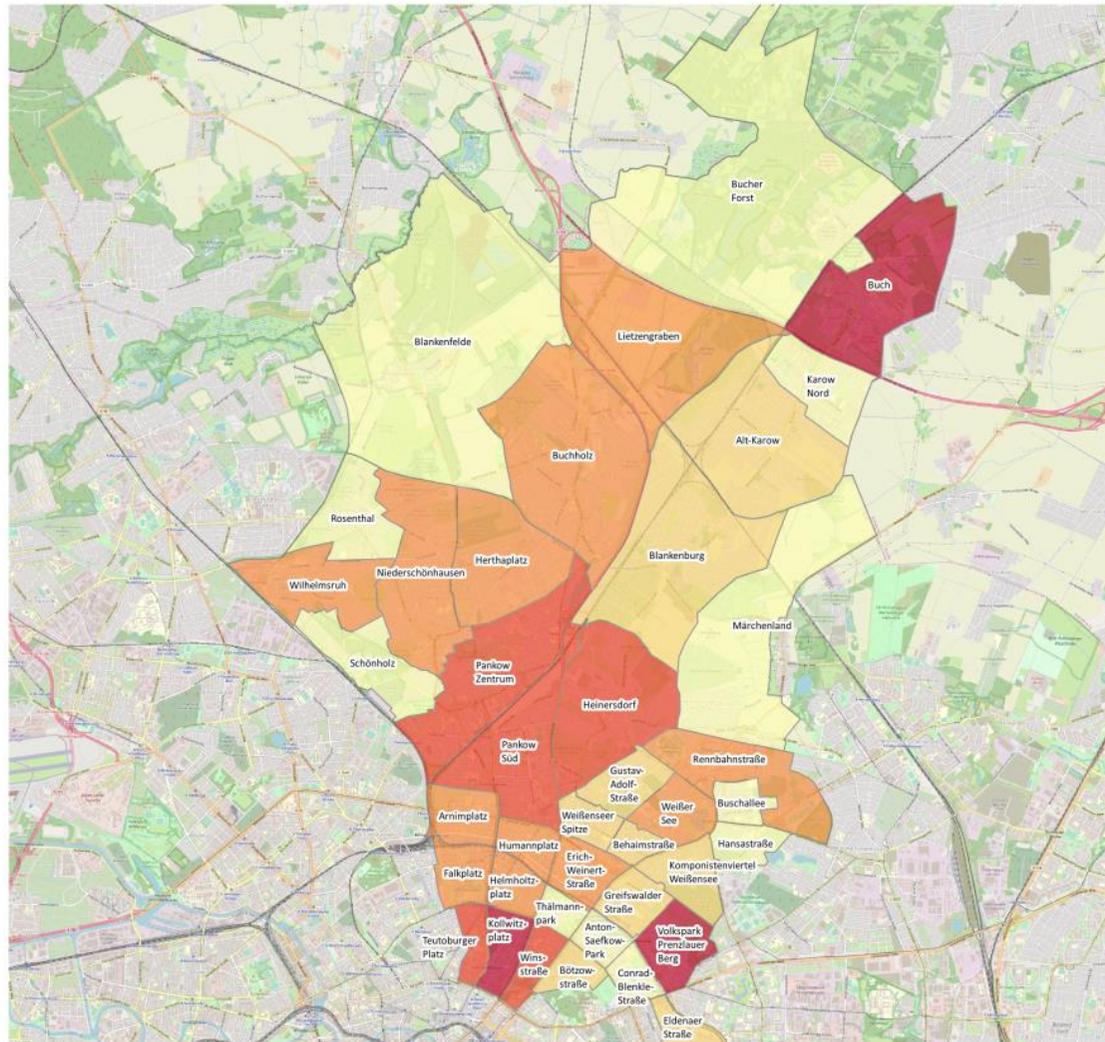
Es gab insgesamt nur fünf Planungsräume mit einem Rückgang der Beschäftigtenzahl, in der Regel mit nur geringen Beschäftigtenzahlen. Ausnahmen sind Schönholz (-48 % auf 783 Beschäftigte) und Blankenburg (-13 % auf 1.987 Beschäftigte).

Insgesamt ist die Zahl der Beschäftigten im innenstadtnahen Altbezirk Prenzlauer Berg mit 27 % dynamischer gewachsen als in den beiden Altbezirken Weißensee (+24 %) und Pankow (+18 %). Der Bezirkssüden als zentrale, innenstadtnahe Lage mit sehr guten Qualitäten für die IT-Wirtschaft (inklusive Onlinehandel), Dienstleistungsfunktionen sowie Gastgewerbe hat von der überdurchschnittlichen Entwicklung in diesen Branchen in den vergangenen Jahren profitiert.

²¹ Kleinste statistische Einheit in Berlin nach dem Konzept der „Lebensweltlich orientierten Räume“

²² Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister (Stand 2017)

Karte 16: SVP-Arbeitsplätze in den Pankower Planungsräumen



**SVP-Beschäftigte
Pankow (Planungsräume)
2017**

**Anzahl SVP-Beschäftigte
insgesamt**

- < 1.000
- > 1.000 - 2.000
- > 2.000 - 4.000
- > 4.000 - 6.000
- > 6.000

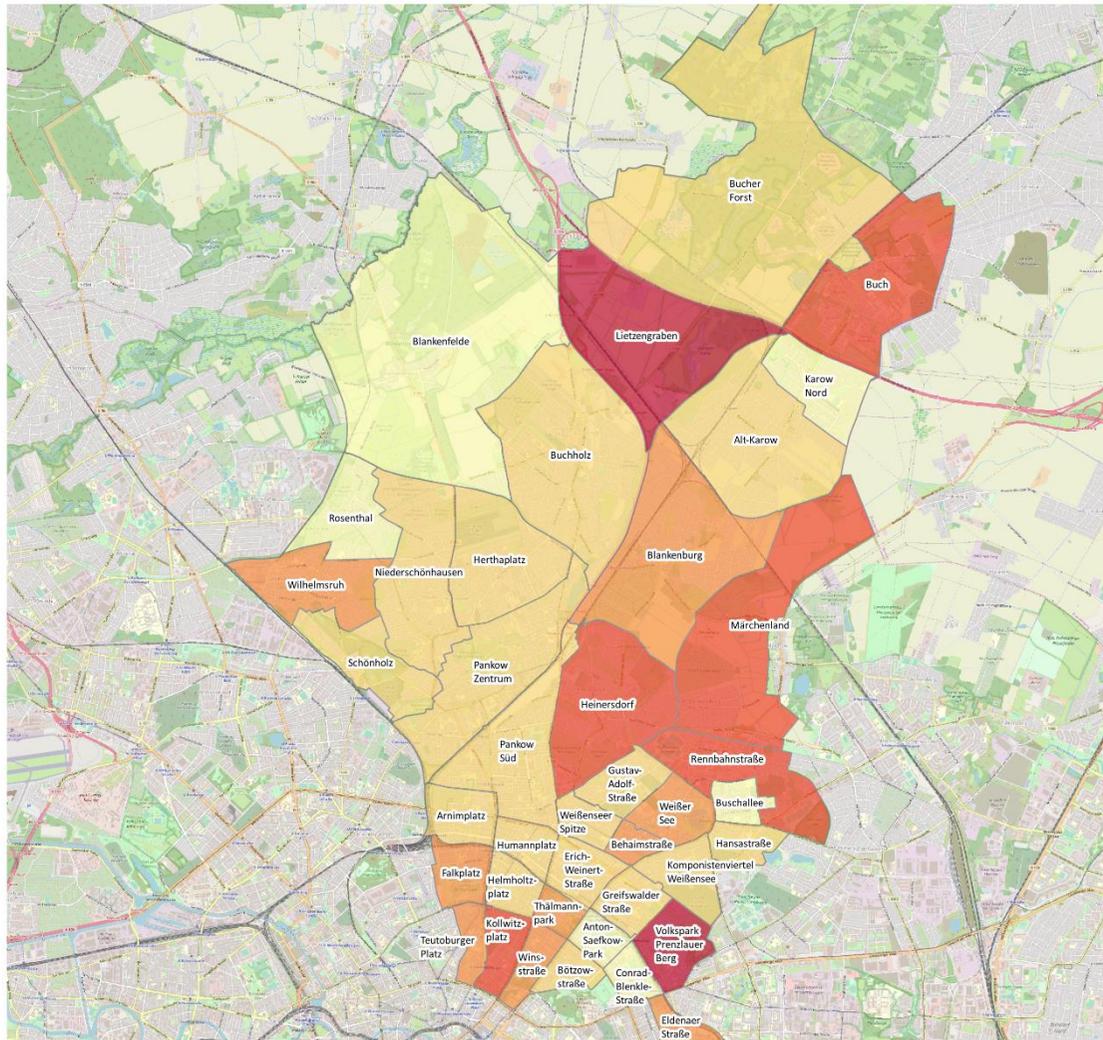
Datengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Kartengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

empirica | Planergemeinschaft

Karte 17: Arbeitsplatzdichte in den Pankower Planungsräumen



**Arbeitsplatzdichte
Pankow (Planungsräume)
2017**

**Arbeitsplatzdichte
(Beschäftigte je 1.000 EW)**

- < 100
- > 100 - 250
- > 250 - 500
- > 500 - 1.000
- > 1.000

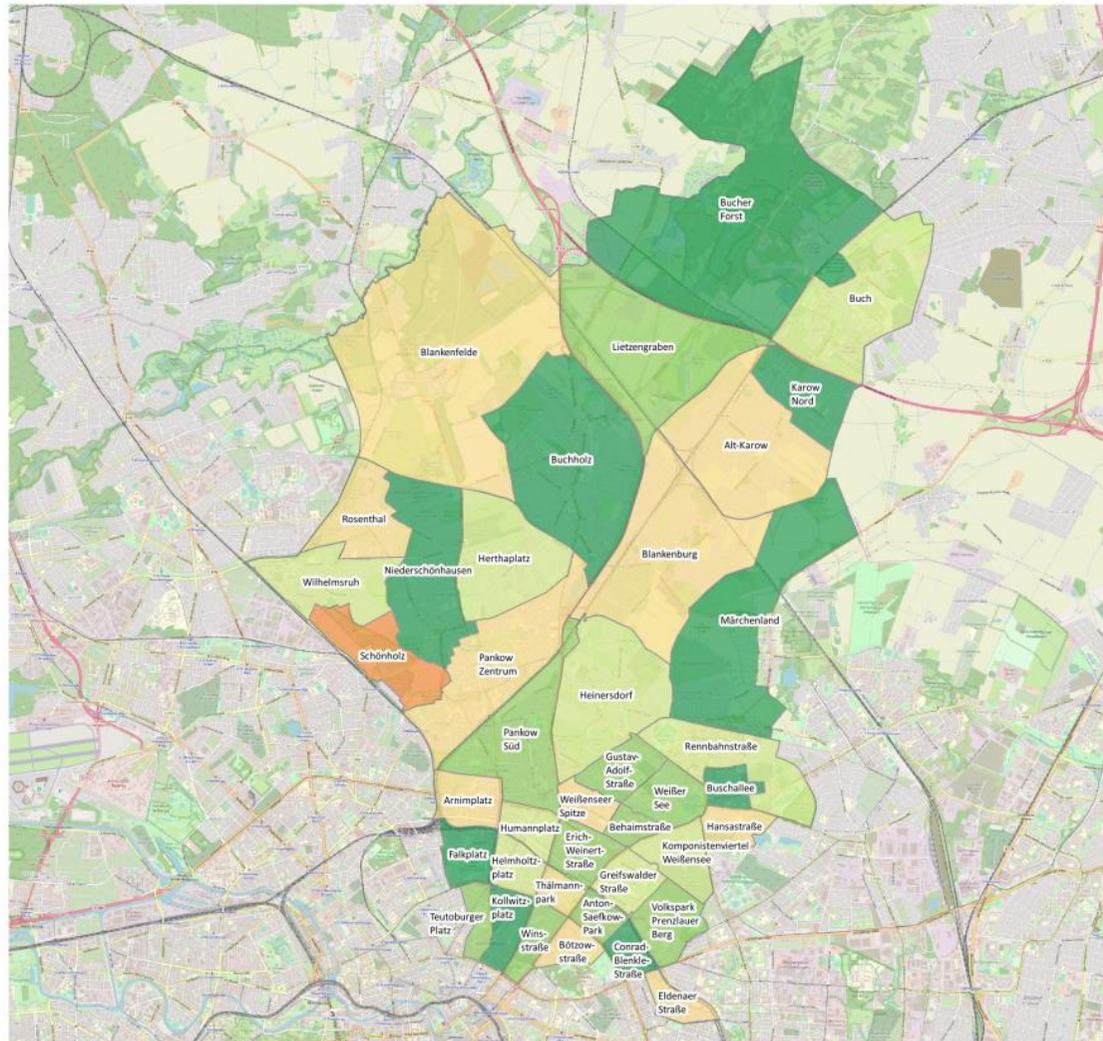
Datengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;
eigene Berechnungen
Kartengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

empirica | Planergemeinschaft

Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

Karte 18: Entwicklung der SVP-Arbeitsplätze in den Pankower Planungsräumen



**Veränderung
SVP-Beschäftigte
Pankow (Planungsräume)
2013 - 2017**

**Veränderung Beschäftigte
in Prozent (%)**

- < -12,5
- > -12,5 - +12,5
- > 0,0 - +12,5
- >+25,0 - +37,5
- >+37,5

Datengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;
Kartengrundlage:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister

empirica | Planergemeinschaft

3.4 Flächenangebot in Berlin

Gewerbeflächenpotenziale in Berlin

In Berlin gibt es laut StEP Wirtschaft 2030 aktuell rd. 1.000 ha gewerbliche Potenzialflächen. Davon sind allerdings weniger als ein Drittel kurzfristig verfügbar. Die aktuell verfügbaren größeren Flächenangebote ab 10 ha außerhalb von Pankow (vgl. zum Bezirk Kapitel 3.5) haben entweder eine spezielle Branchenausrichtung und/oder befinden sich räumlich konzentriert im Berliner Südosten:

- Business Park Berlin: Der rd. 109 ha große Gewerbepark befindet sich im Süden des Bezirks Treptow-Köpenick in unmittelbarer Nähe zum im Bau befindlichen Flughafen BER. Er steht prinzipiell allen Branchen offen, ist aber aufgrund seiner Lage für logistische und flughafenaffine Nutzungen besonders attraktiv.
- Der CleanTech Business Park ist rd. 90 ha groß, liegt im Nordosten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und ist ein Berliner Zukunftsort.²³ Seine Zielgruppen sind produzierende Unternehmen aus den Bereichen erneuerbare Energien und Umwelttechnologien.
- Im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof liegt der Ansiedlungsschwerpunkt auf innovativen wissens- und technologieintensiven Unternehmen, es handelt sich ebenfalls um einen Zukunftsort. Am Standort befinden sich zahlreiche wissenschaftliche Einrichtungen und Institute. Es sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar.
- Im benachbarten, rd. 40 ha großen Gewerbegebiet Adlershof-Johannisthal gibt es dagegen noch Flächenpotenziale im Umfang von rd. 10 ha. Aufgrund seiner Nähe zum Technologiepark ist der Standort für wissens- und technologieintensive Unternehmen besonders attraktiv, steht aber prinzipiell allen Branchen offen.

Mittel- bis langfristig sind zwei weitere größere Gewerbebestandorte im Berliner Nordwesten bzw. Westen geplant, die jeweils eine bestimmte Zielgruppenausrichtung aufweisen:

- Die Urban Tech Republic soll auf der Fläche des heutigen Flughafens Tegel entstehen und ist ein künftiger Zukunftsort. Im rd. 140 ha großen Forschungs- und Industriepark sollen sich Unternehmen aus dem Bereich urbaner Technologien (z. B. Energie, Mobilität, Recycling, neue Materialien) ansiedeln. Zudem wird die Beuth Hochschule in die Urban Tech Republic verlegt.
- Der Zukunftsort Siemensstadt 2.0 entsteht im gleichnamigen Ortsteil im Osten von Spandau. Dort soll ein urbanes Quartier mit vielfältigen Nutzungen, Büro-, Forschungs- und Produktionsflächen sowie modernen Wohnformen für Schlüsseltechnologien und Innovationsfelder entstehen. Die Ansiedlung von wissenschaftlichen Institutionen ist geplant.

²³ Zukunftsorte sind Standorte, an denen vor Ort Netzwerkstrukturen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft existieren bzw. geschaffen werden sollen (Quelle: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe).

Flächenangebot: Zukunftsfelder und Cluster

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und das Land Berlin fördern Branchen mit hohem Wachstums- und Entwicklungspotenzial in besonderem Maße. Diese sind zu fünf Clustern gebündelt: Energietechnik, Gesundheitswirtschaft, IKT/Medien/Kreativwirtschaft, Optik und Photonik sowie Verkehr/Mobilität/Logistik. Unternehmen aus diesen Branchen stehen heute und künftig vielfältige Flächenangebote an den oben genannten Gewerbestandorten zur Verfügung:

- Energietechnik: u. a. CleanTech Business Park, Urban Tech Republic
- Gesundheitswirtschaft: u. a. Technologiepark Adlershof (zusätzlich bestehende Standorte der Branche wie Campus Berlin-Buch)
- IKT/Medien/Kreativwirtschaft: u. a. Technologiepark Adlershof, Siemensstadt 2.0 sowie zusätzlich auch urbane Lagen außerhalb der Gewerbegebiete
- Optik und Photonik: u. a. Technologiepark Adlershof, Siemensstadt 2.0
- Verkehr/Mobilität/Logistik: u. a. Business Park Berlin, Siemensstadt 2.0, Urban Tech Republic

Flächenangebot: Übrige Branchen

Dagegen sind die Flächenangebote, vor allem landeseigene, für Unternehmen aus Branchen, die nicht zu den genannten Clustern gehören, vergleichsweise gering – nicht nur in Pankow und im Berliner Norden. Das betrifft sowohl produzierende Betriebe (z. B. Nahrungsmittelproduktion, Metallverarbeitung) als auch Unternehmen anderer Branchen mit eher hohem Flächenbedarf und geringer bis mittlerer Zahlungsfähigkeit, die allerdings für die Funktionsfähigkeit der Stadt wichtig sind (z. B. Bau- und Kfz-Gewerbe, Recycling). Das gilt insbesondere für Betriebe, die nicht auf der GRW-Positivliste stehen wie viele Handwerksbetriebe. Diese können sich einerseits nicht auf vergleichsweise preiswerten landeseigenen Flächen ansiedeln, da die Entwicklung dieser häufig durch GRW-Mittel gefördert wurde. Andererseits ist die Zahlungsfähigkeit dieser Unternehmen oft zu gering, um private Flächen in Berlin kaufen oder mieten zu können.

3.5 Flächenangebot und Flächennachfrage in Pankow

Gewerbliches Flächenangebot im Bezirk Pankow

Im Bezirk Pankow gibt es rd. 670 ha gewerbliche Bauflächen (inklusive Ver- und Entsorgungsflächen sowie Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter). Davon sind nach den Erhebungen des StEP Wirtschaft 2030 rd. 276 ha Potenzialflächen. Lediglich rd. 25 ha sind kurzfristig²⁴ und mittelfristig²⁵ verfügbar für Unternehmensansiedlungen. Insgesamt sind rd. 40 % (knapp 11 ha) der kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächen im

²⁴ Erschlossene Grundstücke mit Planungsrecht

²⁵ Erschlossene Grundstücke ohne Planungsrecht (Bebauungsplan im Verfahren)

Landeseigentum, davon entfallen allein knapp 9 ha auf eine Fläche im nördlichen Ortsteil Buch (Am Stener Berg), die frühestens in zwei bis drei Jahren für Ansiedlungen zur Verfügung steht.

Rund 9 ha Fläche im Gebiet Schönerlinder Straße westlich des Standorts, die im StEP Wirtschaft 2030 noch als Potenzial geführt wurden, sind inzwischen an kleine und mittlere Unternehmen vergeben und stehen nicht mehr zur Verfügung. Die übrigen laut StEP Wirtschaft kurz- und mittelfristig verfügbaren Grundstücke (rd. 7 ha) sind prinzipiell nutzbar, werden allerdings teilweise gar nicht am Markt angeboten, da beispielsweise der Eigentümer keine gewerbliche Nutzung realisieren möchte.

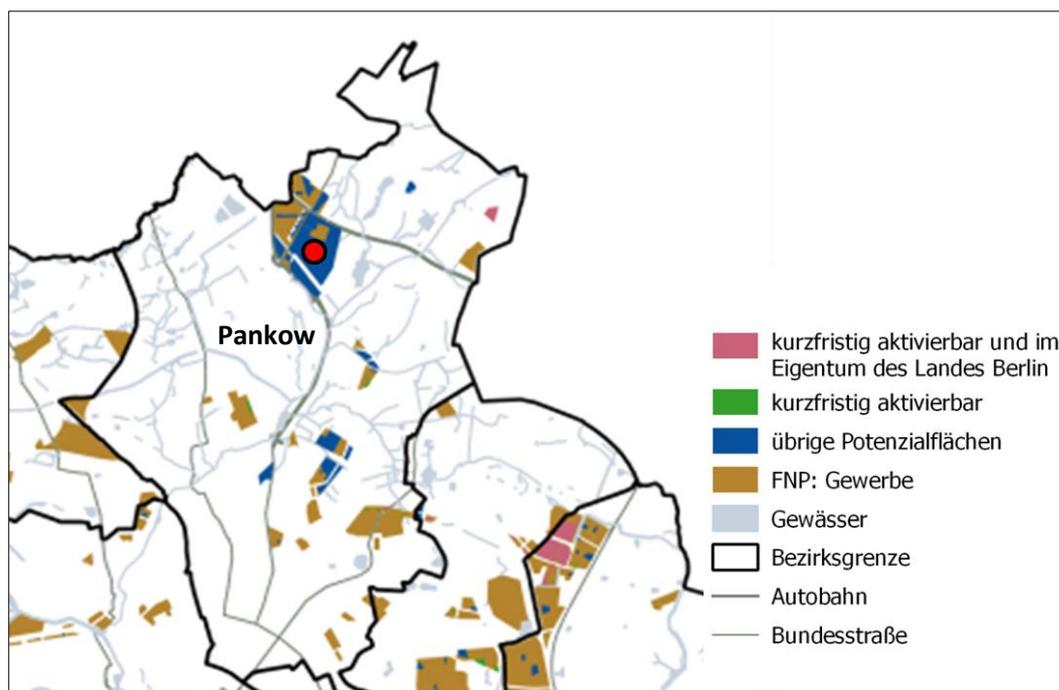
Bei den übrigen dargestellten Potenzialen in Höhe von rd. 251 ha handelt es sich um langfristig aktivierbare Flächen, da bisher kein Planungsrecht besteht, in der Regel die Erschließung nicht gesichert ist und zudem noch weitere Aktivierungshemmnisse bestehen (z. B. angrenzende schutzbedürftige Nutzung). In den meisten Fällen ist nicht bekannt, wann diese Flächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die Potenziale verteilen sich dabei auf folgende Standorte im Bezirk:

- Auf das Untersuchungsgebiet **Buchholz Nord** entfallen rd. 167 ha.
- Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers „**Blankenburger Süden**“ sollen langfristig rd. 40 ha gewerbliche Baufläche entstehen. Die genaue Lage und die geplante Nutzungsausrichtung dieser Flächen sind noch nicht bekannt.
- Nordwestlich des Standorts Buchholz Nord gibt es am Gewerbe- und Abfallstandort „**Am Vorwerk**“ rd. 19 ha langfristig verfügbare gewerbliche Potenzialflächen. Ein Bebauungsplan ist aktuell in Aufstellung.
- Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers „**Pankower Tor**“ sollen langfristig rd. 11 ha gewerbliche Bauflächen entstehen (überwiegend für Einzelhandel).
- Südöstlich des Karower Kreuzes sind rd. 8 ha gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt, ebenso wie rd. 6 ha in Buch (ehemaliges Regierungskrankenhaus). Die Flächen an beiden Standorten sind ebenfalls erst langfristig verfügbar.

Auch außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP, die im StEP Wirtschaft betrachtet wird, gibt es nur noch wenige verfügbare Flächen für Unternehmensansiedlungen.

Auch in den angrenzenden Bezirken Lichtenberg und Reinickendorf ist die Zahl der kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen gering. Das einzige größere, sofort verfügbare Flächenpotenzial im Berliner Nordosten stellt der CleanTech Business Park in Marzahn-Hellersdorf dar. Allerdings steht dieser Standort aufgrund seiner spezifischen Branchenausrichtung nicht allen flächensuchenden Unternehmen offen.

Karte 19: Gewerbliche Flächenpotenziale in Pankow und im Berliner Nordosten



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ergänzt

empirica | Planergemeinschaft

Flächenbedarf im Bezirk Pankow

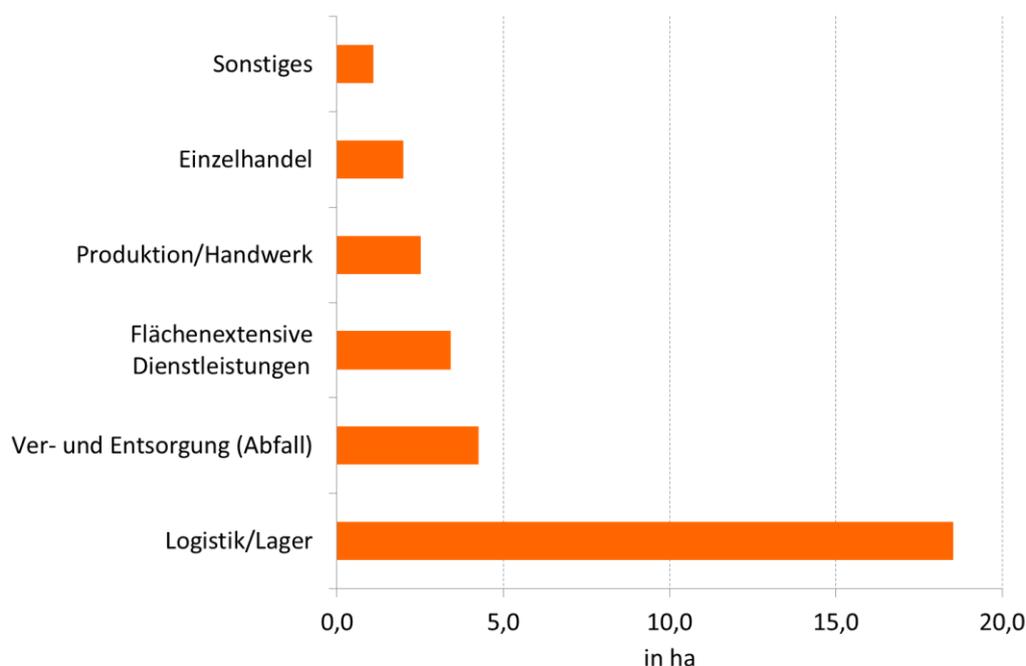
Das geringe Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen im Berliner Nordosten hat zur Folge, dass Flächenanfragen von Unternehmen weder von der bezirklichen Wirtschaftsförderung noch von Gewerbetaklern bedient werden können. Das betrifft sowohl großflächige Nachfragen (v. a., aber nicht nur aus dem Bereich Logistik), aber auch kleinteiligere Flächengesuche von mittelständischen, produzierenden Unternehmen, Handwerkern und Unternehmen des Baugewerbes sowie flächenextensiven Dienstleistern (z. B. Kfz-Reparatur, Recycling), die expandieren wollen oder ihren Standort verlagern (müssen). Insbesondere aus den innenstadtnahen Quartieren von Pankow gibt es nach Einschätzung der bezirklichen Wirtschaftsförderung aktuell eine starke Verdrängung von Handwerkern und kleinen und mittelständischen Unternehmen mit geringer bis mittlerer Zahlungsfähigkeit. Viele Unternehmen müssen ihre bisherigen Standorte aufgrund steigender Mieten oder veränderter Nutzungsinteressen der Eigentümer aufgeben.

Im Zeitraum Februar 2017 bis März 2019 suchten insgesamt 82 Unternehmen über die Wirtschaftsförderung neue Flächen im Bezirk. Die meisten Anfragen kamen aus den Bereichen Dienstleistungen/Büro (39 %) und Produktion/Handwerk (37 %). Die Unternehmen suchten Grundstücke im Umfang von fast 32 ha, dabei entfiel mehr als die Hälfte auf Anfragen aus der Logistik- und Lagerbranche (vgl. Abbildung 10).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Teil der Flächengesuche von Unternehmen aus dem Bezirk und von außerhalb durch die Wirtschaftsförderung erfasst werden kann. Der größte Teil der unternehmerischen Flächengesuche läuft über den Markt, ohne dass die Wirtschaftsförderung involviert wäre.

Lediglich zehn Unternehmen mit Flächengesuchen im Umfang von knapp 2 ha hatten bis Mai 2019 einen Standort in Pankow oder einem anderen Bezirk gefunden. Dies verdeutlicht das aktuelle Auseinanderfallen von Flächenangebot und Flächennachfrage in Pankow sowie den hohen gewerblichen Flächenbedarf im Bezirk.

Abbildung 10: Anfragen nach Gewerbegrundstücken bei der Wirtschaftsförderung Pankow in ha (März 2017 bis Februar 2019)



Quelle: Wirtschaftsförderung Pankow

empirica | Planergemeinschaft

Flächennachfragen in der Region

In der Region Berlin dominiert die Logistikbranche die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen, rd. 80 % der bei den Gewerbemaklern verzeichneten Flächenumsätze entfielen 2018 auf den Online- und Großhandel sowie die Logistik. Bei der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme in den Jahren 2009 bis 2017 entfielen rd. 40 % auf diese Branche, während 26 % der Gewerbeflächen durch Produktion und Ver-/Entsorgung und rd. 16 % durch das Handwerk (inklusive Kfz- und Baugewerbe) in Anspruch genommen wurden. Insbesondere das Handwerk, aber auch das verarbeitende Gewerbe haben überwiegend eine kleinteilige Flächennachfrage, in der Regel aber deutlich höhere Beschäftigungsdichten als die Logistik.

Hinsichtlich der nachgefragten Flächen- und Parzellengröße ergeben sich basierend auf den Anfragen bei der Wirtschaftsförderung sowie den Vermarktungserfahrungen der Gewerbemakler folgende Richtwerte:

Grundstücke

- Logistik, Großhandel: ab 5.000 bis 50.000 m², teilweise auch mehr als 10 ha (Citylogistik und Lagerflächen schon ab 1.000 m²),
- Ver- und Entsorgung (v. a. Recycling und Abfallverwertung): ab 10.000 m²,

- Flächenextensive Dienstleistungen (z. B. Baumaschinenverleih, Garten- und Landschaftsbau): 2.000 bis 10.000 m²,
- Produktion: ab rd. 3.000 m², je nach Branche bis zu 20.000 m² (inkl. Expansionsflächen),
- Handwerk: ab rd. 1.000 bis 5.000 m² (Kfz- und Baugewerbe teilweise auch mehr).

Gebäude

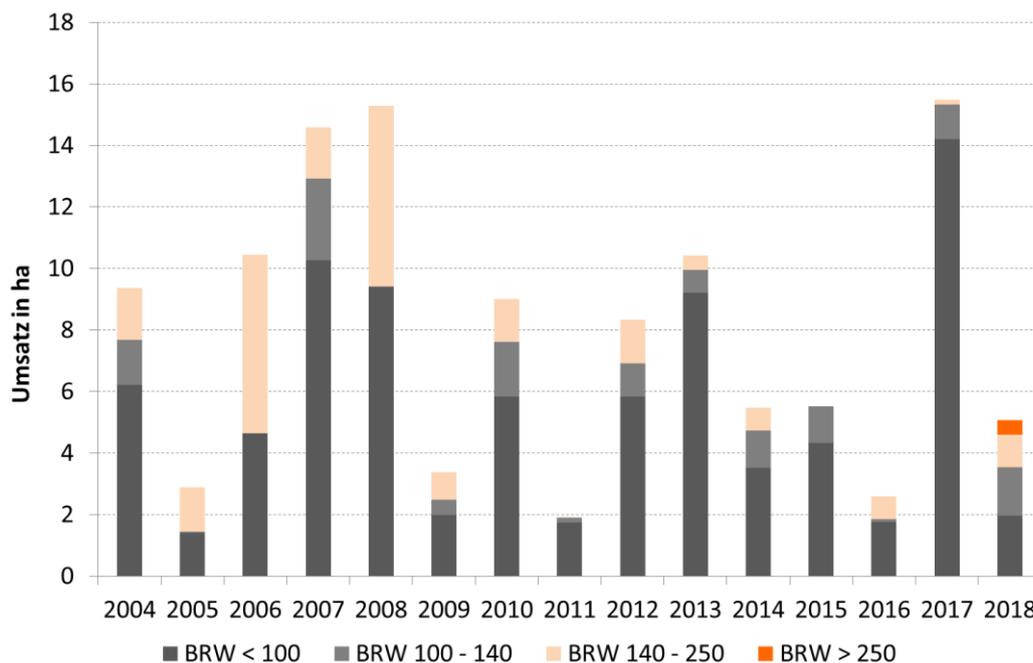
- Logistik ab 3.500 bis 10.000 m², teils bis 40.000 m²,
- Lager ab 100 m² bis rd. 2.000 m²,
- Produktion/Werkstatt ab 200 m² bis rd. 1.500 m²,
- Büro ab 100 m² bis 1.000 m²-

Steigende Bodenpreise als Ausdruck zunehmender Knappheiten

Ein weiterer Effekt der fehlenden Gewerbeflächen sind steigende Grundstückspreise. Laut dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin wurden im Zeitraum 2004 bis 2018 pro Jahr durchschnittlich 15 Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 8 ha p.a. in Pankow verkauft.²⁶ Damit entfielen auf Pankow in diesem Zeitraum rd. 10 % des Gesamtberliner Flächenumsatzes. Der jährliche Flächenumsatz im Bezirk schwankte dabei zwischen rd. 2 und knapp 16 ha. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag in den Jahren 2004 bis 2017 bei rd. 100 EUR/m² Grundstücksfläche mit einer Spannweite von knapp 50 bis mehr als 200 EUR/m². Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Verkaufspreis dagegen bei mehr als 700 €/m² Grundstücksfläche und damit bei vielen Grundstücken erheblich über den Bodenrichtwerten. Dies lässt sich einerseits durch die hohe Flächennachfrage bei geringem Angebot erklären, andererseits auch durch den Verkauf von gewerblich genutzten Flächen außerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten (z. B. in Mischgebieten) sowie durch den Stopp des Verkaufs von landeseigenen Flächen im Jahr 2017. Die Mieten, die aus durchschnittlichen Grundstückspreisen von mehr als 700 €/m² resultieren, können viele kleine und mittelständische Unternehmen nicht erwirtschaften. So liegt die noch bezahlbare Miete für die meisten Handwerksbetriebe bei 7 bis 10 €/m² Mietfläche nettokalt.

²⁶ Auch im längeren Zeitraum 1995 bis 2018 lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz bei rd. 8 ha.

Abbildung 11: Flächenumsatz mit unbebauten Gewerbeflächen in Pankow



Anmerkung: BRW = Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

empirica | Planergemeinschaft

4. Zwischenfazit: Folgerungen aus den Analyseergebnissen für das Konzept

4.1 Standorteignung

Nachfolgend sind die zentralen Standortfaktoren und die -qualitäten aufgeführt, die über die rein grundstücks- (z. B. Parzellierung) und erschließungsbezogenen (Mindestausstattung mit Versorgungsmedien, z. B. Löschwasser) Faktoren hinausgehen. Letztere sind endogen und können generell im Rahmen der anstehenden Entwicklung geschaffen bzw. die Anforderungen diesbezüglich erfüllt werden. Auch werden keine interregionalen Standortfaktoren wie Kostenniveaus (Löhne und Gehälter, Gewerbesteuerhebesatz, Bodenpreise etc.) oder Arbeitskräfteverfügbarkeit berücksichtigt, weil sie ebenfalls für das Entwicklungskonzept exogen sind und sich Buchholz Nord damit nicht gegenüber alternativen Flächen in der Region bzw. in der Stadt abhebt oder auszeichnet.

Tabelle 1: Qualitäten zentraler Standortfaktoren

Standortfaktor	Derzeit	Zukünftig
Lage im Stadtgebiet	Stadtrandlage	Unverändert
Nutzungsstrukturelle Einbindung in Nachbarschaft	Kaum wegen bestehender Barrieren	Je nach Planung geringes bis mittleres Potenzial
Überregionaler MIV	Sehr gut	Unverändert sehr gut
Anbindung Stadtgebiet per MIV	Prinzipiell gut, aber stauanfällig	Hohes Verbesserungspotenzial*
Anbindung ÖPNV	Schlecht	Hohes Verbesserungspotenzial
Versorgung im Gebiet	Nicht vorhanden	Je nach Planung hohes Potenzial
Städtebaulichen Qualitäten	Gering	Je nach Planung hohes Potenzial
„Urbanität“	Nicht vorhanden	Eher geringes Potenzial
Image und Positionierung	Nicht vorhanden / Logistik	Je nach Planung hohes Potenzial
Nähe zu Wissenschaft / Forschung („Zukunftsort“)	Kein „Zukunftsort“	Unverändert

* bei Einbindung in ein integriertes Verkehrskonzept für den gesamten Nordostraum

Quelle: eigene Zusammenstellung

empirica | Planergemeinschaft

Insgesamt ist das Gebiet aufgrund seiner Standortqualitäten sehr gut für gewerbliche Nutzungen geeignet. Insbesondere gilt dies für folgende Segmente:

- Produktion und verarbeitendes Gewerbe (auch mit 24/7-Betrieb)
- (produzierendes) Handwerk
- Flächenextensive Nutzungen (z. B. Garten- und Landschaftsbau, Logistik in Kombination mit anderen Nutzungen)
- Dienstleistungen mit Büroflächen vor allem in Zusammenhang mit Produktion.

Neben klassischen Einzelnutzern ist der Standort auch für einen sogenannten „Light Industrial Park“ attraktiv, in dem kleinteilig kombinierte Hallen- und Büroflächen zur Miete angeboten werden.

Der Standort ist aufgrund seiner Lagequalitäten insbesondere für Unternehmen aus Pankow, dem gesamten Norden und Nordosten Berlins sowie aus den angrenzenden Brandenburger Gemeinden attraktiv – sowohl als Expansions- als auch als Verlagerungsstandort. Darüber hinaus kommt er aber auch für Neuansiedlungen nach Berlin sowie Unternehmen aus dem übrigen Berlin in Frage.

4.2 Rahmenbedingungen am Standort

Zusammenfassend ist der Standort aktuell durch die nachfolgend aufgelisteten Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Dabei ist jeweils angegeben, ob nach jetzigem Kenntnisstand eine Rahmenbedingung nicht oder nur mit sehr hohem Kosten-/Zeitaufwand veränderbar ist und daher bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden muss oder ob eine Rahmenbedingung wahrscheinlich mit (überschaubarem) Aufwand durch das Land und den Bezirk im Rahmen der Gebietsentwicklung veränderbar ist. Zur besseren Einschätzung der jeweiligen Rahmenbedingungen sind oftmals vertiefende Gutachten empfehlenswert.

Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind durch einige der dargestellten Rahmenbedingungen eingeschränkt. Dies wird im Entwicklungskonzept berücksichtigt, in dem nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen integriert werden (z. B. nicht überbaubare Gräben) und für veränderbare Rahmenbedingungen entweder Varianten gebildet werden (z. B. S-Bahn-Anschluss) oder eine Verbesserung der Rahmenbedingungen angenommen wird (z. B. Herstellung einer Binnenerschließung, Beseitigung von Altlasten), für die jeweils entsprechende Kosten anfallen.

Analyseergebnisse Schutzgüter

- Lage in einem naturräumlich attraktiven und teils geschützten Landschaftsraum (angrenzendes LSG und NSG) mit Erholungsfunktion (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Untersuchungsgebiet wirkt stadtklimatisch entlastend (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im angrenzenden LSG Buch nicht möglich sowie bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen im Gebiet (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)

- Im Gebiet verlaufende, teils nicht überbaubare Entwässerungsgräben (Gewässer 2. Ordnung) und vorhandenes Drainagesystem (*nicht überbaubare Gräben bei der Gebietsentwicklung berücksichtigen, Umgang mit den übrigen Gräben und Drainagesystem ist gesondert zu untersuchen*)
- Beschränkte Einleitungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Verbindung zwischen den Grundwasserleitern im Gebiet und in den benachbarten LSG und NSG wahrscheinlich (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Altlastenverdacht fast flächendeckend (*Altlasten können im Rahmen der Gebietsentwicklung beseitigt werden*)
- Archäologisches Verdachtsgebiet (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)

Folgerungen für das Konzept

Aus diesen Rahmenbedingungen resultieren folgende Hinweise für das Konzept bzw. Handlungserfordernisse für die Gebietsentwicklung:

- Auf naturräumliche Gegebenheiten sowie die bestehenden Kompensationsmaßnahmen im Konzept reagieren und diese als Vorgaben respektieren und aufgreifen
- Ggf. notwendige Ausnahmeregelung für die Erschließung des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets von Osten durch das LSG Buch frühzeitig beantragen
- A+E-Maßnahmen möglichst im Untersuchungsgebiet umsetzen
- Nicht überbaubare Gräben bei der Parzellierung und Erschließung berücksichtigen (inklusive nicht bebaubarer 5m-Grünstreifen entlang der Ufer)
- Gesamtkonzept für ein Niederschlagsmanagement, das auf die Bodenverhältnisse und die beschränkten Einleitungsmöglichkeiten ausgerichtet ist
- Information und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei Bodeneingriffen
- Vertiefende Gutachten zu folgenden Themen:
 - Artenschutz und Biotopkartierung
 - Klima
 - Boden (Altlasten, Schutzwürdigkeit und Tragfähigkeit)
 - Grundwasser (u. a. Grundwasserstand, Prüfung Verbindung Grundwasserleiter zum LSG/NSG)
 - Entwässerungsgräben und Drainagesystem (u. a. Umgang mit nicht schutzwürdigen Gräben, mögliche Nutzung)

Verkehr und Erschließung

- Medienanschlüsse überwiegend in Randlage (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Autobahnanschluss vorhanden (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Hohe Auslastung der bestehenden Straßen im Umfeld (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Bisher nur eingeschränkte ÖPNV-Anbindung (*kann im Rahmen der Gebietsentwicklung verbessert werden*)
- Flächen für S-Bahnhöfe im FNP dargestellt (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Fehlende Binnenerschließung (*kann im Rahmen der Gebietsentwicklung hergestellt werden*)
- Kein Güterbahnanschluss (*kann im Rahmen der Gebietsentwicklung hergestellt werden*)

Folgerungen für das Konzept

Aus diesen Rahmenbedingungen resultieren folgende Hinweise für das Konzept bzw. Handlungserfordernisse für die Gebietsentwicklung:

- Die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsgebietes ist durch ein über das Untersuchungsgebiet hinaus reichendes Mobilitätskonzept zu untersetzen. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts wird maßgeblich durch seine Erschließungsqualitäten geprägt. Der öffentlichen Verkehrserschließung ist eine bedeutende Rolle beizumessen und innovative und neue Verkehrsmodelle sind zu berücksichtigen.
- (Schienengebundene) ÖPNV-Anbindung deutlich verbessern
- Güterbahnanschluss bei Bedarf herstellen
- Medienanschlüsse beeinträchtigen Entwicklung weitgehend nicht (Ausnahme: nicht bebaubarer Schutzstreifen von 4 m bzw. 6 m um Gasleitungen im Norden des Gebiets)

Bestehende Nutzungen

- Aktuell größtenteils landwirtschaftliche Nutzung (*kann im Rahmen der Gebietsentwicklung verändert werden*)
- Störfallbetrieb nach BImSchG und zwei Windkraftanlagen im nördlichen Teilbereich (*aktuell bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen, perspektivisch Veränderung möglich*)
- Wenige schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)

Folgerungen für das Konzept

Aus diesen Rahmenbedingungen resultieren folgende Hinweise für das Konzept bzw. Handlungserfordernisse für die Gebietsentwicklung:

- Lärmschutzgutachten erforderlich (Immissionen und Emissionen)
- Vertiefendes Gutachten zu möglichen Nutzungseinschränkungen durch die Windkraftanlagen (u. a. Schattenwurf, Eisabwurf, Lärm)
- Große Freiheiten in der Nutzung, insbesondere auch emittierende, industrielle Nutzungen möglich (24/7-Standort)
- Aktuell eingeschränkte Nutzbarkeit von Teilflächen im Norden des Standortes

Planungen und Eigentum

- Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Darstellung als EpB-Standort im StEP Wirtschaft 2030 (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Kein Planungsrecht (*kann im Rahmen der Gebietsentwicklung geschaffen werden*)
- Vorhaltefläche für S-Bahn-Betriebswerkstatt im südlichen Teilbereich (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Potenzieller Ausweichstandort für Hundeauslaufgebiet im südlichen Teilbereich (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)
- Überwiegend landeseigen, kleiner Teil privat (*bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen*)

Folgerungen für das Konzept

Aus diesen Rahmenbedingungen resultieren folgende Hinweise für das Konzept bzw. Handlungserfordernisse für die Gebietsentwicklung:

- Schaffung von Planungsrecht vorantreiben (B-Plan-Aufstellungsbeschluss)
- Südlichen Teilbereich im Konzept nachrangig und in Varianten betrachten, da Abhängigkeit von Entscheidungen zur S-Bahn-Betriebswerkstatt
- Industrielle Nutzung ermöglichen (GI-Ausweisung)
- Aktive Steuerung und hoher Einfluss des Landes bei der Gebietsentwicklung möglich
- Umsetzung der wirtschaftspolitischen Ziele und Beitrag zur Entspannung des Bodenmarktes möglich
- Institutionellen und administrativen Rahmen für eine zügige Landesentwicklung schaffen und etablieren

4.3 Rahmenbedingungen Markt und Positionierung des Standorts

Die Wirtschaft in Berlin und Pankow hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Die Beschäftigtenzahlen sind in fast allen Wirtschaftszweigen angestiegen. Damit verbunden ist eine wachsende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und ein starker Anstieg der Preise für Gewerbegrundstücke im Bezirk. Aktuell gibt es im Bezirk Pankow und gesamten Berliner Norden nur noch wenige sofort bzw. kurzfristige verfügbare gewerbliche Flächenangebote. Die vorhandenen Flächenpotenziale befinden sich überwiegend im CleanTech Business Park, in dem sich nur Unternehmen aus den Branchen erneuerbare Energien und Umwelttechnologien ansiedeln dürfen. Das geringe Flächenangebot hat zur Folge, dass Flächenanfragen von Unternehmen kaum noch bedient werden können. Das betrifft insbesondere im Bezirk ansässige Betriebe, die umziehen wollen (Expansion) oder müssen (Verdrängung, z. B. durch Kündigung des Mietvertrags).

Allein die Wirtschaftsförderung des Bezirks Pankow hat in den vergangenen zwei Jahren Anfragen nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von 32 ha registriert. Bleibt die Flächenanfrage eines größeren Einzelhandelsunternehmens für Logistik in Höhe von 14 ha unberücksichtigt, dann verbleibt immer noch eine Flächennachfrage von 18 ha. Gemessen an rd. 100 ha verfügbarer Nettobaufläche (Bruttobauflächen ohne Erschließung, Ausgleichs- und Grünflächen sowie Bahnbetriebswerk) am Standort Buchholz Nord entspräche dies bei einem Marktanteil²⁷ von 100 % einem Vermarktungszeitraum von fünf bis sechs Jahren. Diese Beispielrechnung verdeutlicht die vergleichsweise geringen Spielräume bei den Flächenangeboten im Vergleich zur gegenwärtig äußerst dynamischen Flächennachfrage. Natürlich ist es nicht Ziel, die gewerblichen Potenzialflächen des stadtbedeutsamen Standortes in einem opportunistischen Vergabeverfahren an alle Interessenten zu vergeben.

Der Standort muss sich trotz der gegenwärtigen Knappheiten innerhalb der absehbaren Angebotssituation in geeigneter Weise positionieren. Perspektivisch wird sich das Flächenangebot im Berliner Norden abseits des Untersuchungsgebietes zwar verbessern, aber nur für ausgewählte Unternehmen bestimmter Branchen:

- Abgesehen von Buchholz Nord stehen rd. 84 ha Potenzialfläche im Bezirk langfristig zu Verfügung, allerdings entweder mit einem noch unbestimmten Zeithorizont oder einer Brancheneinschränkung (z. B. Abfallstandort Am Vorwerk).
- Die beiden großen gewerblichen Entwicklungen im Berliner Norden (Urban Tech Republic und Siemensstadt 2.0) werden als Zukunftsorte überwiegend technologie- und wissensintensive Unternehmen ansprechen und nicht allen Branchen offenstehen.

Damit fehlen im Berliner Norden aktuell und künftig Flächenangebote für Unternehmen mit größeren Flächenbedarfen, die nicht zu den Berliner Clustern gehören und nicht wissens- bzw. technologieintensiv sind. Diese Firmen können sich oft nicht auf meist GRW-geförderten landeseigenen Flächen ansiedeln und haben zudem meist nur eine eher geringe Zahlungsfähigkeit. Das betrifft sowohl Betriebes des verarbeitenden Gewerbes (z. B. Herstellung von Nahrungsmitteln oder Reparatur/Installation von Maschinen und Ausrüstungen) und Handwerksbetriebe (inklusive Bau- und Kfz-Gewerbe) als auch andere flächenextensive Unternehmen (z. B. Recycling und Abfallverwertung, Garten- und

²⁷ Mit Marktanteil ist hier der Anteil der Flächenanfragen beim Bezirk gemeint, der auf den Standort Buchholz Nord entfällt.

Landschaftsbau). Diese Unternehmen sind in vielen Fällen für die Funktionsfähigkeit der Wirtschaft in Berlin und Pankow notwendig.

Folgerungen für das Konzept

Der Standort Buchholz Nord wird im aktuellen StEP Wirtschaft 2030 als neuer Industrie- und Gewerbestandort mit gesamtstädtischer Bedeutung eingestuft. Das Gebiet liegt im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten in Entwicklung und Planung zwar in einer Stadtrandlage, verfügt aber über eine potenziell sehr gute Verkehrsanbindung (direkter Autobahnanschluss, Güter- und S-Bahnanschluss vergleichsweise schnell realisierbar). Deshalb und aufgrund seiner Größe, der Möglichkeit zum 24/7-Betrieb und der geringen baulichen Vornutzung bietet der Standort Buchholz Nord sehr gute Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von Branchen, darunter u. a. auch emittierende Betriebe und Unternehmen des produzierenden Gewerbes.

Am Standort sollten daher Angebote für alle Branchen des produzierenden Gewerbes und auch sowohl kleinteilige Flächenangebote für kleine und mittelständische Unternehmen (vgl. Kapitel 3.5) als auch Angebote für größere Neuansiedlungen entstehen. Damit wird sowohl auf die fehlenden Flächenangebote für Betriebe, die nicht zu den Berliner Clustern gehören, reagiert, als auch auf die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur im Bezirk und in Berlin insgesamt (vgl. Kapitel 3.2 und 3.3.1). Aufgrund dieser vielfältigen Zielgruppen und des langfristigen Zeithorizonts sollte das Gebiet möglichst flexibel und kleinteilig erschlossen werden.

Die Positionierung des Standortes Buchholz Nord erfolgt in diesem Zusammenhang nicht über einem clusterbezogenen Nutzungsansatz, sondern unter der Prämisse einer möglichst großen Offenheit und Flexibilität, um auf künftige Veränderungen in der Nachfragestruktur reagieren zu können.

Ansatzpunkt ist ein Leitbild für das Entwicklungskonzept, welches sowohl die naturräumlichen Potenziale und die aktuelle Marktsituation als auch die gesellschaftlichen Anforderungen und Notwendigkeiten an eine zukünftige gewerbliche Flächennutzung explizit aufgreift. Das folgende Entwicklungskonzept basiert auf den vorhandenen Potenzialen ebenso wie auf den bestehenden Standorteigenschaften und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die aktuelle Marktsituation und normative planerische Vorgaben werden berücksichtigt, ebenso wie vermeintliche Restriktionen, die aufgegriffen und zur Profilierung des Gebiets genutzt werden.

5. Konzept

5.1 Ausgangsüberlegungen

Die Erkenntnisse aus der Standort- und Marktanalyse bilden die Grundlage des Entwicklungskonzeptes Buchholz Nord. Der Korridor für die Entwicklungsplanung setzt auf den beschriebenen Rahmenbedingungen des Standortes auf und nimmt die planungsrelevanten örtlichen Rahmenbedingungen auf.

Flächenreserven und Landeseigentum

Bei Buchholz Nord handelt es sich um den gewerblichen Standort in Berlin mit den größten Flächenpotenzialen im Landeseigentum. Diese Steuerungsmöglichkeit des Landes ist das zentrale Alleinstellungsmerkmal des Standorts gegenüber vielen anderen Standorten in Berlin und insbesondere in Pankow. Schon allein deshalb handelt es sich um einen der vier gesamtstädtisch bedeutsamen Standorte im StEP Wirtschaft 2030. Für das Land Berlin bietet sich damit die Möglichkeit einer nachfrageorientierten Angebotsplanung und einer sehr viel stärkeren Steuerung der Gebietsentwicklung, da es die gewerbliche Ausrichtung des Gebiets und die Zeitplanung der Entwicklung aktiv beeinflussen kann. Berlin hat an dieser Stelle große Steuerungs- und Gestaltungsspielräume, denn es kann direkten Einfluss auf die konkrete Umsetzung wirtschaftspolitischer Zielsetzungen nehmen und dabei auf neue Trends und Innovationen reagieren. Nachdem das Land lange Zeit eher verhalten bei der aktiven Gewerbeflächenentwicklung agiert hat, bietet sich am Standort Buchholz die Möglichkeit einer strategischen Flächenentwicklung. Vor dem Hintergrund des angespannten Berliner Gewerbeflächenmarktes sollte diese Möglichkeit unbedingt genutzt werden, um preisgünstige Flächenangebote für breite gewerbliche Nachfragegruppen (und insbesondere sonst aus Berlin verdrängte Betriebe) zu schaffen.

Stadtrandlage mit sehr guter Straßenverkehrsanbindung

Die Etablierung von industriellen Nutzungen am Standort bietet sich aufgrund der vorhandenen Qualität mit der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahnen A 114 und A 10 (nördlicher Berliner Autobahnring) und dem Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft geradezu an.

Industriegebiet 24/7

In Berlin mangelt es aktuell an industriell nutzbaren gewerblichen Bauflächen nach § 9 BauNVO, auf denen möglichst wenige Nutzungseinschränkungen bestehen und die sich an einen breiten Adressatenkreis richten. Der im April 2019 politisch beschlossene StEP Wirtschaft 2030 weist für den Standort Buchholz Nord die Sicherung eines Flächenanteils für industrielle 24/7-Nutzung aus. In diesem Zusammenhang ist auch eine industrielle Nutzung im Umfeld des vorhandenen Störfallbetriebes im Nordbereich des Untersuchungsgebietes ohne dessen Verlagerung möglich (vgl. Kapitel 2.3.3).

Das Planungsziel der Bereitstellung landeseigener Flächen mit geringen Nutzungsbeschränkungen bezieht sich auf Teile des 190 ha großen Untersuchungsgebietes. Im Rahmen einer inneren Differenzierung des Untersuchungsgebiets sind auch andere

Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe, kleinteilige Betriebe oder stärker verdichtete und höherwertige gewerbliche Nutzungen möglich und zu empfehlen.

Städtebauliche Adressbildung und Urbanität

Die planerischen Anforderungen eines gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbestandorts gehen mit Ansprüchen an eine hohe städtebauliche Qualität einher. Das Image des zukünftigen Gewerbestandorts Buchholz Nord soll qualitäts- und zukunftsorientiert sein und sich erkennbar von anderen Wirtschaftsorten Berlins absetzen.

Diese Ansprüche müssen nicht immer zwangsläufig deckungsgleich sein mit den Anforderungen von Unternehmen an einen Standort. Je nach Tätigkeit und Branche unterscheiden sich Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft und damit verbunden auch die Anforderungen an die städtebaulichen Qualitäten. Allein die Größe des Gebietes erfordert eine breite Zielgruppenansprache. Damit verbunden sind zwangsläufig unterschiedliche Gestaltungsqualitäten und eine städtebauliche Adressbildung, die eine innere Qualitätsdifferenzierung ermöglicht.

Angesichts der Langfristigkeit sowohl der Standortentwicklung als auch der anschließenden Standortnutzung muss Buchholz Nord schon heute die zukünftigen Entwicklungstendenzen des Industrie- und Gewerbegebietes der Zukunft antizipieren. Das Industrie- und Gewerbegebiet der Zukunft wird dabei bislang noch sehr stark aus dem Blickwinkel gesellschaftlicher Notwendigkeiten, insbesondere in ökologischer Hinsicht, und veränderter unternehmerischer Anforderungen – beispielsweise unter dem Stichwort Industrie 4.0 – diskutiert. Kaum thematisiert wird der Faktor Arbeitskraft. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass mit zunehmenden Knappheiten auf der Arbeitsangebotsseite die Attraktivität des Unternehmensstandortes für die Gewinnung neuer und ausreichender Arbeitskräfte an Bedeutung gewinnt. Es reicht dann nicht aus, wenn in einem Gewerbegebiet genügend Pkw-Parkplätze zur Verfügung stehen und der obligatorische Imbiss in der Mittagspause Currywurst anbietet. Das zukünftige Industrie- und Gewerbegebiet orientiert sich an den Wünschen der Belegschaft, die dort täglich arbeitet. Wesentliche Kriterien, die die Attraktivität ausmachen, werden die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV, die Versorgungsmöglichkeiten für die Belegschaft und ein positives Standortimage sein. Es bedarf eines Mindeststandards an Urbanität und städtebaulicher Qualität.

Landschaftsraum und Erholungsfunktion

Die naturräumlichen Aspekte wie die Landschafts- und Naturschutzgebiete im Umfeld, die schutzwürdigen Entwässerungsgräben innerhalb des Gebiets oder die Erholungs- und Freizeitfunktion der benachbarten Karower Teiche schränken die Nutzungsfreiheiten am Standort ein. Die damit verbundenen Belange sind im Konzept zu berücksichtigen, jedoch nicht als Schwäche, sondern als Stärke des Standortes. Die Profilbildung greift diese Rahmenbedingungen des Standortes für das Leitbild explizit auf (vgl. Kapitel 5.3).

Abgrenzung zu den Zukunftsorten

Zukunftsorte sind per Definition der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Standorte, an denen Netzwerkstrukturen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft sowie Kooperationen mit Forschungs- und Bildungseinrichtungen bestehen oder entwickelt werden sollen. Dies trifft auf den Standort Buchholz Nord nicht zu. Hier handelt es

sich in Abgrenzung zu den Zukunftsorten Buch, Urban Tech Republic in Tegel oder zum CleanTech Businesspark Marzahn um eine vorrangig produktionsorientierte Ausrichtung ohne universitäre Anbindung oder Forschungsbezug. Es bedarf deshalb eigener Ansatzpunkte einer Positionierung des Standortes, die nachfolgend konzeptionell dargestellt werden.

5.2 Grundsätze der Entwicklung

Drei zentrale Grundsätze prägen das Entwicklungskonzept für Buchholz Nord. Dabei handelt es sich nicht um normative Zielzustände, sondern um Prinzipien des Konzeptes. Die Grundsätze berücksichtigen einerseits das frühe Stadium der Planung – mit den damit verbundenen hohen Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Flächennachfrageentwicklung – und andererseits die Größe des Gebietes, die eine breite Zielgruppenansprache ermöglicht, aber auch erforderlich macht.

Offenheit der Entwicklung

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist im gegenwärtigen Konjunkturzyklus sehr hoch. Im Unterschied zu anderen Regionen dominiert bei der Nachfrage in Berlin keine bestimmte Branche. Die Nachfrage ist deutlich stärker gestreut: vom Handwerks- und Bauunternehmen, über die Metallverarbeitung und den Maschinenbau bis hin zur Medizintechnik und Logistik ist ein breites Nachfragespektrum vertreten (vgl. auch Kapitel 3.3 und 3.4). Auch der Anlass der Flächenbedarfe variiert: von Neuansiedlung über Expansion bis hin zu Standortverlagerung als Folge von Nutzungskonflikten in innerstädtischen Lagen durch heranrückende Wohnnutzung oder aufgrund von Mietpreisanstiegen im Bestand.

Auf der Angebotsseite bestehen gleichzeitig zahlreiche Flächenpotenziale, die sich teilweise im Landeseigentum befinden und einem clusterorientiertem Ansatz folgen. Diese Standorte setzen auf bestimmte definierte Zukunftsbranchen mit (aus heutiger Sicht) hohem Wachstumspotenzial wie „urbane Technologien“ am Standort Urban Tech Republic in Tegel, produktionsorientierte „Cleantech“-Unternehmen der Energie-, Material- oder Mobilitätswirtschaft im CleanTech Business-Park in Marzahn oder Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich „Energiewende“ im EUREF-Campus in Schöneberg. Der nahe dem Untersuchungsgebiet befindliche Standort Buch folgt dem Cluster Medizintechnik/Gesundheitswirtschaft und verfügt über eigene Entwicklungspotenziale in seinem unmittelbaren Umfeld.

So erfolgreich viele dieser Entwicklungen sind, sie haben zwei Nachteile: Die Standorte stehen bewusst nicht allen Branchen offen und schließen mit dem Ziel der standortspezifischen Profilbildung eine Ansiedelung für bestimmte Unternehmen aus. Ausnahmen von den angestrebten Branchengruppen können nur mit der Gefahr des Verlusts an Profil und/oder Inkompatibilität der Förderrichtlinien gemacht werden. Die langfristig ausgerichtete Flächenentwicklung ist dadurch mit einem hohen Risiko verbunden, weil sie angesichts der Unsicherheiten, die mit jeder Zukunftsentwicklung verbunden sind, ggf. auf das falsche Pferd setzt. Die deutsche Solarindustrie steht beispielhaft für eine derartige Entwicklung.

Aus diesem Grund setzt Buchholz Nord mit dem Grundprinzip der „Entwicklungsoffenheit“ einen Kontrapunkt zu den clusterorientierten Ansätzen anderer Industrie- und Gewerbestandorte im Landeseigentum. Diese inhaltliche Offenheit bei der Entwicklung gegenüber unterschiedlichen Branchen, Unternehmenstypen und Entwicklungspfaden

eröffnet eine hohe Flexibilität. Buchholz Nord deckt damit eine Lücke im Angebotsportfolio des Landes Berlin bei den gewerblichen und industriellen Bauflächen ab.

Das Land Berlin ist handlungsfähig, wenn es um die Ansiedlung von Unternehmen aus den definierten Zukunftsbranchen geht. Die Handlungsfähigkeit, insbesondere auch der bezirklichen Wirtschaftsförderungen, ist jedoch stark eingeschränkt, wenn es sich um Wachstumsunternehmen handelt, die nicht zu einer dieser Branchen zählen. Oder wenn es um Unternehmen aus Branchen geht, die als weniger zukunftssträftig gelten oder weniger glamourös erscheinen, die aber für die Funktionsfähigkeit der Stadt und auch der definierten Zukunftsbranchen unabdingbar sind und ggf. an ihren alten Standorten keine Perspektive mehr haben. Auch bei Großansiedlungen jenseits der beschriebenen Cluster ist das Land kaum handlungsfähig.

Diese Offenheit der Entwicklung ist alles andere als willkürlich und eröffnet gute Möglichkeiten, eine hohe städtebauliche Qualität und eine angemessene Einbettung in das Umfeld zu schaffen. Beim Grundsatz der branchenoffenen Entwicklung geht es nicht um ein nachfrageorientiertes Entwicklungskonzept mit einer ausschließlich opportunistischen Belegung der Flächen. Es geht mit Blick auf die Größe des Entwicklungsgebietes um eine Reduzierung von Risiken und eine sachgerechte Positionierung des Standortes, der den Standort- und Marktgegebenheiten sowie seiner politischen Bedeutung gerecht wird.

Die Offenheit der Entwicklung schließt nicht aus, dass innerhalb des Gebietes clusterorientierte Ansätze verfolgt werden, die die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen und die unterschiedlichen Mikrostandortqualitäten innerhalb des Gebietes berücksichtigen. Angesprochen ist damit eine innere Differenzierung des Gebietes.

Innere Differenzierung des Gebietes

Die Größe des Entwicklungsgebietes und der Grundsatz einer offenen Entwicklung erfordern eine innere Differenzierung. Das bedeutet einerseits eine Gliederung des 190 ha großen Gesamtareals in Teilbereiche, die schrittweise entwickelbar sind, und andererseits eine innere Qualitätsdifferenzierung des Gebietes. Diese Qualitätsdifferenzierung ermöglicht eine breite Zielgruppenansprache mit unterschiedlichen Anforderungen an den Standort und das Grundstück. Die Qualitäten unterscheiden sich beispielsweise hinsichtlich Lagegunst, Erschließung, Größe, Repräsentativität, Nachbarschaft und Bebaubarkeit.

Für die innere Differenzierung wird die naturräumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes aufgegriffen. Die zu erhaltenden Entwässerungsgräben dienen zur Gliederung der Gesamtfläche, um die Naturschutzbelange konzeptionell zu integrieren und die Erschließung des Entwicklungsgebietes in Teilflächen besser handhaben zu können. Mit der Differenzierung in Teilbereiche und Bauabschnitte kann auch flexibel auf die künftige Nachfragesituation, politische Abhängigkeiten und Bestandsnutzer reagiert werden.

Innerhalb des Gebietes ist eine thematische und zeitliche Differenzierung möglich. Entlang der Erschließung können räumliche Cluster mit ähnlichen Nutzungen gebildet werden (z. B. Handwerksbetriebe, Betriebe mit höherer Arbeitsplatzdichte, emittierende Betriebe).

Geschaffen werden sollen Bereiche mit relativ kleinen Grundstücksgrößen für das lokale Handwerk (auch aus dem Bezirk) und mit mittleren Grundstücksgrößen für mittelständische Unternehmen (vgl. Kapitel 5.4.1). Die innere Differenzierung ermöglicht auch industrielle Großansiedlungen beispielsweise aus dem Verkehrssektor. Sie schafft auch

unterschiedliche Qualitäten für Unternehmen mit höheren und geringeren Ansprüchen an die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten. Die Lagendifferenzierung unterschiedlicher Qualitäten mit funktionalen Vorder- und Rückseiten folgt der Erschließung und der unternehmerischen Nachfrage. Dabei werden A-Lagen mit Promenaden-/Aufenthaltsqualitäten sowie B-Lagen für Andienung, Lagerung, etc. geschaffen.

Flexibilität der Entwicklung

Die Größe des Untersuchungsgebietes erfordert neben der inneren Differenzierung zusätzlich eine zeitliche Staffelung der Entwicklung, eine flexible Erschließung und Parzellierung sowie eine inhaltlich flexible Belegung des Gebietes. Das Entwicklungskonzept soll sowohl eine schrittweise Erschließung entsprechend der Nachfrage und Belegung ermöglichen als auch auf diskretionäre Entwicklungen wie eine Großansiedlung reagieren können.

Bei der Erschließung wird ein robustes Grundgerüst mit funktional und attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen vorgeschlagen, welches mit ergänzenden Erschließungsoptionen bedarfsorientiert untersetzt werden kann. Wichtig hierbei ist die nachfrageorientierte und flexible Parzellierung für vielfältige Nutzer.

5.3 Leitbild und Imageentwicklung

Null-Emissionen-Gewerbepark

Das **Leitbild** beinhaltet eine an den **naturräumlichen Gegebenheiten orientierte Standortentwicklung**. Es berücksichtigt die existierenden örtlichen Besonderheiten und macht Flächenangebote, die in Abhängigkeit zur Nachfragesituation an den Markt gebracht werden. Der zukünftige Wirtschaftsstandort Buchholz Nord soll die Anforderungen an Nachhaltigkeit erfüllen, die dort anzusiedelnden Unternehmen arbeiten in hohem Maße energieeffizient und möglichst klimaneutral. Damit wird eines der wichtigsten aktuellen gesellschaftlichen Themen aufgegriffen und der Rahmen für einen zukunftsfähigen Gewerbe- und Industriestandort formuliert. Alle mit der Entwicklung einhergehenden Maßnahmen sollen dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 zur Errichtung eines **Null-Emissionen-Gewerbeparks** entsprechen. Die Umsetzung sollte dabei derart geschehen, dass kleine und mittelständische Unternehmen dadurch keine Investitionshemmnisse erfahren. Maßnahmen zur Umsetzung eines derartigen Null-Emissionen-Gewerbeparks sind in Kapitel 5.4.2 dargestellt.

Mobilitätskonzept

Neben den Fragen der Energieeffizienz auf Seite der unternehmerischen Produktion erfordert die Standortentwicklung ein **Mobilitätskonzept**, in dem die Belange der Unternehmen und künftigen Erwerbstätigen, der im Umfeld ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner und übergeordnete Interessen der Verkehrsführung ausgewogen und integriert berücksichtigt sind. Dabei kommt dem ÖPNV und hier insbesondere der schienengebundenen Verkehrserschließung eine zentrale Rolle zu.

Verkehr und Gewerbeentwicklung des Gebietes sind zusammen zu denken. Die verkehrliche Erschließung soll möglichst nicht zu zusätzlichen Verkehr führen, sondern Entlastung

für den Berliner Nordostraum bringen. Dafür bedarf es der Einbindung in ein **integriertes Mobilitätskonzept** für den gesamten Berliner Nordostraum. Entscheidend auch für die Akzeptanz des Industrie- und Gewerbegebietes Buchholz Nord wird sein, dass die Entwicklung von Buchholz Nord Teil der Lösung der gegenwärtigen Verkehrsproblematik im Nordostraum sein wird und nicht die Probleme weiter verschärft.

Am Standort könnte ein Mobilitätshub nicht nur für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet, sondern für das gesamte Umfeld entstehen, an dem ein Umstieg vom MIV in den ÖPNV erfolgt. Es ist daher im Rahmen der Gebietsentwicklung ein **integriertes Mobilitätskonzept** für das gesamte Umfeld zu erarbeiten, bei dem nicht nur die Bestandssituation, sondern auch die geplanten Wohnbau- und Gewerbeentwicklungen sowie die im Nordostraum konzipierten Verkehrsprojekte berücksichtigt werden. Es sollten sowohl die Planungen in Berlin als auch im angrenzenden Brandenburger Umland Berücksichtigung finden. In Ergänzung zum Erschießungskonzept für den gewerblichen Verkehr sind auch die Belange der Berufstätigen, Fußgänger und Radfahrer und andere nicht motorisierte Individualverkehre zu berücksichtigen – sowohl bei der Umfeldbetrachtung als auch bei der Binnenerschließung.

Die **ÖPNV-Erschließung** mit einem, besser zwei neuen S-Bahnhöfen **von Beginn an ist zwingend notwendig**, um einerseits dem Leitbild eines nachhaltigen und klimaneutralen Gewerbegebiets gerecht zu werden und andererseits zur Lösung der Verkehrsprobleme auf den Straßen im Nordostraum beizutragen.

Naturraumorientierung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept hat eine starke **Naturraumorientierung**. Die vorhandenen naturräumlichen Rahmenbedingungen und Potenziale des Standorts wie die Lage in einem attraktiven Naturraum und die Nähe zu Erholungsgebieten werden planerisch aufgegriffen, für die Profilierung des Gebiets und als Standortvorteil genutzt und bei der Bebauung berücksichtigt. Dies umfasst den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden, klimatische Erfordernisse wie Frischluftzufuhr, den nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser, die Schutzgüter Flora und Fauna, den Schutz des Landschaftsbild und das Schutzgut menschliche Gesundheit im Sinne gesunder Arbeitsverhältnisse und eines gesunden Wohnumfelds.

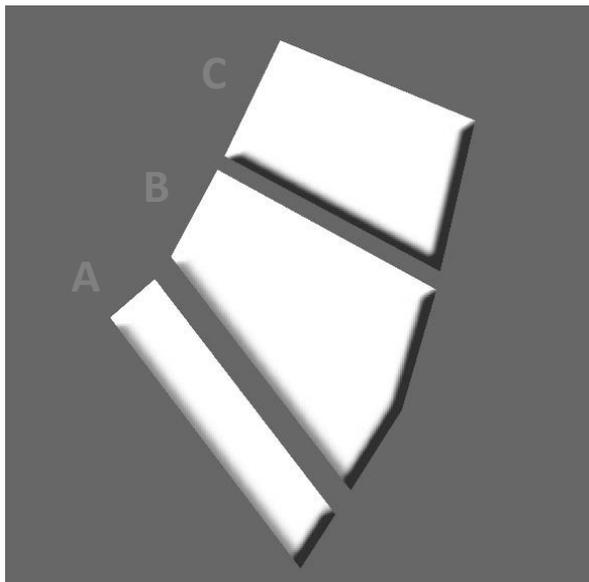
Branchenoffenheit bei inneren Clusterungsmöglichkeiten

Der zukünftige Wirtschaftsstandort Buchholz Nord ist ein **branchenoffener Gewerbe- und Industriestandort**, in dem auch produktionsergänzende Nutzungen Platz finden sollen. Damit schließt das Gebiet eine Lücke im gewerblichen Flächenangebotsportfolio in Berlin. Das Entwicklungskonzept richtet sich an Nachfrager unterschiedlicher Branchen, die sich unter dem Dach des Leitbilds wiederfinden und einen Beitrag zur Standortentwicklung leisten wollen. Hierfür ist eine flexibel handhabbare Erschließung und Parzellierung der Grundstücke zu entwickeln, die auf die Anforderungsprofile der Unternehmen reagiert sowie die infrastrukturellen Bedarfe und das gewünschte qualitätsvolle Erscheinungsbild des Standorts gewährleistet.

Binnengliederung

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten lässt sich eine Gliederung des Entwicklungsgebietes in drei Teilflächen ableiten. Die Vorgaben der **Binnengliederung** resultieren aus vorhandenen Entwässerungsgräben, Grünbezügen und Verkehrsstrassen. Es resultieren drei bebaubare Teilbereiche, die nachfolgend mit den Buchstaben A, B und C bezeichnet sind. Ein vierter Teilbereich D (nicht grafisch dargestellt) grenzt im Norden an Teilbereich C und ist ökologischen und freiraumorientierten Funktionen vorbehalten.

Abbildung 12: Gliederung des Entwicklungsgebiets in Teilflächen



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Managementstruktur

Durch eine geeignete **Managementstruktur** kann das Land die Flächenentwicklung aktiv steuern, wirtschaftspolitische Ziele umsetzen und kurzfristig auf Innovationen und Trends reagieren. Aufgrund der landesweiten Bedeutung des Standorts und des hohen Personal- und Finanzbedarfs eines derartigen Standortmanagements sollte Entwicklung und Management des Gebiets durch das Land, beispielsweise durch eine landeseigene Entwicklungsgesellschaft, erfolgen. Das Standortmanagement sollte schon frühzeitig implementiert werden und den Planungsprozess von Beginn an steuern. Das ist für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung unabdingbar, da beispielsweise für die Realisierung eines Null-Emissionen-Gewerbeparks bereits von Planungsbeginn an die entsprechenden Weichen gestellt werden müssen. Dazu zählen u. a. die Berücksichtigung einer möglichst klimaneutralen Bauweise und Infrastrukturplanung schon bei der Aufstellung der Bebauungspläne, die frühzeitige Beantragung von Fördermitteln wie GRW oder BENE (Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung) sowie die Beratung aller Unternehmen, die sich am Standort niederlassen wollen. Von Beginn der Entwicklung an soll eine Marke, ein gemeinsames Standortimage und ein **Unternehmensnetzwerk** installiert und gepflegt werden. Dies ermöglicht ein konfliktarmes nachbarschaftliches und möglichst synergetisches Miteinander der anzusiedelnden Unternehmen.

Als hilfreich für die Entwicklung wird die Ansiedlung eines größeren Pilotunternehmens als Nukleus einer weiteren Entwicklung angesehen („Ankernutzer“). Entscheidend für den Anschub der Entwicklung sind die positive öffentliche Wahrnehmung und die **Signalwirkung** für den Nordostraum von Berlin.

Leitbildentwicklungsprozess

Das Leitbild der Nachhaltigkeit, Branchenoffenheit und Naturraumorientierung wird sich im Zuge der planerischen und baulichen Entwicklung weiter konkretisieren und ausdifferenzieren. Bei diesem **Leitbildentwicklungsprozess** kommt neben der planenden Verwaltung und dem Standortmanagement insbesondere den Vertreterinnen und Vertretern aus dem Kreis der ansässigen Unternehmen, Arbeitnehmern sowie Bürgerinnen und Bürgern eine wichtige Rolle zu. Wichtig sind eine zukunftsorientierte Reflektion, Kommunikation und Mitwirkung aller Akteure am Standort mit dem Ziel der Akzeptanzschaffung und Identifikation.

5.4 Entwicklungskonzept

5.4.1 Zielgruppen und Ableitung der Parzellierung

Das Entwicklungskonzept beruht, wie bereits beschrieben, nicht auf einem einzigen thematischen Leitbild mit einem avisierten Cluster von Unternehmen aus bestimmten Branchen wie es bei vergleichbaren Industrie- und Gewerbegebieten in Berlin der Fall ist. Es geht deshalb bei der Fragestellung nach den Nutzungen und Zielgruppen nicht primär um die Branche, sondern um die Art des Unternehmens. Entscheidend sind die bedarfsgerechte Parzellierung der Grundstücke, die Erschließungs- und gestalterische Qualitäten, die weitere Infrastruktur sowie ein konfliktloses und möglichst sogar förderndes Miteinander. Ob es sich bei dem angesiedelten Unternehmen konkret um ein Unternehmen des Maschinenbaus, der Metallverarbeitung oder der Medizintechnik handelt, ist nachrangig, insoweit sie ähnliche Standortanforderungen haben. Die Zielgruppen lassen sich in einer ersten Abgrenzung wie folgt umreißen:

- expandierende oder verdrängte Unternehmen aus dem übrigen Berlin sowie Neuan siedlungen, die bisher in Pankow auf größeren Flächen nicht mehr möglich sind,
- alle Arten von produzierenden Unternehmen vom Kleinunternehmen über den Mittelständler bis zum Großunternehmen,
- produzierende Handwerksbetriebe,
- Dienstleistungen mit Büroflächen vor allem in Zusammenhang mit Produktion,
- in Einzelfällen auch logistische Funktionen und andere extensive Nutzungen, soweit sie für die Wertschöpfungsprozesse der industriellen Unternehmen am Standort erforderlich sind.

Förderlich für die Gesamtentwicklung wäre die Ansiedlung eines großen Unternehmens als erfolgreicher Startschuss und Nukleus einer weitergehenden Entwicklung. Dabei muss nicht in die Ferne geschaut werden. Auch innerhalb Berlins und im weiteren Umfeld befinden sich wachsende Unternehmen mit Perspektive in beengten Lagen, die am Standort kaum mehr expandieren können.

Nachfolgende Ausführungen verdeutlichen beispielhaft das Spektrum möglicher Nutzungen und Zielgruppen am Standort. Dabei schafft die innere Differenzierung des Gebietes die Voraussetzung für eine räumliche Clusterung gleichartiger Nutzungen am Standort.

Kleinteilige, verdichtete Nutzungen

Flächen für kleinteilige Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, leichte Produktions-, Vertriebs-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe können in Betreiberimmobilien wie Service- und Businessparks, Light Industrial Parks oder auch in Gewerbehöfen mit etwas höherer Dichte Mietflächen finden (vgl. Abbildung 13 oben). Zur Eigennutzung oder in Erbpacht können kleinteilige Grundstücke für 1.000 bis max. 6.000 m² angeboten werden (vgl. Abbildung 13 unten).

Abbildung 13: Beispiele Light Industrial Park und Gewerbehof

SEGRO Airport Park Berlin



GSG-Hof Plauener Straße, Berlin



Handwerkercluster im Gewerbegebiet Burgweinting Süd, Regensburg

Quellen: SEGRO Airport Park Berlin – SEGRO Germany GmbH (oben links), eigenes Foto (oben rechts), Urheber: Stadt Regensburg, Stefan Effenhauser (unten)

empirica

Wachstums- und Erweiterungsflächen für größere mittelständische Unternehmen

Mittelgroße Grundstücke von 5.000 bis 20.000 m² eignen sich für mittelständische Unternehmen, die einen neuen Standort in der Region suchen oder ihren Standort aus unterschiedlichen Gründen verlagern müssen. Kleine und mittelständische Unternehmen machen den Großteil der Betriebe in Pankow und Berlin aus und tragen erheblich zur Beschäftigung in der Stadt bei (vgl. Kapitel 3.2 und 3.3.1).

Nachfolgende fotografische Beispiele verdeutlichen jüngste Ansiedlungen in den Gewerbegebieten der Region Berlin-Brandenburg aus unterschiedlichen Branchen: Ahlberg Metallbau mit Produktions- und Büroflächen auf 16.000 m² in Adlershof (2015), Elite Holzbau als Beispiel eines größeren produzierenden Handwerksunternehmens auf 7.500 m² in Rüdersdorf (2017), Mr. Spex mit Büro-, Werkstatt- und Logistikflächen auf 13.000 m² in Siemensstadt (2017) sowie ATeB Automatisierungstechnik Berlin mit Montage- und Produktionsflächen auf 8.000 m² in Marzahn (2017).

Abbildung 14: Beispiele für Ansiedlungen von mittelständischen Unternehmen



Ahlberg Metallbau, Berlin-Adlershof



Mr. Spex, Berlin-Spandau



Elite Holzbau, Rüdersdorf b. Berlin



ATeB, Berlin-Marzahn

Quelle: Eigene Fotos

empirica

Flächenpotenziale für größere industrielle Ansiedlungen

Größere industrielle Ansiedlungen mit Flächennachfragen von 1 ha bis 20 ha (und teilweise auch weit darüber hinaus) sind diskretionär und vergleichsweise selten. Die jüngste Vergangenheit mit der geplanten Ansiedlung von Tesla in Grünheide bei Berlin, aber auch in deutlich kleinerem Maßstab der Bau eines Presswerks von Porsche mit dem Anlagenhersteller Schuler im Star Park Halle belegt die Chancen, die sich in diesem Bereich gerade für größere Metropolregionen mit einem diversifizierten Arbeitsmarkt und sehr guter Verkehrsanbindung bieten.

5.4.2 Teilbereiche, Lagequalitäten und Image

Die Gebietsentwicklung orientiert sich an den in Kapiteln 5.2 formulierten Grundsätzen der Entwicklung sowie dem in Kapitel 5.3 formulierten Leitbild. So ist die Schaffung von **mindestens** einem S-Bahnhof am Berliner Außenring Grundvoraussetzung für die Entwicklung eines grünen und klimaneutralen Industrie- und Gewerbegebiets. Auch muss die innere Differenzierung des Gebiets eine offene und flexible Entwicklung für eine Vielzahl

von gewerblichen Nutzungen ermöglichen – sowohl hinsichtlich der Branchen als auch der Größe der Unternehmen.

Zur inneren Differenzierung des Gebiets erfolgt basierend auf den naturräumlichen und verkehrstechnischen Gegebenheiten sowie den bestehenden Nutzungen und Anlagen eine Aufteilung in drei Teilbereiche und eine vierte, kleinere Teilfläche, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorbehalten ist (vgl. Kapitel 5.3 und Abbildung 15). Mit der Differenzierung in Teilbereiche ergeben sich Vorgaben für die zeitliche Entwicklung und die Reihenfolge der einzelnen Schritte für die Erschließung und Flächeninanspruchnahme.

Teilbereich A

Teilbereich A umfasst den unbebauten Bereich im Süden der Entwicklungsfläche zwischen der Autobahn A 114 und dem Berliner Außenring. Die Teilfläche ist rd. 31 ha groß und aktuell nicht verkehrlich erschlossen.²⁸ Dieser Bereich hat aufgrund der begrenzenden Verkehrsstrassen, den daraus resultierenden Lärmimmissionen und des schmalen Querschnitts eingeschränkte Lagequalitäten. Die potenzielle verkehrliche Erschließung ist unter angemessener Berücksichtigung der im FNP dargestellten Nord-Süd-Grünverbindung von Südosten über die Bucher Straße vorstellbar. Teilbereich A ist Vorhalte- und Potenzialstandort für eine S-Bahn-Betriebswerkstatt.

Teilbereich B

Teilbereich B umfasst den rd. 74 ha großen und unbebauten mittleren Bereich der Entwicklungsfläche zwischen dem Berliner Außenring (BAR) im Süden und dem Graben 73 Buchholz (und seiner Verlängerung Richtung Südosten) im Norden. Diese Teilfläche ist durch die Schönerlinder Straße im Westen verkehrlich erschlossen und bietet die höchsten Potenziale für die gewerbliche Standortentwicklung. Es bestehen keine Reglementierungen durch Bestandsnutzungen, die Verkehrserschließung kann von der Schönerlinder Straße organisiert werden und hinsichtlich der Parzellierung bestehen nur geringe Reglementierungen bzw. Abhängigkeiten von naturräumlichen Landschaftselementen. Der planerische Zugriff und eine bauliche Entwicklung treffen hier auf kalkulierbare Rahmenbedingungen.

Teilbereich C

Teilbereich C ist rd. 67 ha groß und befindet sich im Norden der Entwicklungsfläche zwischen dem Graben 73 Buchholz im Süden und dem grünen Hauptweg „Barnimer Dörferweg“. In diesem Bereich befinden sich etablierte gewerbliche Betriebe und zwei Windkraftanlagen auf überwiegend eigenem Immobilieneigentum, wodurch die Entwicklung durch das Land Berlin nur eingeschränkt möglich ist. Im Falle einer Neuorganisation der Flächennutzungen und damit einhergehend der Erschließung und Parzellierung entstehen nachbarschaftsrechtliche Abstimmungsbedarfe. Innerhalb des Teilbereichs C befinden

²⁸ Die Berechnung der Flächengrößen erfolgt auf Basis der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Abweichung der Summe der Teilflächen zur Gesamtfläche von rd. 190 ha ergibt sich durch die generalisierte Darstellung im FNP und dadurch, dass die Fläche des Berliner Außenrings, der durch das Gebiet verläuft, nicht berücksichtigt wurde.

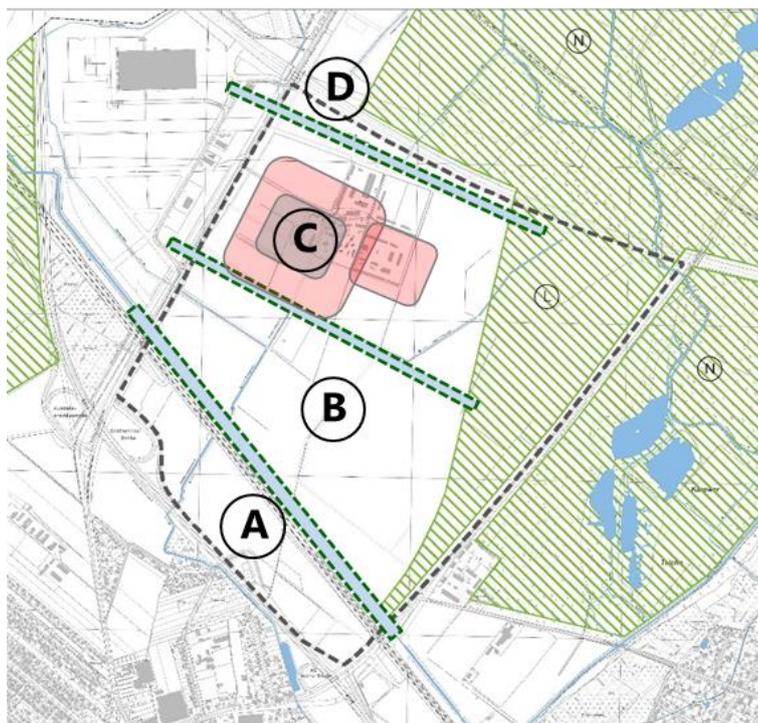
sich zudem planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Karte 9), die bei der Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Dieser Teilbereich ist mit einer Stichstraße von der Schönerlinder Straße im Westen verkehrlich erschlossen. Die Schutzabstände für den in Teilbereich C ansässigen Störfallbetrieb liegen vollständig innerhalb des Teilbereichs C liegen (rot bzw. grau markiert in Abbildung 15).

Teilbereich D

Teilbereich D mit einer Größe von rd. 12 ha ist unbebaut, durch freiräumliche Strukturen wie Hecken und Gehölze geprägt und liegt zwischen dem Barnimer Dörferweg und der Autobahn A 10 ganz im Norden der Entwicklungsfläche.

Abbildung 15: Gliederung der Entwicklungsfläche – Schritt 1



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

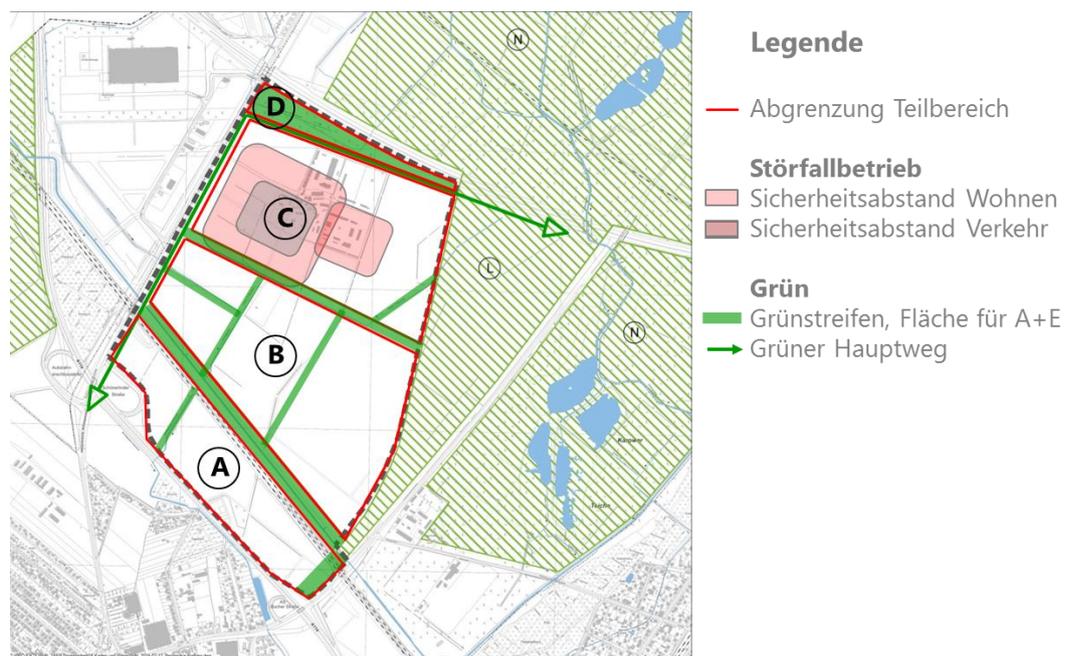
Entwässerungsgräben als gliederndes Element

Die zu erhaltenden, schutzwürdigen **Entwässerungsgräben** (vgl. Kapitel 2.3.1) untergliedern und strukturieren das Entwicklungsgebiet. Beiderseits dieser Gräben ist die Anlage eines Grünstreifens als Gewässerrandstreifen von jeweils mindestens 5 m Breite erforderlich. Zwischen den Teilbereichen B und C (teilweise entlang von Graben 73 Buchholz) und entlang des Buchholzer Grabens (parallel zum Berliner Außenring) wird ein breiterer Grünstreifen angelegt (vgl. Abbildung 16). Letzteres entspricht auch der Darstellung im FNP und im Landschaftsprogramm (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung).

Teilbereich D als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der nördliche Teilbereich D ist komplett für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Teilbereich D ist gut dafür geeignet, da sich dort teilweise Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit befinden und zudem der zu erhaltende Graben Lindenhof inmitten des Teilbereichs verläuft (vgl. Kapitel 2.3.1). Weiterhin verläuft dort ein „Grüner Weg“, der überörtliche Verbindungs- und Freizeitfunktion gewährleistet, sowie eine unterirdische Gasleitung, deren Umfeld von einer Bebauung freigehalten werden muss (vgl. Medienabfrage in Kapitel 2.2). Bisher sind in Teilbereich D noch keine A+E-Maßnahmen geplant oder umgesetzt.

Abbildung 16: Gliederung der Entwicklungsfläche – Schritt 2



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Landschaftsraum und Klimaneutralität

Dem benachbarten Landschaftsraum kommt eine hohe Bedeutung für das **Image** und die Entwicklung nachbarschaftlicher Qualitäten zu. Es handelt sich um Flächen unter Natur- bzw. Landschaftsschutz mit oberflächennahen Gewässern und einem geringen Flurabstand. Der Landschaftsraum hat bereits gegenwärtig eine Erholungsfunktion und wird künftig durch Kompensationsmaßnahmen eine weitere Aufwertung erfahren. Insofern sollte der attraktive Landschaftsraum nicht nur bei der Gestaltung des öffentlichen Raums im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet aufgegriffen werden, sondern auch bei der Imagebildung und der Vermarktung miteinbezogen werden.

Ein wichtiger Aspekt für ein **nachhaltiges und klimaneutrales Gewerbegebiet** ist die Verortung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb des Gebiets. Dazu zählen u. a.:

- die Realisierung eines Mulden- und/oder Rigolensystems zur Oberflächenentwässerung von (teil)versiegelten Flächen wie Parkplätzen und Gehwegen,

- ein eigenes Niederschlagswasserbecken im Gebiet zur Retention und um Kosten für Regenwasserableitung/-einleitung zu sparen (dezentraler Ansatz),
- die Begrünung der Dächer bzw. eine Kombination von Gründächern, blaugrünen Dächern (Kombination von Begrünung und Wasserspeicherung) und Solaranlagen,
- gestaffelte Bebauungshöhen an der Grenze zum LSG Buch und Pufferzone (z. B. Erhalt und Sicherung von Rastplatzflächen für Wildgänse),
- Erhalt der bestehenden Biotope und Integration in die entstehende Nutzungsstruktur,
- die Begrünung von Fassaden.

Diese Maßnahmen erhöhen die biologische Vielfalt im Gebiet, verbessern das Mikroklima und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Als integrierter Bestandteil der technologischen und infrastrukturellen Versorgung des Gebiets wird eine möglichst autarke Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien (z. B. Windkraft, Photovoltaik, Geothermie) gesehen. Bei allen Gebäuden und der technischen Infrastruktur ist ein starker Fokus auf Energieeffizienz (z. B. LED-Beleuchtung, Energie- oder Stromspeicher) zu legen sowie eine integrative Entwicklung zusammen der grünen Infrastruktur anzustreben (Stichwort Multicodierung). Der Einsatz nicht erneuerbarer Ressourcen sollte möglichst gering sein, stattdessen sollten möglichst erneuerbare Ressourcen eingesetzt werden (z. B. Holzbauweise). Schädliche Immissionen sollen vermieden werden, indem beispielsweise die emittierenden Unternehmen Filteranlagen einbauen. Abwasser, Abfälle und Reststoffe sollte im Rahmen einer Kreislaufwirtschaft möglichst wiederverwendet oder für eine weitere Nutzung aufbereitet werden.

Weiterhin sollte die klimafreundliche Erreichbarkeit des Gebiets gegeben sein, durch eine ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung (S-Bahn-Anschluss), ein sehr gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz (inklusive Radwegeverbindungen in die benachbarten Ortsteile) sowie Ladestationen für Elektromobilität.

Für das entstehende Gewerbegebiet ist eine unabhängige Zertifizierung als nachhaltiges Gewerbegebiet sinnvoll, beispielsweise durch Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Zertifizierung kann dann sowohl zur Positionierung des Standorts und Öffentlichkeitsarbeit als auch als Nachweis der Nachhaltigkeit gegenüber Unternehmen und Investoren genutzt werden.

Damit die genannten Maßnahmen umgesetzt werden können, müssen diese bei der Gebietsentwicklung von Beginn mitgedacht und geplant werden und beispielsweise bereits im Bebauungsplan oder bei der technischen Erschließung Berücksichtigung finden. Dies ist insbesondere eine Aufgabe des Gebietsmanagements (vgl. Kapitel 5.3).

Beispiel: Ecommunity Park Oosterwolde (Niederlande)

Bis 2025 soll mit dem privat initiierten Ecommunity Park südlich von Groningen das nachhaltigste Gewerbegebiet der Niederlande entstehen. In dem CO₂-neutralen und energieautarken Gewerbepark ist die Hälfte der rd. 17 ha Fläche für Grün- und Freiflächen vorgesehen. Das Gewerbegebiet ist BREEAM-zertifiziert (NL Area Development Outstanding Sustainability). Es verfügt über ein zentrales Energiesystem mit holzbefuehrter Kraft-Wärme-Kopplung, auf den Dächern werden Solarmodule installiert. Die Energieversorgung erfolgt durch einen Dienstleister, um wettbewerbsfähige Preise zu garantieren. Die ansässigen Unternehmen zahlen eine Managementgebühr für die Verwaltung und Pflege des Gewerbeparks. Das Management übernimmt nicht nur das Facility Management für den öffentlichen Raum und gemeinsam genutzte Infrastruktur, sondern auch die gemeinsame Energieversorgung und die Vernetzung der Unternehmen untereinander.

Liefer- und Mitarbeiter-/Besucherverkehr sind voneinander getrennt. Es gibt zentrale Parkplätze (mit Elektroladesäulen und überdachten Fahrradabstellplätzen), von denen die ansässigen Betriebe fußläufig erreichbar sind. Das reduziert den Verkehr im Gebiet. Allerdings ist das Gebiet bisher noch nicht mit dem ÖPNV erreichbar, ein Busanbindung an das Zentrum von Oosterwolde ist geplant.

Abbildung 17: Masterplan für den Ecommunity Park



Quelle: Ecommunitypark BV (www.ecomunitypark.com)

empirica | Planergemeinschaft

5.4.3 Varianten der Gebietsentwicklung

S-Bahnhöfe als zentrales Unterscheidungsmerkmal der Varianten: Hauptvariante mit zwei S-Bahnhöfen

Es gibt drei Varianten der künftigen Entwicklung des Gebiets, die sich hinsichtlich der Anzahl und Lage der S-Bahnhöfe unterscheiden:

- **Hauptvariante:** Es gibt zwei S-Bahnhöfe an der Bucher und der Schönerlinder Straße (vgl. Kapitel 5.4.4).
- Variante A: Es gibt einen S-Bahnhof an der Bucher Straße (vgl. Kapitel 5.4.5).
- Variante B: Es gibt einen S-Bahnhof an der Schönerlinder Straße (vgl. Kapitel 5.4.5).

Eine mögliche vierte Variante mit einem S-Bahnhof in mittlerer Lage zwischen Schönerlinder und Bucher Straße ist im Erarbeitungsprozess des vorliegenden Konzepts verworfen worden. Ein S-Bahnhof an dieser Stelle hätte den Vorteil, dass mit nur einem Bahnhof mehr als die Hälfte des Untersuchungsgebiets fußläufig erreicht werden könnte. Allerdings überwiegen die Nachteile dieser Variante: Die Anbindung der südlich der Autobahn gelegenen Wohngebiete an den S-Bahnhof wäre schwierig, da dazu die Überquerung der geplanten S-Bahn-Betriebswerkstatt und der Autobahn A 114 mittels einer Brücke notwendig ist. Zudem ist der Standort bisher nicht im FNP dargestellt.

Ausprägung von Rahmenbedingungen führen zu weiteren Untervarianten

Darüber hinaus sind bei vier weiteren Rahmenbedingungen verschiedene Untervarianten der künftigen Entwicklung möglich und daher zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5.4.5):

- **Streckenführung Güterbahnanschluss:** Ein Güterbahnanschluss des Gebiets vom Berliner Außenring von Süden aus ist nach einer ersten Einschätzung wahrscheinlich gut möglich, da die Fernbahngleise auf der nördlichen Seite des Außenrings verlaufen, bis auf die Gräben keine Querung anderer Anlagen erforderlich ist und auch die topografischen Verhältnisse einen Anschluss möglich erscheinen lassen. Ein Anschluss über die Stettiner Bahn/Heidekrautbahn im Osten oder über den bestehenden Güterbahnanschluss im Nordwesten ist dagegen vermutlich aufwendiger, da entweder Natur- und Landschaftsschutzgebiete gequert werden müssten oder Autobahn A 10 und Schönerlinder Straße.²⁹
- **Verlagerung des Störfallbetriebs:** Die Nutzbarkeit von Teilbereich C ist durch die Schutzabstände um den dort ansässigen Störfallbetrieb eingeschränkt. Eine gewerbliche Nutzung ist dort prinzipiell möglich, allerdings muss jede geplante Nutzung auf ihre Zulässigkeit überprüft werden (vgl. Kapitel 2.3.3). Bei einer Verlagerung oder Aufgabe des Betriebs wäre der Bereich flexibler nutzbar. Die Gebietsentwicklung ist allerdings auch bei einem Verbleib des Betriebs möglich, da die Teilbereiche A und B sowie rd. ein Drittel von Teilbereich C außerhalb der Schutzabstände liegen.³⁰
- **Flächenverfügbarkeit in Teilbereich A:** Teilbereich A ist aktuell Vorhaltefläche für ein oder zwei geplante S-Bahn-Werkstätten und zudem potenzieller Ausweichstandort für eine Hundenauslaufgebiet (vgl. Kapitel 2.2). Je nach Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens zu den beiden S-Bahn-Teilnetzen steht Teilbereich A perspektivisch gar nicht, teilweise oder ganz für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Gebietsentwicklung zur Verfügung.
- **Kurz- oder mittelfristig größere Ansiedlung:** Wenn es gelingt, frühzeitig im Prozess der Gebietsentwicklung größere Unternehmensansiedlungen im Gebiet zu realisieren, so kann dies eine Initialzündung für die Gebietsentwicklung sein und Qualität und Geschwindigkeit der Gebietsentwicklung positiv beeinflussen. Eine derartige Ansiedlung ist allerdings nicht vorhersehbar und nur bedingt planbar. Am Anfang des Entwicklungsprozesses sollte aber ausreichend Fläche für einen sogenannten „Ankernutzer“ vorgehalten werden.

²⁹ Eine vertiefende Untersuchung zum möglichen Güterbahnanschluss ist zwingend notwendig.

³⁰ Voraussetzung ist, dass die Lagermengen von Feuerwerkskörpern im Störfallbetrieb nicht erhöht werden.

5.4.4 Beschreibung der Hauptvariante

Ausgangspunkt

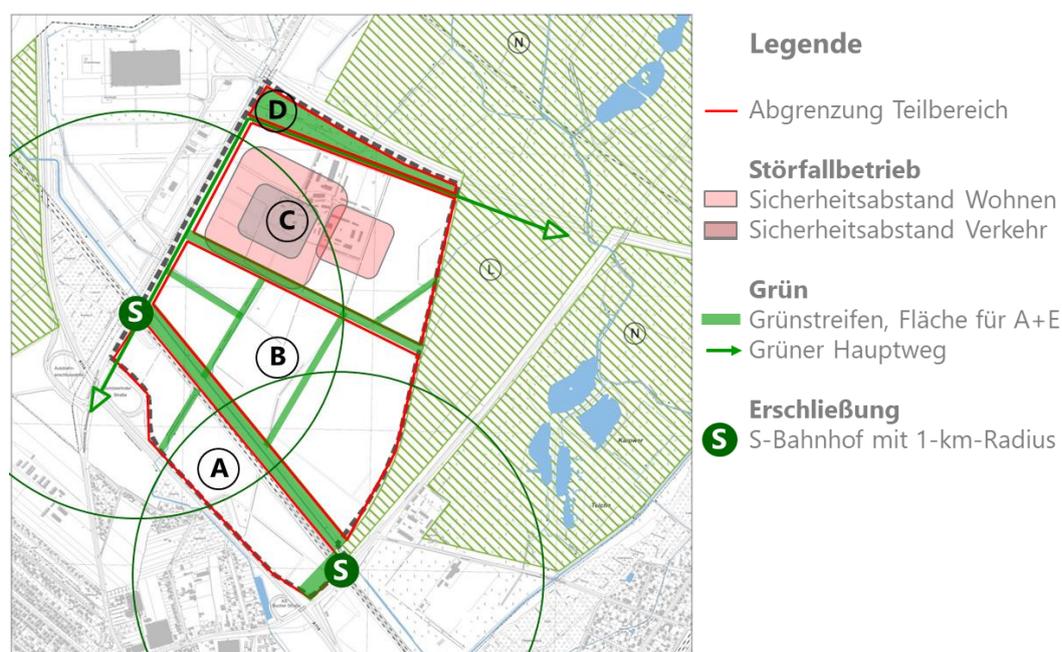
In der Hauptvariante werden zwei neue S-Bahnhöfe an den Brücken des Berliner Außenrings über die Schönerlinder und die Bucher Straße errichtet, entsprechend der Darstellung im FNP. Die Entfernung zwischen beiden Bahnhöfen beträgt rd. 1.400 m (vgl. Abbildung 18).

Damit kann Teilbereich B fast vollständig fußläufig abgedeckt werden und insgesamt mehr als die Hälfte der Entwicklungsfläche. Die Strecke zwischen den beiden neuen S-Bahnhöfen kann im Rahmen der Gebietsentwicklung neue Qualitäten entwickeln (vgl. Abschnitt Lagen im Folgenden). Die Orientierung der S-Bahnhöfe an den Straßenkreuzungen Schönerlinder und Bucher Straße ermöglicht die ÖPNV-Erschließung der südlich gelegenen, bestehenden und geplanten Siedlungsbereiche und des Landschaftsraums Karower Teiche.

Hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen wird angenommen:

- Der Güterbahnanschluss erfolgt von Süden vom Berliner Außenring.
- Es erfolgt eine Verlagerung des Störfallbetriebs im Entwicklungsverlauf.
- In Teilbereich A südlich der Bahntrasse stehen keine Flächen für Verfügung, da diese komplett durch die S-Bahn-Betriebswerkstatt genutzt werden.
- Kurz- oder mittelfristig kommt es zur Ansiedlung eines größeren Unternehmens im Gebiet (Flächennachfrage mindestens 10 ha).

Abbildung 18: Hauptvariante - Lage und Erschließungsradius S-Bahnhöfe



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Planungsschritte

Die Entwicklung beginnt in Teilbereich B. Die Straßenerschließung erfolgt von der Schönerlinder Straße als Ringerschließung Richtung Osten. Der genaue Standort der Einmündung in die Schönerlinder Straße ist gesondert zu überprüfen, da es vor Ort mehrere einschränkende Faktoren gibt. Dazu zählen eine Böschung im Süden und die Einmündung der Straße Am Posseberg in die Schönerlinder Straße.

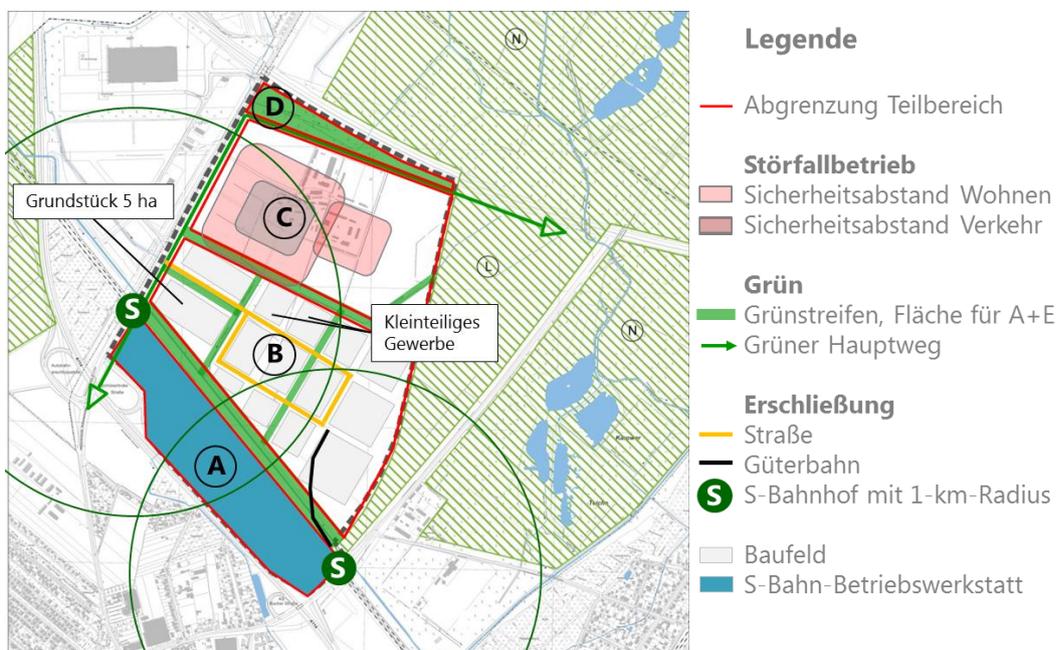
Die resultierenden Blöcke sind 2 bis 10 ha groß und werden bei Bedarf durch private Erschließungsstraßen kleinteiliger erschlossen, um Parzellengrößen ab 1.000 m² zu realisieren. Für kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe sind insbesondere die Parzellen im Inneren von Bereich B gut geeignet (vgl. Abbildung 19).

Die Parzellierung des Gebiets steht insgesamt unter der Prämisse der Flexibilität. Folgende Parzellengrößen sind aktuell marktgerecht und sprechen eine Vielzahl von Unternehmen an (vgl. Kapitel 5.4.1):

- Kleinteilige Grundstücke von 1.000 bis 6.000 m² (im Schnitt rd. 3.000 m²)
- Mittelgroße Grundstücke von 5.000 bis 20.000 m² (im Schnitt rd. 10.000 m²)
- Großflächige Grundstücke von 1 ha bis 20 ha (je nach konkreter Nachfrage)

Die kleinräumige Erschließung des Gebiets erfolgt von den S-Bahnhöfen aus mittels des ÖPNV (Buslinie entlang Ringerschließung), des nicht-motorisierten Individualverkehrs (kurze Fuß- und Radwege von den Bahnhöfen, Leihstationen für Fahrräder und Roller) sowie modernen Mobilitätslösungen (z. B. autonom fahrende Shuttle-Busse).

Abbildung 19: Hauptvariante – Planungsschritt 1



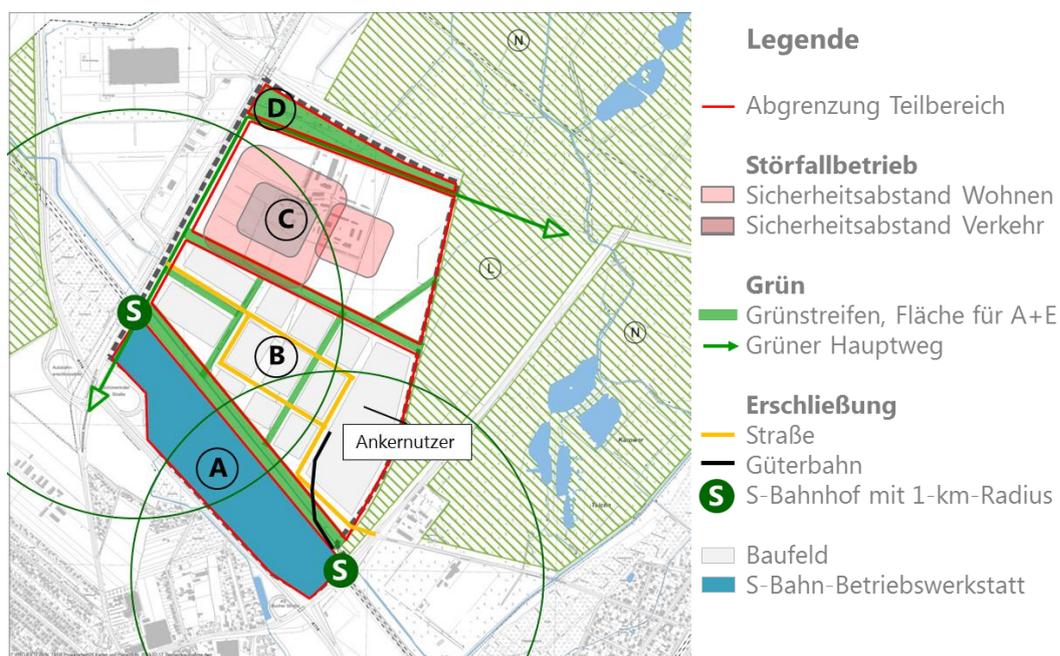
Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Im Falle einer großflächigen Flächenanfrage („Ankernutzer“) kann diese im Osten von Teilbereich B realisiert werden. Dort stehen bei einer Zusammenlegung der drei östlichsten Parzellen zusammenhängend mindestens 20 ha zur Verfügung, ohne dass Änderungen am grundlegenden Erschließungsraster notwendig sind. Bei einer leichten Modifikation des Erschließungsrasters (Verschiebung des östlichen Endes der Ringerschließung bis zum östlichen Grünzug) erhöht sich die zusammenhängende Fläche auf rd. 30 ha.

Bei einer großflächigen Ansiedlung sollte kurzfristig auch eine zweite Straßenerschließung des Gebiets nach Osten zur Bucher Straße hergestellt werden (vgl. Abbildung 20). Falls diese Anbindung eine Querung des LSG Buch notwendig macht, bedarf dies einer ausführlichen Prüfung und eine ggf. erforderliche Ausnahmeregelung ist frühzeitig zu beantragen.

Abbildung 20: Hauptvariante – Planungsschritt 2



Legende

- Abgrenzung Teilbereich
- Störfallbetrieb**
 - Sicherheitsabstand Wohnen
 - Sicherheitsabstand Verkehr
- Grün**
 - Grünstreifen, Fläche für A+E
 - Grüner Hauptweg
- Erschließung**
 - Straße
 - Güterbahn
 - Ⓢ S-Bahnhof mit 1-km-Radius
- Baufeld
- S-Bahn-Betriebswerkstatt

Quelle: Eigene Darstellung

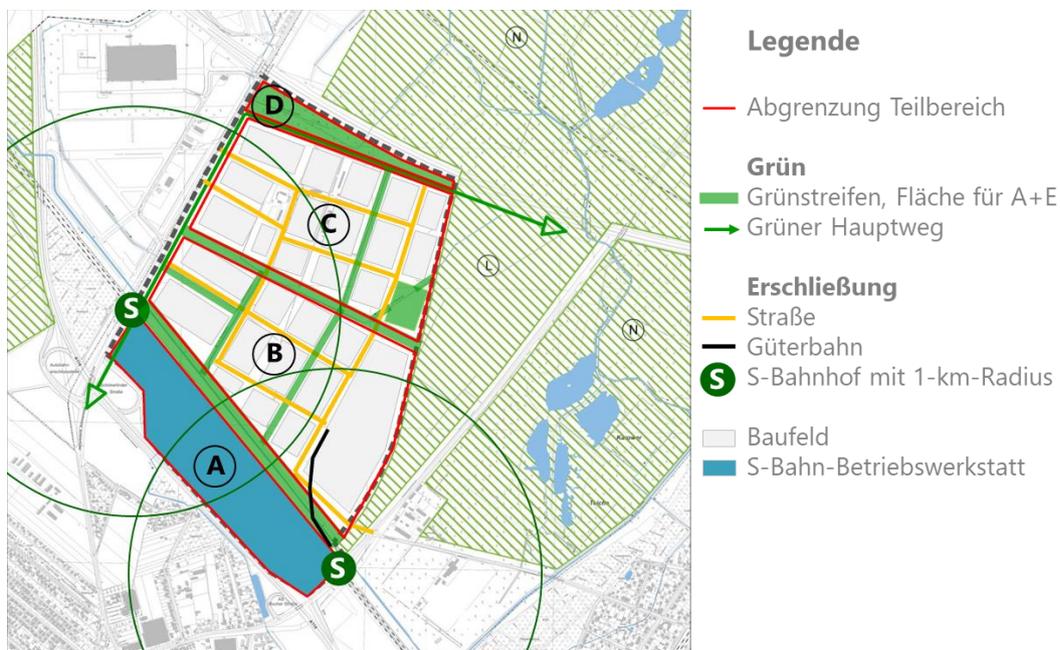
empirica | Planergemeinschaft

Sobald eine vollständige Belegung von Teilbereich B abzusehen ist und der ansässige Störfallbetrieb verlagert wurde, sollte die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs C vorangetrieben werden. Dazu wird das Erschließungsraster nach Norden mit zwei Straßenanschlüssen an die Schönerlinder Straße erweitert (vgl. Abbildung 21), nach Möglichkeit unter Nutzung der bereits bestehenden Erschließung zu den aktuell bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Die resultierenden Blöcke in Teilbereich C sind tendenziell etwas kleiner als in Teilbereich B. Sie können je nach der zum Entwicklungszeitpunkt aktuellen Marktnachfrage bei Bedarf zusammengelegt oder aber durch private Erschließungsstraßen kleinteiliger erschlossen werden. Die planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Teilbereich C sind zu berücksichtigen (nicht dargestellt, vgl. dazu Karte 9).

Im Südosten des Teilbereichs C wird im Verlauf des Grabens 73 Buchholz ein Block für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten.

Abbildung 21: Hauptvariante – Planungsschritt 3



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Lagen

Der öffentliche Raum des zukünftigen Wirtschaftsstandorts wird maßgeblich durch prominente Haupteerschließungsstraßen definiert, in denen sich das öffentliche Leben mit einer Mischung aus privaten und öffentlichen Funktionen bündelt. Zwischen den beiden S-Bahnhöfen bietet sich die Möglichkeit, eine attraktive **Promenadenallee** zu errichten, an der sich in der direkten Umgebung der S-Bahnhöfe repräsentative Lagen entwickeln können. Die Ausrichtung der prominenten Lagen (1A-Standorte) folgt dem Konzept des Entwicklungsgebiets als nachhaltiger und klimaneutraler Gewerbestandort und orientiert sich zu den hohen Passantenfrequenzen auf dem Berliner Außenring bzw. der S-Bahn. Es wird als ein wichtiges Signal für die Wirtschaftsakteure und ihre Kunden angesehen, die

Ausrichtung der Haupteingänge besucherstarker Anlieger gut sichtbar und optimal mit dem ÖPNV erschlossen zu platzieren.

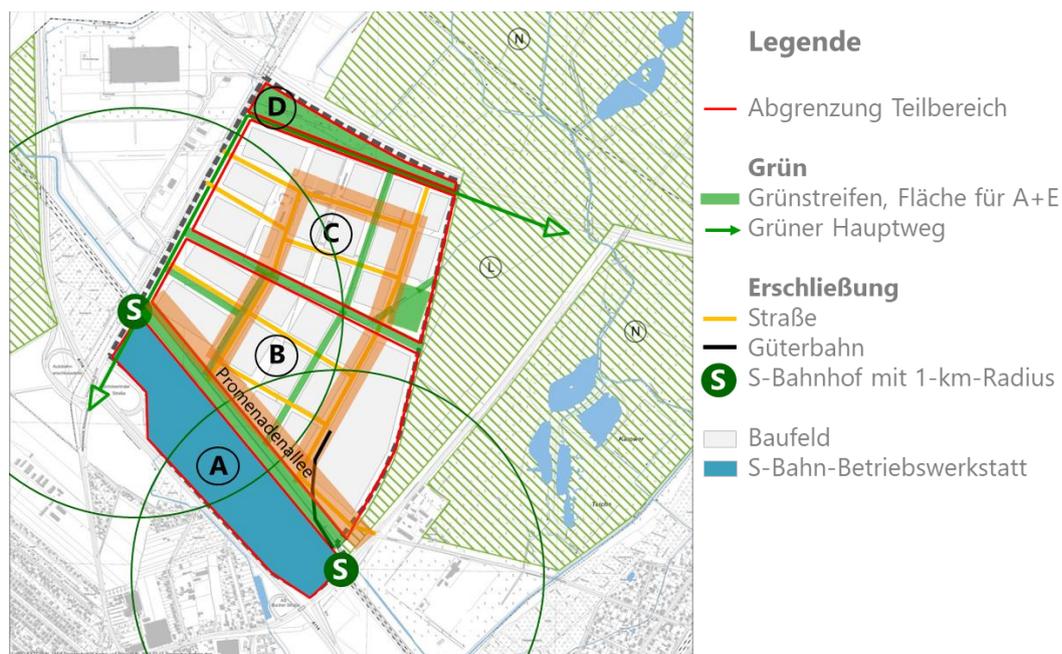
In der direkten Umgebung der S-Bahnhöfe werden zentrale Funktionen und Versorgungseinrichtungen konzentriert angeordnet. Dazu zählen Nahversorgung/Einzelhandel, Gastronomie sowie je nach Bedarf Hotel, Veranstaltungs- und Kongressfunktion, zentrale Dienstleistungen sowie publikumsorientiertes Gewerbe wie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Der Zusammenhalt des Entwicklungsgebietes in seiner Gesamtheit wird durch eine gut dimensionierte **Ringerschließung** hergestellt, deren vollständige Wirkung sich mit der Entwicklung von Teilbereich C entfaltet (vgl. Abbildung 22, orange markiert). Ziel ist eine Art Rundweg, zu dessen beiden Seiten sich die Gewerbegebäude mit ihren Haupteingängen orientieren und ein urbanes Quartier ergeben. Die für den Betrieb notwendige Erschließungsfunktion und die Güterverkehrendienung, Lagerflächen, unternehmerische Infrastruktureinrichtungen sowie Pkw-Stellplätze werden in den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen angesiedelt, um das qualitätsorientierte Erscheinungsbild der öffentlichen Haupteinschließung nicht zu beeinträchtigen.

Mit der gestalterischen Schwerpunktsetzung auf Promenadenallee und Ringerschließung werden 1A-Lagen definiert und den Ansiedlungsinteressierten vielfältige Möglichkeiten der **unternehmerischen Präsentation** gegeben. Besonderes Augenmerk ist auf die Liegenschaften mit Ausrichtung auf den Landschaftsraum im Ostteil des Entwicklungsgebietes zu richten. Die Landschaftsorientierung bietet besondere Qualitäten für die Arbeitsatmosphäre und Erholungsfunktion während der Arbeitszeit.

Im Falle der Einrichtung eines einzigen S-Bahnhofes zur öffentlichen Verkehrserschließung des Wirtschaftsstandorts ist das Konzept der bevorzugten Lagen, wie im folgenden Kapitel dargestellt, anzupassen.

Abbildung 22: Hauptvariante – Lagen



Quelle: Eigene Darstellung

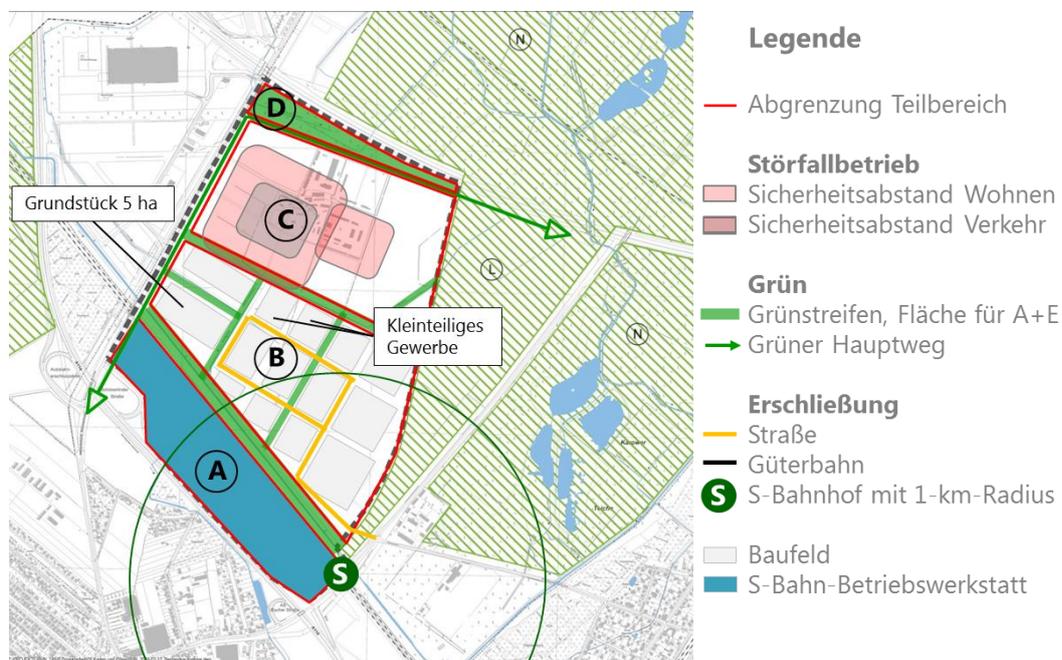
empirica | Planergemeinschaft

5.4.5 Abweichungen von der Hauptvariante

Variante A: S-Bahnhof an der Bucher Straße

In Variante A wird ein S-Bahnhof an der Bucher Straße errichtet. Durch diesen ist lediglich ein relativ kleiner Teil des Gebiets im Südosten fußläufig erschlossen. Die Gebietserschließung sollte bei Variante A daher möglichst zuerst von der Bucher Straße aus erfolgen, um die ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit vom S-Bahnhof im Gebietsinneren sicherzustellen. Der Weg zur Autobahn (stadtauswärts) erhöht sich durch die zunächst fehlende Anbindung an die Schönerlinder Straße nur geringfügig (rd. 2 bis 3 km). Die Erschließung von der Schönerlinder Straße folgt dann im Zuge der Inanspruchnahme der Baufelder. Bei den übrigen Planungsschritten gibt es keine Veränderungen zur Hauptvariante.

Abbildung 23: Variante A – Planungsschritt 1

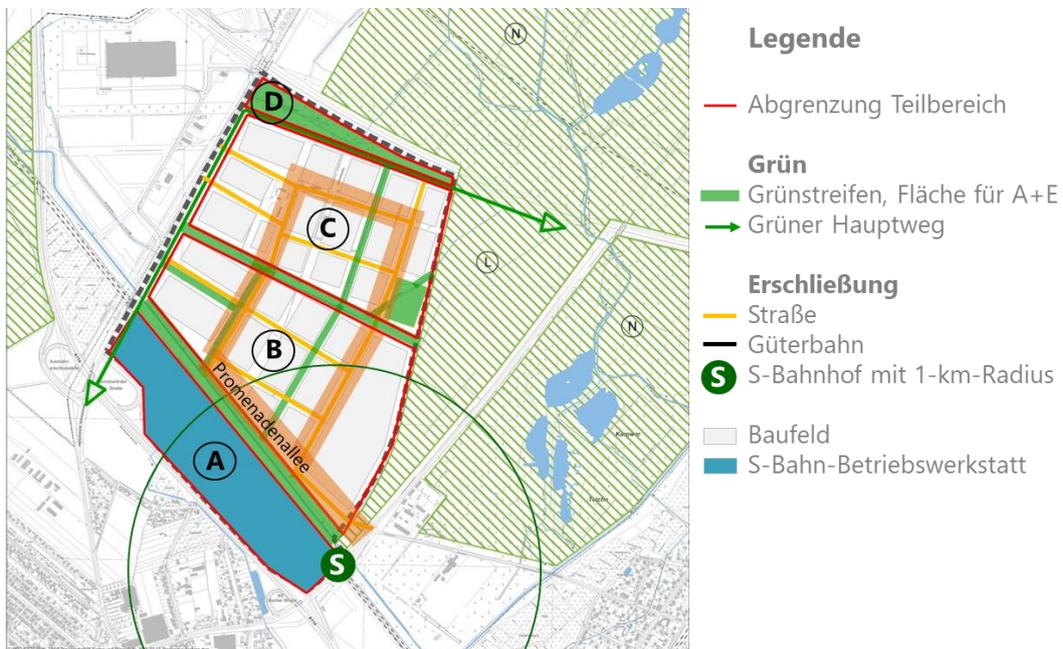


Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Das Konzept der bevorzugten Lagen ist entsprechend anzupassen, ein Vorschlag ist in folgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 24: Variante A – Lagen



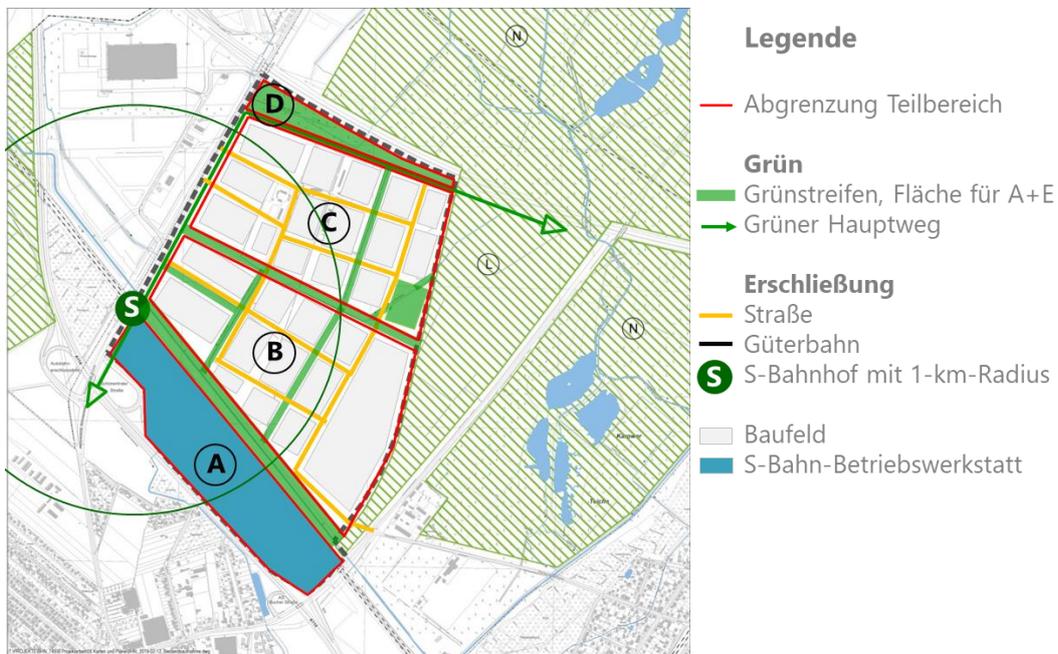
Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Variante B: S-Bahnhof an der Schönerlinder Straße

In Variante B wird ein S-Bahnhof an der Schönerlinder Straße errichtet. Durch diesen ist gut die Hälfte des Gebiets fußläufig erschlossen. Hinsichtlich der einzelnen Entwicklungsschritte gibt es keine Unterschiede zur Hauptvariante.

Abbildung 25: Variante B – Planungsschritt 3

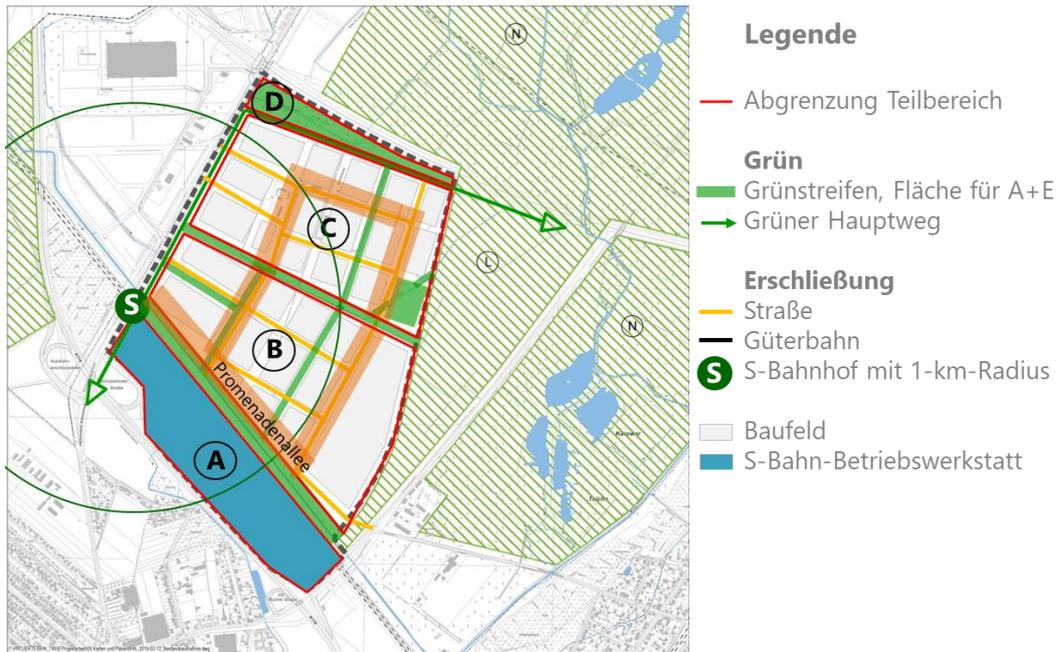


Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Das Konzept der bevorzugten Lagen ist entsprechend anzupassen, ein Vorschlag ist in folgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 26: Variante B – Lagen



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

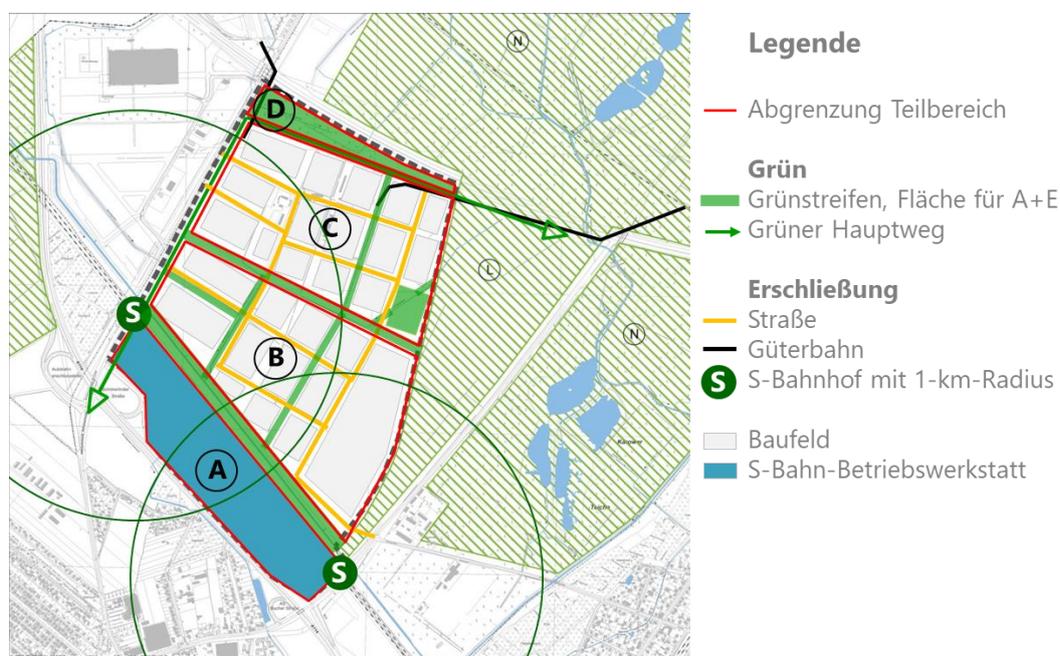
Güterbahnanschluss

Falls ein Güterbahnanschluss vom Berliner Außenring im Süden nicht möglich ist, gibt es zwei Alternativen, die in Abbildung 27 beispielhaft dargestellt sind.

- Ein Anschluss über einen bestehenden Güterbahnanschluss im Nordwesten im Bereich „Am Vorwerk“, bei dem die Autobahn A 10 und die Schönerlinder Straße gequert werden müssen.
- Ein Anschluss über die Stettiner Bahn oder die Heidekrautbahn von Osten kommend, bei dem sowohl Landschafts- und Naturschutzgebiet als auch die Autobahn A 10 und die Bucher Straße gequert werden müssen.

Abgesehen von den zusätzlich notwendigen Querungen gibt es keine Unterschiede zur Hauptvariante.

Abbildung 27: Untervariante: „Alternative Güterbahnanschlüsse“



Quelle: Eigene Darstellung

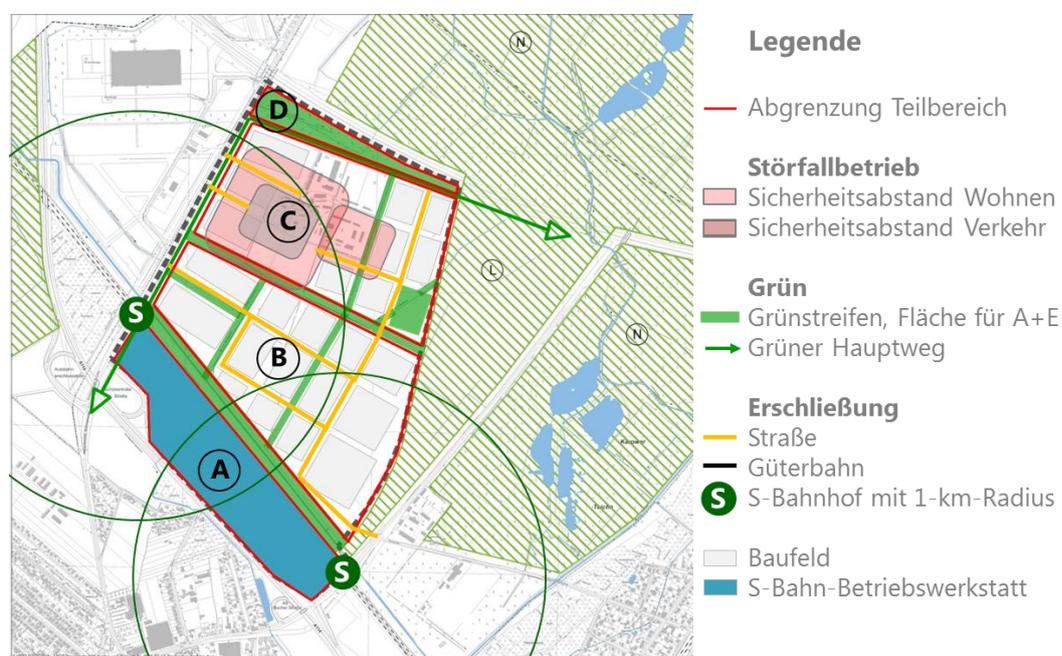
empirica | Planergemeinschaft

Keine Verlagerung des Störfallbetriebs

Falls der ansässige Störfallbetrieb im Entwicklungsgebiet verbleibt, ist die Nutzbarkeit von Teilbereich C eingeschränkt. Dies gilt für alle Flächen, die sich innerhalb der Schutzabstände um den Betrieb befinden (hellrot und grau markierte Flächen in Abbildung 28). Eine gewerbliche Nutzung ist dort prinzipiell möglich, allerdings muss jede geplante Nutzung jeweils auf ihre Zulässigkeit überprüft werden. Nicht von diesen Einschränkungen betroffen sind einige Flächen im Osten von Teilbereich C.

Das Erschließungsraster in Teilbereich C muss beim Verbleib des Störfallbetriebs angepasst werden, u. a. um den notwendigen Schutzabstand zu Verkehrswegen zu erfüllen. Die Erschließung erfolgt zum einen von der Schönerlinder Straße im Westen mit zwei Stichstraßen und zum anderen von Teilbereich B im Osten.

Abbildung 28: Untervariante „Keine Verlagerung Störfallbetrieb“



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

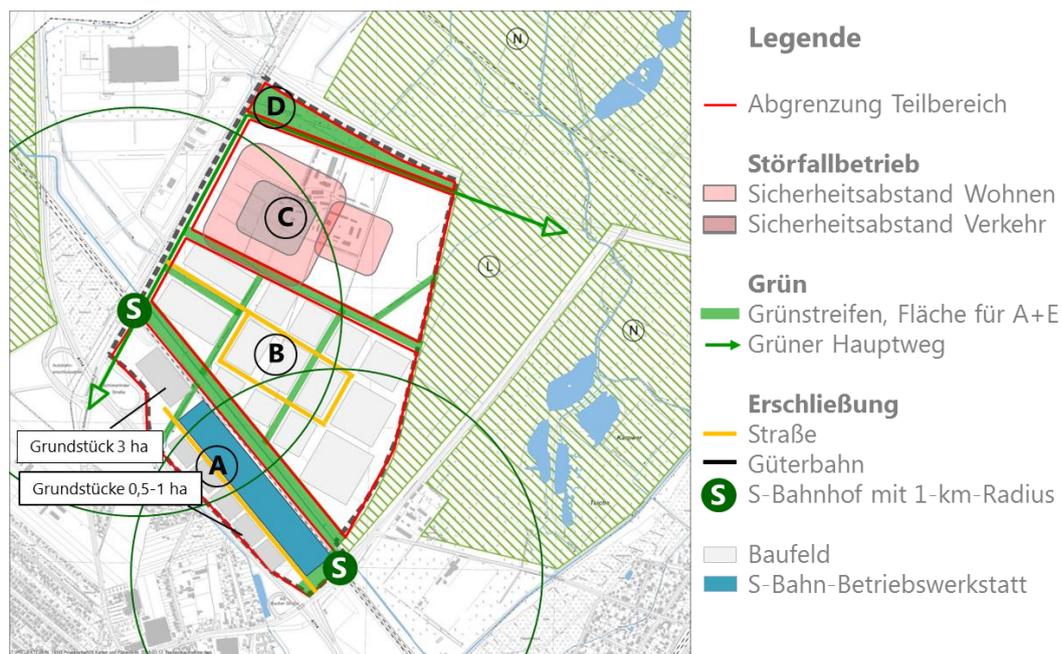
Verfügbare Flächen in Teilbereich A

Je nach Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens zu den beiden S-Bahn-Teilnetzen stehen im Teilbereich A ggf. Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Gebietsentwicklung zur Verfügung. In Abbildung 29 ist eine mögliche Entwicklung von Teilbereich A dargestellt.

Die Erschließung von Teilbereich A erfolgt unter Berücksichtigung des im FNP dargestellten Grünstreifens als Stichstraße von der Bucher Straße aus. Die S-Bahn-Betriebswerkstatt befindet sich parallel zur S-Bahnstrecke und nimmt rd. 10 ha Fläche nördlich der Erschließungsstraße in Anspruch (türkis markiert). Südlich der Straße können kleinteilige Grundstücke für Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittlere produzierende Unternehmen entstehen. In Richtung Schönerlinder Straße ist Platz für eine größere Ansiedlung (rd. 3 ha) oder alternativ mehrere kleinere Ansiedlungen.

Aufgrund der Trennung von Teilbereich A vom übrigen Entwicklungsgebiet durch den Berliner Außenring hat diese Untervariante keine Veränderungen der Entwicklung in den Teilbereichen B und C zur Folge.

Abbildung 29: Untervariante „Verfügbare Flächen Teilbereich A“



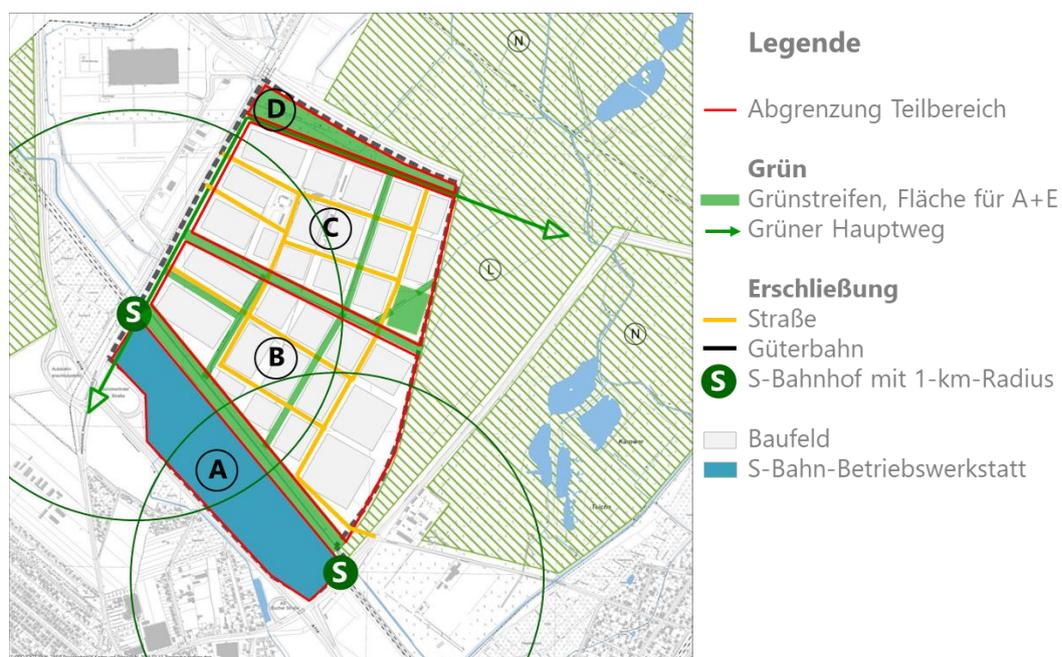
Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Kurz-/mittelfristig keine Ansiedlung eines größeren Unternehmens

Wenn es nicht gelingt, kurz- oder mittelfristig größere Unternehmensansiedlungen im Gebiet zu realisieren, so hat diese lediglich kleinere Auswirkungen auf die grundlegende Erschließung- und Blockstruktur im entstehenden Industrie- und Gewerbegebiet (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Untervariante „Kein Ankernutzer“



Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft

Zusammenfassend haben die verschiedenen Untervarianten der künftigen Entwicklung überwiegend nur räumlich begrenzte Auswirkungen auf die einzelnen Planungs- und Entwicklungsschritte. Die Grundsätze der Entwicklung – Flexibilität, Offenheit und innere Differenzierung – ermöglichen es, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren und das Entwicklungskonzept entsprechend anzupassen.

6. Empfehlungen

Das vorliegende Entwicklungskonzept zeigt **die umfangreichen Potenziale des Standorts** Buchholz Nord auf und macht im konzeptionellen Teil (Kapitel 5) planerische Aussagen für die mögliche städtebauliche und nutzungsstrukturelle Gliederung des künftigen Industrie- und Gewerbegebiets Buchholz Nord. In der Diskussion mit den verschiedenen Fachbehörden während des Planungsprozesses wurden die wechselseitigen sektoralen Abhängigkeiten und Abstimmungserfordernisse sowie die Notwendigkeit vertiefender Fachplanungen und Gutachten herausgearbeitet.

Das vorliegende Entwicklungskonzept stellt den **ersten Schritt zur Entwicklung** des Gewerbe- und Industriegebiets Buchholz Nord dar. Bei der Erarbeitung des Konzeptes gab es in der Steuerungsrunde eine gute ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen Land und Bezirk. Diese **enge Kooperation mit den Akteuren in allen relevanten Fachverwaltungen auf Landes- und Bezirksebene** sollte durch die Entwicklungs- und Managementgesellschaft bei der Umsetzung der gesamten Gebietsentwicklung unbedingt fortgesetzt werden. Die erforderlichen Planungserfordernisse dienen einem schrittweisen Vorgehen auf dem Weg der Umsetzung der gemeinsamen stadtplanerischen und wirtschaftspolitischen Ziele des Bezirks Pankow und des Landes Berlin. Angestrebt wird eine integrierte Betrachtung unter Berücksichtigung aller relevanter Belange und Stakeholder. Dem mit der wachsenden Stadt sowohl auf bezirklicher Ebene als auch berlinweit stattfindenden Trend zur Verdrängung von produzierenden Gewerbe und Kleinbetrieben aus den Innenstadtlagen kann mit der Entwicklung von Buchholz Nord aktiv begegnet werden. Die **Möglichkeiten der strategischen Steuerung** bieten sich für die verantwortlichen Akteure insbesondere aufgrund der **Flächenverfügbarkeit (Landeseigentum)** und der Robustheit durch die **hohe Nutzungsflexibilität** der Liegenschaft, die eine an den konkreten Bedarfen orientierte Erschließung und Parzellierung ermöglicht.

Alleinstellungsmerkmale des Standorts Buchholz Nord sind die Flächengröße, die Lage im Berliner Nordosten mit Pankow als wachstumsstarken Bezirk, die hohe Nutzungsflexibilität und die gute verkehrliche Infrastrukturerschließung. Bei dem gleichzeitig hohen Nachfragedruck und der Flächenverfügbarkeit dieser Potenzialfläche kann das Land Berlin aktiv steuernd tätig werden und der Flächenknappheit und Bodenpreissteigerung entgegenwirken und damit die Ziele des StEP Wirtschaft verfolgen.

Aus Sicht der Gutachter ist ein **professionelles Entwicklungsmanagement** des Gewerbegebietes Buchholz Nord durch eine **landeseigene Gesellschaft** vorteilhaft und zielführend (vgl. Kapitel 5.3). Im Verlauf des Projektes sind zwischen den bezirklichen und landeseitigen Akteuren bereits erste Ansätze für die Managementstruktur erarbeitet worden. Es ist beabsichtigt, dass die WISTA.Plan GmbH als städtebaulicher Entwicklungsträger des Landes Berlins Entwicklung, Bauleitplanung, Projektsteuerung, Erschließung und Vertrieb des Gebietes übernimmt. Detaillierte Abstimmungen zwischen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirk und der WISTA.Plan sollten kurzfristig fortgeführt und abgeschlossen werden. Damit können die Möglichkeiten der Flächenaktivierung ausgeschöpft werden und die WISTA.Plan kann ihre bei der Entwicklung von Adlershof nachgewiesenen Kompetenzen hinsichtlich einer aktiven Steuerung einbringen ("proaktive Flächenpolitik").

Die einzelnen für die weitere Planung und für die nachfolgende Umsetzung erforderlichen Schritte sind im Folgenden in den **drei Handlungsfeldern „Gutachten“, „Entscheidungserfordernisse“ und „Kommunikation“** dargestellt, die jeweils einzubindenden Akteure benannt und der zeitliche Handlungsbedarf aus aktueller Sicht eingeschätzt (vgl. Tabelle

2 bis Tabelle 4). **Die einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen sind im weiteren Projektverlauf durch die Beteiligten hinsichtlich ihrer genauen zeitlichen Abfolge abzustimmen.**

Erste Ziele sollten die Etablierung einer Entwicklungs- und Managementgesellschaft sein, die Vermögensübertragung sowie ein zügiger Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Zwar gilt Buchholz Nord im StEP Wirtschaft 2030 als langfristig aktivierbares Flächenpotenzial. Aber genau diese Langfristigkeit erfordert kurzfristiges Handeln, um mit den dringend benötigten Flächen möglichst bald Platz für expandierende, sich neu ansiedelnde oder verdrängte Unternehmen zu bieten. Ohne Entlastung auf dem Flächenmarkt kann Berlin seine wirtschaftlichen Potenziale und Chancen nicht voll ausnutzen. Je länger die Entwicklung dauert, desto mehr potenzielle Expansionen, Neuansiedlungen und Verlagerungen werden außerhalb Berlins realisiert.

Tabelle 2: Weitere Schritte im Handlungsfeld „Politische Abstimmungsprozesse, Entscheidungen und Verwaltungshandeln“

Nr.	Handlungsschritt	Akteure	Handlungsbedarf
1	Rechtsform: Einrichtung einer Managementstruktur für die Entwicklung. Hierzu haben Vorabstimmungen zwischen dem Land Berlin und der WISTA.Plan stattgefunden. In diesem Zusammenhang sind die konkreten Ziele und Aufgaben eines landeseigenen Managements zu definieren und abzustimmen. Dazu zählen u.a. Rechtsform, Personalausstattung, Finanzierung und Entscheidungsstrukturen. Ziel ist die Klärung der Vermögensübertragung und eine Beschleunigung der Entwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und potenzielle Expansionen von Bestandsunternehmen sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen.	Bezirk Pankow, Sen WEB, Sen SW, Sen Fin, WISTA.Plan	kurzfristig
2	Abstimmung der Modalitäten und Durchführung der Vermögensübertragung vom Bezirk an die Entwicklungs- und Managementgesellschaft	Bezirk Pankow, Sen WEB, Sen SW, Sen Fin, WISTA.Plan	kurzfristig
3	Vorkaufsatzung für das Gebiet: Prüfung, ob eine Rechtsverordnung zum Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken im Untersuchungsgebiet erlassen werden kann	Sen SW, Sen Fin	kurzfristig
4	Planungsrecht: Aufstellungsbeschluss und B-Planverfahren, Prüfung der Evokation des B-Plan-Verfahrens auf Landesebene	Bezirk Pankow, Sen SW, WISTA.Plan	kurzfristig
5	Politische Verankerung: Einrichtung einer Institution für die kontinuierliche strategische Steuerung	Sen SW, Sen WEB	mittelfristig

	des Entwicklungsprozesses auf landespolitischer Ebene (Liegenschaftsmanagement)		
6	<p>Entwicklungsstrategie: Verständigung über die konkrete inhaltliche Ausrichtung und die Anforderungen der Nachhaltigkeitsaspekte bei der Gebietsentwicklung, um dem Leitbild als nachhaltiges und CO2-neutrales Industrie- und Gewerbegebiet gerecht werden.</p> <p>Die Nachhaltigkeitsausrichtung muss von Anfang an bei den Planungen mitberücksichtigt werden und sollte durch eine entsprechende Umweltzertifizierung wie DNGB, LEED oder BREEM verifiziert werden.</p>	Sen SW, Sen UVK, Bezirk, WISTA.Plan	mittelfristig
7	<p>Anbindung von Osten: Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets von Osten erfordert voraussichtlich die Querung des LSG Buch. Es ist zu prüfen, ob auch die Möglichkeit der östlichen Gebietserschließung ohne Beeinträchtigung des LSG besteht (Alternativprüfung). Falls dies nicht der Fall ist, muss frühzeitig eine Ausnahmegenehmigung zum Bau einer Anbindung beantragt werden.</p>	Sen SW, Sen UVK, Bezirk	mittelfristig
8	<p>Verkehrsplanung: Entscheidung über die Ansiedlung der S-Bahn-Betriebswerkstatt (nach Ausschreibungsverfahren) und Konkretisierung der Flächenbedarfe</p> <p>Prüfung eines Gleisanschlusses für die Güterbahn (Bahntechnik, Nachfrageanalyse, Umweltprüfung)</p>	Land Berlin, Bahnunternehmen	mittelfristig
9	<p>Besonderes Städtebaurecht: Prüfung des städtebaurechtlichen Rahmens für die weitere Planung (z. B. als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?) und politische Leitziele für die zeitliche Entwicklung des Entwicklungsgebietes Buchholz Nord</p>	Sen SW, WISTA.Plan	mittelfristig
10	<p>Wirtschaftspolitischer Impuls: Entscheidung über die Implementierung eines Pilotprojekts, um einen Impuls für die Entwicklung zu setzen. (z. B. Verlagerung des Störfallbetriebs, Ausbau und konzeptionelle Integration von Windkraftnutzung, Ansiedlung eines größeren Betriebs als Pilotprojekt)</p>	Sen SW, Sen WEB, WISTA.Plan, IHK	mittel- bis langfristig
11	<p>Weiche Standortfaktoren nutzen: Zieldefinition für die Kombination mi Freizeit- und Erholungsfunktion in benachbarten Landschaftsraum in Abhängigkeit zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>	Sen SW, Sen UVK	langfristig

Quelle:

empirica | Planergemeinschaft

Tabelle 3: Weitere Schritte im Handlungsfeld „Planungen, vertiefende Fachgutachten und Prüfaufträge“

Nr.	Handlungsschritt	Akteure	Handlungsbedarf
1	<p>Integriertes Städtebauliches Konzept: Erarbeitung eines Masterplans als möglicher Zwischenschritt zur Konkretisierung des Konzepts hinsichtlich der schrittweisen Entwicklung in Teilflächen und zur Sicherung des integrativen Planungsansatzes. Ein Masterplan dient als planerische Überleitung, konkretisiert die Parameter und städtebaulichen Kennziffern des Entwicklungskonzepts und bietet die Möglichkeit, die Inhalte für den anschließenden Bebauungsplan zu konkretisieren sowie die fachübergreifende Kommunikation befördern.</p>	SenSW (WISTA.Plan)	kurzfristig
2	<p>Verkehrerschließung: Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts begleitend zum Masterplan. Erforderlich ist insbesondere die integrierte regionale Betrachtung, damit das durch die in Nutzungsaufnahme von Buchholz Nord resultierende Verkehrsaufkommen breite Akzeptanz findet.</p>	Sen UVK, Sen SW, Bezirke	kurzfristig
3	<p>Öffentliche Verkehrerschließung: Planung, Bestellung und Umsetzung von zwei neuen S-Bahnhöfen als Vorleistung für die öffentliche Verkehrerschließung.</p> <p>Die Vorplanung und frühzeitige Umsetzung der öffentlichen Erschließung durch zwei neue S-Bahnhöfe wird als Kernprojekt für die Aktivierung der Entwicklungsmaßnahme gesehen und trägt zur Akzeptanz im Nordostraum bei. Aufgrund der langen Vorlauf- und Planungszeiten bis zur Realisierung sollte die Maßnahme möglichst frühzeitig begonnen werden.</p>	Land Berlin, S-Bahn	kurz- bis mittelfristig
4	<p>Bereich Umwelt und Ökologie: Erforderlich ist die Erarbeitung diverser Fachgutachten. Es ist zu prüfen, ob diese entweder als Bestandteile des B-Planverfahrens oder schon vorbereitend im Zuge der Masterplanung oder Verkehrskonzeption erforderlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz und Biotopkartierung (Flora, Fauna) ▪ Bodenuntersuchungen (Altlasten, Schutzwürdigkeit Bodendenkmal, und statische Tragfähigkeit) ▪ Hydrologische Studie zu Entwässerungsgräben und Drainagesystem (u. a. Umgang 	Sen UVK, Sen SW, Bezirk	kurz- bis mittelfristig

	<p>mit nicht schutzwürdigen Gräben und mögliche Nutzung)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser (u. a. Grundwasserstand, Prüfung Verbindung Grundwasserleiter zum LSG/NSG) ▪ Klimastudie zu Auswirkungen der Bebauung auf das Umfeld ▪ Lärmuntersuchung (Immissionen und Emissionen Bahn, Autobahn) ▪ Niederschlagsmanagement (Gesamtkonzept) ▪ Nutzungseinschränkungen aufgrund der Lärmemission durch die Windkraftanlagen (u. a. Schattenwurf, Eisabwurf, ...) 		
5	<p>Monitoring und flexible Anpassung der Gebietsentwicklung: Das vorgeschlagene Entwicklungskonzept ist auf Offenheit und Flexibilität ausgelegt. Dieser strategische Ansatz ermöglicht es, auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. konjunkturelle Schwankungen, Veränderung gesetzlicher Vorgaben, neue gewerbliche Flächennachfrager) schnell reagieren zu können.</p> <p>Empfohlen wird eine kontinuierliche Marktanalyse (wirtschaftliche Entwicklung, Flächenangebot und Flächennachfrage, Bodenpreise) und Fortschreibung der Prognose während der Projektentwicklung und ggf. die Anpassung des Nutzungskonzepts an wesentliche konjunkturelle oder strukturelle Veränderungen auf dem Immobilienmarkt auf Nachfrageseite.</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch aktuelle und künftige Trends bei der Gewerbeflächenentwicklung (z. B. Digitalisierung und Industrie 4.0, Veränderungen im Bereich Logistik, ...) sowie relevante Änderungen bei der Gesetzgebung, welche Umfang und Qualität der Flächennachfrage verändern können.</p>	WISTA.Plan	mittel- bis langfristig

Quelle:

empirica | Planergemeinschaft

Tabelle 4: Weitere Schritte im Handlungsfeld „Kommunikation und Partizipation“

Nr.	Handlungsschritt	Akteure	Handlungsbedarf
1	Kommunikationskonzept: Entwicklung einer Strategie zur öffentlichen Kommunikation der Gebietsentwicklung Buchholz Nord, medienwirksamer Startschuss der Entwicklung	SenSW, WISTA.Plan	kurzfristig
2	Abstimmungen auf Fachebene: Einführung einer Steuerungsrunde zwischen den unterschiedlichen Behörden, Ämtern und planenden Akteuren zur Koordination und Schnittstellenplanung	Sen UVK, Sen SW, Bezirke, WISTA.Plan	kurzfristig
3	Abstimmung des Konzepts zur Gebietsentwicklung mit anderen Akteuren im Nordostraum (z. B. Task Force, Achsenentwicklung Wandlitz) zur Identifizierung von Schnittstellen und wechselseitigen planerischen Anforderungen mit anderen Projekten und der übergeordnete regionalen Verkehrsentwicklung	Bezirk Pankow, Sen SW	mittelfristig
4	Partizipationskonzept: Erarbeitung eines projektbegleitenden Konzepts zur Information und Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort sowie möglicher Investoren und künftigen Gewerbenutzer (Benchmark z. B. UTR, Tegel-Projekt Kommunikation)	Sen SW, WISTA.Plan, IHK, Handwerkskammer	mittelfristig
5	Durchführung Partizipation: Veranstaltung von frühzeitigen öffentlichen Beteiligungen im Nordostraum zur Einstimmung von Nachbarn, Interessengruppen, Bürgerinnen und Bürgern zur Akzeptanzsicherung	Sen SW, WISTA.Plan	mittel- bis langfristig

Quelle:

empirica | Planergemeinschaft

7. Anhang

7.1 Expertengespräche

Expertengespräche wurden mit Vertretern und Vertreterinnen der folgenden Institutionen geführt:

- Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie
- Bezirksamt Berlin-Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung
- Bezirksamt Berlin-Pankow, Büro für Wirtschaftsförderung
- Bezirksamt Berlin-Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- Jones Lang LaSalle Industrial Agency / Industrial Investment Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Wirtschaftsförderung Land Brandenburg (WFBB)

7.2 Kennzahlen und Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse

Zur Analyse der regionalen Struktur einer Wirtschaft verwendet die Regionalökonomie häufig den Begriff des Branchenschwerpunktes oder der Branchencluster. Praktisch jede regionalökonomische Analyse definiert, je nach Zielstellung, die Begriffe unterschiedlich. Prinzipiell kann in einer regionalen Wirtschaftsstrukturanalyse unterschieden werden zwischen einem regionalen Branchenschwerpunkt und der sektoralen Spezialisierung einer Region:

- Ein regionaler Branchenschwerpunkt bezeichnet die regionale Konzentration einer Branche. Diese liegt dann vor, wenn sich ein großer Anteil der wirtschaftlichen Aktivität einer Branche des Gesamttraumes auf eine oder wenige Regionen konzentriert.
- Eine sektorale Spezialisierung einer Region liegt dann vor, wenn einzelne Branchen einen großen Anteil der regionalen, wirtschaftlichen Aktivität auf sich vereinen. Dies trifft zum Beispiel auf den Bereich „Einzelhandel“ zu, in dem fast jeder zwölfte Beschäftigte in der Region Berlin tätig ist. Ein ausgeprägter regionaler Branchenschwerpunkt liegt in diesem Fall aber nicht vor, da der regionale Beschäftigtenanteil im Vergleich zum Gesamtbeschäftigtenanteil ungefähr gleich hoch ausfällt.

Es kann sein, dass beide Definitionen zwei Seiten einer Medaille sind, da eine sektorale Spezialisierung auch zu einem regionalen Branchenschwerpunkt führt und vice versa. Dies muss aber nicht der Fall sein, wie das obige Beispiel belegt. Der Einzelhandel ist – gemessen an den Beschäftigtenzahlen – eine dominante Branche in der Region Berlin. Aufgrund

der Funktion des Einzelhandels für die Daseinsvorsorge ist der Wirtschaftszweig über die Fläche relativ gleichmäßig verteilt. Ein ausgesprochener regionaler Branchenschwerpunkt ist der Einzelhandel weder im Land Berlin noch in den meisten anderen Regionen Deutschlands.

Verschiedene Kennzahlen dienen der empirischen Operationalisierung der regionalen Konzentration und der sektoralen Spezialisierung. Nachfolgend werden diejenigen erläutert, die in folgender Tabelle enthalten sind. Kennzahlen, die Auskunft über die regionale Konzentration einer Branche geben, sind:

- Regionaler Beschäftigtenanteil definiert als Anteil der Beschäftigten einer Branche in einer Region (hier: Bezirk Pankow) an den Beschäftigten derselben Branche im Gesamttraum (hier: Land Berlin). Der regionale Beschäftigtenanteil ist eine Kennziffer für die regionale Verteilung einer Branche im betrachteten (übergeordneten) Gesamttraum.
- Sektoraler Beschäftigtenanteil definiert über den Anteil der Beschäftigung einer Branche in der betreffenden Region an der Zahl der Gesamtbeschäftigten in der Region. Der sektorale Beschäftigtenanteil kann Werte zwischen 0 und 1 annehmen. Je höher der sektorale Beschäftigtenanteil, desto spezialisierter ist diese Region in diesem Sektor. Er ist eine Kennziffer über die Branchenstruktur einer Region.
- Spezialisierungsquotient (oder auch Standort- bzw. Lokalisationsquotient) definiert als sektoraler Beschäftigtenanteil einer Region (hier: Bezirk Pankow) im Verhältnis zum sektoralen Beschäftigtenanteil des Gesamttraumes (hier: Land Berlin). Die Spezialisierungsrate ist ein Maß der regionalen Spezialisierungen auf einzelne Branchen. Anders ausgedrückt misst der Quotient die räumliche Konzentration einer Branche in einer Region relativ zu einer übergeordneten Raumeinheit (Standort- oder Lokalisationsquotient). Der Quotient kann Werte von null bis unendlich annehmen. Ein Wert von kleiner eins bedeutet, dass die Region im Vergleich zum Gesamttraum in dieser Branche weniger spezialisiert ist, ein Wert von größer eins gibt eine relative regionale Spezialisierung an bzw. bedeutet eine räumliche Konzentration der jeweiligen Branche im betrachteten Raum.

Die dargestellte Branchenstruktur entspricht der amtlichen Wirtschaftsstatistik in der Ausgabe 2008 (WZ 2008), die ab dem Jahr 2008 gültig ist. Diese teilt, differenziert nach unterschiedlichen Gliederungstiefen, Unternehmen nach der Art ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit in homogene Gruppen, die sog. Wirtschaftszweige, ein. Die Analyse bezieht sich auf die Hierarchieebene der Wirtschaftsabteilungen, die sog. 2-Steller. Wie bereits erläutert weist das Unternehmensregister die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den folgenden Wirtschaftsabschnitten nicht aus: A „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, O „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“, T „Private Haushalte“ und U „Exterritoriale Organisationen und Körperschaften“. Der Zahl der Beschäftigten im Abschnitt B „Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ ist im Bezirk zu gering und wird deshalb aus Geheimhaltungsgründen nicht ausgewiesen.

Tabelle 5: Tabellarische Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse im Bezirk Pankow

	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte		Entwicklungsdynamik 2008-2017		Sektoraler Anteil an den Beschäftigten in Pankow insgesamt	Spezialisie- rungs- od. Standort- quotient	Regionaler Anteil an den Beschäftigten der Branche in Berlin
	2008	2017	in %	relativ (im Vgl. zu Berlin)	2017	2017	2017
ABSCHNITT B - BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
09 Erbringung von DL für den Bergbau/für die Gewinnung von Steinen und Erden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ABSCHNITT C – VERARBEITENDES GEWERBE	4.736	5.627	18,8%	1,14	5,2%	0,65	5,1%
10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	545	654	20,0%	1,11	0,6%	0,67	5,3%
11 Getränkeherstellung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
12 Tabakverarbeitung	0	0	k.A.	k.A.	0,0%	k.A.	k.A.
13 Herstellung von Textilien	134	286	113,4%	2,01	0,3%	4,71	37,3%
14 Herstellung von Bekleidung	113	66	-41,6%	0,48	0,1%	1,50	11,9%
15 Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	9	12	33,3%	1,44	0,0%	1,25	9,9%
16 Herst. v.Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	39	65	66,7%	1,92	0,1%	1,12	0,09
17 Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
18 Herst. v. Druckerzeugn.; Vervielfält. v. bespielten Ton-, Bild- u. Datenträgern	305	468	53,4%	1,54	0,4%	0,98	7,8%
19 Kokerei und Mineralölverarbeitung	0	0	k.A.	k.A.	0,0%	k.A.	k.A.
20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	219	216	-1,4%	0,84	0,2%	1,01	8,0%
21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	55	30	-45,5%	0,84	0,0%	0,06	0,5%
22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	83	150	80,7%	2,23	0,1%	0,72	5,7%
23 Herst. v. Glas u. Glaswaren, Keramik, Verarb. v. Steinen u. Erden	86	35	-59,3%	0,34	0,0%	0,33	2,6%
24 Metallerzeugung und -bearbeitung	61	74	21,3%	2,08	0,1%	0,82	6,5%
25 Herstellung von Metallerzeugnissen	491	430	-12,4%	0,91	0,4%	0,66	5,2%
26 Herst. v. Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen u. optischen Erzeugn.	350	443	26,6%	0,96	0,4%	0,41	3,2%
27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	51	27	-47,1%	0,42	0,0%	0,02	0,2%
28 Maschinenbau	349	239	-31,5%	1,11	0,2%	0,45	3,6%
29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
30 Sonstiger Fahrzeugbau	k.A.	1.000*	k.A.	k.A.	0,9%	2,80	22,2%
31 Herstellung von Möbeln	110	64	-41,8%	0,36	0,1%	0,77	6,1%
32 Herstellung von sonstigen Waren	644	450	-30,1%	0,52	0,4%	0,71	5,6%
33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	608	700	15,1%	0,71	0,6%	1,02	8,1%

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Entwicklungsdynamik 2008-2017		Sektoraler Anteil an den Beschäftigten in Pankow insgesamt	Spezialisierungs- od. Standortquotient	Regionaler Anteil an den Beschäftigten der Branche in Berlin
	2008	2017	in %	relativ (im Vgl. zu Berlin)	2017	2017	2017
ABSCHNITT D – ENERGIEVERSORGUNG	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
35 Energieversorgung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ABSCHNITT E – WASSERVERSORGUNG; ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND SONSTIGE WASSERWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEITEN	355	364	2,5%	0,96	0,3%	0,32	2,6%
36 Wasserversorgung	0	0	0,0%	k.A.	0,0%	k.A.	k.A.
37 Abwasserentsorgung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
38 Sammlung, Abfallbeseitigung, Rückgewinnung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
39 Beseitigung von Umweltverschmutzungen u. sonst. Entsorgung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ABSCHNITT F – BAU- UND ANLAGENWESEN	5.799	6.089	5,0%	0,81	5,6%	1,24	9,8%
41 Hochbau	604	707	17,1%	1,00	0,7%	1,16	9,2%
42 Tiefbau	315	405	28,6%	1,04	0,4%	0,93	7,4%
43 Vorber. Baustellenarbeiten, Bauinstallation u. sonst. Ausbaugew.	4.880	4.977	2,0%	0,77	4,6%	1,29	10,2%
ABSCHNITT G – HANDEL; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KfZ	11.126	15.650	40,7%	1,12	14,4%	1,15	9,1%
45 Handel mit Kfz; Instandh. u. Rep. von Kfz	1.797	1.815	1,0%	0,87	1,7%	1,18	9,4%
46 Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	1.855	1.976	6,5%	0,98	1,8%	0,65	5,2%
47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	7.474	11.859	58,7%	1,17	10,9%	1,31	10,4%
...davon 479 Eh. (nicht i. Verkaufsräum. u. Ä.)	98	2.177	2121,4%	2,63	2,0%	1,69	13,4%
ABSCHNITT H – VERKEHR UND LAGEREI	3.504	5.341	52,4%	1,27	4,9%	0,98	7,8%
49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
50 Schifffahrt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
51 Luftfahrt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
52 Lagerei sowie Erbr. v. sonstigen DL für den Verkehr	2.407	3.603	49,7%	1,33	3,3%	3,32	26,3%
53 Post-, Kurier- und Expressdienste	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ABSCHNITT I – GASTGEWERBE	2.447	5.493	124,5%	1,48	5,1%	0,93	7,4%
55 Beherbergung	442	896	102,7%	1,61	0,8%	0,58	4,6%
56 Gastronomie	2.005	4.597	129,3%	1,41	4,2%	1,05	8,3%
ABSCHNITT J – INFORMATION UND KOMMUNIKATION	4.565	9.201	101,6%	1,19	8,5%	1,24	9,8%
58 Verlagswesen	600	932	55,3%	1,19	0,9%	1,12	8,9%
59 Hst., Verl. u. Vertr. v. Filmen, Fernseh; Kinost. u. Verl. v. Musik	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
60 Rundfunkveranstalter	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
61 Telekommunikation	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	2.079	4.598	121,2%	1,04	4,2%	1,14	9,0%
63 Informationsdienstleistungen	892	1.925	115,8%	0,95	1,8%	1,64	13,0%

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Entwicklungsdynamik 2008-2017		Sektoraler Anteil an den Beschäftigten in Pankow insgesamt	Spezialisierungs- od. Standortquotient	Regionaler Anteil an den Beschäftigten der Branche in Berlin
	2008	2017	in %	relativ (im Vgl. zu Berlin)	2017	2017	2017
ABSCHNITT K – ERBRINGUNG VON FINANZ- UND VERSICHERUNGSDIENSTL.	1.031	1.401	35,9%	1,45	1,3%	0,53	4,2%
64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	724	1.049	44,9%	1,60	1,0%	0,67	5,3%
65 Versicherungen u.Pensionskassen	71	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
66 Mit Finanz- und Versicherungs-DL verb. Tätigkeiten	236	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ABSCHNITT L – GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN	1.373	1.958	42,6%	1,16	1,8%	0,83	6,5%
68 Grundstücks- und Wohnungswesen	1.373	1.958	42,6%	1,16	1,8%	0,83	6,5%
ABSCHNITT M – ERBRING. V. FREIBERUFL., WISSENSCHAFTL. U. TECHN. DIENSTL.	5.498	9.160	66,6%	1,02	8,5%	0,77	6,1%
69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	917	1.232	34,4%	0,99	1,1%	0,55	4,3%
70 Verw.u. Führung v.Unternehmen u.Betr.; Unternehmensber.	749	2.319	209,6%	1,60	2,1%	0,63	5,0%
71 Architektur- und Ingenieurbüros; techn., physik. u. chem.Unters.	1.568	2.195	40,0%	0,97	2,0%	0,94	7,5%
72 Forschung und Entwicklung	1.341	1.955	45,8%	0,83	1,8%	0,98	7,7%
73 Werbung und Marktforschung	634	944	48,9%	1,01	0,9%	0,89	7,0%
74 Sonst.freiberufl., wissenschaftl.u.techn.Tätigkeiten	233	411	76,4%	0,74	0,4%	0,87	6,9%
75 Veterinärwesen	56	104	85,7%	1,27	0,1%	1,52	12,0%
ABSCHNITT N – ERBRING. V. SONS. WIRTSCHAFTL. DIENSTL.	7.380	12.566	70,3%	1,12	11,6%	1,05	8,3%
77 Vermietung von beweglichen Sachen	255	359	40,8%	1,02	0,3%	0,93	7,3%
78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	1.261	2.007	59,2%	1,24	1,9%	0,68	5,4%
79 Reisebüros, Reiseveranst.u.Erbr.sonst.Reservierungs-DL	174	580	233,3%	2,18	0,5%	1,36	10,8%
80 Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien	393	247	-37,2%	0,38	0,2%	0,18	1,4%
81 Gebäudetreue; Garten- und Landschaftsbau	4.272	5.782	35,3%	0,98	5,3%	1,53	12,1%
82 Dienstleistg.f.Untern.u.Privatpers.ang	1.025	3.591	250,3%	1,60	3,3%	1,20	9,5%
ABSCHNITT P – ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	4.757	9.625	102,3%	1,40	8,9%	1,25	9,9%
85 Erziehung und Unterricht	4.757	9.625	102,3%	1,40	8,9%	1,25	9,9%
ABSCHNITT Q – GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	14.839	21.652	45,9%	1,03	20,0%	1,25	9,9%
86 Gesundheitswesen	6.939	9.078	30,8%	1,02	8,4%	1,05	8,3%
87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	3.183	4.555	43,1%	1,08	4,2%	1,75	13,9%
88 Sozialwesen (ohne Heime)	4.717	8.019	70,0%	0,99	7,4%	1,32	10,5%
ABSCHNITT R – KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG	738	1.032	39,8%	1,06	1,0%	0,56	4,4%
90 Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten	92	340	269,6%	3,20	0,3%	0,54	4,3%
91 Bibl., Archive, Museen, zoolog.u.ä.Gärten	109	135	23,9%	1,06	0,1%	0,37	2,9%
92 Spiel-, Wett- und Lotteriewesen	50	71	42,0%	0,65	0,1%	0,31	2,4%
93 Erbr.v. Dienstl. des Sports, der Unterhaltung und der Erholung	487	486	-0,2%	0,70	0,4%	0,77	6,1%

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Entwicklungsdynamik 2008-2017		Sektoraler Anteil an den Beschäftigten in Pankow insgesamt	Spezialisierungs- od. Standortquotient	Regionaler Anteil an den Beschäftigten der Branche in Berlin
	2008	2017	in %	relativ (im Vgl. zu Berlin)	2017	2017	2017
ABSCHNITT S – ERBRINGUNG VON SONSTIGEN DIENSTLEISTUNGEN	3.955	3.007	-24,0%	0,70	2,8%	0,61	4,8%
94 Interessenvertr.,kirchl.u.sonst.Verein	1.946	1.283	-34,1%	0,59	1,2%	0,35	2,8%
95 Rep.v. DV-geräten und Gebrauchsgütern	141	132	-6,4%	0,85	0,1%	1,22	9,7%
96 Erbr.v.sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	1.868	1.592	-14,8%	0,86	1,5%	1,34	10,6%
INSGESAMT	72.175	108.342	50,1%	1,12	100,0%	1,00	7,9%

* Keine Angabe aufgrund Geheimhaltung, Schätzung basierend auf anderweitig veröffentlichten Zahlen

Quelle: Eigene Darstellung

empirica | Planergemeinschaft