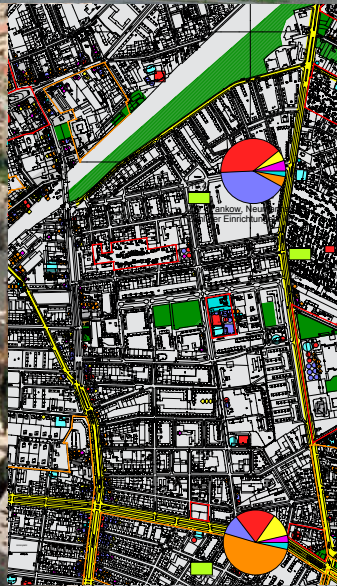




# Gewerbeflächen- konzeption

zur Stärkung regionaler  
Wachstumspotenziale

für den Bezirk Pankow



Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16  
10245 Berlin

in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Standortentwicklung  
Paulstraße 34  
10557 Berlin





# **Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow**

*Im Auftrag*

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaft  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Fröbelstraße 17  
10405 Berlin

*Bearbeitet durch*

Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16  
10245 Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Standortentwicklung  
Paulstraße 34  
10557 Berlin

Januar 2015

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	4
1. Anlass und Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes.....	4
2. Methodische Arbeitsweise.....	6
3. Gesamtstädtische Ziele der Gewerbeflächenentwicklung .....	7
3.1 Flächennutzungsplan Berlin .....	10
3.2 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe .....	11
3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren.....	14
3.4 Planwerk Nord-Ost-Raum.....	15
4. Gewerbestandorte im Bezirk Pankow – Bestandsanalyse.....	17
4.1 Struktur des Bezirks.....	17
4.1.1 Verkehrserschließung .....	20
4.2 Wirtschaftsstandort Pankow.....	22
4.3 Bestand – Standorte – Übersicht.....	26
4.3.1 Campus Berlin-Buch .....	27
4.3.2 Pankow-Park (Wilhelmsruh).....	27
4.3.3 Gewerbegebiet Berliner Allee/ Darßer Straße .....	28
4.3.4 Gewerbegebiet Storkower Straße.....	28
4.3.5 Gewerbegebiet Buchholz (Vertiefungsbereich 1b und 1 c).....	29
4.3.6 Pankow Nord – nördlich A 10 ( <i>Vertiefungsbereich 5</i> ).....	30
Pankow Nord – A und B .....	30
4.3.7 Gewerbezentrum Pankow (ORCO) - Pankstraße .....	31
4.3.8 Gewerbegebiet Treseburger Straße (Vertiefungsbereich 2).....	32
4.3.9 Gewerbegebiet Heinersdorf (Vertiefungsbereich 3).....	32
4.3.10 Gewerbegebiet Treskowstraße .....	33
4.3.11 DGZ Business - Life Park.....	34
4.3.12 Langhansstraße mit „Ruthenberg`schen Höfe“ (Vertiefungsbereich 4) .....	34
4.3.13 Gewerbegebiet Greifswalder Straße .....	35
4.3.14 Standort Indira-Gandhi-Straße .....	35
4.3.15 Gewerbliche Nutzungen - innere Stadt (Vertiefungsbereich 6).....	35
4.3.16 Fachmarkttagglomeration (FMA) Eldenaer Straße .....	36
4.3.17 Übersicht der Gewerbestandorte .....	37
4.4 Planungen - Konflikte .....	39
5. Analyse und Entwicklungskonzepte für die Vertiefungsbereiche.....	43
5.1 Vertiefungsbereich 1 – Wackenberg-, Buchholzer-, Blankenburger Straße.....	44



5.2 Vertiefungsbereich 2 – Treseburger Straße .....	49
5.3 Vertiefungsbereich 3 - Heinersdorf.....	51
5.4 Vertiefungsbereich 4 - Langhansstraße .....	56
5.5 Vertiefungsbereich 5 – Schönerlinder Straße.....	60
5.6 Gewerberaumnutzungen im Ortsteil Prenzlauer Berg .....	63
5.6 Flächenübersicht der Vertiefungsbereiche .....	68
6. Gewerbeflächenkonzept.....	69
6.1 Schwerpunkte und Ziele der Entwicklung .....	69
6.2 Modell der räumlichen Entwicklung – Leitbild – .....	71
7. Maßnahmenkonzept.....	73
7.1 Planungsstrategien .....	73
7.2 Maßnahmen nach Prioritäten .....	77
7.3 Schlussbemerkung .....	80
<b>Anlagen</b> .....	82
Experteninterviews .....	82
Flächenmanagement .....	85

Übersicht Karten:

Karte 1: Bestand Standorte Gewerbe und Zentren (zu Pkt. 4.3)

Karte 2: STEP Industrie und Gewerbe Ausschnitt Bezirk Pankow (zu Pkt. 3.3)

Karte 3: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen (zu Pkt. 4.4)

Karte 4: Leitbild (zu Pkt. 6.2)

## Einleitung

Das Büro für Wirtschaftsförderung des Bezirkes Pankow hat im Juli 2014 die Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes im Sinne eines aktualisierten Handlungsrahmens zur Stärkung der bezirklichen Gewerbestruktur und der Klarstellung vorhandener Wachstumspotenziale beauftragt.

Vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums im Bezirk und den damit verbundenen Entscheidungen zu Wohnbaustandorten sind auch die gewerblichen Flächen- und Gebäudenutzungen einem Wandel unterworfen. Die Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau wird auch in den nächsten Jahren als Planungsaufgabe im Vordergrund stehen. Diese Notwendigkeit birgt gleichzeitig die Gefahr von disproportionalen Entwicklungen und Gentrifizierung anderer Nutzungen in sich. Die Beispiele von Umnutzungen gewerblicher Strukturen und dem Heranrücken von Wohnnutzungen an Gewerbenutzungen belegen diesen Prozess.

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Pankow ist die Bewertung vorhandener Strukturen und deren nachhaltige Ausrichtung eine dringende Aufgabe im Planungskontext der nächsten Jahre. Das Gewerbeflächenkonzept soll neue Entwicklungschancen für den Wirtschaftsstandort Pankow eröffnen und der Verbesserung der regionalen Einbindung und Stabilisierung dienen.

### 1. Anlass und Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschafts- bzw. Gewerbestandorten. Dem Bezirk Pankow kommt als bevölkerungsreichstem Bezirk Berlins eine besondere Bedeutung bei der bedarfsorientierten Gewerbeflächenstrategie und Arbeitsplatzversorgung zu.

Die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen zur Schaffung von Wohnbaustandorten erfordern in gleicher Weise eine nachhaltige Ausrichtung zur Sicherung und Zukunftsfähigkeit der sozialen Infrastruktur, der Freiflächenversorgung und der Gewerbeflächen. Die Bewältigung der damit verbundenen Verkehrsanforderungen stellt die Wechselwirkung der einzelnen Funktionen her.

Die Stadt wird zunehmend verdichtet; die Flächenressourcen werden reduziert bei wachsender Nachfrage; d.h. der Boden ist ein Gut, dessen Verwendung nur durch eine abgewogene Stadtentwicklung den Anforderungen der Zukunft gerecht wird. In gleichem Maße wie die Vorsorge für Wohnbauflächen und deren Folgeeinrichtungen zur Anwendung planerischer und rechtlicher Instrumente zwingt, ist auch die nachhaltige Ent-



wicklung gewerblicher Standorte an Planungssicherheit und Perspektiven gebunden.

Bei der konzeptionellen Ausrichtung der Gewerbeflächenstruktur ist der fortwährende Prozess des seit Jahren anhaltenden Strukturwandels zu berücksichtigen. Im Zuge dessen sind Unternehmen aus dem Bereich Industrie/ verarbeitendes Gewerbe innovations- und technologieintensiver geworden und damit, auch international, wettbewerbsfähiger. Ein sehr hoher Anteil klein- und mittelständischer Unternehmen bildet die breite Basis für die lokale und regionale Wirtschaft.

Die Bruttowertschöpfung wird heute zu über 83 % im Dienstleistungsbereich erreicht. Wachstumsstark sind die unternehmensorientierten und wissensbasierten Dienstleistungen. Berlin hat ein sehr hohes Innovations- und Forschungspotenzial und steht im Bundesvergleich als Hochschul- und Forschungsstandort an der Spitze.

Der Dienstleistungssektor gewinnt gegenüber dem produzierenden Sektor zunehmend an Bedeutung, neue Arbeitsplätze entstehen überwiegend in wissensintensiven Wirtschaftszweigen. Dadurch ändern sich die Anforderungen der Unternehmen an bauliche Strukturen.

Die Unternehmensstruktur wird in Pankow fast ausschließlich durch Kleinunternehmen abgebildet. In Pankow gibt es keine Großindustrie. Die ansässigen Unternehmen sind vorwiegend in den Wirtschaftsbereichen der Dienstleistungen und dem Handwerk tätig.

Neben den Dienstleistungen als hauptsächlicher Wirtschaftsbereich ist das Handwerk in Pankow im Vergleich zur Gesamtstadt überproportional hoch vertreten und besetzt Rang 1 in Berlin.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist entsprechend der gewerblichen Struktur differenziert. Sowohl flexible Büro- und Gewerbeflächen als auch büroähnliche Standorte in der kompakten Stadt mit gutem Nahverkehrsangebot sind als mietbares Angebot im Fokus. Aber auch ebenerdige Flächen generieren mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit, ausreichend Arbeits- und Lagerflächen sowie moderaten Freiheitsgraden bezüglich Lärm und anderen Emissionen beschreiben den Bedarf.

Daraus resultieren insgesamt spezifische Anforderungen an Gewerbeflächen, die durch die Einbindung in bestehende Netzwerke, moderne Ausstattungen und ein gut erschlossenes Umfeld gekennzeichnet sind. Im Norden des Bezirkes steigt der Stellenwert von verkehrlicher Erreichbarkeit und einem profilierten Standortumfeld.

Insgesamt kann sich in dieser Komplexität Wohnen und Arbeiten im Bezirk als bedeutender Stabilitätsfaktor heraus kristallisieren.

Die Notwendigkeit, produzierende Gewerbestandorte und Handwerksbetriebe in diesen Strukturwandel auch planerisch einzubinden, erfordert ein standortbezogenes Konzept, welches Zielkonflikte bei unterschiedlichen Nutzungen identifiziert, ein Leitbild der gewerblichen Entwicklung mit Maßnahmen und Handlungsfeldern entwickelt und dies mit pla-

nungsrechtlichen Instrumenten und Leitbildprojekten umsetzt. Die vorliegende Konzeption für den Bezirk Pankow ist der erste Schritt für einen abgestimmten Handlungsrahmen im Sinne einer gewerblichen Bereichsentwicklungsplanung.

## 2. Methodische Arbeitsweise

Städtebauliche Strukturen mit ihren spezifischen funktionellen Aufgaben stellen gewachsene Räume des gesellschaftlichen Lebens in ihrer komplexen Vielfalt und territorialen Besonderheit dar. Die wesentlichen Funktionen sind dabei Wohnen, Arbeiten, Kommunizieren, Erholen und werden durch die erforderlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen miteinander verbunden.

Planung als gedankliche Vorwegnahme von Aufgaben und Arbeitsschritten, die zur Erreichung eines definierten Zieles erforderlich sind, ist in ihrer Komplexität entscheidend für künftige Einflussmöglichkeiten. Die Kenntnis der vorhandenen Situation als Ausgangspunkt für Veränderung, Fortschreibung und Strukturierung ist eine der wesentlichen Aufgaben zur Konzeptfindung. Die Durchsetzung der Planung wird durch das aktive Eingreifen im Sinne von Steuerung realisiert. Als Instrumente der Steuerung stehen rechtlich und förmlich definierte Planverfahren, aber auch selbstbindende Planungen zur Verfügung. Dazu gehören beispielsweise Stadtentwicklungs- und Bereichsentwicklungspläne. Gewerbliche Nutzungen sind aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und ihrer marktorientierten Wettbewerbsanpassung einem höheren Entwicklungsdruck unterworfen als andere Funktionen des städtischen Gefüges. Dies ist nicht nur branchenspezifisch orientiert, sondern auch raum- und standortbezogen.

Bei der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes wurden vor diesem Hintergrund nachstehende Themen bearbeitet:

- Definition der Ziele
- Einbeziehung übergeordneter, gesamtstädtischer Vorgaben
- Klarstellung räumlicher und planerischer Zusammenhänge
- Darstellung von Konflikten und infrastrukturellen Faktoren
- Analyse der bestehenden Gewerbestrukturen und -standorte
- Auswahl und Beurteilung von Vertiefungsbereichen
- Potentialabschätzungen
- Modell der räumlichen Entwicklung
- Planungsstrategien und Aufgaben der Kommune.

Zur Erfassung von Informationen zu den einzelnen Gewerbegebieten im Bezirk wurden neben der Auswertung von Daten-, Karten und weiteren Informationsgrundlagen Vor-Ort-Analysen in allen Schwerpunktberei-



chen und Experteninterviews bzw. -gespräche mit Vertretern von Wirtschaftsverbänden und Fachverwaltungen durchgeführt.

Aufgabe der räumlichen Planung ist es, eine Flächenperspektive aufzuzeigen, die mittel- und langfristig den Anforderungen eines stabilen Gewerbebestandes entspricht und den Arbeitsplatzbestand für den Bezirk erhöht.

Die Gewerbeflächenkonzeption für den Bezirk Pankow stellt die Analysen als Grundlage differenziert dar und geht davon aus, dass eine standortbezogene Bewertung mit Stärken und Schwächen für die Konzeptfindung entscheidend ist.

Der Bericht ist wie folgt strukturiert:

- In Kapitel 3 werden die gesamtstädtischen Vorgaben und Aspekte, die für den Bezirk von Relevanz sind erläutert.
- Kapitel 4 befasst sich mit der Analyse der gewerblichen Nutzungen, dem Wirtschaftsstandort Pankow, den planerischen Rahmenbedingungen und der detaillierten Bewertung.
- Kapitel 5 widmet sich den aus der Analyse ermittelten Schwerpunktbereichen, die für eine Konzeptentwicklung von Bedeutung sind und deren Aufgabenbereiche klargestellt werden.
- In Kapitel 6 wird das Konzept der Gliederung der Gewerbebestände im Sinne eines Leitbildes vorgestellt.
- Kapitel 7 setzt sich mit den Planungsstrategien und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk Pankow auseinander.

### 3. Gesamtstädtische Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

Die Attraktivität einer Stadt wird im Wesentlichen vom Arbeitsplatz- und Wohnungsangebot bestimmt. Weitere wichtige Determinanten sind eine leistungsfähige Infrastruktur, eine effizient arbeitende Verwaltung, Innovationsbereitschaft und differenzierte soziale und kulturelle Angebote, die in ihrer Gesamtheit eine hohe Lebensqualität bieten. Ohne eine erfolgreiche Wirtschaft am Standort Berlin sinkt die Attraktivität der Stadt und verringert sich die Lebensqualität in allen anderen Bereichen.

Die Wirtschaft in Berlin ist durch einen seit dem Beginn der 1990-er Jahre tiefgreifenden Transformationsprozess und Strukturwandel geprägt. Die Ausgangslage 1990 in Berlin zeigte folgendes: die industrielle Basis und das verarbeitende Gewerbe waren schon lange geschwächt, im Westteil der Stadt abhängig von Subventionen und im Ostteil der Stadt nicht wettbewerbsfähig. Dazu kam das Fehlen von wirtschaftlichen Verflechtungen in der Region. Zusätzlich konkurrierten die teilweise mit Altlasten behafteten Industrie- und Gewerbebestände in der Stadt mit ei-

nem schnell wachsenden Flächenangebot im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

Wesentliche Merkmale des Transformationsprozess sind:

- Wegfall ganzer Industriezweige vorwiegend im Ostteil Berlins durch veränderte Marktbedingungen, wirtschaftlich nicht rentable Anlagen und Produktionskonzepte,
- Aufgabe der staatsadministrativen Funktion und der daran geknüpften Dienstleistungen in den Bereichen Medien, Forschung etc.,
- Aufgabe von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes im Westteil Berlins auf Grund wegfallender Zahlungen aus Förderungen der „Berlin-Zulage“ oder zugunsten von Abwanderung der Fertigung u.a. in den engeren Verflechtungsraum bzw. ins Ausland,
- rechtliche und politische Unsicherheiten in der Flächenentwicklung durch fehlenden planungsrechtlichen Status von Flächen und den Ansprüchen von Alteigentümern

Dies hatte folgende Auswirkungen:

- Verlust an Wettbewerbsfähigkeit,
- unterdurchschnittliche Wirtschaftsleistung bis 2005,
- sinkendes Bruttoinlandsprodukt von 1996 bis 2005,
- Gesamtbeschäftigung reduzierte sich bis zum Jahr 2011 – bspw. im Verarbeitenden Gewerbe bis 2012 um > 50 % des Wertes von 1991,
- die Wertschöpfung im Dienstleistungsbereich steigt zu Lasten des verarbeitenden Gewerbes (s. Abb.).
- Konzentration der Ansiedlungspolitik auf Dienstleistungen inkl. Forschung und Technologietransfer bis Anfang der 2000-er Jahre,
- Berlin mangelt es an Unternehmen aus den Kernbereichen der Industrie,
- umfassende Sanierung von Standorten mit industriellen Altlasten.

Ausgewählte Daten aus den Bereichen Industrie/ Verarbeitendes Gewerbe für Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten zeigen das Ausmaß der Veränderung.



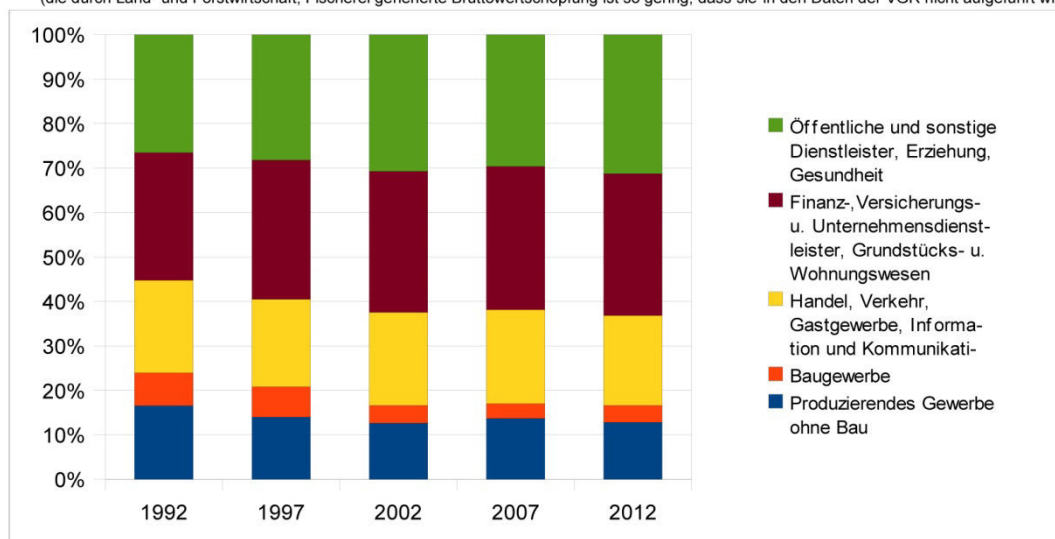
Tab. 1: Veränderung im Bereich Industrie/ verarbeitendes Gewerbe von 1992 bis 2012<sup>1</sup>

Jahr	1992	1997	2002	2007	2012
<b>Industrie/ Verarbeitendes Gewerbe (Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten)</b>					
Anzahl der Betriebe	1.364	955	923	746	736
Beschäftigte	211.711	119.744	102.053	90.221	92.836
Umsatz je beschäftigter in €	152.770	234.550	268.630	317.748	252.267
Exportquote in %	11	19,2	27,3	36,6	52,8

Der massive Abschmelzungsprozess in der Industrie/ verarbeitendes Gewerbe verlangsamte sich ab Ende der 1990-er Jahre. Gleichzeitig ging die durchschnittliche Beschäftigungszahl der Unternehmen von 155 im Jahr 1992 auf 126 im Jahr 2012 zurück. Die noch vorhandenen Unternehmen steigerten den Umsatz je Beschäftigten und erschlossen neue Absatzmärkte vor allem im Ausland, worauf die gestiegene Exportquote hinweist.

Abb. 1 Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen in Berlin 1992 bis 2012

(die durch Land- und Forstwirtschaft, Fischerei generierte Bruttowertschöpfung ist so gering, dass sie in den Daten der VGR nicht aufgeführt wird)



Quelle: Statistisches Landesamt 2013, Daten aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)

Nach den tiefgreifenden Transformationsprozessen ist die Berliner Wirtschaft heute auf Wachstumskurs, der auch in der Finanzkrise nicht wesentlich abgeschwächt wurde und über dem Bundesdurchschnitt liegt. Getragen wird die Entwicklung vom Mix aus Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Schwerpunkt der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich. Diese Mischung gilt es zu erhalten und insbesondere im produktionsorientierten Bereich zu stärken.

<sup>1</sup> Stat. Landesamt 2013

Die Basis bilden neben einigen Großbetrieben vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen. Zunehmend gewinnt Berlin für international operierende Unternehmen als Standort europäischer oder nationaler Zentralen an Bedeutung.

Die Wirtschaftspolitik setzt auf technologieorientierte Branchenschwerpunkte, die eng mit exzellenten Forschungsnetzwerken und wissensbasierten Dienstleistungen verzahnt sind. Gleichwohl bilden die Versorgung der Unternehmen und Einwohner mit unternehmens- und konsumentenorientierten Dienstleistungen wie bspw. Handwerk, Handel, öffentliche Einrichtungen u.ä. eine wesentliche Basis wirtschaftlicher Entwicklung.

### 3.1 Flächennutzungsplan Berlin

Mit dem Flächennutzungsplan Berlins (FNP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019f.), und dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP) 2011 sind grundlegende planerische Instrumente zur Orientierung der zukünftigen räumlichen Ausrichtung gewerblicher Nutzungen vorhanden.

Während der Flächennutzungsplan sich vorrangig auf die nutzungsspezifischen Bauflächen und ihre Anordnung im städtischen Gefüge konzentriert, detailliert der Stadtentwicklungsplan sowohl die wirtschaftlichen als auch die räumlichen Strategien für die Stadt in den kommenden Jahren.

Die Flächenkulisse des FNP berücksichtigt dabei nicht kleinteilige oder dienstleistende Strukturen, die sich nicht ausschließlich in die Systematik einordnen lassen. Dazu zählen u.a. produktionsgeprägte Nutzungen wie Handwerksbetriebe oder kleinere Industriebetriebe, die in historisch gewachsenen Standorten in sog. Mischgebieten oder Streulagen ansässig sind.

Flächen sind dann als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden sollen oder wenn bei bestehenden Gemengelagen aus verschiedenen Nutzungen eine Stärkung der gewerblichen Nutzung beabsichtigt ist.

Für den Bezirk Pankow sind im FNP Gewerbeflächen prinzipiell außerhalb des S-Bahnringes ausgewiesen:

- Gewerbestandort Prenzlauer Promenade/ Treskowstraße
- Gewerbestandort Gustav-Adolf-Straße (DGZ)
- Gewerbestandort Storkower Straße
- Gewerbestandort Berliner Allee/ Darßer Straße
- Gewerbestandort Indira-Gandhi-Straße
- Gewerbestandort Rennbahnstraße
- Gewerbestandort Heinersdorf
- Gewerbestandort südl. Blankenburger Pflasterweg
- Gewerbestandort Buchholzer Straße
- Gewerbestandort Wilhelmsruh
- Gewerbestandort Treseburger Straße
- Gewerbestandort Schönerlinder Straße Ost – West
- Gewerbestandort Schönerlinder Straße nördl. A 10
- Gewerbestandort Campus Buch.

Diese Struktur ist ergänzt durch eine größere Zahl an Mischgebietsflächen, die sich sowohl innerhalb der kompakten Baustruktur, hauptsächlich in Kombination mit Einzelhandelskonzentrationen/ Zentren, als auch in den ausgedehnten Siedlungsstrukturen des Bezirks befinden. M1-Flächen bezeichnen vorwiegend kerngebietstypische Nutzungen und M2-Flächen unterschiedliche Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung.

### 3.2 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet (§4 Abs.1 Satz1 AGBauGB). Sie sind sektorale Gesamtpläne, die Maßnahmearten und -räume sowie deren Prioritäten darstellen.

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe gliedert die Stadt in vier Entwicklungsräume. Der Bezirk Pankow gehört dabei zum Stadtraum Nord-Ost, der außerdem die Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf zusammenfasst, und insgesamt die umfangreichsten gewerblichen Bauflächen und Potenziale Berlins besitzt. Zugleich existiert hier der geringste Besatz mit Arbeitsplätzen.

Der StEP kommt insgesamt zu nachstehender Beurteilung des Nord-Ost-Raumes, insbesondere des Bezirkes Pankow:

Der Nordosten ist der einzige Stadtraum Berlins ohne Anschluss an eine Wasserstraße: ein Grund für die relativ späte Industrialisierung des Raumes. Die Erschließung des Raumes – im Besonderen des Bezirks Pankows – verläuft über die Bundesstraße 2 und die A 114 im Norden

vom Umland in Richtung Innenstadt. Die darüber hinaus führende Verbindung in Richtung Süden und Westen ist mangelhaft.

Die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes ist im Stadtraum Nord-Ost traditionell deutlich unterdurchschnittlich. Im nördlichen Teil Pankows haben sich zahlreiche Baubetriebe angesiedelt.

Mit dem Campus Berlin-Buch hat sich ein moderner Wissenschafts-, Gesundheits- und Biotech-Park mit ausgeprägtem biomedizinischem Profil entwickelt.

Der Stadtraum Nord-Ost verfügt mit 1.405 ha (netto) über den größten Anteil an gewerblichen Bauflächen in Berlin, jedoch mit relativ geringer industrieller Dichte bzw. Ausstattung.

Große Flächenpotenziale befinden sich in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf und sind weitestgehend unbebaut. Über die Hälfte der Flächen im Bezirk Lichtenberg bzw. über zwei Drittel der Flächen in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf gehören zum Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich.

Die nördlichen Potenzialflächen in Pankow unterliegen durch ihre Lage im Außenbereich dem §35 BauGB. Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung befinden sich in Aufstellung. Bei einem Großteil dieser Flächen handelt es sich um Flächen des Landes Berlin.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Bedeutung des Stadtraumes Nord-Ost geringer gegenüber den anderen Stadtregionen. Die Potenzialflächen des Raumes eröffnen eine Perspektive zur Entwicklung. Gewachsene Großstandorte ohne besondere Erschließungsvorteile benötigen ebenso eine Aufwertung wie die generelle verkehrliche Anbindung.



Die Berliner Stadtentwicklungspolitik hat mit den Leitlinien im Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe folgende Ziele für eine gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklung bestimmt:

<b>differenzierte Flächenvorsorgetreffen</b>	ausreichendes Flächenangebot unterschiedlicher Qualität, Vorhaltung landeseigener Flächen wichtig
<b>Flexibilität gewährleisten</b>	große zusammenhängende Flächen innerhalb der Stadt sollen gegenüber dem Eindringen sensibler Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden
<b>eingestreuete Gewerbelagen erhalten und entwickeln</b>	Basis für Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, bilden wichtige Standorte der Wirtschaft, sind zu sichern und weiter zu entwickeln
<b>Konflikte vermeiden</b>	Angemessene Abstände zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen, Maßnahmen baulicher Art besitzen Vorrang vor flächenbeanspruchenden Abstandsregelungen
<b>äußere Erschließung verbessern</b>	leistungsfähige regionale und überregionale Verkehrsverbindungen schaffen, gilt besonders für den östlichen Stadtraum, ebenso Schienen- und Wasserwege erhalten und weiterentwickeln
<b>Standorte profilieren und Netzwerke entwickeln</b>	Zusammenschlüsse von Unternehmen in lokalen Netzwerken zur Standortprofilierung fördern, Entwicklung kleinräumiger Netzwerke aus Forschung, Industrie/Gewerbe und Dienstleistern forcieren
<b>Wissenschaft und Wirtschaft zusammenbringen</b>	Innovationskraft der gewerblichen Unternehmen stärken, Messe- und Kongressbereich stärker zur Darstellung, Vernetzung und Kommunikation der Cluster und Zukunftsfelder der Hauptstadtregion nutzen
<b>Berliner Gewerbestandorte aktiv vermarkten</b>	Erarbeitung adäquater Instrumente für eine offensive und akquisitionsorientierte Außendarstellung des Wirtschaftsstandortes

Im gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet sind in Berlin bis 2020 keine Flächendefizite zu erwarten. Nach Marktsegmenten betrachtet werden kurzfristig Flächendefizite in den westlichen Stadtteilen prognostiziert. Dies gilt insbesondere für die Sicherung bestehender Standorte und die Aktivierung von Flächenpotenzialen. Zentrale Bedeutung besitzen außerdem die verkehrliche Anbindung der Flächen und die unterschiedlichen Standortqualitäten. Hier ist in erster Linie der Stadtraum Nordost betroffen, in dem auch der Bezirk Pankow liegt.



### 3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der StEP Zentren 3 wurde parallel zum StEP Industrie und Gewerbe erarbeitet. Der StEP Zentren3 hat als gesamtstädtische Planungsgrundlage vorrangig die Profilierung und Entwicklung der städtischen Zentren zum Ziel. Zur Nahversorgung enthält er generelle, aber keine räumlich konkreten Aussagen. Für die Sicherung der Nahversorgung kommt den bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten eine besondere Bedeutung zu.

Die Zentren und Geschäftsstraßen in Berlin sind wichtige Identifikations- und Versorgungsschwerpunkte und Orte der Dienstleistungen, des Wohnens, der Freizeit und Kultur. Eine tragende Säule der Zentren ist der Einzelhandel. Zentren sind somit auch Orte mit einem relativ hohen Arbeitsplatzbesatz.

Der StEP Zentren 3 dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren und schafft die Grundlage für die Fortführung und Qualifizierung der bisherigen Steuerungspraxis. Die Abgrenzung zwischen den Stadtentwicklungsplänen besteht u.a. darin, im StEP Gewerbe Flächen für produktionsgeprägte Nutzungen vorzuhalten und sie vor Bodenpreissteigerungen durch höherwertige Nutzungen, wie zum Beispiel durch den Einzelhandel, zu schützen, in dem diese Flächen für Einzelhandelsprojekte nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird somit der StEP Zentren ergänzt und die Einzelhandelsstandorte gestärkt.

Das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem Berlins bildet die Grundlage des Stadtentwicklungsplans Zentren 3. Für Großprojekte sollen vorrangig vorhandene Flächenpotenziale in den Zentren genutzt werden. Für (großflächige) Vorhaben mit nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten (Bau-, Garten- und Möbelmärkte) stehen Komplementärstandorte (Fachmarkttagglomerationen) zur Verfügung, die hinsichtlich ihrer zentrenverträglich zu prüfen sind.

Folgende Ziele sind für die weitere Entwicklung im StEP definiert:

1. Berlin als Metropole stärken
2. Polyzentralität sichern und entwickeln
3. Funktionsmischung in den Zentren stärken
4. Quantitäten steuern, um Qualitäten zu steigern
5. Nahversorgung sichern
6. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich integrieren.

Die hierarchische Verteilung der Zentren im Bezirk Pankow ist im StEP wie folgt gegliedert:

**Hauptzentrum:** Pankow Breite Straße

**Stadtteilzentren:** Berliner Allee, Greifswalder Straße Nord, Schönhauser Allee,

**Ortsteilzentren:** Blankenburg, Buch, Französisch Buchholz, Karow, Prenzlauer Allee

**Fachmarkttagglomerationen:** Eldenaer Straße/Storkower Straße, Rangierbahnhof Pankow.

Die Verortung der Nahversorgungszentren ist Aufgabe der bezirklichen Zentrenkonzepte.

Das Zentrenkonzept des Bezirkes Pankow befindet sich derzeit in Überarbeitung. Die Zentren des Bezirkes sind nachrichtlich in der Übersichtskarte zu den Gewerbegebieten dargestellt, werden aber im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes nicht näher untersucht.

### 3.4 Planwerk Nord-Ost-Raum

Planwerke gehören zu dem System der informellen Planungen, die das System der gesamtstädtischen Planung ergänzen und Grundlagen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung darstellen. Sie stellen eine Arbeitsgrundlage zur Koordination der Entwicklungsprozesse in dem jeweiligen Teilraum und zur vorbereitenden Einflussnahme auf seinen längerfristigen Wandel. Räumliche wie strukturelle Zusammenhänge werden über Bezirksgrenzen hinaus und ins Umland behandelt

Das Planwerk Nord-Ost-Raum wurde 2006 erarbeitet und umfasst die Siedlungsachse entlang der Bahntrasse im Bezirk Pankow, vom Prenzlauer Berg bis zum Stadtrand bei Buch, die sich im Umland bis Bernau fortsetzt.

Als Planungsziele wurde für den Bereich der gewerblichen Nutzungen folgendes formuliert:

- *Synergien des Gesundheits- und Wissenschaftsstandortes Buch nutzen*

Das besondere Profil Buchs qualifiziert den Ortsteil zu einem attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten und bildet das Fundament für eine nachhaltige Entwicklung.

- *Arbeitsplatzpotenziale im Nordostraum gezielt nutzen*

Der Nordosten zählt nicht zu den traditionellen Gewerbebeständen Berlins. Der Arbeitsplatzbesatz muss gestärkt werden im Zusammenhang mit den guten Wohnmöglichkeiten. Durch mobilisierbare Potenziale für großflächige Neuansiedlungen nördlich von Buchholz, den Ausbau des Gewerbegebietes Schönerlinder Straße, die Nutzung der Flächen des Rangierbahnhofs Pankow sowie die Entwicklung des Standorts Buch als Biotechnologieschwerpunkt entstehen für den Nordostraum Perspektiven als Arbeitsort.

- *Defizite im Straßennetz sind abzubauen*

Zur Entwicklung des Nordostrums sind entsprechende Netzergänzungen vorzusehen. Wichtigstes Element ist die „Tangentialverbindung Nord“. Außerdem sollen Verbindungen und örtliche Ergänzungen des vorhandenen Straßennetzes vorgenommen werden. Dazu gehören u.a. die Neutrassierung und Verlängerung der Granitzstraße in Pankow, die Entlastung des Ortskerns von Heinersdorf sowie die Verbindung zwischen Karow und Bundesstraße 2. Im überörtlichen Netz sind der dreistreifige Ausbau des Autobahn-Außenrings und der Umbau des Autobahndreiecks Pankow von Bedeutung.

Die Chancen des Nordostrums bestehen in der Verfügbarkeit von Flächen und Arbeitskräften. Auf einer Fläche von etwa 45 ha steht das Gewerbegebiet Pankow-Nord im Norden von Buchholz zur Verfügung.

Großflächige Ansiedlungen benötigen einen Bebauungsplan.

Nördlich der Autobahn grenzen Flächen für ein Umwelt- und Recyclingzentrum an, das große Flächenreserven besitzt. Die Fläche südöstlich der Schönerlinder Straße, zwischen A 10 und Eisenbahnring wird als Angebot mit gesamtstädtischer Bedeutung für eine gewerbliche Großansiedlung angesehen.

Weitere Gewerbegebiete bestehen in Blankenburg, Heinersdorf und Niederschönhausen, alle mit größeren Flächenreserven. Dazu ist vor allem die Verkehrserschließung zu verbessern.

## 4. Gewerbestandorte im Bezirk Pankow – Bestandsanalyse

### 4.1 Struktur des Bezirks

Die räumliche Verteilung der gewerblichen Nutzungen im Bezirk Pankow ist mehrheitlich historisch gewachsen und im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstruktur entstanden.

Der Bezirk Pankow in seiner heutigen Ausdehnung entstand 2001 im Zuge der Berliner Verwaltungsreform und fasste die ehemaligen Bezirke Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow zusammen. Heute besteht der Bezirk aus folgenden Ortsteilen:

- Prenzlauer Berg
- Weißensee
- Blankenburg
- Heinersdorf
- Karow
- Stadtrandsiedlung Malchow
- Pankow
- Blankenfelde
- Buch
- Französisch-Buchholz
- Niederschönhausen
- Rosenthal
- Wilhelmsruh.

Der Bezirk besitzt eine sehr unterschiedliche Siedlungsstruktur und demzufolge auch eine große Bandbreite in der Besiedlungsdichte. Während Prenzlauer Berg der am dichtesten besiedelte Ortsteil ist, besitzen Blankenfelde und die Stadtrandsiedlung Malchow die geringste Einwohnerzahl in der Fläche, die wiederum fast ein Fünftel des Bezirks ausmacht.

Außer Prenzlauer Berg waren alle heutigen Ortsteile des Bezirks bis 1920 Vororte der Stadt Berlin und sind erst durch die Bildung der Einheitsgemeinde in das Stadtgefüge einbezogen worden.

Die Bebauung des Territoriums von Prenzlauer Berg begann erst im 18. Jahrhundert, historische Siedlungskerne waren nicht vorhanden. Auf den Ausläufern des Barnim entstanden vor dem Schönhauser Tor ca. 30 Windmühlen und seit ca.1840 mehrere Brauereien.

Die städtebauliche Struktur des Gebietes wurde wesentlich von den ihren Ursprüngen nach mittelalterlichen, nach Norden und Nordosten führenden Verkehrswegen, der Schönhauser Allee, der Prenzlauer Allee und der Greifswalder Straße geprägt. Ebenfalls älter als die Bebauung ist die, die Radialstraßen miteinander verbindende seit 1822 existierende Ringstraße, die heutige Danziger Straße.

Infolge des industriellen Wachstums und der damit verbundenen Bautätigkeit dehnte sich die Stadt Berlin weit über ihre damalige Stadtgrenze,

die 1734/37 errichtete Akzisemauer, aus. Um der Ausdehnung Raum und Boden zur Verfügung zu stellen und dabei den Stadtentwicklungstendenzen Rechnung zu tragen, wurde 1862 der Bebauungsplan von J. Hobrecht aufgestellt. Der Plan beinhaltete ein Straßenraster mit Baublöcken und Plätzen, das ringartig um die Altstadt gelegt wurde. In der Folgezeit wurden nach diesem Plan die einzelnen Grundstücke mit Vorderhäusern, mehreren Hinterhäusern und teilweise integrierten Fabriken oder Gewerbeanlagen nahezu vollständig bebaut.

Typisch für die Bebauung war die enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, oftmals auf einem Grundstück bzw. in einem Block oder Straßenkarree. Einschränkende Beurteilungen über die einzelnen Nutzungen, wie Luft, Lärm und sonstige Emissionen hatten zu jener Zeit keine Relevanz.

Die Bebauung erfolgte im Wesentlichen von Süden nach Norden. In den Quartieren nördlich der Danziger Straße, in denen sich aufgrund der Anlage der Ringbahn (1871) Versorgungswerke von gesamtstädtischer Bedeutung wie das Gaswerk (1872/74) und der Zentralviehhof (1878/81) ansiedelten, wurde die Wohnbebauung bis zum 1. Weltkrieg an die Grenze des damaligen Stadtgebietes herangeführt, ohne jedoch die Flächen vollständig zu bebauen. Dort entstanden später, in den 1920er und 1970er/80er Jahren ausschließlich Wohngebiete.

Der ehemalige Bezirk Weißensee vereinte vier mittelalterliche Siedlungskerne aus dem frühen 13. Jh.: Karow, Blankenburg, Heinersdorf und Weißensee selbst.

Das Straßendorf Weißensee lag an der von Berlin nach Bernau und weiter nach Nordosten führenden alten Handelsstraße. Die bauliche Entwicklung setzte erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ein und war der günstigen Lage zum Berliner Stadtgebiet geschuldet. Neben zahlreichen einfachen Wohnbauten entstanden auf den Grundstücken Handwerks-, Fuhrbetriebe und Kleinunternehmen, u.a. dienstleistend für die Stadt Berlin. Erwähnenswert und weitestgehend erhalten, bis heute funktionierend, ist die Anlage der Ruthenberg'schen Höfe mit verschiedenen kleinen Handwerksbetrieben.

1872 eröffnete die Berliner Ringbahn u.a. mit einem Bahnhof Weißensee, dem heutigen S-Bahnhof Greifswalder Straße. Im Zusammenhang mit dem Bau der Industriebahn Friedrichsfelde-Tegel beschleunigte sich die Ansiedlung von industriellen Betrieben, besonders im nördlichen und östlichen Bereich Weißensees, wie z.B. die Niles-Werke.

Die Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Karow haben sich entlang der S-Bahn-Linie nach Bernau zu Siedlungsgebieten in offener Bauweise mit überwiegender Einfamilienhausbebauung entwickelt, bei denen die historischen und teilweise erhaltenen Dorfkerne den Mittelpunkt bilden, in denen sich kleine gewerbliche Nutzungen etabliert haben. Gewerbegebiete von größerer Ausstrahlung sind in diesem Raum erst nach 1960 zu DDR-Zeiten entstanden, wie z.B. der Milchhof an der

Rennbahnstraße oder der Standort des Tiefbau-Kombinates in Heinersdorf. Beide Betriebe sind mit der Wende stillgelegt bzw. beseitigt worden.

Ab 1990 haben sich in den ausgedehnten Siedlungsgebieten verschiedene Gewerbetreibende angesiedelt, häufig in leerstehenden Gebäuden oder Lagerhallen ohne dass eine gewachsene Gewerbestruktur vorhanden war.

Der ehemalige Bezirk Pankow entstand ebenfalls erst 1920 mit der Bildung der Einheitsgemeinde von Groß-Berlin. Er vereinigte die ehemaligen Dörfer Pankow, Niederschönhausen, Rosenthal, Buchholz, Blankenfelde und Buch.

In Pankow lassen sich heute noch immer zwei Entwicklungsstufen unterscheiden. Zum Einen die dörfliche vom Mittelalter bis hinein ins 19. Jahrhundert, zum Anderen der Aufschwung der Gründerjahre im 19. Jahrhundert. Im 17. Jahrhundert hatte die preußische Königsfamilie das Schloss Schönhausen ausbauen lassen, das noch heute mit dem Schlosspark und zahlreichen anderen Parkanlagen den Ort prägt. Mit der Ansiedlung von Handwerkern und Bauern aus anderen Ländern, wie z.B. die Hugenotten in Buchholz, stellte sich ein relativer Aufschwung ein.

Das 19. Jahrhundert brachte ähnlich wie in Weißensee den Umschwung vom Dorf zur Stadt. Schrittweise vollzog sich Ende des 19. Jahrhunderts auch die industrielle Entwicklung. 1874 richtete die Schultheißbrauerei eine Mälzerei in der Mühlenstraße ein und in Wilhelmsruh entstand 1907 die Bergmann-Elektrizitäts-Werke AG. 1906 verlegte der Fabrikant Garbaty-Rosenthal seine Zigarettenfabrik in die Vorstadt. Sie wurde das größte Industrieunternehmen Pankows.

1898 erwarb die Stadt Berlin das Gut Buch und errichtete hier Heilstätten und Krankenhäuser, die später die Gesamtanlage des städtischen Klinikums Buch bildeten.

Die verkehrliche Verbindung entwickelte sich ebenfalls in diesem Zeitraum.

Ähnlich wie im ehemaligen Bezirk Weißensee entwickelten sich im Bezirk Pankow zu DDR Zeiten neue Gewerbestandorte, insbesondere im Ortsteil Niederschönhausen und Buchholz. 1990 veränderte die gewerbliche Landschaft in Pankow ebenso wie in anderen Ortsteilen. Industriebetriebe wie Elektrokeraamik und Bergmann-Borsig wurden stillgelegt, durch neue Nutzungen wieder belebt oder umgewidmet, neue Standorte wurden erschlossen wie in der Pankstraße.

Zusammengefasst ist der gewachsene Bestand der Gewerbestruktur des Bezirks Pankow zu unterscheiden nach:

- Mietshausbebauung mit Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in Form von Gewerbenutzungen in Wohnhäusern, Gewerbegebäuden auf Wohngrundstücken und Gewerbehöfen im Stadtraum bis zur äußeren Ringstraße (Bornholmer/Wisbyer Straße);



- gewerblich genutzte Grundstücke und Blöcke innerhalb einer Siedlungsstruktur mit Wohnanlagen und gemischten Grundstücken (Gemengelagen);
- gewerblich genutzte, zusammenhängende Flächen innerhalb einer heterogenen Siedlungsstruktur mit Wohnanlagen, Eigenheimgebieten, dörflichen Anlagen und Kleingartenanlagen südlich des Berliner Außenrings (Übergangsbereich);
- großflächige Gewerbestandorte mit umfangreichen Flächenpotentialen am Stadtrand mit Verbindung zur Autobahn.

Die radialen Verkehrsstrassen im Bezirk – insbesondere die Prenzlauer Allee und die Greifswalder Straße – sammeln den gewerblichen Verkehr aus der und in die Stadt und stellen die direkte Verbindung zu Autobahn- und Fernverkehrsstrassen her. Die tangentielle Verteilung ist nicht hinreichend vorhanden, so dass die Hauptverkehrsstrassen stark überbelastet sind.

Die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung im Bezirk bilden nachstehende Standorte, die teilweise als Vertiefungsbereiche aufgrund ihres hohen Handlungsbedarfes untersucht wurden:

- Buchholzer Straße Nord – Süd im Ortsteil Niederschönhausen
- Treseburger Straße im Ortsteil Blankenburg
- Gewerbegebiet Heinersdorf/ Blankenburger Pflasterweg in den Ortsteilen Heinersdorf und Blankenburg
- Campus Buch im Ortsteil Buch
- Schönerlinder Straße im Ortsteil Buchholz
- Panke-Park im Ortsteil Wilhelmsruh
- Berliner Allee/Darßer Straße im Ortsteil Weißensee
- Langhansstraße im Ortsteil Weißensee
- Storkower Straße im Ortsteil Prenzlauer Berg
- Gemengelagen im Ortsteil Prenzlauer Berg.

Die heterogene Gewerbestruktur hat ausbaufähige und zukunftssträchtige Kerne: In Prenzlauer Berg konzentriert sich die Kreativwirtschaft, in Wilhelmsruh befindet sich ein Kompetenzzentrum für Schienenfahrzeuge, Buch ist als Gesundheitsregion mit Forschungscampus für Biomedizin und Medizintechnik führend in der Biotechnologie, und in Weißensee sind das Kleingewerbe ansässig.

#### 4.1.1 Verkehrserschließung

Die Gliederung des Hauptstraßennetzes in Berlin ist als Radial-Tangential-System aufgebaut. Die Radialen sind auf die Berliner Stadtmitte orientiert und folgerichtig ausgebaut. Im Bezirk Pankow sind die übergeordneten Radialen die Schönhauser Allee, die Prenzlauer Allee und die Greifswalder Straße. Dabei besitzen die Prenzlauer Allee und

die Greifswalder Straße einen direkten Anschluss an den Berliner Autobahnring A 10 bzw. an die Autobahn A 11.

Die tangentialen Verbindungen zwischen den Radialen sind nicht in vergleichbarem Maße vorhanden bzw. nur unvollständig realisiert und daher seit Jahren Gegenstand der gesamtstädtischen Planung.

Die Ost-West-Verkehre verlaufen im Regelfall über Versatztrassen zwischen den Radialen (B 96a – Schönhauser Allee, B 109 – Prenzlauer Allee, B 2 – Greifswalder Straße) und beeinträchtigen die betroffenen Ortslagen und Quartiere.

Gleichzeitig entstehen durch die Bündelung radialer und tangentialer Verkehre starke Überlastungen. Als wirksame tangentiale Verbindungen stehen die Danziger Straße und die Ostsee-/Wisbyer-/Bornholmer Straße mit ihrer Fortsetzung in Richtung Westen zur Verfügung.

Teilräume nördlich des Berliner S-Bahnringes werden durch ergänzende Radialstraßen mit partiellen Querverbindungen erschlossen. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Siedlungsband von Heinersdorf bis Buch, das fast ausschließlich über den Straßenzug Blankenburger Straße/ Karower Damm verkehrlich angebunden und damit seit Jahren überbelastet ist, nicht zuletzt durch neue Wohnbaustandorte.

Die Verkehrsplanung der Stadt Berlin ist seit über 15 Jahren darauf ausgerichtet, das in der Grundstruktur bestehende Radial-/ Tangentensystem im Nordraum durch die Tangentiale Verbindung Nord (TVN) zu erweitern und damit die Erschließung dieses Raumes auch für zukünftige Nutzungen zu sichern. Mit der geplanten Tangentialen Verbindung Ost (TVO) und deren nördlicher Verlängerung über bestehende Straßenzüge mit einem Anschluss an die TVN kann der östliche und nördliche Stadtraum zukünftig wesentlich verbesserte Standortqualitäten erhalten. Das trifft auch auf den traditionellen „Berliner Industriegürtel“ zu, der sich von Lichtenberg, Marzahn, Weißensee bis nach Niederschönhausen erstreckt. Synergieeffekte, Austausch- und Zulieferbeziehungen können die Ansiedlungsbedingungen entscheidend verbessern.

Die Realisierung des durch den Bezirk verlaufenden Abschnittes der TVN wurde bisher immer wieder verschoben.

Darüber hinaus bestehen weitere Verkehrsplanungen für einzelne Ortslagen und Teilräume, die lokal eine große Bedeutung für die Erschließung und Anbindung von Nutzungen haben.

Dazu gehören:

- Die Verkehrslösung im Ortsteil Karow/ Buch mit Verbindung zur B2, für die ein Planfeststellungsverfahren läuft.
- Die Anbindung des Ortsteiles Buch an die A 10 durch eine neue Anschlussstelle.
- Die Verkehrslösung im Ortsteil Heinersdorf zur Erschließung des großflächigen Gewerbestandortes und zur Entlastung der Sied-

lungsgebiete, teilweise durch Inanspruchnahme der Niederbarnimer Eisenbahntrasse.

- Die Verkehrserschließung für das Gelände des Güterbahnhof Pankow und die dort geplanten Nutzungen.

## 4.2 Wirtschaftsstandort Pankow

Der Bezirk Pankow ist mit über 377.000 (2014) Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk in Berlin und als Wohnstandort auch zukünftig attraktiv. Flächenpotentiale sind hinreichend vorhanden, allerdings gibt es zunehmend Nutzungskonflikte mit Gewerbeflächen bzw. -nutzungen. Die Verdrängung von Gewerbenutzungen zugunsten von Wohnen ist vorrangig in den Ortsteilen Prenzlauer Berg, südliches Weißensee, Blankenburg, Niederschönhausen und Pankow festzustellen.

Die Unternehmensstruktur wird in Pankow fast ausschließlich durch Kleinunternehmen abgebildet. In Pankow gibt es keine Großindustrie. Im Bereich der Industrie/ verarbeitendes Gewerbe mit mehr als 20 Beschäftigten sind 54 Betriebe mit insgesamt 3.823 Beschäftigten im Jahr 2012 tätig gewesen<sup>2</sup>.

Tab.2: Anzahl der Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen<sup>3</sup>

Beschäftigtengrößenklassen	2007	2008	2009	2010	2011
0 bis 9	16.867	17.548	17.506	17.876	18.479
10 bis 49	818	876	901	949	991
50 bis 249	170	177	189	201	201
250 und mehr	32	33	36	36	37
<b>gesamt</b>	<b>17.887</b>	<b>18.634</b>	<b>18.632</b>	<b>19.062</b>	<b>19.708</b>

Die durchschnittliche Beschäftigtenanzahl von 71 je Betrieb liegt weit unter dem Berliner Wert von 126 in dieser Größenklasse. Alle Betriebe in Pankow mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weisen im Vergleich mit ausgewählten Bezirken die geringste Unternehmensgröße auf.

<sup>2</sup> Statistisches Jahrbuch Berlin 2013, S. 355

<sup>3</sup> Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg

Tab.3: alle Betriebe aus dem Unternehmensregister mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 bis 2012 in Pankow und Nachbarbezirken (bzw. Stadtraum Nord-Ost) <sup>4</sup>

	2010			31.5.2012		
	Anzahl	Beschäftigte	Beschäftigte durchschn.	Anzahl	Beschäftigte	Beschäftigte durchschn.
<b>Pankow</b>	<b>19.062</b>	<b>77.015</b>	<b>4,04</b>	<b>18.464*</b>	<b>75.945</b>	<b>4,11</b>
Lichtenberg	7.302	49.888	6,83	6.968	49.192	7,05
Marzahn- Hellersdorf	7.398	36.578	4,94	7.128	36.134	5,06
Friedrichshain- Kreuzberg	16.129	89.596	5,55	15.573	89.104	5,72
Mitte	22.650	246.728	10,89	21.601	244.032	11,3
Reinickendorf	8.867	73.747	8,31	8.500	72.882	8,57

5

Die vielen Kleinunternehmen in Pankow sind vorwiegend in den Wirtschaftsbereichen der Dienstleistungen tätig. Die Gruppe der „freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ steht mit 4.331 Unternehmen an der Spitze. Gefolgt von der Branche „Handel, Instand. und Reparatur v. KFZ“ mit 2.700 Unternehmen und dem Baugewerbe mit 1.900 Unternehmen.

Nachfolgende Bereiche sind „Kunst, Unterhaltung, Erholung“ mit 1.764 Unternehmen und „Information und Kommunikation“ mit 1.380 Unternehmen<sup>6</sup>.

Unternehmen aus dem Bereich „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ haben nach Daten aus 2011 berlinweit durchschnittlich 1,95 Beschäftigte und aus dem Bereich der „freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ etwa 3,08 Beschäftigte.

Forschungseinrichtungen sind im Bezirk im Wesentlichen nur im Ortsteil Berlin-Buch in den Clustern Gesundheitswirtschaft und Optik ansässig. Dazu kommen noch die Kunsthochschule in Weißensee und spezialisierte Fachschulen. Potentiale aus Forschung und Entwicklung sind in nennenswerten Ausmaß nur im Ortsteil Buch und teilweise im „Gewerbepark Pankow“ im Ortsteil Wilhelmsruh zu finden.

<sup>4</sup> Statistisches Jahrbuch 2013, S. 421

<sup>5</sup> \* Diese Zahlen entsprechen nicht den durch das bezirkliche Ordnungsamt erfassten gewerblichen Anmeldungen, die einen durchaus positiven Trend abbilden. Vom Ordnungsamt werden keine Beschäftigtenzahlen erhoben. Deshalb wurde auf die Quelle Statistisches Landesamt zurückgegriffen. Mit dieser Tabelle soll vorrangig die Gegenüberstellung mit den angrenzenden Nachbarbezirken vermittelt werden.

<sup>6</sup> StaLA Berlin, Unternehmensregister 2011

Neben den Dienstleistungen als hauptsächlicher Wirtschaftsbereich ist das Handwerk in Pankow im Vergleich zur Gesamtstadt überproportional hoch vertreten und besetzt mit 3.743 Handwerksbetrieben Rang 1 in Berlin.

Tab. 4: alle Handwerksbetriebe in Pankow und Nachbarbezirken bzw. Stadtraum Nord-Ost <sup>7</sup>

<b>Bezirk</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Pankow</b>	<b>3.815</b>	<b>3.743</b>
Lichtenberg	2.345	2.403
Marzahn-Hellersdorf	2.500	2.547
Friedrichshain- Kreuzberg	2.137	2.131
Mitte	2.394	2.328
Reinickendorf	2.278	2.279

Der Bezirk Pankow hat den größten Rückgang mit 72 Handwerksbetrieben zu verzeichnen, nimmt aber mit etwa über 1.300 Betrieben mehr gegenüber seinen Nachbarbezirken eine Sonderstellung ein.

Ausgehend von den Unternehmensstrukturen besitzt Pankow sehr gute Standortqualitäten für Kleinunternehmen in den genannten Dienstleistungsbereichen, dem Baugewerbe und dem Handwerk. Kleinunternehmen mit wenig Mitarbeitern oder Einzelunternehmen ohne angestellte Beschäftigte fragen kleine, flexible Büro- und Gewerbeflächen nach. Dafür ist ein entsprechendes Angebot an mietbaren Flächen unabdingbar. Zusätzlich wird ein hoher Anteil der wissensbasierten Dienstleistungen, Standorte im urbanen Umfeld mit einem bestimmten Image und guten Vernetzungsmöglichkeiten in lokaler Nachbarschaft nachfragen.

Die Bau- und Handwerksbetriebe benötigen vielfach ebenerdige Flächen mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit seitens MIV und ÖPNV, ausreichend Arbeits- und Lagerflächen mit moderaten Freiheitsgraden bezüglich Lärm und anderen Emissionen. Anforderungen wie 24-h Betrieb oder besondere verkehrliche Erreichbarkeiten wie Gleis- oder Wasserstraßenanschluss haben für diese Unternehmen keine Bedeutung.

<sup>7</sup> Handwerkskammer Berlin, Juni 2013

Im Vergleich zur Gesamtstadt stellen sich die positiven Standortfaktoren für den Bezirk Pankow wie folgt dar:

Tab. 5: Stellenwert gesamtstädtischer positiver Standortfaktoren in Pankow

<b>Berlin Pankow</b>	<b>Stellenwert</b>
geographische Lagegunst	o
leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (international, national und regional)	-
hervorragende Hochschul- und Forschungsinfrastruktur	o
hohe Gründungsdynamik	+
sehr gutes Angebot an qualifizierten Fachkräften	++
sehr gut ausgebaute Infrastruktur (Internet, Versorgungsmedien)	+
internationaler Kongress- und Messestandort	--
großer regionaler Absatzmarkt	+
sofort verfügbares großes und differenziertes Flächenangebot	-
moderater Gewerbesteuerhebesatz von 410 % im Vergleich mit anderen dt. Großstädten	o
hohe Lebensqualität durch Erholungs- und Naturräume, kulturelle Vielfalt	++
vielfältiges Aus- und Weiterbildungsangebot	+
im Metropolenvergleich moderate Wohnkosten	+
familienfreundliches Umfeld - sehr gut ausgebaute Kinderbetreuung, differenziertes Schulangebot	++
Image - tolerante, weltoffene Stadt	++
Hauptstadt – gute Vernetzung zu Entscheidern aus der Politik, Internationalisierung	o

Eine große Bedeutung für den Bezirk haben die weichen Standortfaktoren. Das trifft vorwiegend auf die innenstadtnahen Ortsteile zu. Im Norden des Bezirkes steigt der Stellenwert von verkehrlicher Erreichbarkeit und einem profilierten Standortumfeld.

Die Nähe bzw. Vernetzung zu Branchenclustern und Forschungseinrichtungen ist mit Ausnahme des Standortes Buch gering. Lokale Netzwerke sind vorhanden, allerdings weisen nur Berlin-Buch (Biotechnologie/ Gesundheit) und der „Gewerbepark Pankow“ (Bahntechnik) ausgeprägte Standortprofile auf.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der gewerblichen Flächen im Bezirk Pankow, besonders von Standorten in Heinersdorf, Blankenburg und Rosenthal ist für den MIV und teilweise ÖPNV von minderer Qualität.

Das Fehlen von planungsrechtlichen Sicherheiten für gewerbliche Bauflächen hemmt mittel- und langfristige Entwicklungen bestehender und ansiedlungswilliger Unternehmen.



Die Unternehmensstruktur in Pankow weist eine überproportional starke Stellung in den Bereichen IKT/Medien/ Kreativwirtschaft, Handwerk und Baugewerbe auf.

Innerhalb dieser Bereiche wird die höchste Dynamik für die zukünftige Flächennachfrage erwartet. Dies betrifft nicht nur Neuansiedlungen sondern wird besonders getragen durch eine Bestandsentwicklung der vorhandenen Unternehmen bzw. Verlagerungen aus anderen Gemeinden/Bezirken.

Bevorzugte Standortlagen für Unternehmen aus den Bereichen IKT/Medien/Kreativwirtschaft sind Bereiche innerhalb der kompakten Stadt. Die Unternehmen aus den sonstigen Dienstleistungsbereichen variieren in ihrer Standortpräferenz von der Wertigkeit der angebotenen Dienstleistungen. Dabei präferieren unternehmensorientierte Dienstleistungen oft hochwertige innerstädtische Standorte, während einfache konsumentenorientierte Dienstleistungen häufig lokale Standortlagen über den Bezirk verteilt besetzen.

Dabei kommt es zu Verdrängungstendenzen aus der kompakten Stadt in die Gemengelagen und in die Übergangsbereiche. Teilweise werden Verlagerungen auch an den Stadtrand bzw. in die Nachbarbezirke und das nähere Umland erwartet. Die Ursachen liegen in der größer werdenden Nachfragekonkurrenz einhergehend mit hohen Boden- und Mietpreisen für Standortlagen in der kompakten Stadt bzw. teilweise schon in den angrenzenden Gemengelagen und in den teilweise minderen Qualitäten der Standorte im Übergangsbereich bzw. der fehlenden leistungsfähigen tangentialen Verkehrserschließung des Stadtraumes. Zusätzlich erfolgt gleichzeitig ein Wandel für die Standortpräferenzen hinsichtlich der Flächen. Zukünftig werden neben der klassischen Gewerbefläche im Eigentum verstärkt Flächenangebote nachgefragt, die flexibel erweiterbar, mobil in den Nutzungsansprüchen und auf flexibler Miet- oder Pachtbasis nutzbar sind.

In Pankow sind für Gewerbeflächennachfrage frei parzellierbare Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbestandorte vorhanden, die mit entsprechenden Standortqualitäten ein langfristig nutzbares Potenzial darstellen.

#### 4.3 Bestand – Standorte – Übersicht

Im Bezirk Pankow stehen für verschiedenste Branchen und Nutzungen gegenwärtig ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese Vielfalt zeigt sich an den unterschiedlichen Lagen und Größen der Gewerbegebiete, die sowohl in den innenstadtnahen Gebieten des Ortsteils Prenzlauer Berg als auch in den äußeren Stadtteilen zu finden sind und verschiedene Standortfaktoren und Anforderungen bedienen. Die gewerblichen Nutzungsschwerpunkte in Pankow sind jedoch nicht überall ein-

deutig definierbar. Pankow ist kein Standort für großflächige Industrien, nicht historisch und auch nicht zukünftig.

In der vorhandenen Nutzungsstruktur haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Standorte mit speziellem Profil herausgebildet: Im Einzelnen werden die Standorte mit gewerblichen Nutzungen mit ihren Schwerpunktbereichen aufgeführt:

#### 4.3.1 Campus Berlin-Buch

**Profil:** Forschung, Entwicklung und Produktion im Gesundheitsbereich (Biotechnologiepark mit Innovations- und Gründerzentrum - IGZ)

**Standorttyp:** Sonderstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung  
Der Standort Buch bietet vor allem im medizinischen und medizinnahen Bereich hervorragende Qualitäten. Die denkmalpflegerisch bedeutenden Krankenhausanlagen sind ein Potenzial, das mit Hilfe hoher Investitionen modern erschlossen wurde.

Der Campus Berlin-Buch ist von großer gesamtstädtischer Bedeutung und hat internationale Strahlkraft. Erweiterungspotenziale sind in der Prüfung (ISEK BUCH wird derzeit überarbeitet) und sollen mit den Aufstellungsbeschlüssen für die Bebauungspläne an der „Brunnengalerie“ planungsrechtlich gesichert werden.

Als besonderer Vorteil sind die Synergieeffekte zwischen den Kliniken, dem Max-Delbrück-Centrum und dem Forschungscampus herauszustellen.

**Größe:** 32 ha

**Potenziale:** 13,5 ha (B-Pläne Brunnengalerie)

#### 4.3.2 Pankow-Park (Wilhelmsruh)

**Profil:** Verkehrstechnik, Maschinenbau

**Standorttyp:** Inselstandort

Dieser gewachsene Gewerbestandort hat sich zu einem Kompetenzzentrum für Schienenfahrzeugbau, aus dem historisch gewachsenen Industriestandort, mit über 100 Unternehmen unterschiedlichster Branchen entwickelt. Größere Unternehmen sind die Alstom Power Service und Stadler GmbH.

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe wurde dieser Bereich als EpB-Gebiet 38 „Wilhelmsruh“ ausgewiesen.

Entwicklungsziele:

- Weiterentwicklung des Standortes,
- Ansiedlung kleinerer Produktionsbetriebe und sonstiger produktionsorientierter Dienste,
- Sicherung der Flächen und Aktivierung der geringen Flächenpotenziale (ca. 1,5 ha) für die Neuansiedlung o.g. Betriebe.

**Größe:** 28 ha; planungsrechtliche Bewertung nach § 34

#### 4.3.3 Gewerbegebiet Berliner Allee/ Darßer Straße

**Profil:** verarbeitendes Gewerbe, großflächiger Einzelhandel  
KFZ-Bereich

**Standorttyp:** gewachsener Großstandort

Die Nutzungsstruktur dieses gewachsenen Großstandortes beidseitig der Berliner Allee bis zur tangentialen Verbindung der Darßer Straße ist sehr heterogen.

Hier befinden sich neben dem Verwaltungsstandort (ehem. Rathaus Weißensee) verarbeitende Betriebe, kleinere Handwerksbetriebe (v.a. Kfz-Technik) in z.T. sanierungsbedürftigen Gebäuden. Nördlich des Industriegleises an der Berliner Allee haben sich Handelsbetriebe (Tankstelle, Gastronomie-Großhandel, Fliesen-/Sanitärmarkt, Lebensmittel-Discounter, Brennstoffhandel, Bau- und Gartenmarkt) angesiedelt. An der Gehringstraße sind div. Dienstleister und Beschäftigungs- / Weiterbildungseinrichtungen untergebracht, während große Teile des Gebietes (z.B. ehem. Niles-Gelände) nur partiell genutzt sind oder brach liegen. Das Gelände des ehem. VEB Stern-Radio wird seit kurzer Zeit entwickelt und einer neuen Nutzung als Bürogewerbe und Bauarchiv zugeführt.

Größere Unternehmen an diesem Standort sind die DHL, Grohmann Logistik GmbH (mittelständisches inhabergeführtes Speditions- und Logistikunternehmen) und J. Borgers als produzierender Betrieb für Ausstattungsteile für die Autoindustrie. An der Darßer Straße/ Piesporter Straße haben sich Metallbau- und Baubetriebe angesiedelt.

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe wurde dieser Bereich als EpB-Gebiet 36 „Berliner Allee“ ausgewiesen.

Entwicklungsziele:

- Ansiedlung weiterer Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Produktionsorientierter Dienstleistungen, Logistikunternehmen
- Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandel-/ Freizeitnutzungen),
- Sicherung der Flächen und Aktivierung der Flächenpotenziale (ca. 14 ha) für die Neuansiedlung o.g. Betriebstypen.

**Größe:** 76 ha

**Potenziale:** 10 ha, ein großer Teil des Gewerbegebietes ist über Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.

#### 4.3.4 Gewerbegebiet Storkower Straße

**Profil:** Büro- und Dienstleistungszentrum, gewerblicher Fachhandel und Handwerksbetriebe

**Standorttyp:** Standort in kompakter Stadt

Der Bereich nördlich und südlich der Storkower Straße ist in den 1970er Jahren entstanden und wird von Dienstleistungsnutzungen geprägt.

Hierzu zählen neben 'klassischen' Bürodienstleistern (z.B. Versicherun-

gen, Banken, Immobilienvermittlung, Anwälte) auch Bildungseinrichtungen (private Träger), Handelsvermittlungen und gewerblicher Fachhandel (z.B. Laboreinrichtungen, Installationsbedarf) sowie unternehmensorientierte Betriebe (z.B. Ingenieurgesellschaften, Büro- und Buchhaltungsservice, Datennetzwartung, Werbung). Diese befinden sich in überwiegend modernisierten sechs- bis zehngeschossigen Plattenbauten aus den 70er und 80er Jahren. Daneben befinden sich hier sowohl Einrichtungen der Bezirksverwaltung als auch die Arbeitsagentur Nord. Neben den Bürogebäuden gibt es ein- und zweigeschossige Hallen, die überwiegend von kleinen Handwerks- / Produktionsbetrieben und Handelseinrichtungen (z.B. Metallbau, Schlosserei, Baugewerbe, Raumausstattung) genutzt werden.

An der Landsberger Allee ist das "Forum Landsberger Allee" nach 1990 entstanden. An der Syringenstraße befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Kaufland) in einem ehem. Lagergebäude.

**Größe:** 24 ha, derzeit ist ein Bebauungsplan in Aufstellung (ohne den Bereich des großflächigen Einzelhandels) zur Sicherung der gewerblichen Nutzung.

#### 4.3.5 Gewerbegebiet Buchholz (Vertiefungsbereich 1b und 1 c)

**Profil:** verarbeitendes und produzierendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel-Instandhaltung-Reparatur KFZ, Dienstleistungen, Entsorgungsbetriebe, Großhandel und Handwerksbetriebe

**Standorttyp:** gewachsener historischer Gewerbebestandort (Insellage)  
In zentraler Lage südlich der Buchholzer Straße befand sich bis 1990 auf dem Gelände einer ehem. Dachpappenfabrik ein Polizeigelände (11 ha). Nachdem der Großteil des Geländes privatisiert wurde, sind die Voraussetzungen für eine Neuordnung der gewerblichen Nutzungen gegeben. Davor lag das Gelände lange Zeit brach. Der Gebäudebestand ist stark sanierungsbedürftig (Vertiefungsbereich 1b). Östlich und westlich angrenzend haben sich bereits tw. neue Nutzungen angesiedelt.

Der Bereich nördlich der Buchholzer Straße (Vertiefungsbereich 1c) ist durch unterschiedliche Nutzungen und tw. Leerstand größerer Flächen (z.B. ALDI am nördlichen Rand des Gebietes) geprägt.

**STEP Gewerbe:** gewerbliche Bauflächen des FNP

**FNP:** Die Fläche ist als gewerbliche Fläche dargestellt und als Verwaltungsstandort gekennzeichnet.

**BEP Pankow Mitte (10/95):** Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet, die zu entsiegeln und zu durchgrünen ist. Entlang der Grumbkowstraße ist eine gemischte Baufläche straßenbegleitend in Grundstückstiefe dargestellt.

Bereits im „Struktur- und Entwicklungskonzept der Wirtschaft“ aus dem Jahr 2000 wurde vorgeschlagen, hier ein „Innovationszentrum Bau“ zu gründen.

Die Sicherung dieses Standortes und der o.g. Entwicklungsziele ist über Bebauungsplanverfahren herzustellen. Dies ist auch deshalb erforder-

lich, da zunehmend größere Flächen für den Wohnungsbau nachgefragt und partiell in Anspruch genommen werden sollen.

**Größe:** insgesamt 40 ha

**Potenziale:** ca. 11,5 ha; planungsrechtliche Bewertung nach §34.

#### 4.3.6 Pankow Nord – nördlich A 10 (*Vertiefungsbereich 5*)

**Profil:** Entsorgungs-, Recyclingunternehmen, Umwelttechnik, Lagerwirtschaft

**Standorttyp:** Sonderbaufläche für Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter

Diese Gewerbefläche mit dem o.g. Nutzungsprofil hat gesamtstädtische Funktionen aufzunehmen.

Die Nutzungskonflikte zum Wohnbereich an der Schönerlinder Straße, der ursprünglich mit dem Gut Lindenhof entstanden war und heute seine Funktion verloren hat, sind zu lösen.

**Größe:** 60 ha

**Potenziale:** 40,5 ha, planungsrechtliche Bewertung nach § 35.

#### Pankow Nord – A und B

##### A. Pankow Nord - „Schönerlinder Straße“ (*Vertiefungsbereich 5A*)

**Profil:** großflächige Logistikbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

**Standorttyp:** Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität (Autobahnanschluss A 10 und A 114)

Dieser Gewerbestandort soll zu einem großflächigen Logistikstandort mit kleineren und mittleren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben im Randbereich entwickelt werden.

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe wurde dieser Bereich als EpB-Gebiet 39 „Schönerlinder Straße“ ausgewiesen.

Entwicklungsziele:

- Qualifizierung des Standortes unter Nutzung der besonderen Erschließungsqualitäten,
- Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich unter Ausschluss sensibler Nutzungen,
- Standortprofilierung und –marketing, Aktivierung der Potenzialflächen für die Neuansiedlung von Betrieben.

Das Gewerbegebiet ist planungsrechtlich nach § 35 zu bewerten. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XIX-53 weist die Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet mit Park- und Verkehrsflächen aus. Derzeit wird geprüft, wie mit dem artenschutzrechtlichen Verbotsschranken umzugehen ist.

Die Ansiedlung von Logistikunternehmen und produzierendem Gewerbe (größerer Produktionsbetriebe) ist möglich. Für das südlich des NETTO-Logistikzentrums vorhandene Flächenpotenzial wird im StEP Gewerbe

eine vorrangige Inanspruchnahme ausgewiesen. Derzeit befindet sich eine Teilfläche in Vermarktung des Liegenschaftsfonds.

**Größe:** 63 ha

**Potenziale:** ca. 30 ha

### **B. Pankow Nord - „Buchholz-Nord“ (Vertiefungsbereich 5B)**

**Profil:** Vorbehaltsstandort Großansiedlung - größere Produktionsbetriebe

**Standorttyp:** Großstandort mit Autobahnanschluss, großen Flächenpotenzialen und frei parzellierbaren Grundstücken, 24h-Betrieb möglich

#### Flächen zwischen A 10 und Bahn:

Inmitten dieser Vorbehaltsfläche die auch im LEP B-B ausgewiesen wurde, befindet sich der einzige Seveso-Betrieb des Bezirks: PYRO-ART Handel und Dienstleistung UG (Herstellung und Lagerung von Pyrotechnik).

Im StEP Gewerbe wurde dieser Bereich als EpB-Gebiet 40 „Buchholz-Nord“ ausgewiesen.

Entwicklungsziele:

- Neuentwicklung des Standortes zur Großansiedlung von Produktionsbetrieben mit gesamtstädtischer Bedeutung,
- Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich unter Ausschluss sensibler Nutzungen.

Das Gebiet ist planungsrechtlich nach § 35 zu bewerten. Derzeit sind Ansiedlungsabsichten mehrerer Betreiber von Windkraftanlagen bekannt. Die Genehmigung solcher Anlagen ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig. Hierdurch geht die Gefahr der Flächenzersiedlung und –einschränkung aus. Die gesamtstädtischen Planungsabsichten könnten dadurch gefährdet werden. Fast alle Flächen sind im Eigentum des Landes oder des Liegenschaftsfonds.

#### Flächen zwischen A 114 und Bahn:

Die Flächen westlich der Schönerlinder Straße sind durch eine Kleingartenanlage genutzt, die bis 2020 geschützt ist. Für die östlichen Flächen soll eine Zwischennutzung über ein B-Planverfahren vorbereitet werden.

**Größe:** 170 ha

**Potenziale:** 156 ha

### **4.3.7 Gewerbezentrum Pankow (ORCO) - Pankstraße**

**Profil:** Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

**Standorttyp:** Inselstandort (Neubau 1997)

Auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik sind mit der Neubaumaßnahme auf einem ca. 7 ha großen Grundstück über 80 Handwerks- und

Dienstleistungsbetriebe und das Gründerzentrum „Go Panke“ angesiedelt worden.

Der Standort ist schlecht erschlossen und hat keine Erweiterungspotenziale. Die Flächen sind gut vermietet.

**Größe:** 7 ha

#### 4.3.8 Gewerbegebiet Treseburger Straße (Vertiefungsbereich 2)

**Profil:** Einzelhandel, gewerblicher Fachhandel, Handwerksbetriebe

**Standorttyp:** Inselstandort im Siedlungsraum

Die beiderseits der Treseburger Straße, unmittelbar hinter der Blankenburger Straße gelegenen Handelseinrichtungen befinden sich tw. in älteren, z.T. renovierten Hallenbauten. Hier haben sich vorrangig nach 1990 Betriebe angesiedelt, die vor allem Waren des täglichen Bedarfs und Sonderposten sowie Bau- und Heimwerkerbedarf anbieten. Der FNP sieht die Entwicklung gewerblicher Bauflächen sowie von zwei übergeordneten Grünzügen entlang der Laake und parallel zur Wohnbebauung vor.

StEP Gewerbe: gewerbliche Bauflächen gem. FNP und Flächenpotenziale zwischen Bahn und nördlicher Treseburger Straße; Inanspruchnahme ohne Priorität.

Dieser Standort mit seiner geringen Größe eignet sich für die Ansiedlung von Betrieben, die den örtlichen Markt bedienen und lokale Versorgungsfunktion haben (z.B. Handwerksbetriebe, kleinere und mittlere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Bauwirtschaft, Reparatur und Service, Garten-, Sport- und Freizeitdienste).

Die beiden Bebauungspläne XVIII-30a und 30 b sind bereits mit der Ausweisung Gewerbe (30a) und Gewerbe, Grün, Wohnen (30b) festgesetzt. Der Bebauungsplan XVIII-30c soll neben GE die Erschließung der GE-Flächen nördlich der Laake sichern; auch die Erschließung eines zukünftigen Bahnhofs Karower Kreuz wird geprüft. Weitere Bebauungspläne sind in Aufstellung, werden derzeit aber hinsichtlich ihrer Nutzungsausweisung und Priorität überprüft.

**Größe:** 8,5 ha

**Potenziale:** 5 ha

#### 4.3.9 Gewerbegebiet Heinersdorf (Vertiefungsbereich 3)

**Profil:** Baubetriebe, Fertigungsbetriebe, Einzelhandel KFZ-Branche, Entsorgungs- und Recyclingunternehmen  
Handwerksbetriebe

**Standorttyp:** gewachsener Großstandort

Hier befinden sich auf dem ehemaligen Gelände eines Tiefbaubetriebes (Nutzung vor 1990) zahlreiche Betriebe aus dem Baugewerbe, dem Entsorgungsbereich und dem KFZ-Handel einschl. Instandhaltungs- und Reparaturbetrieben.



Größere Unternehmen sind hier nicht angesiedelt. Vorrangig handelt es sich bei den ansässigen Betrieben um klein- und mittelständische Unternehmen. Der nördliche Bereich verfügt über umfangreiche Flächenpotenziale, die seit geraumer Zeit entwickelt werden. Durch ein konkretes Vorhaben für die Ansiedlung eines fleischverarbeitenden Produktionsbetriebes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung als auch umfangreiche GRW-Mittel zur Erschließung umgesetzt. Die zeitnahe Realisierung dieses Vorhabens und der Erschließung ist von grundsätzlicher Bedeutung für die weitere Entwicklung des gesamten Standortes.

Im StEP Gewerbe wurde dieser Bereich als EpB-Gebiet 37 „Heinersdorf“ ausgewiesen.

Entwicklungsziele:

- Revitalisierung der Gesamtfläche für gewerbliche Nutzungen
- Ansiedlung weiterer Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, von Produktionsbetrieben und Betrieben der Bauwirtschaft
- Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandels-/ Freizeitnutzungen),
- Umsetzung des internen Erschließungskonzeptes,
- Sicherung der Flächen und Aktivierung der Flächenpotenziale für die Neuansiedlung o.g. Betriebe.

Das Gebiet ist planungsrechtlich nach § 34 und § 35 BauGB derzeit zu beurteilen. Das künftige Gewerbegebiet soll über die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne XVIII-39a und XVIII-39b gesichert werden. Südlich dieses Standortes befindet sich eine weitere gewerbliche Baufläche an der Rennbahnstraße. Die im StEP Gewerbe ausgewiesenen Flächen nördlich der EpB-Fläche Heinersdorf bis zur TVN sollen hinsichtlich der Zielstellung „Verzicht auf gewerbliche Baufläche“ überprüft werden.

**Größe:** 41 ha

**Potenziale:** 20 ha

#### 4.3.10 Gewerbegebiet Treskowstraße

**Profil:** Büro- und Dienstleistungszentrum

**Standorttyp:** Gewerbestandort-Insellage

Der Standort zwischen Prenzlauer Promenade, Treskowstraße, Berliner Straße und Am Steinberg ist auf einigen Grundstücken untergenutzt und besitzt trotz hervorragender Lage keine Ausstrahlung und Attraktivität. Der Produktionsstandort einer Großbäckerei auf diesem Areal wurde 2012 aufgegeben. An der Prenzlauer Promenade befinden sich hauptsächlich Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelseinrichtungen, die teilweise leer stehen. Neben der Ansiedlung eines Kfz- und Gebrauchtwagenhändlers, Lagernutzungen eines Baumarktes und einer Tankstelle etablierten sich hier weitere Nutzungen, die keine repräsentative Citylage benötigen. Um die weitere Ansiedlung von Einzelhändlern, insbesondere aus dem KFZ-Bereich, zu verhindern, wird derzeit der Bebauungsplan 3-5 mit der Ausweisung Gewerbegebiet aufgestellt.

Der FNP stellt den Standort als gewerbliche Baufläche dar, weiterhin weist er das Lagesymbol 'Schule' auf. Im Rahmen der BEP 'Südlicher Mittelbereich Weißensee' wurde für das Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und eine Lagegunst für Büroflächen konstatiert.

**Größe:** ca. 13 ha

**Potenziale:** 3 ha

#### 4.3.11 DGZ Business - Life Park

**Profil:** Büro- und Dienstleistungszentrum

**Standorttyp:** Inselstandort (Neubau Mitte 1990er Jahre)

FNP: Ausweisung als gewerbliche Baufläche mit dem Lagesymbol Verwaltungsstandort.

Die Büroflächen stehen tw. leer und werden in der Vermarktung mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche angeboten. Einige Gebäude des DGZ sollen aktuell als Flüchtlingsheim genutzt werden. Ebenso wird seit längerer Zeit die Umnutzung von Büroflächen zum Wohnen betrieben. Eine Klärung der funktionellen Ausrichtung des Standortes ist dringend erforderlich.

**Größe:** 8 ha

#### 4.3.12 Langhansstraße mit „Ruthenberg`schen Höfe“ (Vertiefungsbereich 4)

**Profil:** Handwerksbetriebe, Betriebe der Kreativwirtschaft, KFZ– Einzelhandel, Instandhaltungs- und Reparaturbetriebe

**Standorttyp:** Gemengelagen in gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen und gewerbliche Flächen als Inselstandorte

FNP: Mischgebietsausweisung und Wohnen

BEP: Mischnutzung und Gewerbenutzung für die Ruthenberg`schen Höfe (tw. unter Denkmalschutz).

Das Gebiet unterliegt seit ca. 2010 einem verstärkten Druck von Zuzüglern aus dem Prenzlauer Berg. Über 80% der Bauanträge oder Bauvoranfragen der letzten Jahre sind auf hochwertigen Wohnraum ausgerichtet; der Rest auf Nutzungen wie Spielhallen und Einzelhandel. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass das Gewerbe immer weiter von der heranrückenden Wohnbebauung eingeschränkt oder sogar verdrängt wird und wertvolle Flächen durch 1-geschossige Hallen der Discounter funktionell und baulich der Entwicklung des Gebietes entzogen werden. Insgesamt ist damit auch der Verlust von erhaltenswerten Baustrukturen und einem ortsbildprägenden Funktionsgefüge zu erwarten.

Hier sind zeitnahe – sofortige - Maßnahmen erforderlich wie:

- Sicherung der Nutzungsmischung Wohnen, Gewerbe: Blockrandbebauung Wohnen und behutsame Weiterentwicklung der Gewerbestruktur in den Hofbereichen

- Sicherung der denkmalgeschützten Ruthenberg`schen Höfe für dienstleistendes Handwerk (gebietsversorgend) sowie Kultur- und Kreativwirtschaft bei Ausschluss von Einzelhandel und Wohnen.  
**Größe:** 6 ha (nur Ruthenberg`sche Höfe), planungsrechtliche Bewertung nach § 34.

#### 4.3.13 Gewerbegebiet Greifswalder Straße

**Profil:** Baustoff-Produktion und Handel  
**Standorttyp:** kleinmaßstäblicher Inselstandort  
Der Standort hat sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner S-Bahnring etabliert und wird vorrangig von den Firmen HOBA Baustoffhandel GmbH und Dyckerhoff genutzt. Seitens der Betriebsinhaber wurden Erweiterungsabsichten geäußert.  
FNP: Ausweisung als gemischte Baufläche  
**Größe:** 4 ha

#### 4.3.14 Standort Indira-Gandhi-Straße

**Profil:** Getränkegroßhandel  
**Standorttyp:** kleinmaßstäblicher Inselstandort  
Das Gelände beiderseits der Indira-Gandhi-Straße befindet sich einerseits im Bezirk Pankow, andererseits im Bezirk Lichtenberg. Insgesamt handelt es sich um einen ausgedehnten Gewerbe- und Infrastrukturstandort, von dem der geringste Flächenanteil mit einem Getränkeabfüll- und –großhandelsbetrieb im Bezirk Pankow liegt. Im Bezirk Lichtenberg befinden sich ein Großstandort der BVG, eine Schultheiss-Brauerei und das Sport- und Leistungszentrum Hohenschönhausen.  
FNP: Ausweisung als gewerbliche Baufläche  
**Größe:** 5,5 ha

#### 4.3.15 Gewerbliche Nutzungen - innere Stadt (Vertiefungsbereich 6)

Große Bereiche des Bezirks weisen eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die für eine Weiterentwicklung einer Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung hervorragend geeignet ist (insb. durch eingestreute Gewerbehöfe im Ortsteil Prenzlauer Berg, aber auch im südlichen OT Weißensee und OT Pankow). Vor allem die im Ortsteil Prenzlauer Berg vorhandenen urbanen Lebens- und Arbeitsbedingungen (gastronomische Einrichtungen, Bevölkerungsstruktur, kulturelle Angebote etc.) machen diesen Bereich insbesondere für kreative und innovative Branchen attraktiv.

Der Anteil der gewerblichen Nutzungen in diesen Bestandsgebieten ist nur schwer messbar und klassifizierbar. Es existieren einige herausragende gewerbliche Nutzungen, die vertieft betrachtet werden und die

den Strukturwandel in Richtung Multimedia sowie kreative und wissensintensive Dienstleistungen repräsentieren.

Als Schwerpunkte haben sich folgende Standorte herausgebildet:

- Backfabrik Saarbrücker Straße
- Marienburg Marienburger Straße
- Gewerbehof Saarbrücker Straße
- Frankonia Höfe Prenzlauer Allee
- Kulturbrauerei Schönhauser Allee
- Gewerbehof Schwedter Straße 36.

Daneben sind mehrere ehemalige Fabrikgebäude auf Wohngrundstücken durch nichtstörende gewerbliche Nutzungen belegt. Gleichzeitig sind zahlreiche vergleichbare Objekte durch hochwertiges Wohnen umgenutzt worden und haben den Investitionsdruck auf gewerbliche Baustrukturen erhöht.

#### **4.3.16 Fachmarkttagglomeration (FMA) Eldenaer Straße**

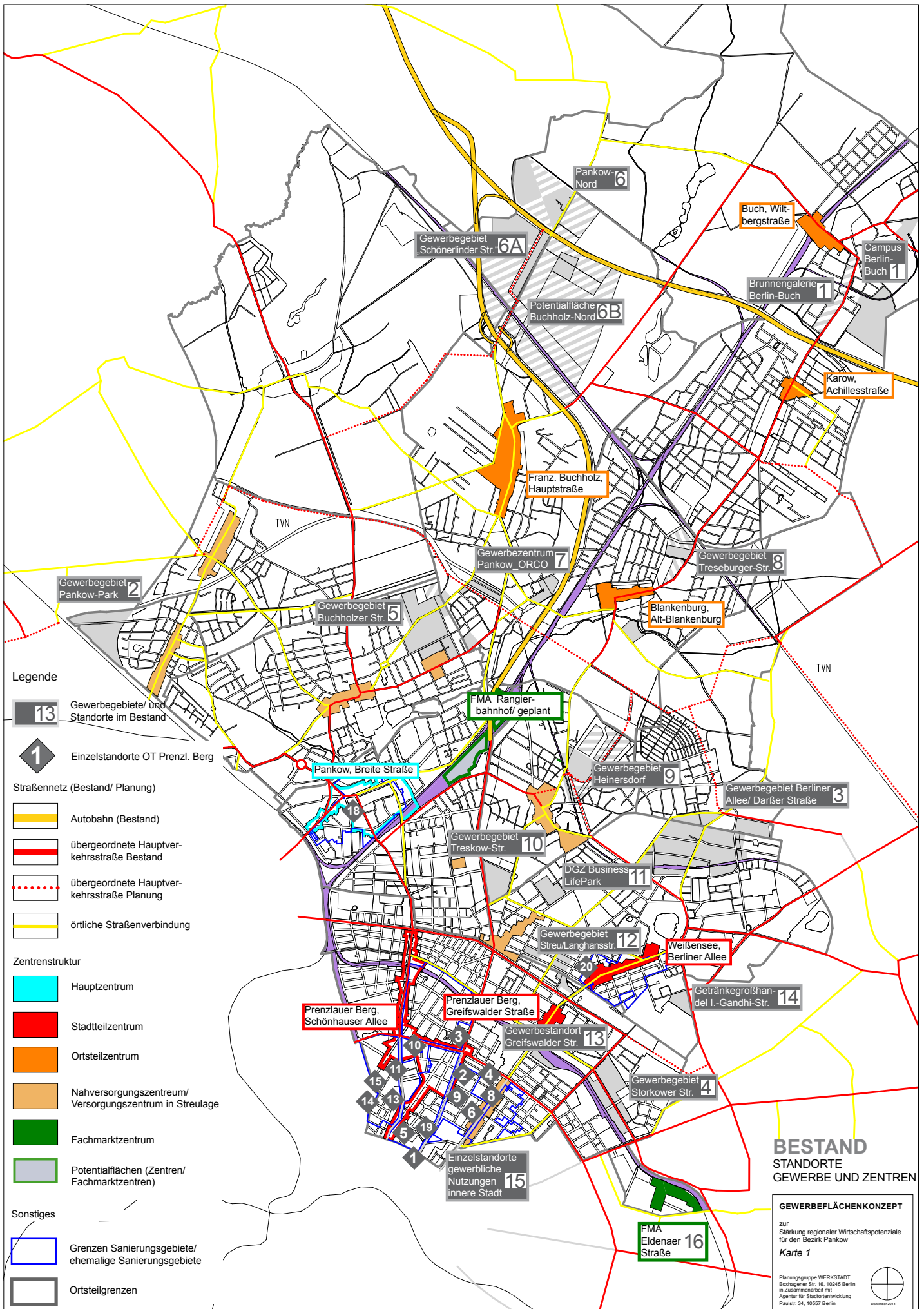
Mit dem Fachmarktkonzept Berlin wurden vertiefend zum StEP Zentren 3 Grundsätze für die räumliche Steuerung von Fachmärkten entwickelt. Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in Berlin entweder in städtischen Zentren oder in den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen angesiedelt werden.<sup>8</sup>

Im Bezirk Pankow befindet sich eine FMA an der Eldenaer/ Storkower Straße. Sie verfügt über ca. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit 14 Einzelhandelsbetrieben und nennenswerten Flächenreserven (über festgesetzte B-Pläne gesichert).

Ein weiterer Standort für eine FMA ist auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow geplant. Hier existiert ein räumlicher Entwicklungsspielraum für einen gesamtstädtischen bedeutsamen Möbelstandort. Zentrenrelevante Randsortimente sind zugunsten des Zentrumschutzes zu begrenzen. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens zur Entwicklung und Erschließung dieses Standortes liegen noch nicht vor.

---

<sup>8</sup> Quelle: Fachmarktkonzept Berlin, SenStadt



### 4.3.17 Übersicht der Gewerbestandorte

Tab.6: Übersicht Gewerbegebiete einschl. Vertiefungsbereiche

Nr.	Standort (Bezeichnung)	Lage/ Ortsteil	Charakteristik	Größe insgesamt (ha)	Größe Nutzungen im Bestand (ha)	Potenzialflächen unbebaut(ha)	Planungsrecht	Vermarktung/ Projektentwicklung ja/ nein
1	<b>Campus Berlin-Buch</b>	Buch	Biotechnologiepark mit Innovations- und Gründerzentrum (IGZ)	32,00	32,00	13,50	§ 34	BBB Management GmbH Campus Berlin-Buch
2	Gewerbegebiet <b>Pankow-Park</b>	Wilhelmsruh	Schienefahrzeugbau, Verkehrstechnik	28,00	28,00		§ 34	nein
3	Gewerbegebiet <b>Berliner Allee/ Darßer Straße</b>	Weißensee	produzierendes Gewerbe KMU, Autodienstleistungen, Baustoffe, Autohandel	76,00	66,00	10,00	B-Pläne tw. festgesetzt und § 34	ja
4	Gewerbegebiet <b>Storkower Straße</b>	Prenzlauer Berg	Büro- und Dienstleistungen, Autodienstleistungen, Handwerk	24,00	24,00		B-Plan in Aufstellung und § 34	nein
5a	Gewerbegebiet <b>Buchholz Mitte</b>	Niederschönh.	produzierendes Gewerbe, Baubetriebe, Handwerk, KFZ-Dienstleistungen	24,00	14,00	10,00	§ 34	nein
5b	Gewerbegebiet <b>Buchholzer Straße</b>	Niederschönh.	produzierendes Gewerbe, Baubetriebe, Handwerk, KFZ-Dienstleistungen	16,00	14,50	1,50	§ 34	nein
6a	Gewerbegebiet <b>Pankow-Nord-Schönerlinder Straße</b>	Buch	Logistikbetriebe u. div. Handels- und Handwerksbetriebe	63,00	32,00	30,00	B-Plan in Aufstellung und § 35	ja
6b	Gewerbegebiet <b>Pankow-Nord-Buchholz-Nord</b>	Buch	Vorbehaltsstandort Großansiedlung, Pyro-Art GmbH	170,00	14,00	156,00		nein
6	Gewerbegebiet <b>Pankow-Nord</b>		Abfall- u. Lagerwirtschaft, Umwelttechnik	60,00	19,50	40,50	§ 34 (2)	nein
7	<b>Gewerbezentrum Pankow (ORCO)</b>	Buchholz	Handwerks- u. Dienstleistungsbetriebe	7,00	7,00		§ 34	Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH (ORCO-GSG)
8	Gewerbestandort <b>Treseburger Straße</b>	Blankenburg	Handwerksbetriebe, gewerbl. Fachhandel, Einzelhandel, Brillux, Fensterproduktion	8,50	1,50	7,00	B-Pläne aufgestellt - tw. festgesetzt und § 34	
9	Gewerbegebiet <b>Heinersdorf</b> (einschl. Blank. Pflasterweg)	Heinersdorf	produzierendes Gewerbe KMU, Baubetriebe, Entsorgungsunternehmen	41,00	21,00	20,00	B-Pläne in Aufstellung und § 34	ja
10	Gewerbegebiet <b>Treskowstraße</b>	Weißensee	Büro- u. Dienstleistungsbetriebe	13,00	10,00	3,00	B-Plan aufgestellt	nein
11	<b>DGZ Business LifePark</b>	Weißensee	Büro- u. Dienstleistungsbetriebe	8,00	8,00		§ 34	ja

Nr.	Standort (Bezeichnung)	Lage/ Ortsteil	Charakteristik	Größe insgesamt (ha)	Größe Nutzungen im Bestand (ha)	Potenzialflächen unbebaut(ha)	Planungsrecht	Vermarktung/ Projektentwicklung ja/ nein
12	Gewerbestandort <b>Streu-/Lehderstraße und Ostseestraße</b>	Weißensee	Handwerk, produzierendes Gewerbe KMU, Auto-dienstleistungen, Kreativwirtschaft	6,00	5,20	0,80	§ 34	nein
13	Gewerbestandort <b>Greifswalder Straße - Süd</b>	Prenzlauer Berg	HOBA Baustoffproduktion und -handel	4,00	4,00		§ 34	nein
14	Gewerbestandort <b>Indira-Gandhi-Straße</b>	Weißensee	Getränkegroßhandel	5,50	5,50		§ 34	nein
15	Gemengelage/ Gewerbehöfe <b>Prenzlauer Berg</b>	Prenzlauer Berg	wissensintensive Dienstleistungen, Kreativwirtschaft				§ 34	nein
	<b>Summe alle Standorte</b>			<b>586,00</b>	<b>306,20</b>	<b>292,30</b>		
	<b>Vertiefungsbereiche VT 1 bis VT 5</b>			<b>384,00</b>	<b>112,00</b>	<b>265,80</b>		

Im StEP Industrie und Gewerbe werden für den Bezirk Pankow insgesamt folgende Flächenpotenziale nach Standorttypen aufgeführt:

Tab.7: Übersicht Flächenpotenziale nach Standorttypen

Flächenpotenziale		Aufteilung nach Standorttypen (Basis: verfügbare Fläche) Bezirk Pankow					
Anzahl	Gesamt-Fläche	Standort in kompakter Stadt Anz. / Größe	Inselstandort Anz. / Größe	Gewachsener Großstandort Anz. / Größe	Gewachsener Großstandort m. besonderer Erschließ.qualit. Anz. / Größe	Neuer Großstandort Anz. / Größe	Sonderstandort Anz. / Größe
45	275 ha	keine	19 / 50 ha	17 / 34 ha	6 / 30,5 ha	3 / 160,5 ha	Keine
<b>Im Vergleich Stadtraum NordOst gesamt (Bezirke Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf)</b>							
66	315 ha	1/ 0,97 ha	24 /76,5 ha	91 / 208 ha	6 / 30,5 ha	3 / 160 ha	keine
<b>Im Vergleich Berlin Gesamt</b>							
308	1.215 ha	10/ 3,76 ha	50 / 119 ha	169 / 465 ha	36 / 77 ha	19 / 290 ha	Keine

In dieser Übersicht wird deutlich, welche großen Flächenpotenziale der Bezirk Pankow innerhalb der spezifischen Standorttypen besitzt. Insbesondere beim Typ „Neuer Großstandort“ wird deutlich, dass sich hier auch gesamtstädtisch gesehen das größte Potenzial befindet. Auch bei den “Gewachsenen Großstandorten mit besonderer Erschließungsqualität“ befinden sich fast die Hälfte der Potenzialflächen Berlins im Bezirk Pankow.

#### 4.4 Planungen - Konflikte

Nach der Bestandsaufnahme aller gewerblichen Bauflächen wurden in einem ersten Arbeitsschritt die Nutzungsziele des Flächennutzungsplanes für Berlin (Stand Mai 2014) und die Vorgaben aus den Stadtentwicklungsplänen (Wohnen, Gewerbe, Zentren, EpB und Verkehr) abgeglichen.

Diese wurden ergänzt durch die Eintragung aller Bebauungspläne im Bezirk und hinsichtlich ihrer Zielvorgaben mit den Nutzungszielen des FNP und der o.g. Stadtentwicklungsprogramme überprüft. Ergänzend muss hier angemerkt werden, dass im Stadtentwicklungsamt derzeit die B-Pläne hinsichtlich ihrer Prioritäten einer Prüfung unterzogen werden.

In einem zweiten Schritt wurden die aktuell in der Diskussion befindlichen bezirklichen Wohnbaupotentiale des Stadtentwicklungsamtes der Analysekarte hinzugefügt (Grundlage war hierbei die Arbeitskarte Wohnbaupotentiale des Stadtentwicklungsamtes vom März 2014). Neben den Wohnbauflächenpotentialen des Bezirkes wurden auch die Verdichtungspotentiale der Wohnungsbaugesellschaften dargestellt. Die Wohnbaupotentiale aus dem StEP Wohnen 2025 wurden differenziert nach Konsens und Dissens mit den bezirklichen Entwicklungszielen in die Karte übernommen.

In der Überlagerung all dieser Planungsaussagen wurde ein Konfliktplan erstellt, auf dem die wesentlichsten Überlagerungen der Planungsziele für ausgewählte Standorte dargestellt wurden. Parallel dazu wurden diese Flächen mit Konflikten in einer Tabelle zusammengefasst und kurz beschrieben. Auf dieser Grundlage wurde eine erste Abstimmung mit dem Auftraggeber vorgenommen. In der Spalte „Bemerkungen“ der untenstehenden Tabelle sind die Diskussionsergebnisse des Abstimmungsgespräches zu den einzelnen Flächen dargestellt.

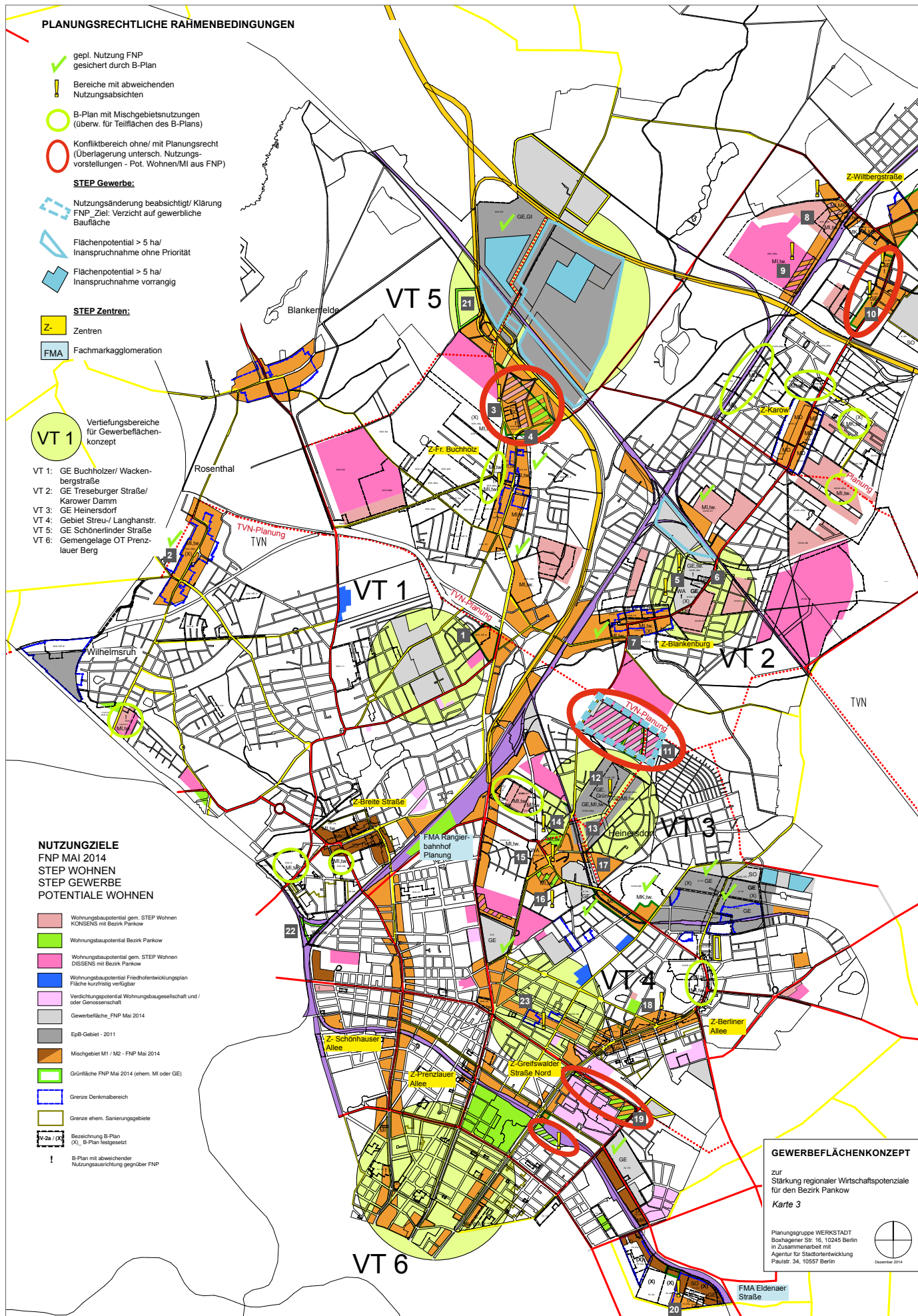


Tab.8: Konfliktbereiche zwischen Wohnbaupotentialen und gewerblichen Nutzungen

Nr.	Bezeichnung	Planungen - Konflikte	Bemerkungen und Hinweise
1	Akordeonweg/ Zimbelstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Festgesetzter B-Plan XIX-VE-6</b> als WA</li> <li>- bereits bebaut mit Wohngebäuden</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch als MI aus</li> </ul>	<i>entfällt als Mischgebietsfläche</i>
2	Dorf Rosenthal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Festgesetzter B-Plan XIX-58a</b> als MI, WA, GRÜN</li> <li>- WA-Streifen bereits tw. bebaut mit Wohngebäuden</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als MI aus</li> </ul>	<i>Überprüfung einschl. Bereich südlich der Dorflage erfolgt, Ausweisung B-Plan entspricht der Entwicklungsrichtung</i>
3	Schönerlinder Straße nördl. Ortskern Buchholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Festgesetzter B-Plan XIX-VE-1</b> als SO</li> <li>- Fläche bebaut mit BAUHAUS</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als MI aus</li> <li>- nördlich B-Planfläche FNP : MI, Wohnbaupotential Bezirk und STEP (Konsensfläche)</li> </ul>	<i>Differenz zwischen FNP, tatsächlicher Nutzung, bezirklichen und gesamtstädtischen Wohnbaupotenzialen</i>
4	Schönerlinder Straße nördl. Ortskern Buchholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>aufgehobener B-Plan XIX-60</u></li> <li>- Fläche bebaut mit Lebensmittelmarkt (ALDI)</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als MI aus</li> </ul>	<i>Planungsabsicht: Entwicklung bezirkliches Wohnbaupotenzial</i>
	Schönerlinder Straße	B-Planentwurf XIX-53 : GI und GE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Planungsstand überprüft</i></li> <li>- <i>Ansiedlung weiterer Logistikbetrieb geplant</i></li> <li>- <i>als Vertiefungsbereich (VT 5) festgelegt</i></li> </ul>
5	Treseburger Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Festgesetzter B-Plan XVIII-30a:</b> GE und GRÜN</li> <li>- <b>Festgesetzter B-Plan XVIII-30b:</b> WA, GRÜN, GE, MI</li> <li>- Flächen tw. noch unbebaut</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als GE und südl. als MI aus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Festlegung als <b>Vertiefungsbereich (Nr. 2)</b></i></li> <li>- <i>Planungsabsichten sind zu überprüfen</i></li> </ul>
6	Nördlich Treseburger Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XVIII-30c in Aufstellung und Aktualisierung der Planungsziele</li> <li>- Flächen unbebaut</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als GE aus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Festlegung als <b>Vertiefungsbereich (Nr. 2 – siehe Anlage)</b></i></li> <li>- <i>Planungsabsichten werden aktualisiert</i></li> </ul>

Nr.	Bezeichnung	Planungen - Konflikte	Bemerkungen und Hinweise
7	Ortskern Blankenburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festgesetzter B-Plan XVIII-9: MI, WA, GRÜN, SCHULE</li> <li>- Flächen bebaut</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell noch komplett als MI aus</li> </ul>	<p><i>Überprüfung einschl. der Dorflage erfolgt, Ausweisung B-Plan entspricht der Entwicklungsrichtung</i></p>
8	Ortskern Buch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XIX-35a (Stand: öfftl. Auslegung mit BA-Beschluss Auswertung): WA, MI, GRÜN, KITA, SCHULE, VERKEHR</li> <li>- Flächen unbebaut</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell entlang der Bahn als MI aus</li> <li>- STEP Wohnen: Wohnbaufläche, Konsens mit Bezirk</li> </ul> <p><b>Ist derzeit nicht als Baufläche entwickelbar wegen naturschutzrechtlichen Schranken</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden überprüft</li> <li>- Wohnbaupotenziale überschneiden MI-Ausweisung nur geringfügig und sind mit B-Planausweisung konform</li> </ul>
9	Buch V	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XIX-35b (Stand: TÖB mit BA-Beschluss Auswertung): WA, MI, VERKEHR</li> <li>- Flächen unbebaut</li> <li>- FNP weist diesen Standort aktuell entlang der Bahn als MI aus</li> <li>- STEP Wohnen: Wohnbaufläche, Dissens mit Bezirk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden überprüft</li> <li>- entlang der Bahn MI-Ausweisung im B-Plan</li> <li>- Flächen wurden dem Liegenschaftsfond übergeben</li> </ul>
10	Buch Brunnengalerie Nord und Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Pläne 3-42 und 3-43 (Stand: Aufstellungsbeschluss 2012): Ausweisung GE, GRÜN, VERKEHR</li> <li>- Flächen unbebaut</li> <li>- FNP weist diese Flächen als MI aus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten werden Überprüft im INSEK Buch</li> <li>- Flächenpotenziale zur Erweiterung Campus Berlin- Buch</li> <li>- derzeit Standort für Flüchtlingsheim</li> </ul>
11	Fläche nördlich Gewerbegebiet Heinersdorfer Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP: GE</li> <li>- Flächen im nördlichen Teil unbebaut</li> <li>- EpB: Nutzungsänderung beabsichtigt; Ziel: Verzicht auf gewerbl. Baufläche</li> <li>- STEP Wohnen: Wohnbaufläche, Dissens mit Bezirk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung als <b>Vertiefungsbe- reich (Nr. 3)</b> – einschließlich der Flächen am Blankenburger Pflasterweg</li> <li>- Hinweis auf BA-Beschluss zur Machbarkeitsstudie im Bereich des Blankenburger Pflasterweges</li> </ul>
12 + 13	Gewerbegebiet Heinersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan 3-48 VE (Stand: TÖB durchgeführt): GE, GRÜN, Verkehr</li> <li>- Fläche brachliegend</li> <li>- FNP: Gewerbe, EpB_Gebiet</li> <li>- B-Plan XVIII-39a und b: GE, MI, GRÜN , VERKEHR</li> <li>- Fläche 39a: bebaut – gewerbliche Nutzung</li> <li>- Fläche 39b: unbebaut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung als <b>Vertiefungsbe- reich (Nr. 3)</b></li> <li>- Planungsabsichten werden bei- behalten</li> </ul>

Nr.	Bezeichnung	Planungen - Konflikte	Bemerkungen und Hinweise
14	Hödurstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XVIII-32: WA, MI, GRÜN, SPIEL, SCHULE, JUGEND, VERKEHR</li> <li>- FNP: MI (teilweise)</li> <li>- Wohnbaupotential Bezirk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden überprüft: kein Konflikt</li> </ul>
15	Heinersdorf Aidastraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XVIII-40: WA, GRÜN, VERKEHR</li> <li>- Flächen überwiegend bebaut (Mischnutzung)</li> <li>- FNP: MI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden überprüft: kein Konflikt</li> </ul>
16	Wasserturm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XVIII-64: WA, MI, SCHULE, KITA, JUGEND, GRÜN, WASSER, VERKEHR, KGA</li> <li>- Flächen tw. bebaut</li> <li>- FNP: MI und GRÜN</li> <li>- Wohnbaupotential Bezirk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden überprüft: kein Konflikt</li> </ul>
17	Südl. Malchower Str./ Tino Schwierzina-Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen mit Wohnungsbau vollständig bebaut</li> <li>- FNP: MI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entfällt als Mischgebietsfläche</li> </ul>
18	Berliner Allee Ortsteilzentrum Weißensee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>alle B-Pläne aufgehoben</u></li> <li>- FNP: MI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktion als Ortsteilzentrum gesichert (StEP Zentren und Sannierungsgebiet)</li> </ul>
19	Michelangelostraße/ Kniprodestraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP: MI</li> <li>- Wohnbaupotential Bezirk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten</li> </ul>
20	Eldenaer Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>festgesetzte B-Pläne IV-2e und 2e-1:</b></li> <li>GE- Flächen überwiegend bebaut</li> <li>- FNP: MI, MK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten wurden entsprechend der FMA-Ausweisung</li> <li>- Flächen mit Ausweisung MK sind fast alle mit Wohnbauten bebaut</li> </ul>
21	Fläche nordwestlich Ortskern Buchholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP: GRÜN</li> <li>- ehem. Ausweisung als MI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsänderung gem. FNP: keine gewerbliche Nutzung mehr möglich</li> </ul>
22	„Nasses Dreieck“	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan XIX-61: WA, GRÜN, SPIEL, KGA</li> <li>- FNP: Grünfläche</li> <li>- ehem. Ausweisung: MI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsänderung gem. FNP: keine gewerbliche Nutzung mehr möglich</li> </ul>
23	Gebiet an der Langhansstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP: MI</li> <li>- keine weiteren planungsrechtlichen Aussagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung als <b>Vertiefungsbereich (Nr. 4)</b></li> <li>- Planungsabsichten sind zu ermitteln bzw. Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen sind vorzuschlagen für den Bereich zwischen Weißenseer Spitze und Berliner Allee</li> </ul>



Innerhalb der städtischen Gewerbestandorte sind Veränderungen zu verzeichnen, die zu einer Gefährdung für den langfristigen Erhalt der Nutzungen und ihrer Wettbewerbsfähigkeit führen können.

Vorrangige Gefährdungen ergeben sich aus:

- unverträglichen Nutzungen und heranrückende Wohnbebauung (Einzelfallentscheidungen nach § 34 BauGB mit hohem Ermessensspielraum),
- Umnutzungsdruck auf Flächenpotentialen durch erhöhte Nachfrage und höhere Verwertungsmöglichkeiten;
- mangelnde Wettbewerbsfähigkeit durch unzureichende Verkehrserschließung und fehlende Planungssicherheit.

Mit dem Gewerbeflächenkonzept sind diese Konflikte in den Fokus der Betrachtung und der Handlungsmöglichkeiten gerückt, so dass insbesondere die standortbezogenen Lösungswege für die weitere Bearbeitung im Vordergrund stehen.

## 5. Analyse und Entwicklungskonzepte für die Vertiefungsbereiche

Im Ergebnis der Analyse der Konflikte hinsichtlich aller Planungsaussagen wurden 6 Vertiefungsbereiche festgelegt, die näher untersucht werden sollen:

- Vertiefungsbereich 1: Gewerbegebiet Buchholzer Straße Mitte und Nord,
- Vertiefungsbereich 2: Gebiet an der Treseburger Straße,
- Vertiefungsbereich 3: Gewerbeflächen Heinersdorf bis zum Blankenburger Pflasterweg,
- Vertiefungsbereich 4: Gebiet nördlich und südlich der Langhansstraße von der Weißenseer Spitze bis zur Berliner Allee,
- Vertiefungsbereich 5: Gebiet an der Schönerlinder Straße.

Zusätzlich wurde der Ortsteil Prenzlauer Berg als Vertiefungsbereich 6 benannt.

Für alle genannten Bereiche wurden vertiefende Untersuchungen zur aktuellen Nutzung gewerblicher Flächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden die Flächen für die künftige gewerbliche Nutzung gegenüber anderen Nutzungsabsichten dargestellt und Lösungsvorschläge zur Bewältigung von Interessenkonflikten unterbreitet.

Ein wichtiger Aspekt ist das Thema Lärm hinsichtlich der Auswirkungen von konkurrierenden Nutzungen (z.B. an gewerbliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauung).



In zwei Steuerungsrunden wurden die Vertiefungsbereiche vorgestellt und deren Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert.

### 5.1 Vertiefungsbereich 1 – Wackenber-, Buchholzer-, Blankenburger Straße

Der Untersuchungsbereich wurde in 3 Teilbereiche untergliedert; maßgeblich hierfür war die abweichende Nutzungsstruktur.

#### **Vertiefungsbereich 1a – Einzelhandelsstandort Blankenburger Straße**

Das Gebiet südlich und nördlich der Blankenburger Straße ist hauptsächlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Im Zentrenkonzept des Bezirkes wurde dieser Standort als Versorgungsbereich definiert und hier im Zusammenhang mit der Entwicklung gewerblicher Nutzungen nicht untersucht.

Charakteristik	Streulage mit besonderer Versorgungsfunktion
Branchenschwerpunkt	Einzelhandel: Lebensmittel (Kaisers, Edeka), Baumarkt (OBI), aperiodische Bedarfe, Kfz-bezogener Einzelhandel und Dienstleistungen, Fitnessstudio
Erschließung und Erreichbarkeit	<b>MIV:</b> über Blankenburger Straße <b>ÖPNV:</b> S-Bahnhöfe Pankow und Pankow-Heinersdorf, Buslinien 150 und 250
Planungsrecht	- Beurteilung nach § 34 BauGB - Zentrenkonzept Bezirk Pankow

#### VERTIEFUNGSBEREICH 1 - a

Flächen an der Blankenburger Straße



A



B

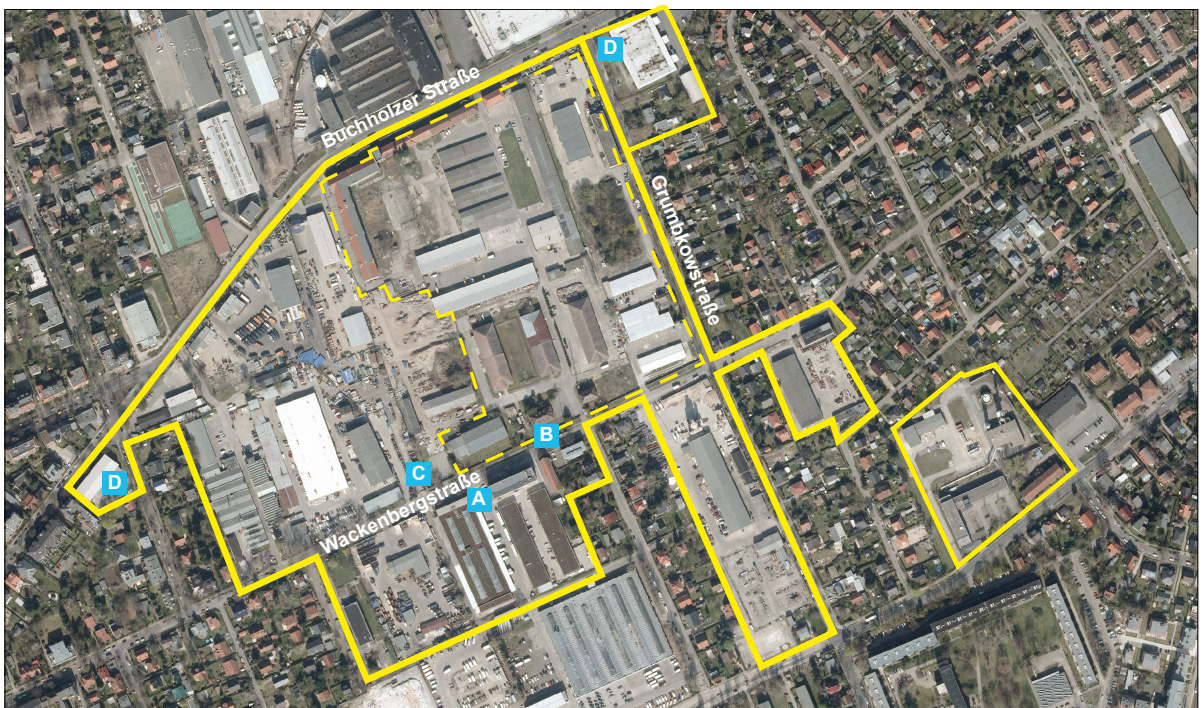


### Vertiefungsbereich 1b – Gewerbegebiet Buchholzer Straße -Mitte

Das Gebiet südlich der Buchholzer Straße bis zur nördlichen Grenze des o.g. Versorgungsbereiches an der Wackenbergstraße weist unterschiedliche Nutzungsintensitäten auf. Hier befindet sich zwischen Buchholzer- und Wackenbergstraße das ehemalige Polizeigelände mit einer Größe von ca. 11 ha, dessen Gebäudebestand noch immer einen hohen Leerstand hat. Das Gelände wurde privatisiert und die ehemaligen Lagergebäude und Garagen werden von der BGH (Buchholzer Garagen- und Gewerbehof GmbH) vermietet. Lediglich an der Wackenbergstraße Nr. 81 wird die Sporthalle noch immer von der Polizei genutzt.

Insgesamt macht der gesamte Bereich einen ungeordneten Eindruck. Am östlichen Rand haben sich auf mehreren Grundstücken weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die von Wohngebieten umgeben sind. Für das Gewerbegrundstück Wackenbergstraße 104-106 wurde kürzlich eine Genehmigung zur Errichtung von 68 Einfamilienhäusern erteilt. In der Tabelle werden alle Belange zur Charakteristik, den Eigentumsverhältnissen, den Stärken und Schwächen des Standortes und als Fazit die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen zusammengefasst.

#### VERTIEFUNGSBEREICH 1 - b Gewerbegebiet Buchholzer Straße - Mitte Flächen an der Wackenbergstraße - Gewerbegebiet Buchholzer Straße



A



B



C



D



E

Charakteristik	- gewachsener historischer Gewerbestandort (Insellage) in Nachbarschaft von Wohnsiedlungen (Einfamilienhausgebiete),
Branchen	Großhandelsbetriebe, Baubetriebe, Tiefbaubetriebe, Kfz-bezogener Einzelhandel und Dienstleistungen, Entsorgungsbetriebe, Sicherheitsfirmen, Internetdienstleister und -handel (tw.) Messebau, Druckerei, priv. Bildungseinrichtungen, Handwerksbetriebe (Klempner, Bodenbelag, Metallbauer), Gütertransport, Taxiunternehmen
Erschließung und Erreichbarkeit	<b>MIV:</b> über Wackenbergstr., Buchholzer- und Grumbkow- und Blankenburger Straße <b>ÖPNV:</b> S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, Buslinien 150 und 250
Planungsrecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
Eigentumsverhältnisse	- überwiegender Teil der Grundstücke in privatem Eigentum, wobei mehrere Grundstücke einem Eigentümer zuzuordnen sind (z.B. ehem. Polizeigelände Buchholzer Straße 36-43) - die Grundstücke Grumbkowstraße 54 und Wackenbergstraße 81 befinden sich im Eigentum der BIMA bzw. des Landes Berlin; das Grundstück Blankenburger Straße 135 gehört dem Liegenschaftsfond
Schwächen	- teilweise veralteter Baubestand mit hohem Anteil an Leerstand (ehem. Polizeigelände), - Autobahnanschluss nur über Pasewalker Straße möglich, - Nutzungskonflikte durch 3 Exklaven an der Blankenburger-, Wackenberg- und Buchholzer Straße (umgeben von Wohnbebauung), - keine klare Abgrenzung der gewerblichen Nutzung – Konflikt zur angrenzenden Wohnnutzung an den Rändern (Ost- und Westseite) - schlechter ÖPNV-Anschluss - keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der bestehenden Flächen - keine Grün- und andere Ausgleichsflächen
Gefahren	- Umnutzungsdruck durch Wohnen insbesondere in den Randbereichen spürbar (z.B. Baugenehmigung Wackenbergstraße 104-106) - fehlendes Flächenmanagement - Altlasten werden vermutet (durch ehem. Nutzung Dachpappenwerk in den 1930er Jahren)
Stärken	- Historisch gewachsener Gewerbestandort mit vollständiger Erschließung, große zusammenhängende Flächen, - Profil des Standortes weist große Vielfalt auf: Baugewerbe (Ausbau-gewerbe), Metallbau, Elektrohandwerk, KFZ Bereich - vorwiegend kleine und mittelständische Unternehmen (KMU)
Chancen	- umfangreiche Flächen- und Nutzungsreserven - Entwicklungspotenziale in den inneren Bereichen durch Nutzungsintensivierung/ Verdichtung - Flächenreserven insbesondere auf ehem. Polizeigelände (Wackenbergstraße 36-43) durch Instandsetzung der hist. Bausubstanz und Verdichtung nach Süden hin (mit Abriss der Garagenanlagen) - teilweise landeseigene Flächen vorhanden
Entwicklungsziele	- Sicherung der prägenden Gewerbenutzungen, - Nachverdichtung und Erneuerung veralteter und untergenutzter Strukturen, - Stärkung der gewerblichen Nutzung durch verbessertes inneres Erschließungskonzept und die Anlage von Grünflächen - Initiierung eines Standortentwicklers zur Ansiedlung von Betrieben und kleineren Handwerksbetrieben aus der Bauwirtschaft



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Ortsbildes durch eindeutige Abgrenzung der Nutzungen und Ansiedlung nutzungsintensiver Branchen im Straßenrandbereich</li> </ul>
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planungsrechtliche Sicherung der zentralen gewerblichen Flächen durch Bebauungspläne mit deutlicher Abgrenzung zum Wohnen,</li> <li>- Ausweisung und Entwicklung von Pufferzonen (nichtstörendes Gewerbe- Nutzungseinschränkungen) zu den angrenzenden Wohnbauflächen,</li> <li>- langfristige Umwidmung der gewerblichen Nutzungen an den Rändern (Exklaven) zu Wohnbaustandorten</li> <li>- Aktivierung und Vermarktung der untergenutzten privaten Flächen für gewerbliche Zwecke gemäß künftiger Ausweisung B-Pläne,</li> <li>- keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben</li> <li>- Verbesserung Verkehrsanschluss und der inneren Erschließung</li> <li>- Verbesserung des Images durch Standortmarketing</li> <li>- Bildung von Standort- und Unternehmensgemeinschaften</li> </ul>

**Vertiefungsbereich 1c – Gewerbegebiet „Buchholzer Straße Nord“**

Das Gebiet nördlich der Buchholzer Straße bis zum Rosenthaler Grenzweg weist ebenfalls unterschiedliche Nutzungsstrukturen auf. Am nördlichen Rand befinden sich eine KGA und eine größere Brachfläche. Unmittelbar an der Buchholzer Straße befinden sich größere Betriebe wie ein Betonfertigteilewerk und die ehemalige METRO, zur Zeit durch ein Catering-Unternehmen genutzt. Nördlich davon existierte ein Industrie-gleis mit einer ehemaligen Verbindung zur B 109.

**VERTIEFUNGSBEREICH 1 - c Gewerbegebiet Buchholzer Straße-Nord**  
 Flächen nördlich der Buchholzer Straße



A



B



C



D

Charakteristik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewachsener Gewerbestandort in Nachbarschaft eines südlich gelegenen Gewerbestandortes, umgeben von Wohnsiedlungen (Einfamilienhausgebiete im Westen und Osten) und einer in das Gewerbegebiet von Norden hereinragenden KGA</li> <li>- in zentraler Lage großflächige Gewerbebauten: ehemalige METRO und Betonwerk, Technologieunternehmen u.a. (tw. Leerstand)</li> <li>- am nördlichen Rand wurde nach 1990 ein Discounter ALDI errichtet, der inzwischen leer steht</li> </ul>
Branchen	<p>Betonwerk (Produktion), Transport- und Entsorgungsunternehmen/ Abfallverwertung, metallverarbeitende Betriebe, Großhandelsbetriebe, Baubetriebe, Tiefbaubetriebe, Kfz-bezogene Dienstleistungen, Internetdienstleister und -handel (tw.), Buchbinder, Handwerksbetriebe (Tischler, Bodenbelag, Metallbauer), Veranstaltungsservice, Bio-Technologie</p> <p>Siehe Übersicht</p>
Erschließung und Erreichbarkeit	<p><b>MIV:</b> über Buchholzer Straße</p> <p><b>ÖPNV:</b> S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, Straßenbahn M 1 (Schleife grenzt an Gewerbegebiet), Buslinie 250</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung des gesamten Gewerbegebietes nur über Buchholzer Straße möglich trotz großer Tiefe der westl. Fläche bis zum Rosenthaler Grenzweg</li> <li>- Discounter war nur über Stichstraße erreichbar</li> </ul>
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP: gewerbliche Baufläche</li> <li>- Beurteilung nach § 34 BauGB</li> <li>- angrenzender B-Plan auf dem Grundstück F.-Reuter-Straße 37 mit Ziel: Gemeinbedarf (Sporthalle für Schulstandort wurde bereits errichtet und südlich davon und 2 Einfamilienhäuser)</li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegender Teil der Grundstücke in privatem Eigentum, wobei mehrere Grundstücke einem Eigentümer zuzuordnen sind (Buchholzer Straße 47-54, Nr. )</li> <li>- die Grundstücke Grumbkowstraße 54 und Wackenbergsstraße 81 befinden sich im Eigentum der BIMA bzw. des Landes Berlin; das Grundstück Blankenburger Straße 135 gehört dem Liegenschaftsfond</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstand (ALDI)</li> <li>- Autobahnanschluss über Pasewalker Straße zur Autobahn, Konflikt durch Kapazitätsengpässe Erschließungsstraßen</li> <li>- innere Erschließung mangelhaft</li> <li>- Nutzungskonflikte durch Lärmemissionen</li> <li>- schlechter ÖPNV-Anschluss</li> <li>- Keine Grün- und andere Ausgleichsflächen</li> </ul>
Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzungsdruck durch Wohnen insbesondere in den Randbereichen</li> <li>- fehlendes Flächenmanagement, ausschließlich private Flächen</li> </ul>
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Historisch gewachsener Gewerbestandort,</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der bestehenden Flächen (nördl. ehem. METRO)</li> <li>- vorwiegend KMU - vorwiegend kleine und mittelständische Unternehmen (KMU)</li> <li>- Eigentümerstruktur: vorwiegend privat, zwei Eigentümer verfügen über mehrere Grundstücke</li> </ul>

Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzentration der Entwicklung auf die inneren Bereiche durch Nutzungsintensivierung/ Verdichtung</li> <li>- Nutzungsintensivierung ehem. Metrostandort (Umnutzung)</li> <li>- Potenzialfläche nördlich Metrostandort</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der prägenden Gewerbenutzungen, Nachverdichtung und Erneuerung veralteter und untergenutzter Strukturen,</li> <li>- Stärkung der gewerblichen Nutzung durch verbessertes inneres Erschließungskonzept</li> <li>- Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und Schaffung von Grünflächen zum Aufenthalt</li> <li>- Einbeziehung der Unternehmen am Standort bei der Umsetzung der Entwicklungsziele/ Verbesserung der Zusammenarbeit der Unternehmen am Standort</li> <li>- Verbesserung des Ortsbildes durch eindeutige Abgrenzung der Nutzungen und Ansiedlung nutzungsintensiver Branchen im Straßenrandbereich</li> </ul>
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Flächen durch Bebauungspläne mit deutlicher Abgrenzung zum Wohnen,</li> <li>- Ausweisung und Entwicklung von Pufferzonen (nichtstörendes Gewerbe) zu den angrenzenden Wohnbauflächen,</li> <li>- langfristige Umwidmung der Exklaven zu Wohnbaustandorten,</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung und Vermarktung der untergenutzten privaten Flächen für gewerbliche Zwecke</li> <li>- keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben</li> <li>- Verbesserung des Verkehrsanschlusses und der inneren Erschließung</li> <li>- Verbesserung des Images durch Standortmarketing</li> <li>- Identifizierung, Initiierung und Unterstützung lokaler Unternehmensnetzwerke</li> </ul>

Das gesamte Untersuchungsgebiet bedarf einer Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung. Die Potenzialflächen sollen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen und nicht für Betriebe des Einzelhandels genutzt werden.

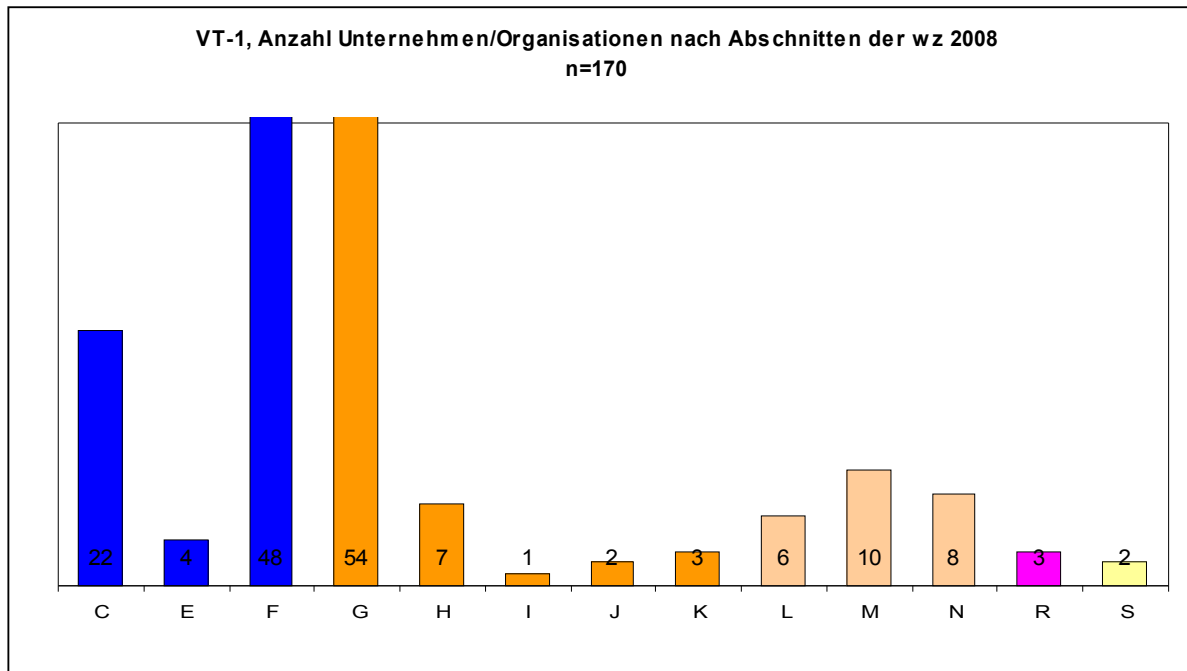
Die Vertiefungsbereiche 1 b und c sind beispielhaft für Gewerbeflächen im unbepflanzten Innenbereich, die Konflikte zum Wohnen in den Randbereichen aufweisen. Zur Bewältigung der Konflikte sind Lösungen aufzuzeigen, die vor allem der Sicherung der Nutzungen dienen. Dies ist hier nur durch die Schaffung von Planungsrecht, d.h. die Aufstellung von Bebauungsplänen möglich. Dies ist auch deshalb erforderlich, da aktuell schon größere Flächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

Mit der Schaffung von Planungsrecht können auch Festlegungen getroffen werden, um weitere Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen und die Erschließungs- und Lärmprobleme einer Lösung zuzuführen. Dabei ist die Abgrenzung der gewerblichen Nutzungen gegenüber der sensiblen Wohnnutzung vorzusehen und Übergangsbereiche als Schnittstellen zum Wohnen durch die Ausweisung von Pufferzonen mit nichtstörenden Nutzungen zu definieren. Diese Übergangsbereiche sind als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, damit nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht erheblich stören. Für diese Bereiche im Bebauungsplan können z.B. Emissionsobergrenzen festgesetzt werden.

Die im Norden in das Gewerbegebiet hineinragende Kleingartenanlage (KGA Nordend Gartenfreunde) ist derzeit bis 2020 gesichert und kann mit dem B-Planverfahren planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Die Schaffung von Planungsrecht für die gewerblichen Nutzungen an diesem Standort stellt eine transparente Grundlage und Sicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen dar.

Sofortiger Handlungsbedarf besteht für das Grundstück Grumbkowstr. 54 (Fläche im Eigentum der BIMA), das sich derzeit in der Vermarktung befindet. Hier sollten die Hinweise zur geplanten Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes (sonstige nicht störende Gewerbegebiete) unbedingt im Exposé berücksichtigt werden!

## Vertiefungsbereich 1



### Abschnitte der wz Klassifikation 2008

- C verarbeitendes Gewerbe
- E Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- F Baugewerbe
- G Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ
- H Verkehr und Lagerei
- I Gastgewerbe
- J Information und Kommunikation
- K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- L Grundstücks- und Wohnungswesen
- M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- R Kunst, Unterhaltung und Erholung
- S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

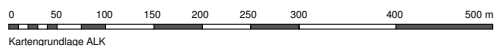
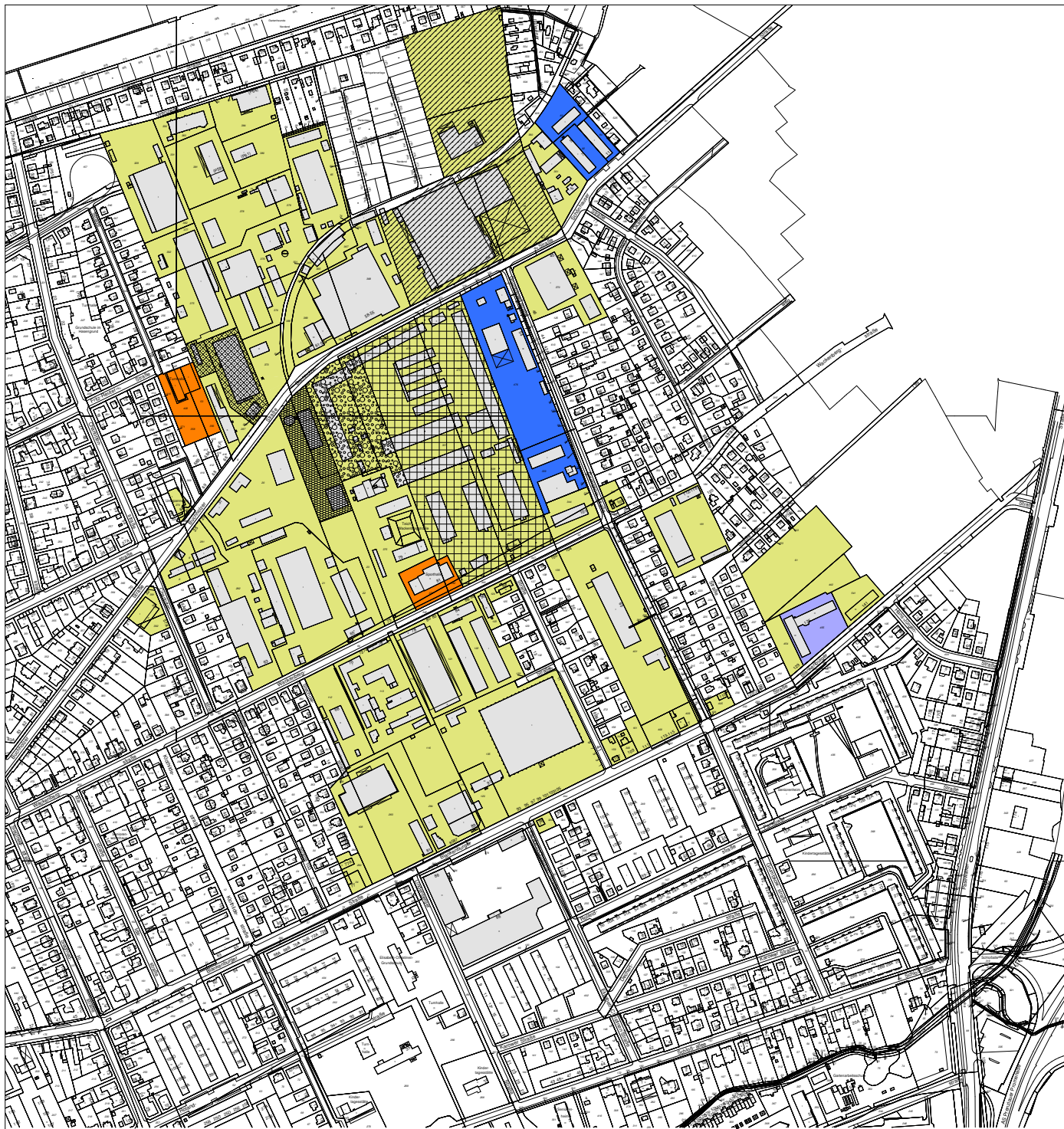
in VT-1 sind insgesamt 170 Unternehmen tätig, davon:

- 22 Unternehmen produzierender Bereich ohne Bau
- 54 Unternehmen Bau
- 4 Unternehmen Entsorgung/ Recycling
- 62 Unternehmen Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- 34 Unternehmen weitere Dienstleistungen

in den Abschnitten differenziert nach den größten Häufigkeiten:













- Abschnitt C
  - 10 Unternehmen Metallbau
- Abschnitt F
  - 8 Unternehmen Bautischler,
  - 8 Unternehmen sonst. spezialisierte Bautätigkeiten,
  - 7 Unternehmen Elektrohandwerk
- Abschnitt G
  - 25 Unternehmen mit KFZ Bezug,
  - 9 Unternehmen Einzelhandel (davon 1 Internet)





Karte Eigentum

LEGENDE

- |   |   |
|---|---|
|  Privat  |  Wohnungsbaugesellschaften |
|  gleiches Muster-gleicher Eigentümer             |  Kirche                    |
|  Bundesrepublik Deutschland                      |  Post, Telekom             |
|  Land Berlin                                     |  Berliner Wasserbetriebe   |
|  Liegenschaftsfond                               |  BSR                       |
|  Grundstückentwicklungsgesellschaft Karower Damm |  Deutsche Bahn, Netz AG    |

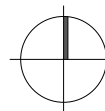
GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

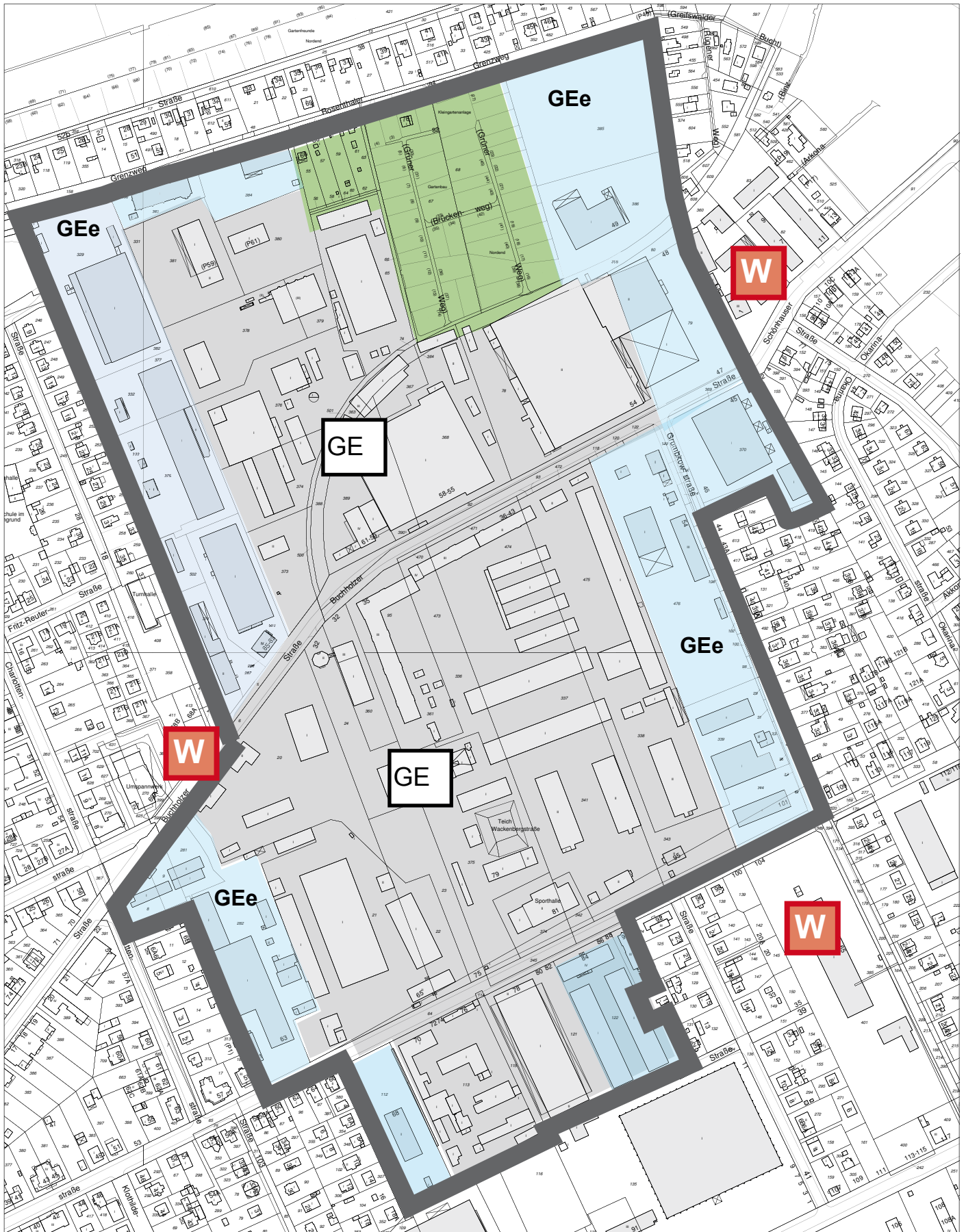
zur Stärkung regionaler Wirtschaftspotenziale für den Bezirk Pankow

VT-1  
Gewerbegebiet Buchholz/  
Wackenbergstraße/ OT Niederschönhausen

Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16, 10245 Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Standortentwicklung  
Paulstraße 34, 10557 Berlin

Dezember 2014





Vorschlag Abgrenzung B-Plan Wackenberg-/ Buchholzer Straße

- Vorschlag Plangebietsgrenze
  - GE mit eingeschränkter Nutzung (nicht wesentlich störendes Gewerbe in Nachbarschaft zur Wohnbebauung)
- Sicherung der Kleingartenanlage
  - W Wohnbauten geplant/ neu errichtet



Flächenübersicht

Vertiefungsbereich	Fläche insg.	davon genutzt	Erweiterungspotenziale
VT 1 b – Buchholz Mitte	24 ha	14 ha	10
VT 1 c – Buchholz Nord	16 ha	14,5 ha	1,5 ha
<b>gesamt</b>	<b>40 ha</b>	<b>13 ha</b>	<b>11,5 ha</b>

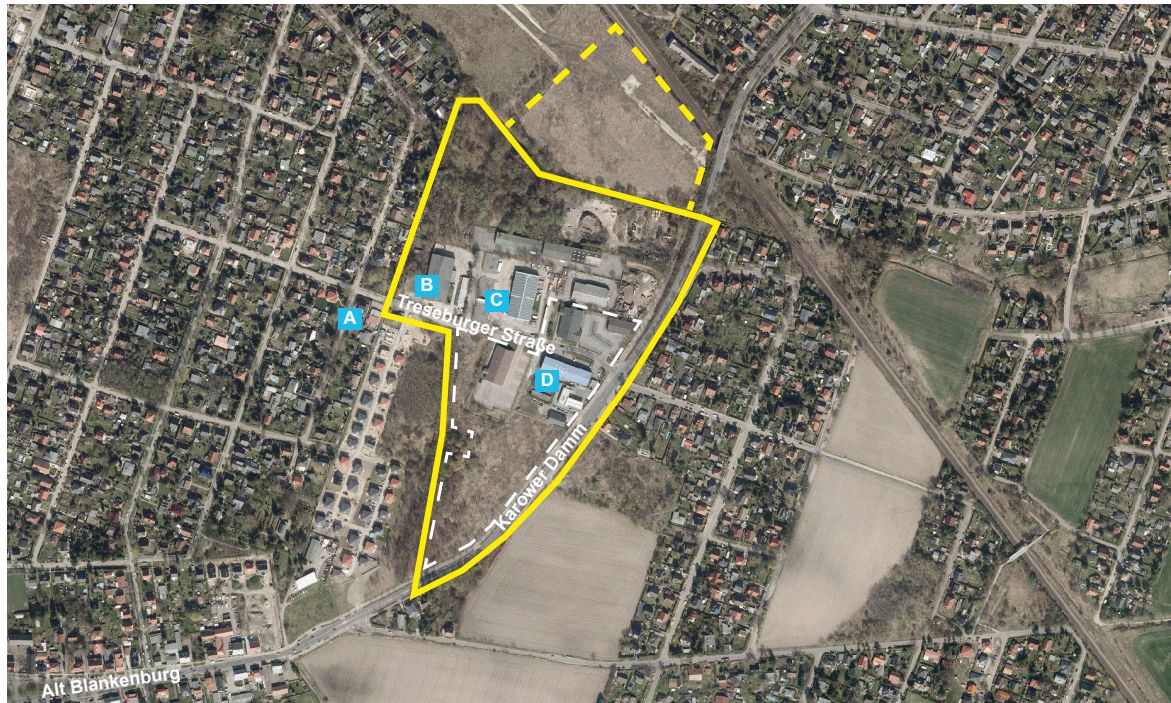
Das Gewerbegebiet Buchholz besitzt Entwicklungspotenziale zur Nutzungsintensivierung und Neuansiedlung in begrenzter Größenordnung und ist gut geeignet für klein- und mittelständische Unternehmen aus dem produktionsorientierten Bereich und dem Baugewerbe.

## 5.2 Vertiefungsbereich 2 – Treseburger Straße

An der Treseburger Straße haben sich auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Bauten Betriebe angesiedelt, die vor allem Waren des täglichen Bedarfs und Sonderposten sowie Bau- und Heimwerkerbedarf anbieten. Hinzugekommen sind einige Handwerksbetriebe und die Firma Brillux.

### VERTIEFUNGSBEREICH 2

Flächen an der Treseburger Straße, OT Blankenburg



A



B



C



D



Charakteristik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dezentraler kleiner Inselstandort im Siedlungsraum</li> <li>- nach 1990: Gewerbe- u. Einzelhandelsstandort in Nachbarschaft zu Einfamilienhausgebieten (westlich angrenzend), Brachflächen (nördlich)</li> </ul>
Branchen	Einzelhandel (Lebensmittel), gewerblicher Fachhandel, Handwerksbetriebe (siehe Übersicht Unternehmensstruktur)
Erschließung und Erreichbarkeit	<p><b>MIV:</b> über Alt-Blankenburg (von Süden), Blankenburger Chaussee (von Norden)/ Karower Damm</p> <p><b>ÖPNV:</b> S-Bahnhof Blankenburg, Buslinie 150</p>
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- südlich Treseburger Straße: 2 festgesetzte B-Pläne XVIII- 30a und XVIII- 30b mit Ausweisung gewerblicher Flächen entlang des Karower Damms, einem Grünzug und Wohnbauflächen am vorhandenen Siedlungsrand (siehe Karte Planungsrecht)</li> <li>- Bebauungsplan XVIII-30 c (Stand Offenlage) mit Nutzungsausweisung GE, Wohnen, Grün, Infrastruktur</li> <li>- nördlicher Bereich: Bahnflächen Karower Kreuz als langfristige Potenzialflächen ohne Priorität nach STEP Gewerbe</li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegender Teil der Grundstücke im Eigentum der Grundstücksgesellschaft (Privateigentum)</li> <li>- Grundstücksbildung entsprechend B-Planausweisung erfolgt</li> <li>- ein Grundstück im Eigentum des Landes Berlin (für Infrastruktur vorgesehen) (siehe Karte Eigentum)</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dezentrale Insellage,</li> <li>- kein historisch gewachsener Gewerbestandort mit derzeit überwiegender Handelsnutzung</li> <li>- fehlende Erschließung großräumig, kein Anschluss an die Autobahn</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Anbindung ist schlecht: nur über Buslinie</li> <li>- nicht für die Ansiedlung stark verkehrserzeugender und stark emittierender Betriebe geeignet</li> <li>- Substanzmängel an Gebäuden</li> </ul>
Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende Nachfrage</li> <li>- steigende Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten</li> </ul>
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage an übergeordneter Hauptverkehrsstraße</li> <li>- planungsrechtliche Sicherung des Standortes durch B-Pläne</li> <li>- klare Abgrenzung zum Wohnen vorhanden durch Grünzug (im B-Plan festgesetzt)</li> <li>- Kundennähe als Standortvorteil</li> </ul>
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsintensivierung untergenutzter Flächen</li> <li>- Potenzialflächen im Norden am Karower Damm für mittelfristige Erweiterungen;</li> <li>- weitere Potenziale bis zur Bahn (langfristige Entwicklungsmöglichkeiten)</li> <li>- Potenzial für auf die nahräumliche Versorgung des Siedlungsgebietes</li> </ul>

Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortentwicklung für kleinere Unternehmen zur Gebietsversorgung (z.B. Handwerksbetriebe, kleinere und mittlere Betriebe der Bauwirtschaft und Dienstleister)</li> <li>- Aufwertung des Ortsbildes durch geordnete Entwicklung am Karower Damm</li> </ul>
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbeziehung der mittelfristigen Potenzialfläche in den B-Plan 30c</li> <li>- langfristige Freihaltung der Potentialflächen im Norden</li> <li>- Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen</li> <li>- bauliche Aufwertung der gewerblichen Flächen und des Ortsbildes</li> <li>- Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV und des Verkehrsanschlusses</li> <li>- Standortmarketing für kleinere Unternehmen zur Gebietsversorgung</li> </ul>

An diesem Standort können Verlagerungsbedarfe aus anderen Bereichen des Stadtgebietes im Sinne von wohnungsnahen Dienstleistungen (kleinere Unternehmen zur Gebietsversorgung z.B. Handwerksbetriebe, kleinere und mittlere Betriebe der Bauwirtschaft und Dienstleister, gedeckt werden. Der Standort weist städtebauliche Mängel durch uneffektive Flächeninanspruchnahme, mangelnde Logistik und ein unansehnliches Erscheinungsbild auf. Die Ausdehnung der Wohnnutzung von Westen her ist durch bereits realisierte Siedlungsbebauung (B-Plan XVIII-30b) erfolgt.

Durch weitere gewerbliche Ansiedlungen am Karower Damm kann eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Die Einbeziehung der mittelfristigen Potenzialflächen nördlich der Laake in den B-Plan XVIII-30c sollte die Erschließung dieser Flächen lösen und den Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen vornehmen.

Flächenübersicht













Vertiefungsbereich	Fläche insg.	davon genutzt	Erweiterungspotenziale
VT 2 – Treseburger Straße	5,5 ha	1,5 ha	4 ha (kurzfristig)
Potenzial nördlich	3 ha		3 ha (mittelfristig)
<b>ges.:</b>	<b>8,5 ha</b>	<b>1,5 ha</b>	<b>7 ha</b>



0 50 100 150 200 250 300 400 500 m  
Kartengrundlage ALK

Karte Eigentum

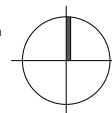
LEGENDE

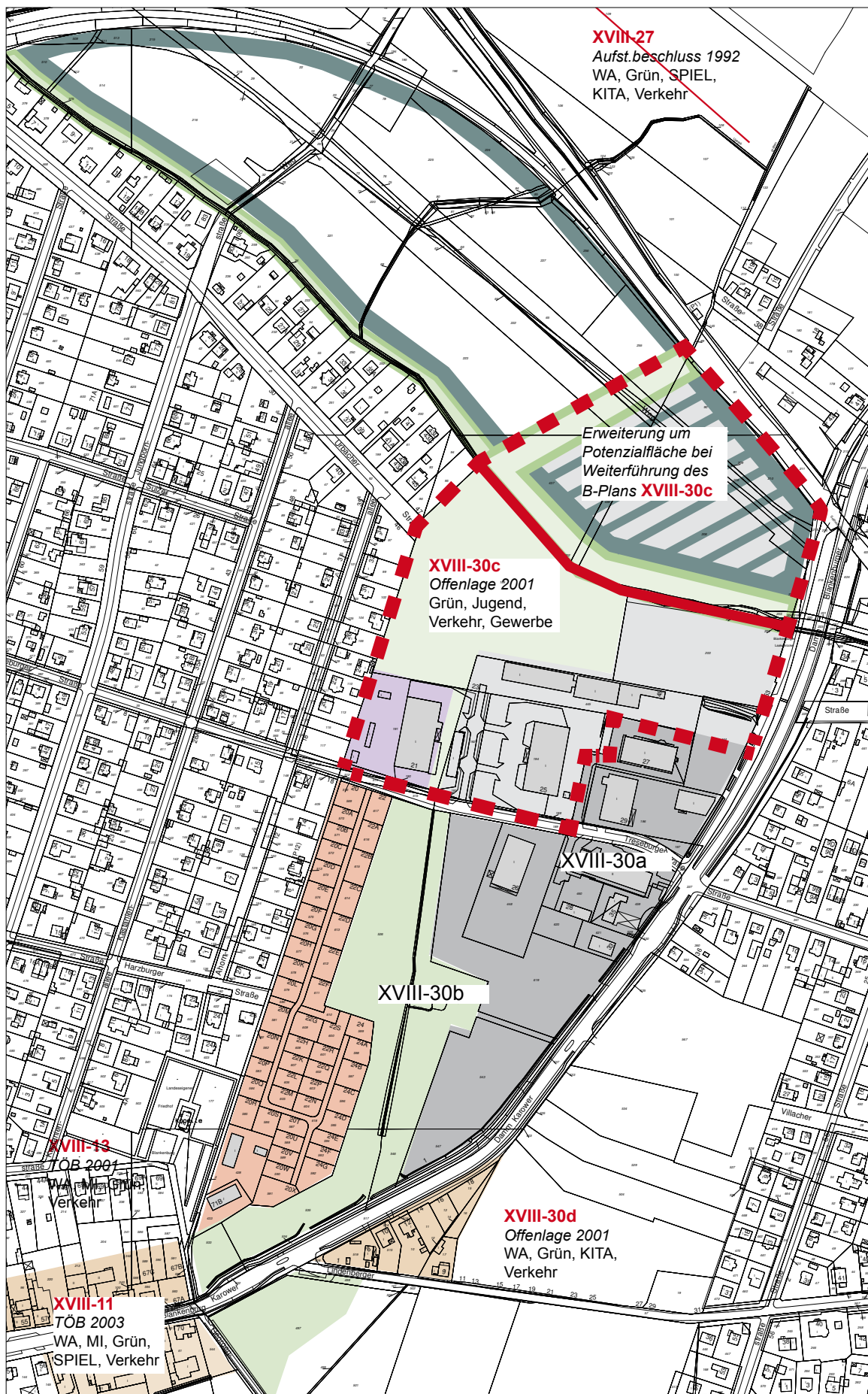
- |   |   |
|---|---|
|  Privat  |  Wohnungsbaugesellschaften |
|  gleiches Muster-gleicher Eigentümer             |  Kirche                    |
|  Bundesrepublik Deutschland                      |  Post, Telekom             |
|  Land Berlin                                     |  Berliner Wasserbetriebe   |
|  Liegenschaftsfond                               |  BSR                       |
|  Grundstückentwicklungsgesellschaft Karower Damm |  Deutsche Bahn, Netz AG    |

**GEWERBEFLÄCHENKONZEPT**  
zur  
Stärkung regionaler Wirtschaftspotenziale  
für den Bezirk Pankow

**VT-2**  
Gewerbegebiet  
Treseburger Straße/ OT Blankenburg

Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16, 10245 Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Standortentwicklung  
Paulstraße 34, 10557 Berlin  
Dezember 2014





Übersicht Planungsrecht



### 5.3 Vertiefungsbereich 3 - Heinersdorf

Der Vertiefungsbereich 3 reicht von der Rennbahnstraße bis zum Blankenburger Pflasterweg und wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Problemlagen der Bereiche aufgeteilt in:

#### **Vertiefungsbereich 3a: Gewerbegebiet Heinersdorf**

Auf dem Gelände des ehemaligen Tiefbaukombinates Berlin (Nutzung bis 1990) haben sich zahlreiche Betriebe aus dem Bau- und Entsorgungsgewerbe angesiedelt. Ebenfalls sind hier 4 Unternehmen mit KFZ-Bezug (Einzelhandel, Reparatur und Dienstleistungen) zu finden. Die insgesamt 30 Unternehmen sind dem klein- und mittelständischen Bereich zuzuordnen.

Diese Betriebe haben sich hauptsächlich im südwestlichen Bereich des Areals im Kreuzungsbereich der Rennbahn- mit der Blankenburger Straße angesiedelt.

Der zügigen Entwicklung dieses Gebietes stehen trotz erhöhter Flächennachfrage von klein- und mittelständischen Unternehmen das fehlende Planungsrecht und die mangelhafte Verkehrserschließung des Standortes entgegen. Seit mehreren Jahren agiert im Auftrag mehrerer Grundstückseigentümer ein Projektentwickler, der die Vermarktung der Flächen bzw. die Entwicklung des Standortes vorantreibt.

#### **VERTIEFUNGSBEREICH 3.a**

Gewerbegebiet Heinersdorf / Blankenburger Pflasterweg



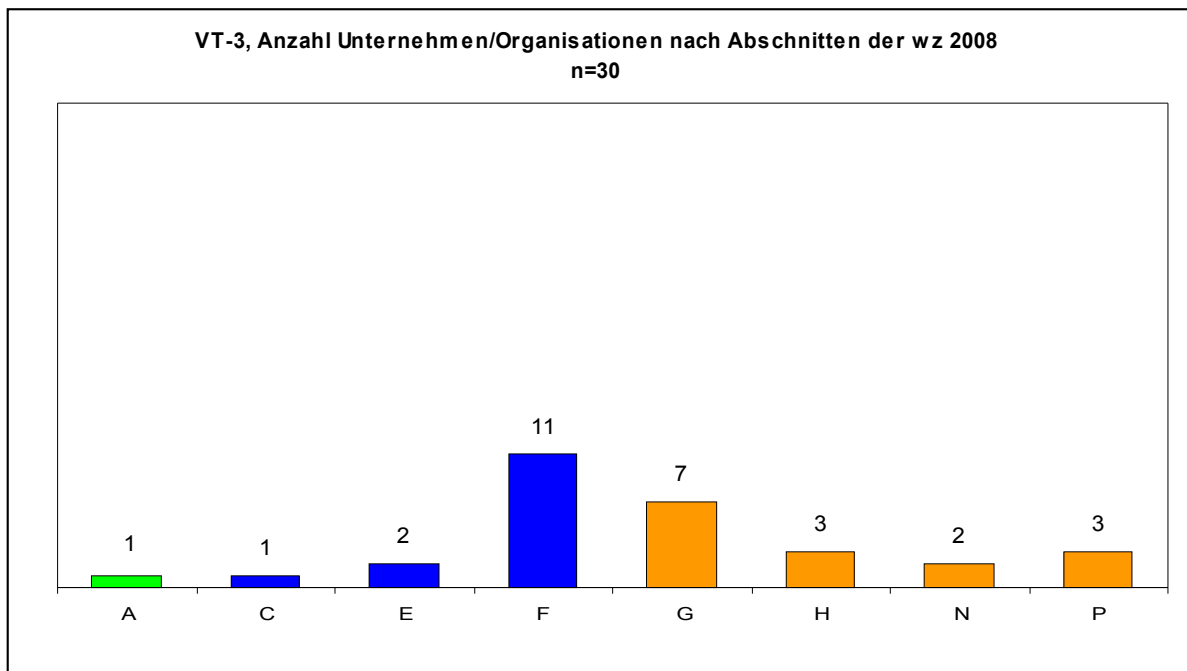
Seit 2004 werden hier Mittel aus einer GRW-Infrastrukturmaßnahme auf einer Fläche von 12 ha verwendet, um die innere Erschließung des Gebietes zu realisieren, die mehrere Bestandsflächen und Flächen für Neuansiedlungen an das Verkehrsnetz anbinden soll. Von den 12 ha des GRW-Erschließungsgebietes sollen 5,8 ha über einen VE-Plan (fleischverarbeitende Produktion) und 3 ansiedlungswillige Unternehmen mit ca. 2 ha gesichert werden.

Weitere Interessenten für baureife und erschlossene Gewerbeflächen müssen ihre Entscheidung für eine Investition aus Budgetgründen an planungsrechtlich gesicherte und voll erschlossene Flächen binden, die in überschaubaren Zeitfristen verfügbar sind. Solche Flächen sind in Pankow nur vereinzelt zu finden und liegen in Bereichen mit wachsenden Verkehrswerten. Für solche Interessenten (derzeitiger Bedarf von ca. 25.000 m<sup>2</sup>) können die verbleibenden 48.000 m<sup>2</sup> ein Angebot sein, das für kleine und mittelständische Unternehmen durch die GRW-Maßnahme vorbereitet wird.

Charakteristik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>historisch gewachsener Gewerbestandort (vor 1990 Tiefbaugelände) am ehem. Güterbahnhof Heinersdorf (Industriebahn);</i></li> <li>- <i>im südl. Bereich Gewerbeansiedlungen von 30 klein- und mittelständischen Unternehmen (siehe Übersicht Unternehmensstruktur),</i></li> <li>- <i>nördlicher Bereich brachliegend</i></li> </ul>
Branchen	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Bau- und Fuhrbetriebe, Baustoffgroßhandel, Schrotthandel, Entsorgungsbetriebe (Containerdienst), Güterkraftverkehr, Einzelhandel, Großhandel, Handwerk, Autohandel, Handwerks- und Recyclingbetriebe,</i></li> </ul>
Erschließung und Erreichbarkeit	<p><b>MIV:</b> <i>über Blankenburger Straße, Romain Rolland-Straße, Malchower Straße; mangelhafte Anbindung an das Haupterschließungsnetz</i></p> <p><b>ÖPNV:</b> <i>S-Bahnhof Blankenburg und Pankow-Heinersdorf, Buslinien 158, 150</i></p>
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Bebauungspläne XVIII-39 a und b, 3-48 VE (im Verfahren)</i></li> <li>- <i>3-48 VE: Planung für einen Fachbetrieb Fleischverarbeitung</i></li> <li>- <i>nördlicher Schmöckpfuhlgraben: landw. Nutzflächen</i></li> <li>- <i>STEP Gewerbe: EpB-Gebiet Nr. 37</i></li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>überwiegender Teil der Grundstücke im privaten Eigentum, wobei mehrere Eigentümer im Besitz größerer Areale sind,</i></li> <li>- <i>die Fläche nördlich des Schmöckpfuhlgrabens befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds und mehrere Flächen gehören bereits dem Land Berlin (künftiges Straßenland und Grünzug) (siehe Karte Eigentum)</i></li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ungeordnetes Erscheinungsbild / Gebäudebestand tw. mangelhaft</i></li> <li>- <i>fehlende Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen</i></li> <li>- <i>fehlende gesicherte großräumige Erschließung (TVN bzw. Ableitung des Verkehrs zur A 114)/ gewerblicher Güterverkehr nur über eine Straße, kein Bahngleis, Anbindung in die Stadt schlecht und regionale Kapazitätsengpässe im Ortskern Heinersdorf</i></li> <li>- <i>Unklarheit zur Verkehrslösung/ Konflikt Bezirk, Bürgerbewegung und Senatsverwaltung</i></li> <li>- <i>Großgemengelage zu Wohngebieten; Wohnnutzung angrenzend an Bestand: Konflikt Emissionen</i></li> <li>- <i>geringe Akzeptanz der ansässigen Bevölkerung – Imageproblem</i></li> <li>- <i>kein ausgeprägtes Profil von Gewerbe und/ oder DL</i></li> </ul>

Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzögerung der Umsetzung der großräumigen Verkehrslösung (B-Plan 3-55_SenStadt-Verfahren, im Parallelverfahren Änderung FNP)</li> <li>- heranrückende Wohnbebauung bzw. mögliche Umorientierung der Eigentümer großer Flächenpotentiale in Richtung Wohnen</li> </ul>
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- historisch gewachsener ursprünglich großflächiger Gewerbestandort,</li> <li>- für gesamtes Areal sind Bebauungspläne mit der Nutzungsausweisung Gewerbe in Aufstellung (siehe Karte Planungsrecht)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- große Bauflächenreserven</li> <li>- GRW-Infrastrukturmaßnahme zur Erschließung und Ansiedlung von KMU aus dem produktionsorientierten Bereich (siehe Karte GRW-Maßnahme)</li> <li>- Projektentwickler für den südlichen Teilbereich zur Erschließung und Vermarktung agiert seit Jahren und koordiniert diese Maßnahmen (GRW-Infrastrukturmaßnahme),</li> <li>- über VE-Plan 3-48 VE wird die Sicherung der inneren Erschließung des Gebietes geregelt;</li> <li>- Standortmarketing tw. vorhanden</li> <li>- Ziel der Projektentwicklung: Ansiedlung von KMU-Unternehmen des produktionsorientierten Bereiches</li> </ul>
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Gesamtbereichs durch die im Verfahren stehenden Bebauungspläne und damit zeitnah verbundene Realisierung der inneren Erschließung,</li> <li>- große zusammenhängende Flächen jeweils eines Eigentümers,</li> <li>- Erschließungs- und geplante Grünflächen bereits im Eigentum des Landes Berlin</li> <li>- Großteil der Flächen sind Teil der GRW-Infrastrukturmaßnahme in Realisierung (ca. 120.000 qm)</li> <li>- große Flächenpotentiale zur weiteren Ansiedlung, die über Erschließungsstraßen der GRW-Maßnahme angebunden werden können</li> <li>- Nachfragepotential von kleinen und mittelständischen Unternehmen vorhanden )- Nachfrageflächen von ca. 20.000 qm von KMU des produktionsorientierten Bereiches</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeitnahe Umsetzung der Planungsabsichten und Entwicklung des Standortes zur Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen</li> <li>- Forcierung der Verkehrslösung</li> <li>- Verbesserung des Images des Standortes</li> </ul>
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebot erschlossener Flächen zur weiteren Ansiedlung vorbereiten: Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren, um ansiedlungswilligen Unternehmen Sicherheit zu geben</li> <li>- Beschleunigung der Umsetzung der großräumigen Verkehrslösung (derzeit vom Senat weitere Untersuchungen zum Verkehr –TVN und Niederbarn. Eisenbahn - veranlasst)</li> <li>- Herstellung der Akzeptanz der ansässigen Bevölkerung</li> <li>- Forcierung der Ansiedlungsumsetzung</li> <li>- Imageverbesserung und Standortmarketing</li> <li>- Ausschluss Einzelhandel in den B-Plänen</li> <li>- Einbeziehung der Unternehmen am Standort bei der Umsetzung der Entwicklungsziele und Verbesserung der Zusammenarbeit der Unternehmen am Standort</li> </ul>

### Vertiefungsbereich 3



#### Abschnitte der wz Klassifikation 2008

- A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- C verarbeitendes Gewerbe
- E Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- F Baugewerbe
- G Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ
- H Verkehr und Lagerei
- N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- P Erziehung und Unterricht

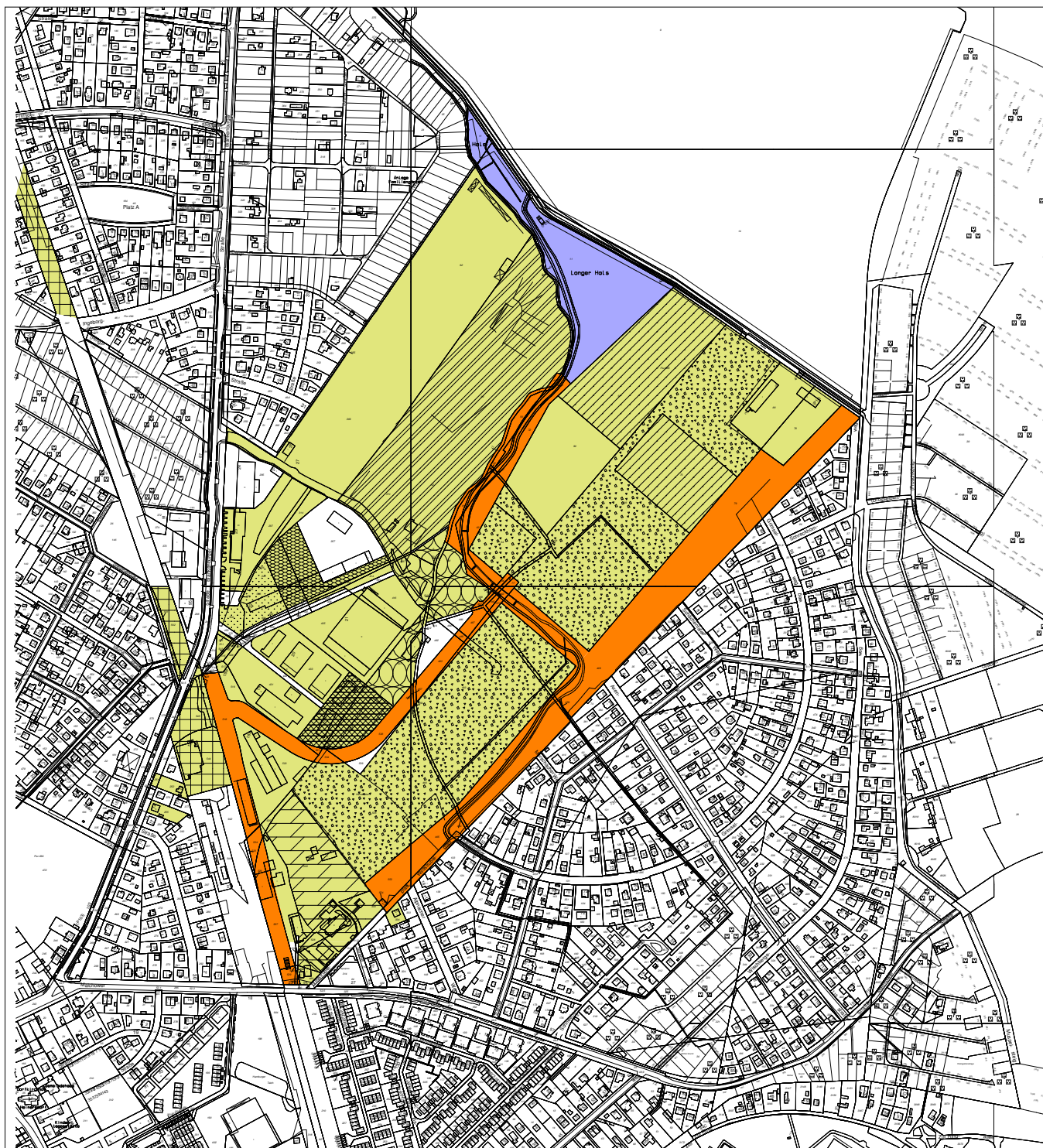
in VT-3 sind insgesamt 30 Unternehmen tätig, davon:

- 1 Unternehmen produzierender Bereich ohne Bau
- 11 Unternehmen Bau
- 2 Unternehmen Entsorgung/ Recycling
- 10 Unternehmen Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- 5 Unternehmen weitere Dienstleistungen

in den Abschnitten differenziert nach den größten Häufigkeiten:

- Abschnitt G
  - 4 Unternehmen mit KFZ Bezug,
  - 2 Unternehmen Einzelhandel





0 50 100 150 200 250 300 400 500 m  
Kartengrundlage ALK

Karte Eigentum

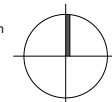
LEGENDE

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| Privat  | Wohnungsbaugesellschaften |
| gleiches Muster-gleicher Eigentümer             | Kirche                    |
| Bundesrepublik Deutschland                      | Post, Telekom             |
| Land Berlin                                     | Berliner Wasserbetriebe   |
| Liegenschaftsfond                               | BSR                       |
| Grundstückentwicklungsgesellschaft Karower Damm | Deutsche Bahn, Netz AG    |

**GEWERBEFLÄCHENKONZEPT**  
zur  
Stärkung regionaler Wirtschaftspotenziale  
für den Bezirk Pankow

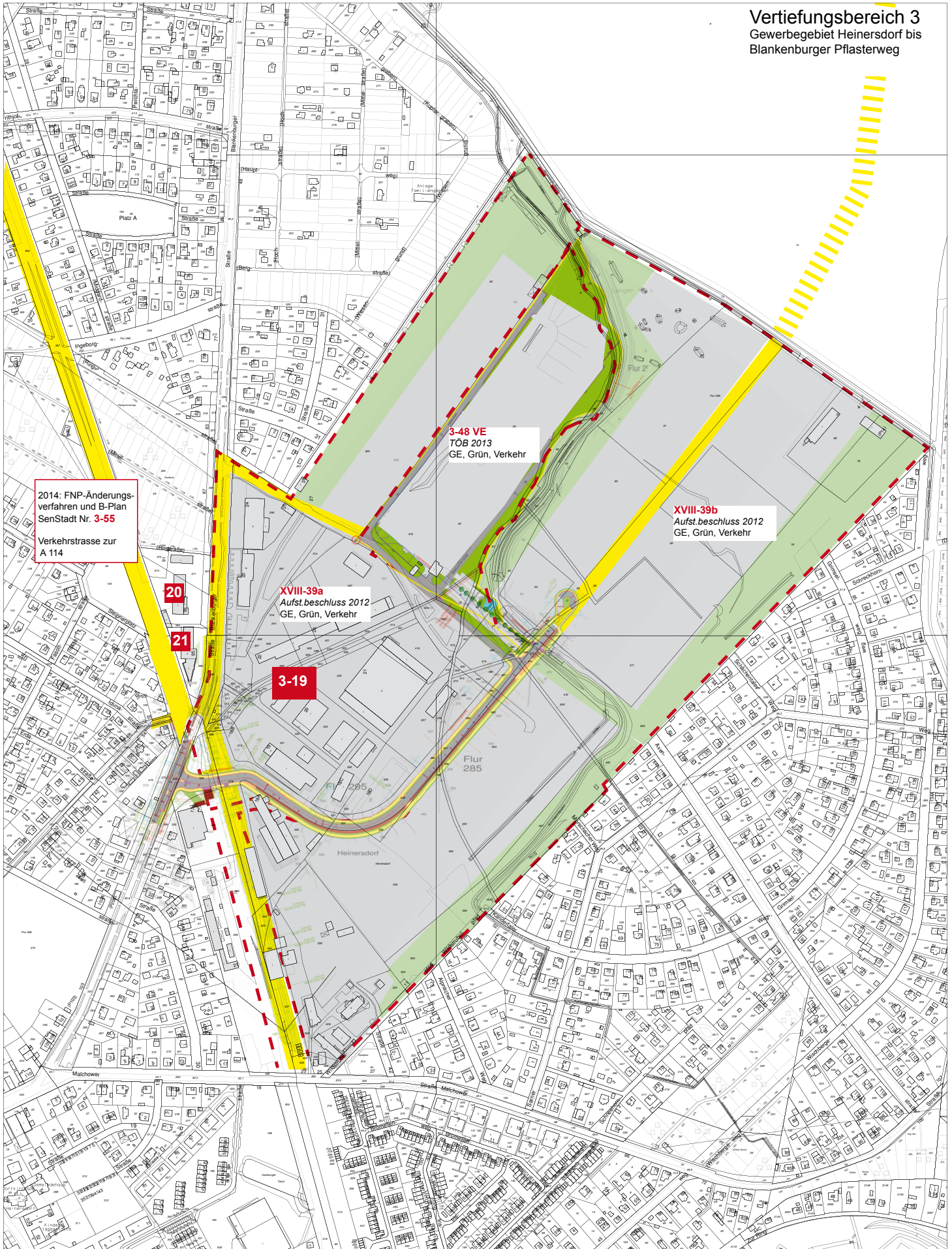
**VT-3a**  
Gewerbegebiet  
Heinersdorf/ OT Heinersdorf

Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Straße 16, 10245 Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Standortentwicklung  
Paulstraße 34, 10557 Berlin  
Dezember 2014

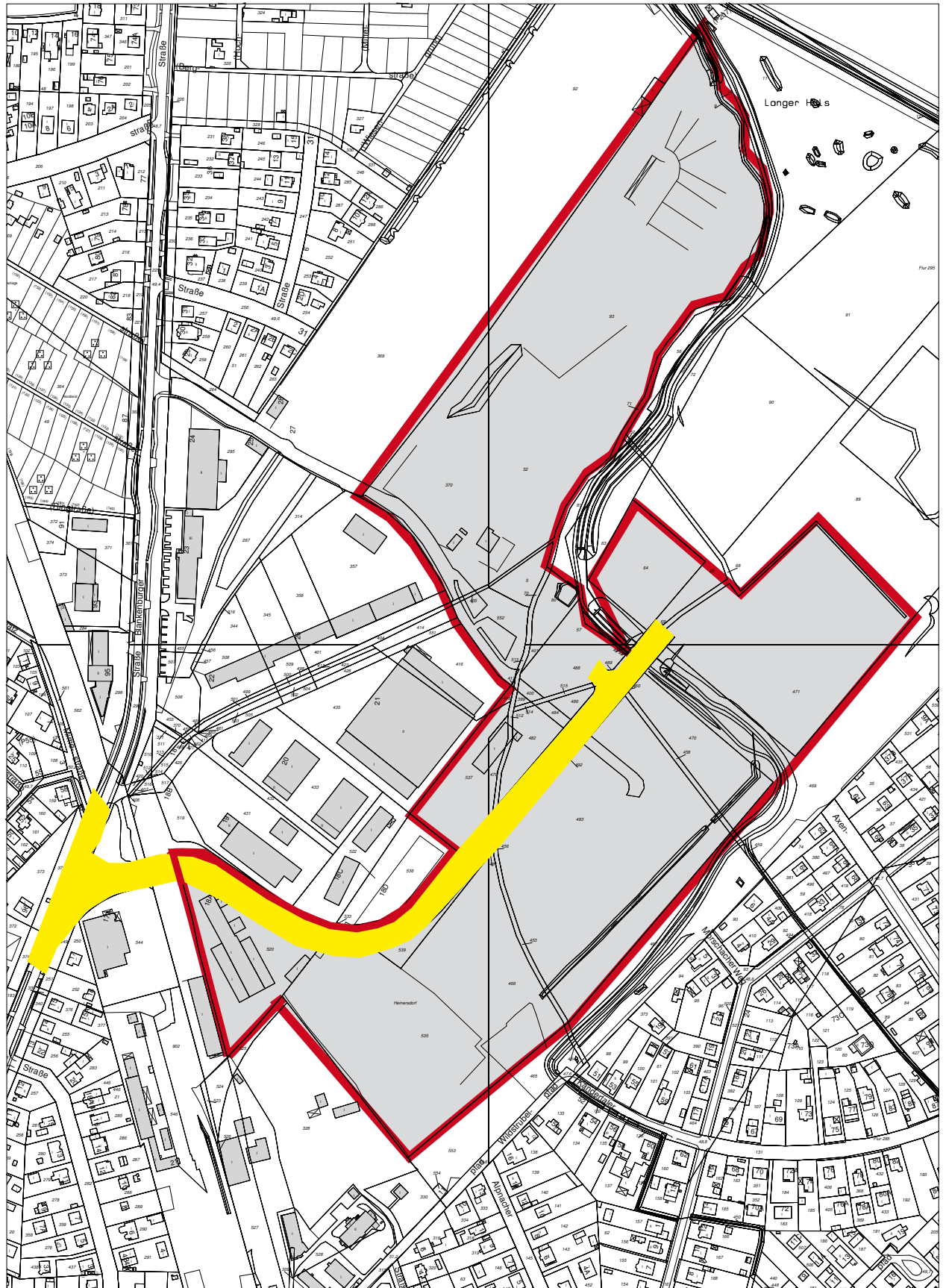




**Vertiefungsbereich 3**  
Gewerbegebiet Heinersdorf bis  
Blankenburger Pflasterweg



Übersicht Planungsrecht



Gebietsabgrenzung der GRW-Maßnahme Heinersdorf



### Vertiefungsbereich 3b: Blankenburger Pflasterweg

Der Gebäudebestand im Gebiet südlich des Blankenburger Pflasterweges (ehem. Polzeigelände) steht seit Jahren leer. Nördlich davon befinden sich 2 kleinere Firmen mit Lagergewerbe und ein ehemaliger Standort der HTW mit mehreren Hallen. Diese Hallen werden derzeit durch andere Gewerbemietler genutzt; z. B. eine Firma des Sondermaschinenbaus.

Am Blankenburger Pflasterweg und südlich der geplanten Trasse der TVN sind seitens der Senatsverwaltung große Wohnbaupotentiale im StEP Wohnen vorgesehen. Derzeit wird im Auftrag des Liegenschaftsfonds eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung dieser Flächen erarbeitet. Neben dem Wohnen sollen hier Standorte für die soziale Infrastruktur, Grünflächen und auch Flächen für Dienstleistungsgewerbe entwickelt werden.

Seitens der Wirtschaftsförderung des Bezirkes wird großer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Nutzungen auf dem ehemaligen HTW-Gelände am Blankenburger Pflasterweg gelegt. Hier wurde in den letzten Jahren investiert und es haben sich nicht störende Nutzungen etabliert.

#### VERTIEFUNGSBEREICH 3 - b Gewerbegebiet Heinersdorf / Blankenburger Pflasterweg



Charakteristik	- ehemaliges Polizeigelände südl. Blankenburger Pflasterweg mit totalem Leerstand aller Gebäude - südl. angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen - nördl. Blankenburger Pflasterweg: Gebäude der HTW (tw. genutzt) und zwei Schulen / nördl. angrenzend Einfamilienhausgebiete
Branchen	- Maschinenbaubetrieb, Lagerfläche Gala-Baubetrieb,
Erschließung und Erreichbarkeit	<b>MIV:</b> über Heinersdorfer Straße und Blankenburger Pflasterweg <b>ÖPNV:</b> S-Bahnhof Blankenburg, Buslinien 158, 259
Planungsrecht	- gesamter Bereich § 35 – Außenbereichsflächen - STEP Wohnen: Wohnbaupotenzial - für Teilflächen Machbarkeitsstudie vom Liegenschaftsfond beauftragt (siehe Karten Planungsrecht)
Eigentumsverhältnisse	Alle Flächen im Eigentum des Landes Berlin und des Liegenschaftsfonds (siehe Karten Eigentum)
Schwächen	- ungeordnetes Erscheinungsbild / Gebäudebestand tw. mangelhaft - jahrelanger Leerstand der gesamten Gebäudesubstanz südlich des Blankenburger Pflasterweges
Gefahren	- Anforderungsprofil für Machbarkeitsstudie vorwiegend für Gemeinbedarf und Wohnen - Fläche EpB - ohne Priorität: Entwicklung zur Gewerbefläche wird nicht präferiert - Aufgabe der Planung Betriebshof Straßenbahn / Fläche als Wohnbaupotential STEP Wohnen (Umsetzung eher langfristig - abhängig von der Realisierung der TVN)
Stärken	- alle Flächen beidseits des Blankenburger Pflasterweges befinden sich im Eigentum des Landes Berlin
Chancen	- großes Entwicklungspotential auf landeseigenen Flächen - dadurch Sicherungsmöglichkeit des ehem. HTW-Standortes für eine nichtstörende gewerbliche Nutzung
Entwicklungsziele	- Entwicklung der Flächen als Wohnbaupotential mit Gemeinbedarf und nichtstörenden Gewerbenutzungen auf ehem. HTW-Standort
Handlungsempfehlungen	Sicherung des ehem. Standortes der HTW für nichtstörendes Gewerbe durch B-Plan nach Vorliegen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Flächenausdehnung analog zum Gebäudebestand)

Flächenübersicht

Vertiefungsbereich	Fläche insg.	davon genutzt	Erweiterungspotenziale
VT 3a – Gewerbegebiet Heinersdorf	36 ha	16 ha	20 ha (dav. 12 ha GRW-Fläche)
VT 3b – Blankenburger Pflasterweg	5 ha	5 ha	
<b>ges.</b>	<b>41ha</b>	<b>21 ha</b>	<b>20 ha</b>



## 5.4 Vertiefungsbereich 4 - Langhansstraße

Das Gebiet an der Langhansstraße ist ein historisch gewachsenes Mischgebiet mit gründerzeitlicher Bebauung und zahlreichen Standorten des Kleinhandwerks.

Neben den Standorten des großflächigen Einzelhandels und des produzierenden Gewerbebetriebes am südlichen Rand des Gebietes befinden sich im Gebiet zahlreiche Einzelhandelsnutzungen, die großflächig in die vorhandene Blockstruktur implantiert wurden. Dieser überdimensional hohe Anteil an Einzelhandelseinrichtungen in Form von 1-geschossigen Hallenbauten entstand überwiegend auf untergenutzten oder instabilen Flächen. Damit ist die Auflösung der Blockränder und städtebaulichen Strukturen in diesem Stadtraum verbunden.

Dadurch ist das Ortsbild schwer geschädigt, mangelnde Instandhaltung der Wohn- und Gewerbebebauung verstärken diesen Eindruck. Die gewerblichen Flächen der ehemaligen Fabrikanlage der Ruthenberg'schen Höfe sind hinsichtlich ihres Instandhaltungszustandes ebenfalls als mangelhaft einzustufen. Die Anlagen stehen überwiegend unter Denkmalschutz.

Das gesamte Untersuchungsgebiet unterliegt seit einigen Jahren einem verstärkten Druck von Zuzüglern aus dem Prenzlauer Berg und anderen Bereichen der Innenstadt.

Aktuell sind über 80% der Bauanträge oder Bauvoranfragen auf Wohnraum ausgerichtet; der Rest auf Nutzungen wie Spielhallen und Einzelhandel. Ebenso ist die Zunahme von Dachgeschossausbauten zu verzeichnen.

Diese Entwicklungen haben zur Folge, dass das typische Kleingewerbe immer weiter von der heranrückenden Wohnbebauung eingeschränkt und verdrängt wird. In besonderem Maße sind von dieser Entwicklung die Blöcke der Ruthenberg'schen Höfe betroffen.

Die Gewerbestruktur dieser Höfe setzt sich aus folgenden Branchen zusammen:

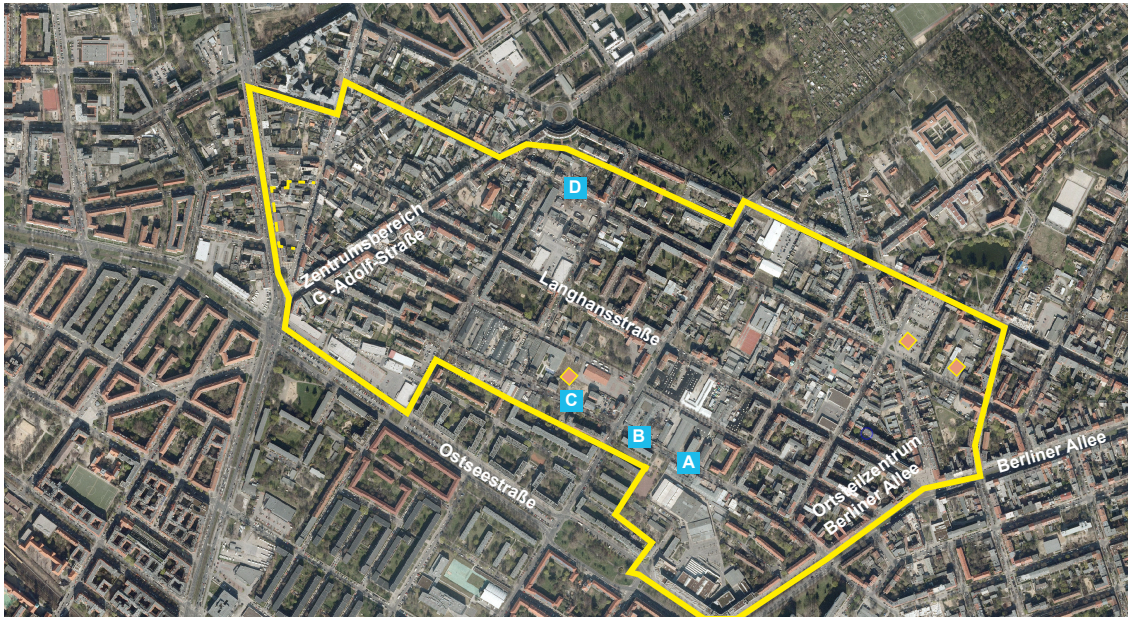
- metallver- und bearbeitende Betriebe (Schlossereien, Schmieden)
- Kfz-Handel und Werkstätten, Kfz-Service
- Holzwerkstätten
- Sanitärfachhandel
- Getränkegroßhandel
- Baugewerbe
- Kultur- und Kreativwirtschaft.

Kultur- und Kreativwirtschaft haben sich in diesem Gebiet zu einem wichtigen Standortfaktor entwickelt (Kooperation von Kleinunternehmen, Freiberuflern, Selbstständigen, Künstlern, Kunsthandwerk). Dazu zählen z.B. Brotfabrik, Goldleistenfabrik, Culturlawine e.V., Steinmetzhof, Fofofactory, Baufachfrau e.V..



## VERTIEFUNGsbereich 4

Langhansstraße



A



B



C



D

Ebenso haben sich Künstlerateliers und Veranstaltungsorte in ehem. leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden der Gewerbehöfe angesiedelt. Die Höfe befinden sich mehrheitlich im Privateigentum, u.a. der Nachfahren von Ruthenberg.

Die Gewerbehöfe sind Bestandteil der historisch gewachsenen Struktur beiderseits der Langhansstraße zwischen Weißenseer Spitze und Antonplatz. Nach wie vor bestehen umfangreiche Flächenpotentiale im Gebiet bei gleichzeitig hohem Mangel an Freiflächen und Spielplätzen.

Charakteristik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>gewachsenes Mischgebiet/ Gemengelage mit gründerzeitlicher Bebauung und großflächig eingestreuter Gewerbebebauung (überwiegend denkmalgeschützt: Ruthenberg`sche Höfe)</i></li> <li>- <i>hoher Anteil an Infrastruktureinrichtungen und Standorten mit großflächigem Einzelhandel im Gebiet</i></li> <li>- <i>im Südosten Gewerbestandort mit produzierendem Gewerbe in Kombination mit Einzelhandel (großflächig)</i></li> <li>- <i>im Südwesten mehrere Standorte mit großflächigem Einzelhandel</i></li> </ul>
Branchen	<p><b>2 Zentrenbereiche</b> (Berliner Allee und Gustav-Adolfstraße) mit kleinteiligen Handelsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel und Auto) im Süden des Gebietes einschl. autonahe Dienstleistungen und Handel;</i></li> <li>- <i>Kreativwirtschaft und kleinere Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und Kfz-Handel in 3 Blöcken des Gebietes (ehem. Ruthenberg`sche Höfe) – hier insgesamt 126 Betriebe (siehe Übersicht Unternehmensstruktur)</i></li> <li>- <i>produzierendes Gewerbe (Hengst Filterwerke) an der Ostseestraße</i></li> </ul>



Erschließung und Erreichbarkeit	<p><b>MIV:</b> über Berliner Allee, Prenzlauer Promenade  <b>ÖPNV:</b> S-Bahnhof Greifswalder Straße, TRAM in der Langhansstraße und Berliner Allee, Buslinien 156, 158, 255</p>
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Zentrenbereiche nach Zentrenkonzept des Bezirkes</li> <li>- B-Plan Lehderstr. 66, 68: Sicherung Grün und WA - festgesetzt</li> <li>- zwei B-Pläne Berliner Allee: Grün, MK, MI – festgesetzt</li> <li>- B-Plan XVIII-43: WA, Spiel, Sport, Jugend (TÖB 2000- wird hinsichtlich Weiterbearbeitung überprüft)</li> <li>- 3 Erhaltungsverordnungen („Weißenseer Spitze“, „Weißensee-Süd“ und „Ostee-/ Grellstraße“ angrenzend</li> <li>- große Bereiche unter Denkmalschutz – z.B. Ruthenb. Höfe mit gewerblichen Nutzungen</li> <li>- gesamter übriger Bereich wird nach § 34/ unbeplanter Innenbereich beurteilt</li> <li>- BEP-Weißensee: Ausweisung eines hoher Anteils an Misch- und Gewerbegebieten in diesem Bereich</li> <li>- FNP ausschließlich MI-Ausweisung</li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	Überwiegend Privateigentum, wobei sich mehrere Grundstücke in der Hand eines Eigentümers befinden (siehe Karte Eigentum)
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung</li> <li>- fehlende Investitionen im kleingewerblichen Bereich</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der bestehenden Flächen nicht vorhanden</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überdimensionaler Anteil an Einzelhandelseinrichtungen im gesamten Gebiet</li> <li>- keine Ausstrahlung der imagestarken Kultur- und Kreativwirtschaft (auch durch Insellage im Bezirk),</li> <li>- denkmalgeschützte Bausubstanz ist außerhalb des Gebietes nicht bekannt.</li> </ul>
Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fast alle vorhandenen Baulücken werden mit Wohngebäuden bebaut (massive Nachfrage)</li> <li>- Gefahr von Emissionskonflikten</li> <li>- Umnutzungsdruck auf gewerbliche Bauflächen mit nichtgewerblichen Nutzungen (z.B. Pensionen, Vermietung von Veranstaltungsräumen)</li> <li>- vorwiegend Einzelunternehmen (86 von 126)</li> <li>- Verdrängung der Kreativ- und Kulturwirtschaft und Handwerksbetriebe</li> </ul>
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewachsenes Mischgebiet/ Gemengelage von gründerzeitlicher Bebauung mit großflächig eingestreuter Gewerbe-bebauung (überwiegend denkmalgeschützt-Ruthenberg'sche Höfe)</li> <li>- Verkehr: ÖPNV sehr gut, MIV sehr gut</li> <li>- im Südwesten Gewerbebestandort mit produzierendem Gewerbe in Kombination mit Einzelhandel (großflächig)</li> <li>- Profil: große Vielfalt aber ohne erkennbaren Schwerpunkt: viele Dienstleister, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel meist discount-orientiert mit trading-down Tendenzen, KFZ Bereich</li> <li>- Nachfragepotential aus der Kultur- und Kreativwirtschaft hoch</li> </ul>

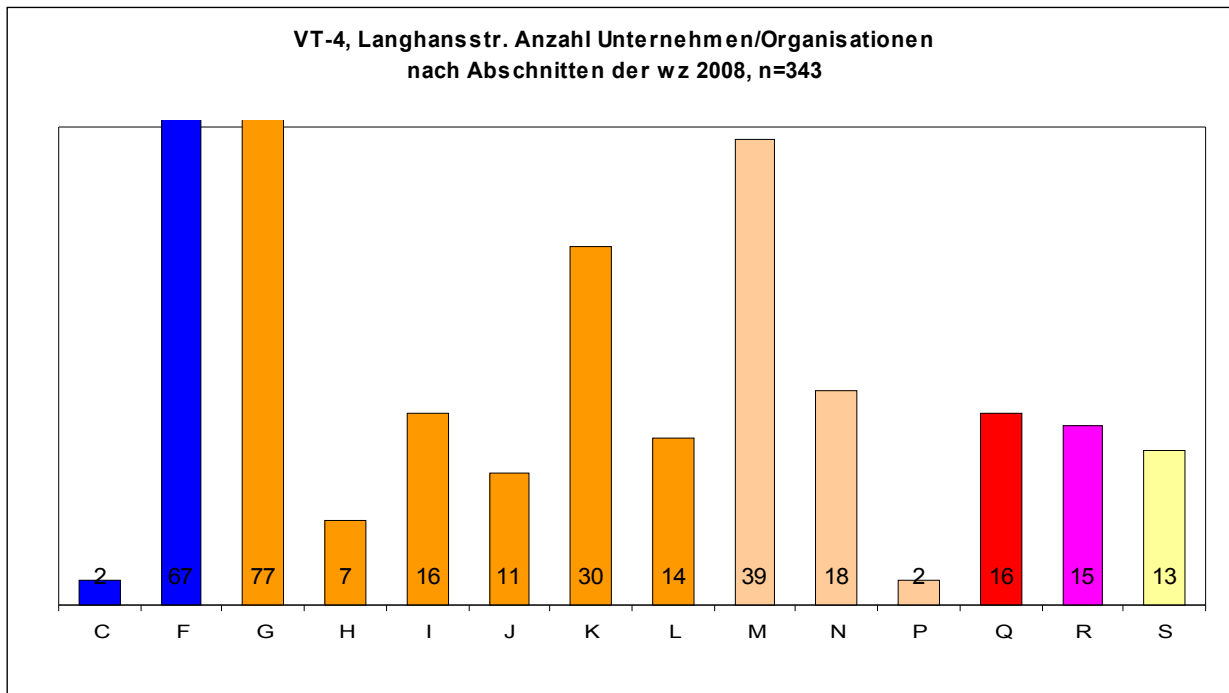
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarf an Kleinhandwerk nimmt mit wachsender Wohnbevölkerung zu</li> <li>- denkmalgesch. Ruthenberg`sche Höfe müssen erhalten, genutzt und aufgewertet werden: Ortsbildpflege u. Imagebildung</li> <li>- Potentialnachfrage aus der Kreativ- und Kulturwirtschaft und dem Kleinhandwerk entsprechen</li> <li>- technische Infrastruktur Straße und evtl. Medien gut, sichere interne Erschließung des Gesamtgebietes</li> <li>- Mischung Wohnen und Arbeiten im Gesamtgebiet vorhanden - gilt vorwiegend für Dienstleistungshandwerk</li> <li>- gute Vernetzungsmöglichkeiten zu Dienstleistungsbetrieben aus dem Ortsteil Prenzlauer Berg</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standorte für kleinere Unternehmen zur Gebietsversorgung (z.B. Handwerksbetriebe) qualifizieren</li> <li>- verstärkte Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe, Künstlern und Kreativen und Stärkung des Images als Standort der Kreativ- und Kulturwirtschaft</li> <li>- Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen</li> <li>- Sicherung von Flächen für Grün und Gemeinbedarf</li> </ul>
Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorschläge zur Festlegung als Sanierungsgebiet oder Aufstellung einer Erhaltungsverordnung</li> <li>- planungsrechtliche Sicherung der erhaltenswerten kleinteiligen Baustrukturen und Nutzungen durch Erhaltungsverordnung oder/ und Bebauungspläne im Bereich der gewerblichen Nutzungen „Ruthenberg`sche Höfe“</li> <li>- parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Nutzungsausweisung GE Änderung des FNP von MI in GE</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss weiterer Einzelhandelsstandorte</li> <li>- Entwicklungsträger für „Ruthenberg`sche Höfe“ zur Ansiedlung von Kleingewerbe, Künstlern und Kreativen</li> <li>- Gezieltes Standortmarketing zur Stärkung des Image als ein Standort der Kreativ- und Kulturwirtschaft im Bezirk Pankow</li> </ul>

Für diesen Untersuchungsbereich wird ein großer und zeitnaher Handlungsbedarf konstatiert. Der Veränderungsdruck im Gebiet betrifft nicht nur die historischen Gewerbehöfe (Denkmalschutz), sondern auch die übrigen Bereiche des Gebietes.

Es wird vorgeschlagen, zum Schutz der städtebaulichen Struktur eine Erhaltungsverordnung aufzustellen. Gerade die angrenzenden Bereiche, die im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liegen, beweisen, dass dieses planungsrechtliche Instrument einen guten Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der gemischten Baustrukturen bietet.

Vorhandene Baulücken werden zunehmend mit Wohnprojekten geschlossen (Rechtsgrundlage § 34 BauGB), die auch auf gewerblich genutzten Flächen oder brachgefallenen Flächen innerhalb dieser nachgefragt werden. Als Folge besteht die akute Gefahr der Verdrängung der gewerblichen Nutzer. Für die historischen Gewerbehöfe „Ruthenberg`sche Höfe“ wird deshalb vorgeschlagen, diese Nutzungsstruktur über ein Bebauungsplanverfahren zu sichern.

## Vertiefungsbereich 4, nur Langhansstr.



### Abschnitte der wz Klassifikation 2008

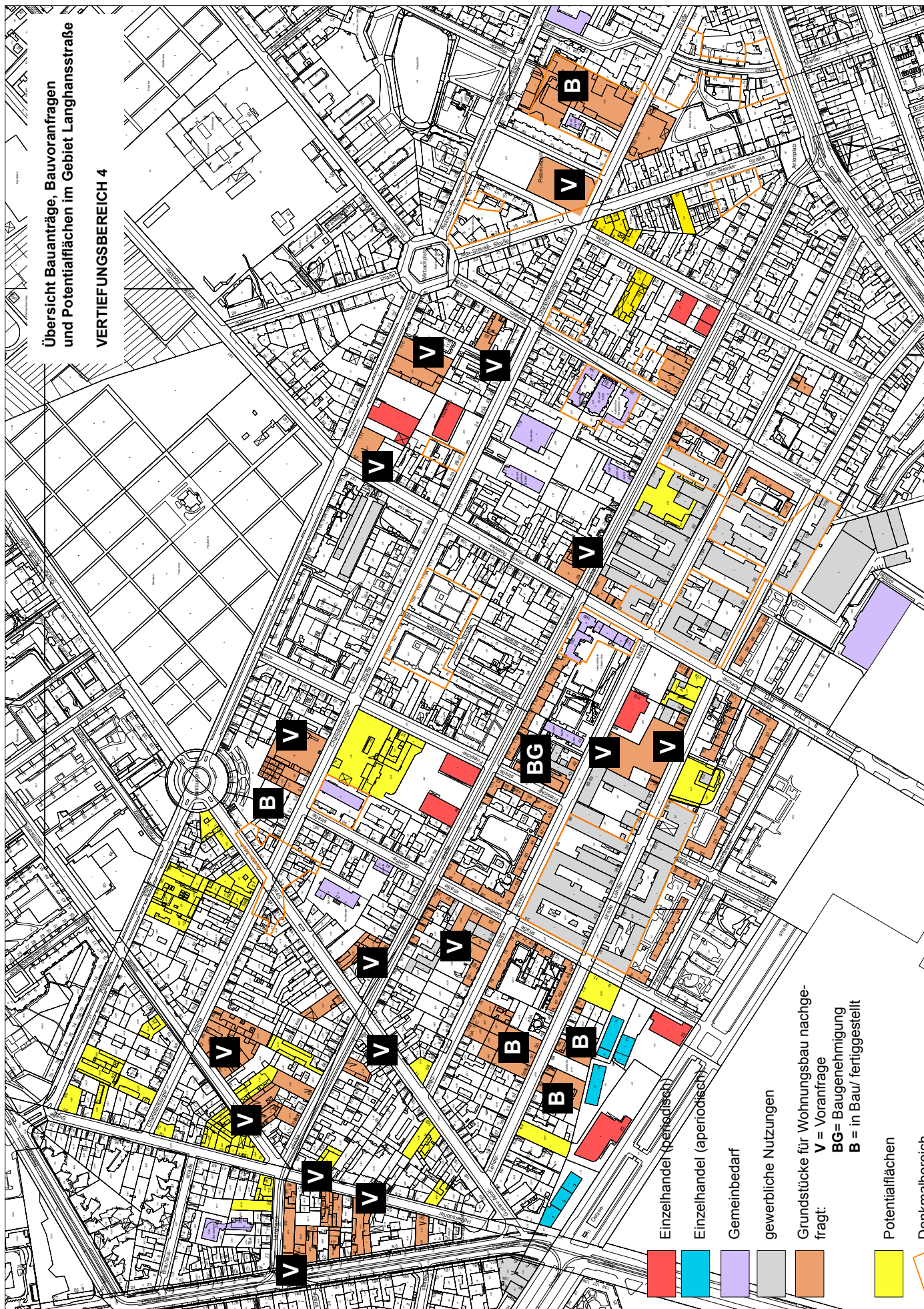
- C verarbeitendes Gewerbe
- E Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- F Baugewerbe
- G Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ
- H Verkehr und Lagerei
- I Gastgewerbe
- J Information und Kommunikation
- K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- L Grundstücks- und Wohnungswesen
- M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- P Erziehung und Unterricht
- Q Gesundheit und Sozialwesen
- R Kunst, Unterhaltung und Erholung
- S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

in VT-1 Langhansstr. sind insgesamt 343 Unternehmen tätig, davon:

- 2 Unternehmen produzierender Bereich ohne Bau
- 67 Unternehmen Bau
- 100 Unternehmen Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- 174 Unternehmen weitere Dienstleistungen

in den Abschnitten differenziert nach den größten Häufigkeiten:

- Abschnitt F
  - 51 Unternehmen Trockenbau und verwandte Bautätigkeiten
- Abschnitt G
  - 11 Unternehmen mit KFZ Bezug,
  - 47 Unternehmen Einzelhandel (davon 4 Internet)
- Abschnitt I
  - 15 Unternehmen Schankwirtschaft, Bistro, Internetcafe
- Abschnitt Q
  - Nageldesign, Massage, Tätowierer - kein Arzt o.ä.







Folgende Ziele werden für die Entwicklung des Gebietes vorgeschlagen:

- Standorte für kleinere Unternehmen zur Gebietsversorgung (z.B. Handwerksbetriebe) qualifizieren, Potenzialflächen sichern für die Ansiedlung verdrängter Kleinhandwerksbetriebe aus dem OT Prenzlauer Berg,
- Sicherung von Flächen für Grün und Gemeinbedarf,
- Verbesserung des Ortsbildes durch Aufwertungsmaßnahmen insbesondere der Gewerbebauten,
- Ruthenberg'sche Höfe: verstärkte Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe, Künstlern und Kreativen und Stärkung des Images als Standort der Kreativ- und Kulturwirtschaft,
- Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen im gesamten Gebiet,
- keine weitere Wohnbebauung im Bereich der Ruthenberg'schen Höfe zulassen.

Insgesamt wird der Standort Langhansstraße als sehr wichtiger Bestandteil der Gewerbestruktur des Bezirkes eingeschätzt, der insbesondere aufgrund seiner historischen Entwicklung und seiner baulichen Ausprägung zu stabilisieren und zu schützen ist.

Neben der Anwendung der o.g. planungsrechtlichen Instrumente wird vorgeschlagen, unterstützend für eine geordnete Entwicklung, einen Projektentwickler für die „Ruthenberg'sche Höfe“ zur Ansiedlung von Kleingewerbe, Künstlern und Kreativen einzusetzen. Damit soll ein gezieltes Standortmarketing zur Stärkung des Images dieses Gewerbestandortes für das Kleinhandwerk und die Kreativ- und Kulturwirtschaft ermöglicht werden (s. Anhang – Flächenmanagement).

Für die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Ruthenberg'sche Höfe“ wurden Vorschläge unterbreitet (*siehe Karte Abgrenzung*) und die Ziele der Entwicklung benannt. Die Ansiedlung nicht erheblich störender Gewerbebetriebe und die Sicherung des niedrigen Nutzungsmaßes der überwiegend denkmalgeschützten Bebauung sind nur über ein B-Planverfahren möglich.







## 5.5 Vertiefungsbereich 5 – Schönerlinder Straße

### **Pankow-Nord, 5 A: Schönerlinder Straße, 5 B: Buchholz-Nord**

Diese 3 Standorte haben alle gesamtstädtische Bedeutung. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsausweisungen bzw. Entwicklungsziele werden sie separat betrachtet.

Die größten Teile dieser Standorte (südlich der A 10) wurden im Stadtentwicklungsplan Gewerbe als EpB-Gebiete ausgewiesen. Hier ist die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele von besonderer Bedeutung.

### VERTIEFUNGSBEREICH 5, 5 A, 5 B Schönerlinder Straße



A



B



C



D

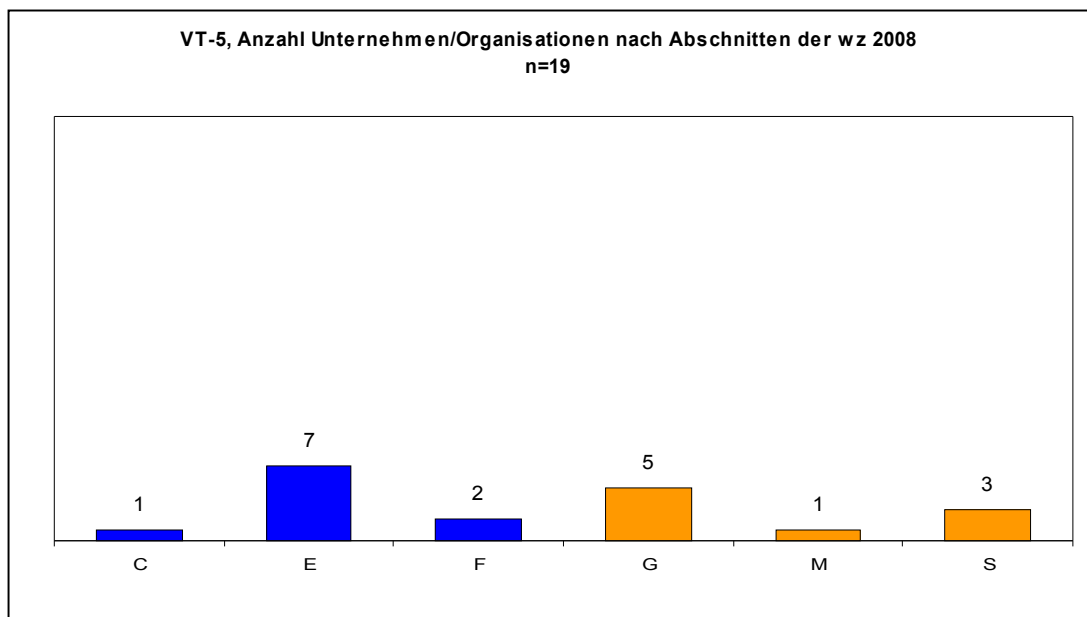


Charakteristik	<p><b>VT 5:</b> locker bebauter Standort umgeben von Brachflächen mit <b>großen Flächenreserven</b></p> <p><b>VT 5 A:</b> nördlich der A 10 großflächiger Logistikbetrieb, nördlich und südlich begrenzt von A 10 und A 114</p> <p><b>VT 5 B:</b> historisch gewachsener Gewerbestandort inmitten der östlichen Teilfläche umgeben von ehem. landw. Nutzflächen mit <b>großen Flächenreserven</b></p> <p>- südwestl. Teil der Fläche: KGA (geschützt)</p>
Branchen	<p><b>VT 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsorgungsunternehmen, Recycling, Kfz-Gebrauchtwarenhandel, Teststrecke (Fahrsicherheitszentrum), Standort Berliner Wasserbetriebe</li> <li>- Lagerflächen, Bodenbehandlung, Recycling, Kompostierplatz Lindenhof</li> </ul> <p><b>VT 5 A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großflächiger Logistikbetrieb (Netto-Warenverteilager), Standort einer Windkraftanlage</li> <li>- Haustierkrematorium, Bau- u. Metallbetrieb, Baustoffhandel</li> </ul> <p><b>VT 5 B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrieb der Pyrotechnik (einziger Seveso-Betrieb im Bezirk)</li> </ul>
Erschließung und Erreichbarkeit	<p><b>MIV:</b> über AD Pankow (A 10 und A 114), Schönerlinder Straße (B 109)</p> <p><b>ÖPNV:</b> Buslinie 251</p>
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>VT 5:</b> Beurteilung nach § 34 (2) / im FNP als GE für Abfallentsorgung ausgewiesen</li> <li>- <b>VT 5 A:</b> B-Plan XIX-53 in Aufstellung</li> <li>- EpB-Gebiet 39</li> <li>- <b>VT 5 B:</b> Vorrangfläche Neuansiedlung Großstandort, Sicherung im LeP BB - EpB-Gebiet 40 (Karte Planungsrecht)</li> </ul>
Eigentumsverhältnisse	<p><b>VT 5:</b> private Eigentümer, Lifo, BSR, Berliner Wasserbetriebe</p> <p><b>VT 5 A:</b> private Eigentümer, Lifo</p> <p><b>VT 5 B:</b> ein privater Eigentümer, Land Berlin, tw. Lifo siehe (Karte Eigentum)</p>
Schwächen	<p><b>VT 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlendes Planungsrecht</li> <li>- untergenutzte Flächen ohne innere Erschließung</li> <li>- großflächige Lagerwirtschaft - ungeordnetes Erscheinungsbild (ehem. Gut Lindenhof)</li> <li>- nur verwandte Betriebe mit ähnlich hohen Emmissionen können hier zugelassen werden</li> <li>- Konflikt zu vorhandener Wohnbebauung</li> </ul> <p><b>VT 5 A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- südwestl. Teil der Fläche KGA (geschützt - Zeitraum auf 25 Jahre verlängert)</li> <li>- Flächen nur über Fortführung Bebauungsplanverfahren entwickelbar</li> </ul>

	<p><b>VT 5 B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- historisch gewachsener Standort inmitten der östlichen Teilfläche (Seveso-Betrieb, Insellage)</li> <li>- gesamtes übriges Gelände ohne Planungsrecht und Erschließung (lediglich durch FNP, EpB gesichert)</li> <li>- Vorhaltestandort für Großansiedlung gefährdet durch weitere Ansiedlungsbegehren für Windkraftanlagen (fehlendes Planungsrecht)</li> </ul>
Gefahren	<p><b>VT 5 B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- östlich der Schönerlinder Straße befindet sich der einzige Seveso-Betrieb des Bezirkes (Pyro Art GmbH); hier befinden sich weitere kleinere Unternehmen,</li> <li>- Nachfragestandort für Windkraftanlagen; weitere Windkraftanlagen geplant-schränkt damit die Entwicklung des Geländes mittelfristig ein – bei weiteren Genehmigung für Windkraftanlagen ist diese Fläche nicht mehr für Großansiedlungen verfügbar</li> </ul>
Stärken	<p><b>VT 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort mit großen Flächenreserven</li> <li>- Profil: Entsorgung/ Recycling (gem. FNP)</li> <li>- Verkehr: MIV gut, Autobahnanschluss, Gleisanschluss im Norden vorhanden</li> </ul> <p><b>VT 5 A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuansiedlung weiterer großflächiger Nutzung westl. Straße am Posseberg geplant,</li> <li>- Erschließung in diesem Bereich muss im weiteren Verfahren geprüft werden; Grundstücksgliederung ist auf der Grundlage des „alten“ Planentwurfes von 1999 erfolgt, der aber keine Rechtskraft erlangen wird- eine Neugliederung des bereiches ist unumgänglich</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen zwischen Posseberg und Schönerlinder Str. wurden bereits vermarktet</li> <li>- EpB-Fläche Nr. 39</li> <li>- nördlich und südlich begrenzt von Autobahnen = gute überörtliche Anbindung mit Autobahnanschluss</li> </ul> <p><b>VT 5 B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Freiheitsgrad bei Emmissionen ( z. Bsp. 24 h Gewerbe oder Logistikbetrieb mit hohem Verkehrsaufkommen)</li> <li>- EpB-Fläche Nr. 40</li> </ul>
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenreserven für großflächige Ansiedlungen</li> <li>- große Flächen im Eigentum des Landes Berlin und des Liegenschaftsfonds</li> <li>- große Flächenzuschnitte möglich: ca. 5000 m<sup>2</sup> und mehr</li> <li>- viel Grün und Platz für Ausgleichsflächen; erforderliche Kompensationsflächen werden im B-Planverfahren geprüft und ggf. festgesetzt</li> </ul>
Entwicklungsziele	<p><b>VT 5:</b> - nördlicher Bereich für Abfallunternehmen qualifizieren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungskonzept Lindenhof, Planungsrecht</li> </ul> <p><b>VT 5 A:</b> Standort für Logistikunternehmen mit B-Plan absichern (damit kann die Entwicklung dieser Fläche kurzfristig abgeschlossen werden)</p> <p><b>VT 5 B:</b> langfristige Freihaltung und Sicherung der östlich der Schönerlinder Straße gelegenen Flächen (Vorhaltefläche)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuentwicklung des Standortes zur Großansiedlung von Produktionsbetrieben mit gesamtstädtischer Bedeutung,</li> <li>- Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich</li> </ul>

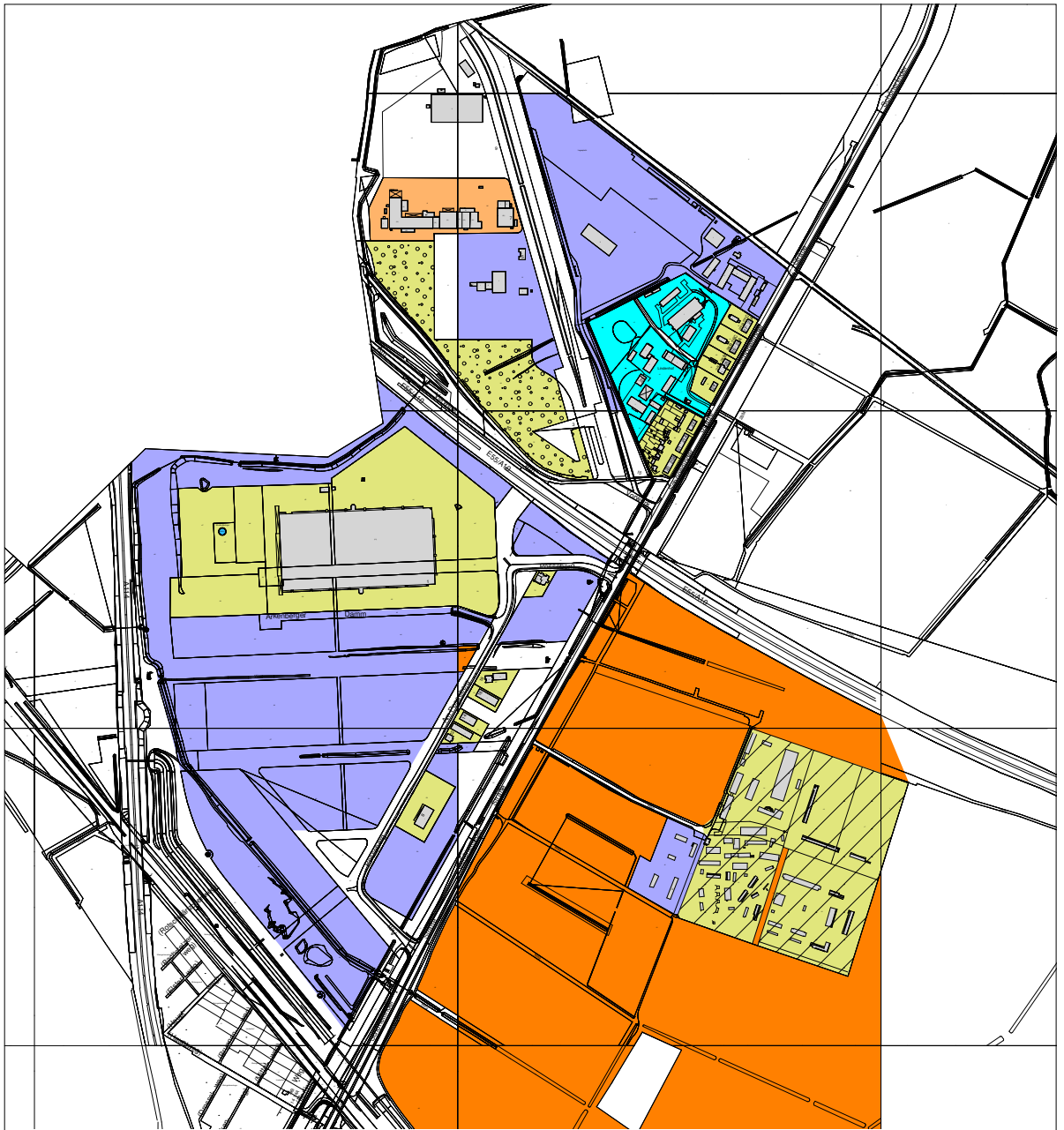
Handlungsempfehlungen	<p><b>VT 5:</b></p> <p>- Neuordnung des Bereiches mit den kleinteiligen Nutzungen östl. Schönerlinder Straße (ehem. Gut Lindenhof) und den dahinterliegenden Flächen mit Bahnanschluss (Flächenentwicklungskonzept für gewerbliche Nutzungen-Wohngebäude haben Bestandsschutz)</p> <p><b>VT 5 A:</b></p> <p>- Entwicklung zum Logistikstandort unterstützen durch zügige Weiterbearbeitung B-Plan</p> <p><b>VT 5 B:</b></p> <p>- Freihaltung der Flächen östlich der Schönerlinder Straße als langfristige Vorhaltefläche für mögliche Großansiedlungen (Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen: z.B. Textbebauungsplan mit Ausschluss der Windkraftnutzung)</p> <p>- Ausschluss von sensiblen Nutzungen und Einzelhandelsansiedlungen</p>
-----------------------	---

Im Bereich VT 5 nördlich der Autobahn ist der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen (an der Schönerlinder Straße) und Gewerbe zu klären. In diesem Zusammenhang wird die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Neustrukturierung dieses Bereiches empfohlen, welches auch die Flächen des ehemaligen Gutes Lindenhof umfasst. Hierfür wird mittelfristiger Handlungsbedarf gesehen.



Abschnitte der wz Klassifikation 2008	
• C	verarbeitendes Gewerbe
• E	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
• F	Baugewerbe
• G	Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ
• M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
• S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

- in VT-5 sind insgesamt 19 Unternehmen tätig, davon:
- 1 Unternehmen produzierender Bereich ohne Bau
  - 2 Unternehmen Bau
  - 7 Unternehmen Entsorgung/ Recycling
  - 5 Unternehmen Handel, Verkehr, Gastgewerbe
  - 4 Unternehmen weitere Dienstleistungen



LEGENDE

- Privat
- gleiches Muster-gleicher Eigentümer
- Bundesrepublik Deutschland
- Land Berlin
- Liegenschaftsfond
- Grundstückentwicklungsgesellschaft  
Karower Damm
- Wohnungsbaugesellschaften
- Kirche
- Post, Telekom
- Berliner Wasserbetriebe
- BSR
- Deutsche Bahn, Netz AG





Schwerpunkt im Vertiefungsbereich 5A ist die Neuansiedlung eines weiteren Unternehmens. Um hierfür Planungsrecht zu schaffen, soll das Plangebiet des B-Plans XIX-53 voraussichtlich geteilt werden. Der Beschluss für die Aufstellung der beiden Teilpläne wird voraussichtlich 2015 gefasst.

Im Vertiefungsbereich VT 5 B ist der Umgang mit den Bestrebungen zur Aufstellung weiterer Windkraftanlagen zu klären. Die Aufstellung weiterer Windkraftanlagen gefährdet den gesamtstädtischen Vorhaltestandort für eine Großansiedlung zunehmend. Diese Fläche stellt Berlins größte Vorratsfläche (160 ha) dar. Sowohl das Land Berlin als auch der Bezirk müssen sich diesbezüglich positionieren und ggf. über die Aufstellung von B-Plänen weitere Ansiedlungsbestrebungen von Windkraftanlagen ausschließen oder steuern (kurzfristiger Handlungsbedarf). Im StEP Gewerbe wird diesbezüglich folgendes Ziel formuliert: *„Die Fläche wird exklusiv für den Fall einer sehr großen industriellen Neuansiedlung vorgehalten. Für kleinteilige Entwicklungen steht der Standort nicht zur Verfügung“.*

Die Kleingartenanlage südlich der Bahnanlagen ist bis 2020 geschützt. Für die Vorhalteflächen der S-Bahn südöstlich der Bahnlinie ist als Übergangsnutzung die Aufstellung von Solaranlagen (Solarfelder) geplant. Diese Flächen sollen aber langfristig weiterhin als möglicher Standort für ein S-Bahn-Werk vorgehalten werden.

Flächenübersicht

<b>Vertiefungsbereich 5</b>	<b>Fläche insg.</b>	<b>davon genutzt</b>	<b>Erweiterungspotenziale</b>
VT 5: Pankow-Nord (Flächen nördlich BAB Westseite und Ostseite)	60 ha	19,5 ha	40,5 ha
VT 5 A Schönerlinder Straße	62 ha	32 ha	30 ha
VT 5 B Buchholz-Nord (Fläche östlich und südlich Schönerlinder Straße)	170 ha	7 ha	163 ha
<b>ges.</b>	<b>292 ha</b>	<b>58,5 ha</b>	<b>233,5 ha</b>

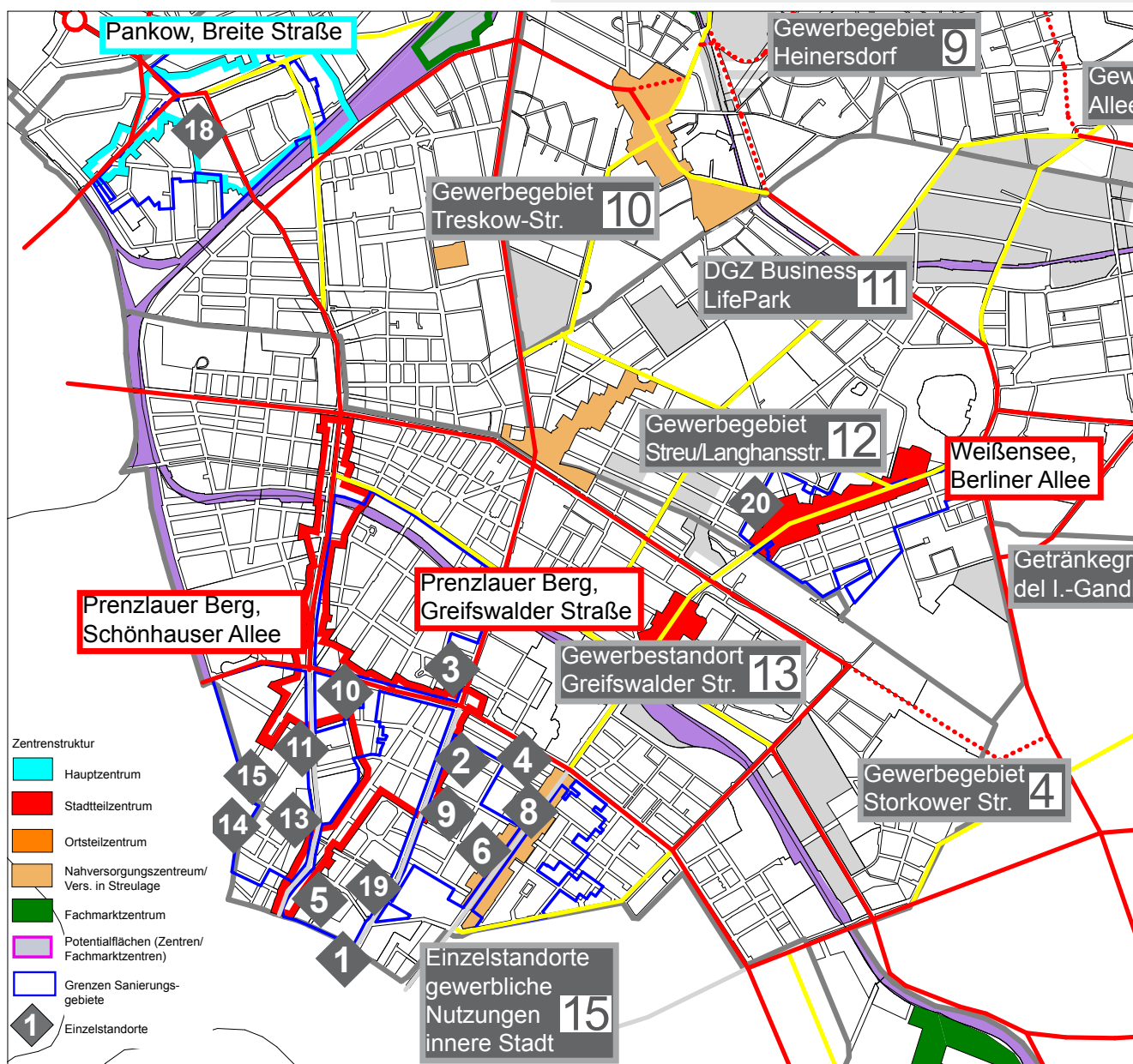
## 5.6 Gewerberaumnutzungen im Ortsteil Prenzlauer Berg

Die zentrumsnahen, südlichen Teile des Ortsteils Prenzlauer Berg haben in den letzten 15 Jahren erheblich von ihrer innenstadtnahen Lage profitiert. Der größte Teil der Altbausubstanz befand bzw. befindet sich in festgelegten Sanierungsgebieten (siehe Karte Vertiefungsbereich 6).

Insgesamt gab es im Ortsteil Prenzlauer Berg 5 Sanierungsgebiete, von denen 4 bereits aufgehoben wurden und das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz in 2015 aufgehoben wird. Der Altbaubestand wurde zum

### VERTIEFUNGSBEREICH 6

Gewerbestandorte in Innenstadtlagen des Prenzlauer Bergs



größten Teil saniert und zahlreiche Neubauten ergänzen die gründerzeitliche Baustruktur. Hierdurch wurden diese Gebiete nicht nur zu nachgefragten Wohnstandorten sondern auch zu attraktiven Standorten wissensintensiver Unternehmen und Unternehmensdienste.

Dazu zählen Anwaltskanzleien, Steuerberater, Finanzdienstleister und Unternehmensberater, Architekten- und Ingenieurbüros, Informations- und Telekommunikationsdienste, EDV und Softwareunternehmen, Betriebe im Nachrichtenwesen, Medien-, Film- und Werbeagenturen, Im- und Exportgeschäfte, Großhandelsbetriebe, Einrichtungen der Gesundheit, Bildung und Wissenschaft, internationale Vertretungen, Galerien und Kunsthandel und die Unternehmen der sog. Kreativwirtschaft.

Diese Unternehmen bevorzugen kleinteilige Altbaustrukturen mit großstädtischem Ambiente. Die schrittweise Expansion von Unternehmen aus dem Kunst- und Medienbereich und kreativen Dienstleistungen aus dem Zentrum der Stadt in den Ortsteil Prenzlauer Berg hat hier zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen lassen. Die Ansiedlung der kreativen Dienstleistungen fand in vielen Quartieren des Prenzlauer Berges statt. Der Erhalt einiger weniger historischer Gewerbestandorte ist gelungen, ein weitaus größerer Teil der gewerblichen Nutzungen wurde aufgegeben und zum Wohnen umgewidmet.

Gut nachvollziehbar ist diese Entwicklung, wenn die Rahmenpläne der 5 Sanierungsgebiete des Ortsteiles Prenzlauer Berg aus Anfang der 1990er Jahren mit den Ergebnissen der Sanierung abgeglichen werden. Hier wird deutlich, dass ursprünglich wesentlich größere gewerbliche Areale erhalten bzw. entwickelt werden sollten, als dies tatsächlich zum Abschluss der Sanierung in den einzelnen Gebieten zu konstatieren ist. Dies macht deutlich, dass selbst das Sanierungsrecht nicht verhindern konnte, dass ehemals gewerbliche Gebäude im Blockinnenbereich zum Wohnen umgenutzt wurden. Die Anwendung eines Umwandlungsverbotes von Gewerbe in Eigentumswohnungen könnte diesen Trend stoppen, erscheint aber derzeit politisch unrealistisch.

Alle beispielhaft ausgewählten Standorte gewerblicher Nutzungen in den Gründerzeitgebieten sind positive Beispiele einer gelungenen Entwicklung in diesem Sektor.

- 1\_ Backfabrik
- 2\_ Prenzlauer Allee 36 „Frankonia Höfe“
- 3\_ Prenzlauer Allee 193, Fahrradhändler, Büros, Fotografen
- 4\_ Marienburger Str. 16 „Marienburg“
- 5\_ Saarbrücker Str. 24 Genossenschaftsgewerbehof
- 6\_ Greifswalder Str. 207, Verlagshaus
- 7\_ Greifswalder Str. 209, medizinische Apparate, Zahntechnik
- 8\_ Greifswalder Str. 212-213 (ehem. Zigarrenfabrik), E-Commerce-Unternehmen, Handelsgesellschaften, Clubs
- 9\_ Immanuelkirchstr. 24, Schneiderei, Tischlerei

- 10\_ Schönhauser Allee 37, Kulturbrauerei
- 11\_ Schönhauser Allee 163, Film, Datenverarbeitung, Medien
- 12\_ Schönhauser Allee 167B, 167C, Design und Modellbau
- 13\_ Schwedter Str. 9a, 9b, Büros
- 14\_ Schwedter Str. 7-8, Hostel, Dienstleister
- 15\_ Schwedter Str. 36A, Film, Werbung, Datenverarbeitung
- 16\_ Schwedter Str. 34A, Gewerbehof
- 17\_ Schwedter Str. 34, Clean Berlin
- 18\_ Neue Schönholzer Straße 26 d, Alte Mälzerei\_OT Pankow
- 19\_ Bötzwobrauerei, Otto Bock Future Lab (in der Entwicklung bis 2017)
- 20\_ Lehderstraße 16-19, Goldleistenfabrik\_OT Weißensee

Ein herausragendes Beispiel gewerblicher Nutzung auf einem größeren Areal ist der Gewerbehof in der Saarbrücker Straße 24: 1995 gründeten ansässige Unternehmen die Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. mit dem Ziel der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Standortes bei günstigen Mieten. 2003 übernimmt die Genossenschaft das Grundstück nach langwierigen Kaufverhandlungen vom Land Berlin.

Die auf dem Gewerbehof ansässigen Firmen, weitere Unternehmen und die Berliner Volksbank sind die 45 Mitglieder der Genossenschaft. Auf dem Gewerbehof ist eine vielfältige Mischung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, des Handels und produktionsnaher Dienstleistungen ansässig. Einen besonderen Schwerpunkt bilden Künstler und Medienunternehmen. Freie Flächen werden an Unternehmen vermietet, die den Standort bereichern und ergänzen. Neue Mieter finden hier günstige Standortbedingungen, treten der Genossenschaft bei, beteiligen sich mit Einlagen und bilden so die Grundlage für den eigenen und den Erfolg der Genossenschaft. Die Zahl der Mitglieder wird in den nächsten Jahren auf über 80 anwachsen.

Die Schwerpunkte der Genossenschaft sind:

- Die ansässigen Firmen sind Miteigentümer und bestimmen die Entwicklung des Gewerbehofes.
- Für alle Flächen gilt das Kosten-Mieten-Prinzip. Durch die Wahl verschiedener Ausbaustandards bestimmen die Mieter die Miethöhe. Die Miete bleibt langfristig stabil.
- Der gemeinsame Entwicklungsprozess und die hohe Flexibilität eröffnet den Firmen viel Raum zum Probieren und Expandieren.
- Die ansässigen Firmen nutzen Synergien und unterstützen sich gegenseitig.
- Die Genossenschaft nutzt und fördert die regionalen Wirtschaftskreisläufe, integriert Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen und ist eine Plattform für innovative Projekte und Existenzgründer.

- Die gemischte Nutzungsstruktur wird im urbanen Umfeld erhalten und weiterentwickelt.

Wegen der zukunftsweisenden Ansätze und der erfolgreichen Umsetzung erfreut sich der Gewerbehof großer Unterstützung aus der Bezirks- und Landespolitik, den Unternehmervereinigungen, der Berliner Volksbank eG sowie interessierter Bürger und Unternehmen.<sup>9</sup> Insgesamt haben sich auf diesem Standort über 30 Unternehmen vom Baubetrieb, Kleinhandwerker, Innenausstatter, Formenbauer, Theater- und Fassadenmaler, Architekten, Filmemacher, Mediengestalter bis zum Fahrradverleih angesiedelt. Dieser Standort wird aufgrund seiner genossenschaftlichen Struktur und Herangehensweise als dauerhafte Nutzung langfristig Fortbestand haben.

Ein weiteres Beispiel ist die geplante Entwicklung des Areals der ehemaligen Bötzw-Brauerei. Hier zeigt sich sehr deutlich, wie lange die Umnutzung bzw. Revitalisierung eines solchen Standortes dauern kann. Für dieses Areal wurden bereits mehrere Nutzungen unterschiedlicher Vorhabenträger diskutiert; zur Umsetzung kam es seit den 1990er Jahren nie.

Die Planung der Bötzw-Brauerei vom Mai 2014 ist ein „Modell-Investment der Kultur- und Kreativwirtschaft“<sup>10</sup>, das Kultur und Kreativität und moderne Produktionsverfahren verbindet und integriert. Das Medizintechnikunternehmen Otto Bock HealthCare inszeniert hier eine Zukunftsvision für sein Unternehmen.

Diese beiden Beispiele belegen, wie unterschiedlich die Herangehensweise an solche Projekte sein kann und vor allem, welche Zeithorizonte zur Umsetzung benötigt werden. Die Einflussnahme auf solche Entwicklungen in den Gründerzeitstrukturen des Prenzlauer Berges durch die Verwaltung ist sehr schwierig. Planungsrechtlich sind sie kaum steuerbar, da immer das Engagement des Eigentümers ausschlaggebend ist. Zudem sind die gewerblichen Nutzungen hier einem ganz starken Umnutzungsdruck durch das Wohnen und extrem stark gestiegenen Grundstückspreisen ausgesetzt.

#### Entwicklungsziele:

- *Erhalt der gemischten Strukturen: Straßenrandbereich zum Wohnen in den Blöcken nichtstörende Gewerbenutzung oder in der Straßenrandbebauung,*
- *Erhalt der gewerblichen Einzelstandorte auf größeren Grundstücken,*
- *Forcierung und Förderung der Bildung von Genossenschaften für gewerbliche Ansiedlungen.*

---

<sup>9</sup> Aus: Flyer „Report: Gewerbehof in der Alten Königstadt“, Ausgabe September 2011

<sup>10</sup> Berliner Zeitung 27. 05. 2014



Handlungsempfehlungen:

- zur konkreten Erfassung der vorhandenen Gewerbenutzungen sind weiterführende Untersuchungen erforderlich,
- Standortsicherung von Gewerbenutzungen vorzugsweise über Genossenschaftsbildung oder Eigentümergemeinschaften,
- Forcierung solcher Entwicklungs-Gemeinschaften durch gezielte Förderung,
- Schaffung neuer Fördermöglichkeiten und Bündelung des Verwaltungshandelns (s.u.),
- Steuerung und Vorhalten günstiger Mietobjekte,
- Prüfung der Möglichkeiten der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher Standorte in den Gründerzeitquartieren,
- Schaffung rechtlicher Grundlagen zur Klärung der Lärmkonflikte und von Möglichkeiten der Modernisierung und Erweiterung der Standorte (die IHK hat ein Gutachten zur Lösung von Nutzungskonflikten in gemischten Gebieten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen im Januar 2015 vor und können von dann zur Verfügung gestellt werden).

In Berlin werden derzeit viele Firmen gegründet – im Jahr 2014 waren es alleine 400 in der Digitalwirtschaft. Allerdings zeigen Langzeitstudien, dass 40 % dieser Start-ups nach 5 Jahren wieder aufgegeben haben. Nur wenige Firmen wachsen schnell und dauerhaft. Das Land Berlin fördert Start-ups, aber überwiegend in den Hochtechnologiebereichen. Auch in der Kreativwirtschaft ist ein solcher Trend zu verfolgen. Die Labs und Berliner Start-up-Szene haben bisher stark von den Mietobjekten zu sehr günstigen Preisen profitiert. Diese günstigen Räume werden seit mehr als einem Jahr im immer schneller wachsenden Berlin spürbar knapper. Hinzu kommen internationale Immobilienspekulationen, die die Preise nach oben treiben und den Verwertungsdruck erhöhen.

Wichtig für die Zukunft wird es sein, Freiräume für kreative und junge Unternehmen offen zu halten, obwohl die Nachfrage steigt. Hier gibt es gute Beispiele aus Holland, wo eine öffentlich und privat finanzierte Non-Profit-Organisation mit einem Budget von 3,1 Mio Euro jährlich ca. 30 Projekte zwischen Kunst und Digitalökonomie fördert. Dies zeigt, dass Ressorts enger zusammenarbeiten müssen und z.B. Kultur- und Wirtschaftsförderung enger miteinander verzahnt werden müssen. Es gilt, das Besondere an der Berliner Kreativ- und Start-up-Szene, nämlich ihre Vielfalt zu erhalten und zu fördern, denn Kreative und Künstler bereichern die Stadt.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Berliner Zeitung vom 9.10.2014

## 5.6 Flächenübersicht der Vertiefungsbereiche

Vertiefungsbereich	Fläche insg.	davon genutzt	Erweiterungspotenziale
VT 1 b – Buchholzer Straße - Mitte	24 ha	14 ha	10 ha
VT 1 c – Buchholzer Straße - Nord	16 ha	14,5	1,5 ha
<b>gesamt</b>	<b>40 ha</b>	<b>28,5 ha</b>	<b>11,5 ha</b>
VT 2			3 ha (mittelfristig)
VT 2- Treseburger Straße	<b>8,5 ha</b>	<b>1,5 ha</b>	4 ha
<b>gesamt</b>			<b>7 ha</b>
VT 3a – Gewerbegebiet Heinersdorf	36 ha	16 ha	20 ha (dav. 12 ha GRW-Fläche)
VT 3b – Blankenburger Pflasterweg	5 ha	5 ha	
<b>gesamt</b>	<b>41 ha</b>	<b>21 ha</b>	<b>20 ha</b>
VT 4	<b>2,5 ha</b>	<b>2,5 ha</b>	-
VT 5: Pankow-Nord (Flächen nördlich BAB Westseite und Ostseite)	60 ha	19,5 ha	40,5 ha
VT 5 A Schönerlinder Straße	62 ha	32 ha	30 ha
VT 5 B Buchholz-Nord (Fläche östlich und südlich Schönerlinder Straße)	170 ha	7 ha	163 ha
<b>ges.</b>	<b>292 ha</b>	<b>58,5 ha</b>	<b>233,5 ha</b>
<b>Alle VT (ohne VT 6)</b>	<b>384 ha</b>	<b>112 ha</b>	<b>272 ha</b>
<b>VT 1-4 (ohne Vorhalte- fläche Großsiedlung)</b>	<b>92 ha</b>	<b>53,5</b>	<b>38,5 ha</b>

## 6. Gewerbeflächenkonzept

Das Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes für den Bezirk Pankow besteht in der Sicherung, Stärkung, Entwicklung des Bestandes und der Qualifizierung der Potentialflächen.

Entwicklungstendenzen ergeben sich aus der Analyse der Bestandssituation und den Anforderungen zur Stärkung und Nachfrage gewerblicher Standorte im Bezirk. Sie berücksichtigen die Grundsätze der Berliner Stadtentwicklungspolitik und die rechtlichen Rahmenbedingungen. Die nachhaltige Entwicklung der Schwerpunktstandorte und Gewerbekerne lässt sich nur durch eine Verbesserung des Verkehrsnetzes erreichen.

Als vorrangige Aufgaben lassen sich zusammenfassen:

- Stärkung der gewerblichen Nutzungen im Bezirk durch **Entwicklung von Schwerpunktbereichen** mit Impulscharakter;
- Sicherung von Flächen gegenüber konkurrierenden Nutzungen unter dem Aspekt der **Flächenvorsorge und Flächenstabilisierung**;
- **Flächensicherung** im Hinblick auf unterschiedliche Qualitäten und teilräumliche Lagen;
- **Angebotsplanung für Potentialflächen** für kurz- und mittelfristige Unternehmensentscheidungen;
- Sicherung von **Gewerbestandorten innerhalb von Wohngebieten** unter dem Aspekt der Verträglichkeit;
- **Vorschläge zur Konfliktbewältigung** zwischen sensiblen Nutzungen;
- **Verbesserung der äußeren Erschließung** insbesondere zur Anpassung bestehender Standorte an aktuelle Anforderungen der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen;
- **Standortmarketing und Netzwerkentwicklung** zur Förderung von Standortbindungen und zur Stärkung der Attraktivität;
- Entwicklung von **Verbindungen zwischen Wissenschaft und Gewerbe**;
- **Städtebauliche Aufwertung** von Gewerbestandorten.

### 6.1 Schwerpunkte und Ziele der Entwicklung

Das übergreifende Ziel der Pankower Gewerbeflächenentwicklung ist die Sicherung der vorhandenen Gewerbestandorte und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die planungsrechtlichen, infrastrukturellen und konzeptionellen Maßnahmen sollen die guten Standortbedingungen erhalten werden und die Entwicklungspotenziale der Flächen und Unternehmen gewährleistet werden.

Der Bezirk Pankow verfolgt bei der Gewerbeflächenentwicklung darüber hinaus insbesondere folgende Ziele:

- Sparsamer Umgang mit Flächen
- Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten verträglicher gestalten
- Branchenmix
- Schaffung von nutzungsspezifischen Flächenpotenzialen und deren Sicherung
- bezirksübergreifendes Handeln.

### ***Sparsamer Umgang mit Flächen***

Die Flächenbegrenzung des Bezirks beschränkt eine Neuausweisung von Gewerbeflächen auf der „Grünen Wiese“. Zudem sind die vorhandenen Freiflächen innerhalb des Bezirks zu schützen. Aus diesem Grund sollte eine Gewerbeflächenentwicklung möglichst im Bestand erfolgen und Potenziale durch Nachverdichtung generiert werden, indem z.B. die Flächeneffizienz und die Flächeneffektivität erhöht werden.

Ebenso sind auf den vorhandenen Standorten Flächenpotenziale zu ermitteln, zu prüfen und zu sichern.

### ***Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten***

Insbesondere die gemischt genutzten Quartiere und somit die kurzen Wege zwischen Wohnen und Arbeiten sorgen für eine lebendige und nachhaltige Stadtstruktur. Pankow ist vor allem in den innenstadtnahen Stadtteilen geprägt von dicht nebeneinander liegenden Nutzungen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordern.

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist unter städtebaulichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten ein erstrebenswertes Ziel.

### ***Branchenmix***

Pankow verfügt über keinen gewerblichen Nutzungsschwerpunkt, sondern nimmt eine Vielzahl an Branchen in den Gewerbegebieten auf. Schwerpunkte sind neben Verkehrstechnik in Wilhelmsruh und dem Campus Buch das Handwerk und Dienstleistungen. Letztere sind vorwiegend mit wissensbasierten und technologieorientierten Angeboten vertreten. Der Dienstleistungssektor wird voraussichtlich weiter wachsen. Darüber hinaus sollen durch aktive Wirtschaftsförderung auch Unternehmen anderer Branchen am Standort gehalten bzw. in Pankow angesiedelt werden, insbesondere Betriebe aus dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe und Zukunftstechnologien. Bei der letztgenannten Branche ist der Campus Buch der Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Besonderes Augenmerk ist auf die kleinen Handwerksbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen zu legen. Hier besteht das Problem der Verdrängung aus den hochpreisigen Innenstandlagen an den Rand des Bezirkes. Hierfür sind Flächen zu sichern, die einer Neuansiedlung dienen können und eine Abwanderung ins Umland verhindern.

### **Schaffung von nutzungsspezifischen Flächenpotenzialen**

Die Anforderungen der verschiedenen Branchen unterscheiden sich z.T. erheblich hinsichtlich ihrer Standortfaktoren, insbesondere bei Flächengröße, Erschließung, Emissionsgrad oder den weichen Standortfaktoren. Hier gilt es eine innerhalb des Bezirkes ausgewogene Verteilung der Flächen zu finden, die jeder Branche verschiedene Flächen zur Verfügung stellen kann.

In der vorhandenen Nutzungsstruktur haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Standorte mit speziellem Profil herausgebildet: siehe Punkt 4.

### **Gesamtstädtisches und bezirksübergreifendes Handeln**

Vereinzelte Branchen und Unternehmen sind von gesamtstädtischer Bedeutung. Bei der angestrebten Standortsicherung bzw. Weiterentwicklung sollten neben bezirklichen Konzepten auch gesamtstädtischen Flächenressourcen aktiviert werden. Zudem erstrecken sich einige Gewerbeflächen bis an die Bezirksgrenzen und erfordern ein bezirksübergreifendes Handeln (z.B. das Gewerbegebiet Pankow-Park in Wilhelmsruh).

## 6.2 Modell der räumlichen Entwicklung – Leitbild –

Planerische und strategische Aussagen für eine wirtschaftliche Perspektive des Bezirkes und der Unternehmen lassen sich in Leitbildern darstellen und schaffen eine generalisierte Abbildung der Entwicklung.

Das Leitbild für die wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk Pankow ist das Ergebnis der Stärken und Potentiale des Bestandes, die einen Entwicklungsraum eröffnen und die in Übereinstimmung mit gesamtwirtschaftlichen Perspektiven abgeleitet werden können.

Die räumliche Gliederung der gewerblichen Schwerpunkte im Bezirk Pankow vollzieht sich analog der städtebaulichen Strukturen, die sich aufgrund ihrer spezifischen Entwicklung heraus kristallisiert haben. Damit entstand eine ringartige Zuordnung von gewerblichen Flächen und Standorten, die sich als tragfähiges Gerüst etabliert haben und sich wie folgt aufbauen:

#### **Entwicklungsraum kompakte Stadt**

- ◀ Integrierte Standorte in den Gründerzeitquartieren  
*Wissensintensiv + kreativ  
mit regionaler Bedeutung*
- ◀ Gewerbebestandort  
*Büro, Dienstleistung  
mit regionaler Bedeutung*



### Entwicklungsraum Gemengelagen

- ◀ Gewerbestandort  
*Gebietsversorgung Handwerk*
- ◀ Einzelstandorte  
*Büro- und Dienstleistungsbereich, Großhandel*

### Entwicklungsraum Übergangsbereich

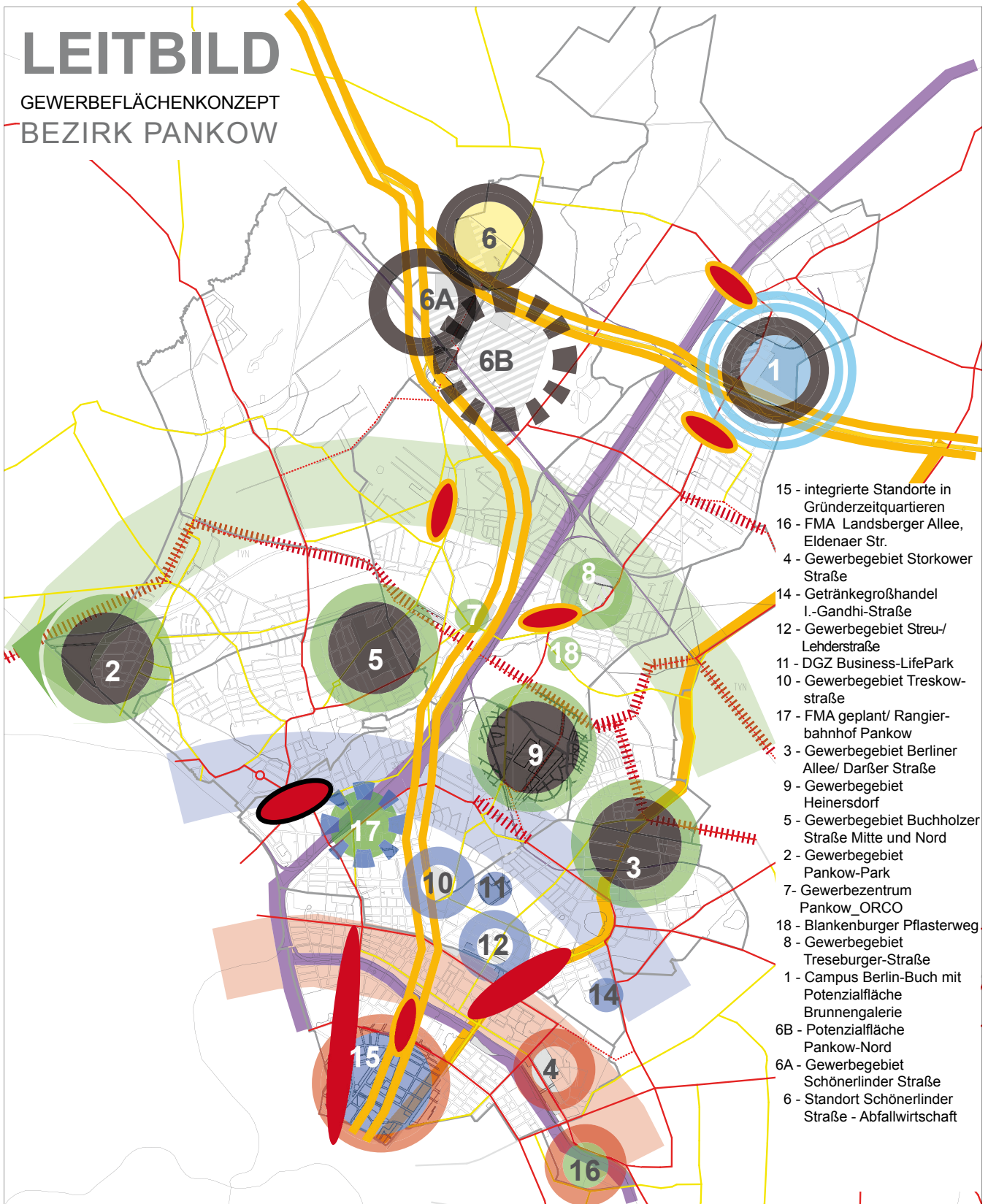
- ◀ Gewerbestandort  
*Produzierender Bereich (KMU),  
mit regionaler Bedeutung*
- ◀ Gewerbestandort  
*Gebietsversorgung Handwerk*
- ◀ Einzelstandorte  
*Büro- und Dienstleistungsbereich, Gewerbehof*

### Entwicklungsraum Siedlungsrand

- ◀ Gewerbestandort  
*Logistikbereich  
mit überregionaler Ausrichtung*
- ◀ Gewerbestandort  
*Wissenschaft/ Forschung  
Überregionale Bedeutung*
- ◀ Sonderstandort  
*Abfallwirtschaft*
- ◀ Potentialfläche  
*für Großsiedlung*

Ergänzt werden die Entwicklungsräume durch die Zentrenstruktur des Bezirkes und die Standorte der Fachmärkte. Die Radialen der B 2 und B 109 werden als die Hauptverkehrslinien definiert, die innerhalb der Entwicklungsräume durch tangentielle Verkehrswege ergänzt werden müssen, um die notwendige Verknüpfung zu anderen Stadträumen zu realisieren und die Erschließungsanforderungen zu verbessern.

Innerhalb der Entwicklungsräume bilden die Schwerpunkte für eine gewerbliche Entwicklung im Bezirk nachstehende Standorte, die überwiegend als Vertiefungsbereiche aufgrund ihres hohen Handlungsbedarfes untersucht wurden und nach ihrer Bedeutung differenziert eingestuft sind:



- 15 - integrierte Standorte in Gründerzeitquartieren
- 16 - FMA Landsberger Allee, Eldenaer Str.
- 4 - Gewerbegebiet Storkower Straße
- 14 - Getränkegroßhandel I.-Gandhi-Straße
- 12 - Gewerbegebiet Streu-/Lehderstraße
- 11 - DGZ Business-LifePark
- 10 - Gewerbegebiet Treskowstraße
- 17 - FMA geplant/ Rangierbahnhof Pankow
- 3 - Gewerbegebiet Berliner Allee/ Darßer Straße
- 9 - Gewerbegebiet Heinersdorf
- 5 - Gewerbegebiet Buchholzer Straße Mitte und Nord
- 2 - Gewerbegebiet Pankow-Park
- 7 - Gewerbezentrum Pankow\_ORCO
- 18 - Blankenburger Pflasterweg
- 8 - Gewerbegebiet Treseburger-Straße
- 1 - Campus Berlin-Buch mit Potenzialfläche Brunnengalerie
- 6B - Potenzialfläche Pankow-Nord
- 6A - Gewerbegebiet Schönrlinder Straße
- 6 - Standort Schönrlinder Straße - Abfallwirtschaft

**Entwicklungsraum kompakte Stadt**

- integrierte Standorte in den Gründerzeitquartieren/ wissensintensiv + kreativ mit regionaler u. überregionaler Bedeutung
- Gewerbebestand Büro, Dienstleistung mit regionaler Bedeutung

**Entwicklungsraum Gemengelage**

- Gewerbebestand Gebietsversorgung Handwerk
- Einzelstandorte Büro- und Dienstleistungsbereich, Großhandel

**Entwicklungsraum Übergangsbereich**

- Gewerbebestand produzierender Bereich (KMU), mit regionaler Bedeutung
- Gewerbebestand Gebietsversorgung Handwerk
- Einzelstandorte Büro- und Dienstleistungsbereich, Gewerbehof

**Entwicklungsraum Siedlungsrand**

- Gewerbebestand Logistikbereich mit überregionaler Ausrichtung
- Gewerbebestand Wissenschaft/ Forschung - überregional
- Sonderstandort Abfallwirtschaft
- Potential für Großansiedlung

**Zentrenstruktur**

- Hauptzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum/ Stadtteilzentrum
- Ortsteilzentrum
- FMA Fachmarkttagglomeration
- FMA geplant

**GEWERBEFLÄCHENKONZEPT**

zur Stärkung regionaler Wirtschaftspotenziale für den Bezirk Pankow

**Karte 4**

Planungsgruppe WERKSTADT  
Boxhagener Str. 16, 10245 Berlin  
in Zusammenarbeit mit  
Agentur für Stadtentwicklung  
Paulstr. 34, 10557 Berlin

Dezember 2014

## Übersicht Standorte in Entwicklungsräumen

Entwicklungsraum	Gewerbestandort	Profil
Entwicklungsraum kompakte Stadt	Integrierte Standorte wie	überwiegend wissensintensive, technologieorientierte Nutzungen, Kreativwirtschaft
	Backfabrik	
	Saarbrücker Straße	
	Schwedter Straße	
	Prenzlauer Allee	
	Greifswalder Straße	
	Storkower Straße	Büro, Dienstleistungen
Entwicklungsraum Gemengelagen	Langhansstraße	Kleingewerbe, Handwerk, Kreativwirtschaft
	Treskowstraße	Dienstleistungen
	DGZ Gustav-Adolf-Straße	Büro- Dienstleistungen
Entwicklungsraum Übergangsbereich	Berliner Allee/ Darßer Straße	Produktionsorientiertes Gewerbe, Logistik, Dienstleistungen
	Heinersdorf	Produktionsorientiertes Gewerbe
	Buchholzer Straße	Produktionsorientiertes Gewerbe
	Pankow-Park	Produktionsorientiertes Gewerbe
	Orco	Handwerk, Dienstleistungen
	Treseburger Straße	Gebietsversorgendes Handwerk
Entwicklungsraum Stadttrand	Schönerlinder Straße	Logistik, Großhandel, produzie- rendes Gewerbe, Abfallwirtschaft
	Campus Buch	Forschung, Medizintechnik, Biotechnologie

## 7. Maßnahmekonzept

### 7.1 Planungsstrategien

Zur Umsetzung der Ziele sollten folgende Planungsstrategien (weiter-) verfolgt werden:

- Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Standorte
- Nutzung von Erschließungsvorteilen
- Nutzung der Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale im Bestand
- Aktives Flächenmanagement und Flächenaktivierung
- Gewerbeflächenmanagement
- Nutzungsentflechtung und Aufgabe von nicht marktgängigen Gewerbeflächen.

#### **Planungsrechtliche Sicherung**

Zur Sicherung von vorhandenen und vorgeschlagenen Gewerbeflächen sollen im Bezirk Pankow verschiedene planungsrechtliche Strategien entsprechend der städtebaulichen Situation verfolgt werden.

- Vorrangig sind für die Sicherung der Gewerbestandorte Bebauungspläne mit eindeutigen Nutzungsausweisungen anzuwenden. Wobei nicht nur der Bestand zu sichern ist, sondern auch Flächenpotenziale im Sinne einer Angebotsplanung ausgewiesen werden sollen.  
Dies soll durch eine Festsetzung als GE-Flächen erreicht werden. Die Ausweisung als Mischgebietsflächen wird in diesem Zusammenhang kritisch bewertet, da die anteiligen Wohnnutzungen regelmäßig zu einer geringen Bandbreite gewerblicher Nutzungen führen.
- Die Sicherung von Gewerbenutzungen in gewachsenen Mischgebieten gemäß BauNVO trägt vor allem den Gemengelagen der innerstädtischen Quartiere Rechnung. In diesen Bereichen gilt es, die Gewerbehöfe und Handwerksbetriebe zu erhalten und das dauerhaft konfliktfreie Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten. Da es sich häufig um einzelne Grundstücke handelt, würde die Anwendung von Bebauungsplänen einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten. Daher ist in Erwägung zu ziehen z.B. durch die Anwendung von Erhaltungsverordnungen oder entsprechenden Umwandlungsverboten von Gewerbegebäuden in Eigentumswohnungen, die spezifische Mischung zu schützen.
- Darüber hinaus muss sowohl in Bebauungsplänen als auch durch das derzeit in Überarbeitung befindliche Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept), die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

### ***Umwandlung in Gewerbeflächen***

Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen ist nur in Einzelfällen anzustreben. Jedoch können anderweitig genutzte Flächen durch planungsrechtliche Umwandlungen als Gewerbeflächen generiert werden. Dies kann der Fall sein bei Brachflächen, bei Flächen, die kaum oder untergenutzt sind oder Flächen, deren vorhandene Nutzung nicht standortadäquat ist.

Insbesondere jene Flächen eignen sich zur Umwandlung in Gewerbe, die durch Restriktionen geprägt oder von einer maßgeblichen Änderung der Rahmenbedingungen betroffen sind, welche eine Gewerbeansiedlung begünstigen, z.B. die Lage an Infrastrukturtrassen.

### ***Nutzung der Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale im Bestand***

Das ressourcen- und flächensparende Bauen kann nur durch die bestandsorientierte Entwicklung der bereits bebauten bzw. genutzten Flächen umgesetzt werden. Die Potenziale liegen dabei vor allem in der Optimierung der Flächennutzung. Bei der Entstehung vieler Gewerbeflächen wurde meist von großen Freianlagen ausgegangen, die eine großzügige Erschließung und Erweiterungsmöglichkeiten gewährleisten. Die Flächenknappheit und der daraus folgende Druck auf untergenutzte Flächen

können neue Entwicklungskonzepte für bestehende Flächen und Gebäude freisetzen. Dabei sind unterschiedliche Ansätze denkbar:

- *Lage und Nutzung der Erschließungsflächen:* Durch effektive Verteilung der Erschließungsräume können mehrere Betriebe über die gleiche Zufahrt erschlossen werden. Ähnlich den Gewerbehöfen in den hochverdichteten innerstädtischen Lagen können Kosten eingespart, Flächen gewonnen und gemeinsame Adressen gebildet werden.
- *Nutzungsteilung:* Insbesondere großflächige Stellplatzanlagen, Lagerflächen und Freiräume könnten – betriebsabhängig – von mehreren Betrieben und Nutzern in Anspruch genommen und logistisch optimiert werden.
- *bauliche Intensivierung:* Erweiterungsmöglichkeiten bieten sich nicht nur in der Fläche, sondern auch und vor allem in der Höhe. Ähnlich dem Wohnungsbau lassen sich auch Gewerbebauten durch geringe bauliche Anpassungen aufstocken und können zu einer größtmöglichen Ausnutzung eines Grundstückes beitragen.
- *Stapelung von Nutzungen:* Die Nachverdichtung von Gewerbeflächen ist ebenso durch die Stapelung unterschiedlicher Nutzungen möglich.
- *Modernisierung:* Vor allem im Büro- und Dienstleistungsbereich haben sich die Anforderungen an die Gebäude und Raumbedarfe geändert. Durch die Modernisierung, insbesondere der Bauten in den innenstadtnahen Bereichen, werden Gewerbeflächen und ihr Umfeld maßgeblich attraktiviert und weiterentwickelt.

### ***Nutzung von Erschließungsvorteilen***

Flächen an großen Verkehrsinfrastrukturen sind prädestiniert für gewerbliche Nutzungen. Zum einen begünstigt eine gute Erschließung den Zu- und Abfahrtsverkehr und die Erreichbarkeit von Kunden, Verbrauchern und Arbeitnehmern. Andererseits sind lärm- und emissionsempfindliche Nutzungen an großen Straßen und Bahntrassen nur im Einzelfall umsetzbar. Mit der Nähe zu Autobahnen und Bundesstraßen verfügt der Bezirk Pankow über eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Durch gewerbliche Ansiedlungen an verkehrsgünstig gelegenen Flächen kann dieser Standortvorteil genutzt werden, z.B. im Umfeld der A10 und entlang der Schönerlinder Straße (B 109).

Neben dem Straßennetz für den Individualverkehr befindet sich eine Vielzahl der Pankower Gewerbeflächen im Einzugsbereich von S- und U-Bahn- sowie Bus-Linien. Eine fußgängerfreundliche Anbindung der Gewerbeflächen an die Haltestellen und eine entsprechende Umfeldgestaltung kann zu einer Attraktivitätssteigerung der Gewerbegebiete beitragen und gleichzeitig zu einer Entspannung der Verkehrslage auf den Straßen führen. Eine weitere Verbesserung der strukturellen Rahmenbedingungen liegt in der Erschließungsqualität, die zumindest in Teilbereichen durch den Ausbau, aber auch durch eine ansprechende Gestaltung der Straßenquerschnitte gewährleistet werden kann.



### **Gewerbeflächenmanagement**

Weniger marktgängige Gewerbeflächen können durch organisatorische oder konzeptionelle Neustrukturierung die Außendarstellung und -wahrnehmung deutlich verbessern. Möglichkeiten sind u.a. in einem Gewerbegebietsmanagement oder gemeinsamen Marketingstrategien zu sehen (s. Anhang).

### **Aktives Flächenmanagement und Flächenaktivierung**

Eine wesentliche Basis für die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung liegt in der Analyse der Gewerbeflächen und der damit verbundenen Identifizierung von untergenutzten und brachliegenden Flächen. Hierzu wäre die Einführung einer Datenbank, in der private und städtische Flächen gelistet sind, die sofort oder in den nächsten Jahren für eine Aktivierung zur Verfügung stehen, hilfreich.

Im gesamtstädtischen Vergleich besitzt Pankow die größte, im städtischem Eigentum befindliche, Potenzialfläche (Pankow Nord/ östlich der Schönerlinder Straße), die langfristig für Gewerbe gesichert werden soll.

Die ungenutzten und verfügbaren Gewerbeflächen in Pankow befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, die einerseits oftmals mit hohen Renditeerwartungen und andererseits mit vergeblichen Vermarktungsbemühungen verknüpft sind. Für diese Flächen müssen Anreize und unterstützende Maßnahmen entwickelt werden, welche die privaten Grundstückseigentümer aktivieren und bei einer Ansiedlung von Gewerbe unterstützen.

Darüber hinaus sollte mit aktiver und strategischer Flächenpolitik agiert werden. Hierzu zählt das gesamtstädtische Flächenmanagement, welches wichtige Entwicklungsflächen erfasst, ggf. ankauft, nutzungsoptimiert entwickelt und vermarktet, um das benannte Flächenportfolio von verfügbaren Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Als ein Baustein der Aktivierung können die aufgeführten Nutzungsperspektiven, die für die einzelnen Gewerberäume geeignete gewerbliche Nutzungen vorschlagen, dienen. Die Grundlage hierfür stellen u.a. planungsrechtliche, verkehrliche, stadtstrukturelle Belange und nutzungsspezifische Verflechtungen dar.

### **Nutzungsentflechtung und Aufgabe von nicht marktgängigen Gewerbeflächen**

Nicht jede gewerblich genutzte Fläche ist sinnvoll im städtebaulichen Kontext ausgewiesen. Die Vielzahl an kleinteiligen Gemengelagen und Nachbarschaften zu empfindlicheren Nutzungen (z.B. Wohnen) erfordern einen gewissen Aufwand an gegenseitigen Schutzmaßnahmen, der sich nicht immer als wirtschaftlich darstellt. Darüber hinaus verfügen Gewerbeflächen oftmals über unwirtschaftliche Standortfaktoren, wie

z.B. schlechte Erschließung, keine Erweiterungsmöglichkeit, Entfernung zu Produzenten und Verbrauchern.

Sind keine sinnvollen Maßnahmen zur Entwicklung der Betriebe am Standort möglich, sollte eine Standortverlagerung bzw. die Aufgabe des Gewerbestandes geprüft werden. Bei Handwerksbetrieben können z.B. Verlagerungen in Gewerbehöfe sinnvoll sein, um Synergien mit anderen Handwerksbetrieben herstellen zu können. In diesem Sinne könnten gering genutzte oder konfliktreiche Flächen aufgegeben und einer anderen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, sofern geeignete Alternativstandorte für die bestehenden Betriebe gefunden werden. Vor allem in innerstädtischen Lagen könnten dadurch Wohnungsbau- oder Infrastrukturpotenziale geschaffen werden.

## 7.2 Maßnahmen nach Prioritäten

Das Leitbild weist die Räume für die Gewerbeansiedlungen und ihre Standortqualitäten aus. Zur nachhaltigen Sicherung dieser stadtstrukturellen Intentionen sind Maßnahmen an den einzelnen Gewerbeschwerpunkten erforderlich, die entsprechend ihrer Dringlichkeit und Verantwortlichkeit dargestellt sind.

Tab.9: Maßnahmen und Prioritäten

Nr. VT	Standort	Maßnahmen Erläuterungen	Träger der Maßnahme/ Verantwortlichkeiten	Zeitraum	Prioritäten*
1	<b>Gewerbegebiet Buchholzer Straße (Mitte und Nord)</b>	Planungsrechtliche Sicherung des Großstandortes durch Aufstellung Bebauungsplan mit Abgrenzung zum Wohnen durch Festsetzung von Pufferzonen mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen; Einbeziehung von Potenzialflächen und gleichzeitige Sicherung der KGA durch B-Planverfahren; Grundlage: städtebauliches Konzept	Stadtentwicklungsamt	2015/2016	<b>1</b>
		Verbesserung Verkehrsanschluss und der inneren Erschließung	SenStadt / P	bis 2020	<b>2</b>
		Verbesserung des Images durch Standortmarketing und Bildung von Standort- und Unternehmensgemeinschaften	PE / P/ WiFö	laufend	<b>2</b>
		Verbesserung des Ortsbildes	P	laufend	<b>3</b>
2	<b>Gewerbegebiet Treseburger Straße</b>	Einbeziehung der Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung nördlich der Laake bei Erweiterung und Neubearbeitung B-Plan XVIII-30c	Stadtentwicklungsamt / WiFö	bis 2020	<b>2</b>
		Freihaltung der übrigen Potenzialflächen bis zum Karower Kreuz	SenStadt / Stadtentwicklungsamt	nach 2020	<b>3</b>

Nr. VT	Standort	Maßnahmen Erläuterungen	Träger der Maßnahme/ Verantwortlichkeiten	Zeitraum	Prioritäten*
		Verbesserung Verkehrsanschluss (großräumig)	SenStadt	bis 2020	<b>2</b>
		Verbesserung des Images durch Standortmarketing und Bildung von Standort- und Unternehmensgemeinschaften	WiFö/ PE / P	laufend	<b>2</b>
		Verbesserung des Ortsbildes	P	laufend	<b>2</b>
<b>3a</b>	<b>Gewerbegebiet Heinersdorf – Süd</b>	Zügige Fortführung der aufgestellten Bebauungspläne XVIII-39 a und b, 3-48 VE	Stadtentwicklungsamt	2015	<b>1</b>
		Beschleunigte Umsetzung der inneren Erschließung (GRW-Maßnahme)	PE / SGA	2015/ 2016	<b>1</b>
		Forcierung einer abgestimmten Verkehrslösung (Großräumig)	SenStadt / Stadtentwicklungsamt	Bis 2020	<b>2</b>
		Herstellung der Akzeptanz in der Bevölkerung/ Öffentlichkeitsarbeit	SenStadt / Stadtentwicklungsamt / WiFö	laufend	<b>1</b>
		Verbesserung des Images durch Standortmarketing und Bildung von Standort- und Unternehmensgemeinschaften	PE / P / WiFö	laufend	<b>2</b>
		Verbesserung des Ortsbildes	P	laufend	<b>3</b>
<b>3b</b>	<b>Gewerbegebiet Heinersdorf – Nord</b>	Planungsrechtliche Sicherung des ehem. HTW-Standortes als Gewerbegebiet	Stadtentwicklungsamt	bis 2020	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Gewerbe Standort Langhansstraße</b>	Planungsrechtliche Sicherung der Gewerbenutzungen in den ehem. Ruthenberg`schen Höfen durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes	Stadtentwicklungsamt	2015	<b>1</b>
		Aufstellung einer Erhaltungsverordnung nach § 172/ Abs. 1 Satz 1 zum Schutz der städtebaulichen Eigenart	Stadtentwicklungsamt	2015/ 2016	<b>2</b>
		Verbesserung des Images durch Standortmarketing und Bildung von Standort- und Unternehmensgemeinschaften	PE / P / WiFö	laufend	<b>2</b>
		Einsatz eines Entwicklungsträgers „Ruthenberg`sche Höfe“ zur gezielten Ansiedlung von Kleinhandwerkern und Kreativen	PE / P	bis 2020	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Gewerbegebiet Pankow-Nord</b>	Neuordnung der kleinteiligen Nutzungen an der Schönerlinder Straße (Westseite) unter Ausschluss Wohnnutzung	P / Stadtentwicklungsamt	bis 2020	<b>3</b>
		Flächenentwicklungskonzept für großflächige Nutzungen der Abfallwirtschaft	SenWirt/ SenStadt	bis 2020	<b>3</b>

Nr. VT	Standort	Maßnahmen Erläuterungen	Träger der Maßnahme/ Verantwortlichkeiten	Zeitraum	Prioritäten*
<b>5 A</b>	<b>Gewerbegebiet Schönerlin-der Straße</b>	Zügige Weiterentwicklung zum Logistikstandort durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes XVIII-53 bzw. Teilung in zwei Teilpläne	Stadtentwicklungsamt	2015	<b>1</b>
		Fertigstellung der Straße Am Posseberg	SGA	bis 2017	<b>2</b>
<b>5 b</b>	<b>Gewerbegebiet Buchholz Nord</b>	Planungsrechtliche Sicherung der Flächen durch Textbebauungsplan (Ausschluss von Windkraftanlagen)	SenWirt/ SenStadt	bis 2020	<b>2</b>
		Freihaltung der Flächen für langfristige Großansiedlung Berlins	SenWirt/ SenStadt	nach 2020	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Gewerbe-standorte Innenstadt-lagen Prenzlauer Berg</b>	Auswertung der Studie zu Möglichkeiten der Sicherung der Gewerbenutzungen in den innerstädtischen Gemengelagen	IHK	2015	<b>1</b>
		Förderung von Standortgemeinschaften und Genossenschaftsbildung	SenWirt / P / Wifö	bis 2020	<b>2</b>
		Vorhalten günstiger Mietobjekte für die Kreativwirtschaft	SenKult / SenWirt / PE	bis 2020	<b>3</b>

Vertiefungsbereich = VT

Zeiträume:

2015-2016 = Kurzfristige Maßnahme

bis 2020 = Mittelfristige Maßnahme

nach 2020 = Langfristige Maßnahme

\*Priorität/ Rangfolge

1 bis 3 in den Vertiefungsbereichen

Zuständigkeit:

SenStadt = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

SenWirt = Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

SenKult = Senatskanzlei

Stadtentwicklungsamt Bezirk Pankow

SGA= Straßen- und Grünflächenamt

Wifö = Wirtschaftsförderung

PE= Projektentwicklung

P = privater Eigentümer der Flächen

### 7.3 Schlussbemerkung

Die Gewerbeflächen im Bezirk Pankow sind eine gute Ausgangsbasis und stehen verschiedensten Branchen und Nutzungen zur Verfügung. Diese Vielfalt zeigt sich an den unterschiedlichen Lagen und Größen der Gewerbegebiete, die sowohl im innenstadtnahen Bereich als auch in den äußeren Stadtteilen zu finden sind.

Die gewerblichen Nutzungsschwerpunkte in Pankow sind nicht branchenspezifisch definierbar. Pankow ist kein Standort für großflächige Industrien, nicht historisch und auch nicht zukünftig. Die Ausrichtung des Vorhaltestandorts an der Schönerlinder Straße wird in dieser Hinsicht entsprechend der Nachfrage zu klären sein.

Die Vorteile des Standorts Buch hinsichtlich seiner gesamtstädtischen Bedeutung sollen gestärkt und intensiver genutzt werden. Hieraus können sich Chancen im wissenschaftlichen und medizinischen Bereich ergeben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen in Pankow sind begrenzt. Gleichzeitig besitzen die bestehenden Standorte hinreichend Reserven für eine Ansiedlung weiterer Unternehmen auch unter dem Aspekt der Neuordnung und effektiven Gliederung der Flächen.

Zur Nachfragesituation nach gewerblichen Grundstücken hat das Büro für Wirtschaftsförderung zwischen 2010 und 2014 eine Übersicht zusammengestellt. In diesem Zeitraum gab es insgesamt 80 Anfragen nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Davon kamen 70 % aus dem Bezirk Pankow, 20 % aus anderen Bezirken und 7 % aus anderen Bundesländern. Eine Nachfrage kam aus dem Ausland. Ca. 65 % der Firmen wollten Grundstücke für eine künftige gewerbliche Nutzung kaufen.

Es wurden sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen nachgefragt. Mit jeweils 35 % lagen die gewünschten Grundstückgrößen zwischen 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> und unter 1.000 m<sup>2</sup>. 9% der nachgefragten Grundstücke lagen bei über 10.000 m<sup>2</sup> und 5 % der Firmen suchten sogar Grundstücke mit einer Größe von über 20.000 m<sup>2</sup>.

Von den 80 Firmen, die gewerbliche Grundstücke suchten, konnte nur ein geringer Teil im Bezirk selbst ein Grundstück finden. Mehrere Firmen siedelten sich daraufhin in den Bezirken Spandau, Marzahn, Neukölln, Mitte oder im Land Brandenburg an. Die nach Mitte abgewanderten Firmen suchten allerdings kleinere Büroeinheiten. Die Firma, die sich in Brandenburg ansiedelte, besaß mit 20.000 m<sup>2</sup> den größten Flächenbedarf.

Abschließend kann festgestellt werden, dass es konkrete Nachfragen gibt, deren Spannweite in Bezug auf die gesuchten Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich ist. Der überwiegende Teil der Gewerbetreibenden hat einen Kaufwunsch geäußert.



Die Nachfrage nach großen Gewerbeflächen über 5.000 m<sup>2</sup> im Bezirk ist mit ca. 20 % eher gering. Daher ist vorrangig von folgenden Tendenzen auszugehen:

- Die starke Stellung des Dienstleistungssektors könnte eher eine Nachfrage nach Büro- und Geschäftsräumen zur Folge haben.
- In Pankow gibt es überwiegend Betriebe mit einer niedrigen Beschäftigtenzahl, wodurch eher kleinere Flächen erforderlich wären.
- Der Handwerkssektor hat eine wichtige Stellung, jedoch handelt es sich auch hier um Flächen mit geringer Größe.
- Nachfragen nach gewerblichen Flächen lassen sich durch Planungssicherheit erhöhen, so dass die Weiterverfolgung bzw. Festsetzung von Bebauungsplänen als Entwicklungsmotor anzusehen ist.
- Der oftmals vorherrschende Bodenpreis zwingt zu einer Flächeneffizienz bei den Betrieben und einer höheren Ausnutzung der einzelnen Gewerbeflächen.

Daher kann für den Bezirk eher von einer Nachfrage nach Geschäftsräumen, nach kleineren bis mittleren Flächen mit guten Verkehrsanbindungen, guter Infrastruktur und hinreichender Nutzungssicherheit ausgegangen werden.

Durch die Attraktivität des Bezirks als Wohnstandort wird voraussichtlich auch mehr Kaufkraft angezogen, die mehr Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nach sich ziehen wird. Der Schutz der Gewerbestandorte vor Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen stellt eine wichtige Aufgabe dar.

Die Flächenausnutzung kann zugunsten von Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen in vielen Bereichen erhöht werden, um dem wachsenden Flächendruck gerecht zu werden. Dieser ist u.a. durch die steigende Wohnraumnachfrage begründet, insbesondere in den innerstädtischen Lagen aber auch zunehmend in den Siedlungs- und Randbereichen des Bezirkes.

Die Nutzungstrennung in Gewerbegebiet und Wohngebiet ist für viele gewerbliche Nutzungen unabdingbar. Gleichwohl trägt das Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu einer differenzierten städtebaulichen Entwicklung bei.

## 1. Experteninterviews

Im Rahmen der Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes wurden die wesentlichen Akteure für die Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung einbezogen. Mit leitfadengestützten Interviews konnten die wichtigsten Fragestellungen konkretisiert und eine konsistente Befragung sichergestellt werden.

Neben der engen Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und dem Büro für Wirtschaftsförderung des Bezirks Pankow waren alle angefragten Akteure für ein Interview, teilweise telefonisch, bereit. Dazu zählten:

Institution	Interviewpartner	Datum Interview
<b>Berlin Partner GmbH</b> , Business Location Service	Herr Jan Hennigsen	2.10.2014 (telefonisch)
<b>IHK Berlin</b> , Infrastruktur u. Stadtentwicklung	Frau Silke Robel	15.10.2014
<b>HWK Berlin</b>	Herr Svend Liebscher, Herr Rüdiger Nathusius	10.10.2014
<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt</b> , Ref. Stadtentwicklungsplanung	Herr Axel Grünberg	16.10.2014

Das Ziel der Interviews war:

- Informationen der jeweiligen Akteure zur Gewerbeflächenentwicklung in Berlin sowie Berlin Pankow und ihren eigenen Strategien oder Aktivitäten zu erhalten.
- Welcher Wissensstand ist bei den Akteuren über Gewerbeflächen und Gewerbetreibende im Bezirk Pankow vorhanden und wie wird er aktuell gehalten?

Alle Interviewpartner verwiesen zur Frage nach einem **eigenen Leitbild** der gewerblichen Entwicklung auf den Senat bzw. auf die Bezirksebene. Trotzdem ist es sinnvoll, einige allg. Aussagen von Berlin Partner, der IHK und HWK noch einmal zu benennen. Dazu gehören die Kommunikation des Berliner Wirtschaftspolitik, der Verweis auf Branchenccluster und Zukunftsfelder sowie Standorte mit besonderen Qualitäten wie bspw. Clean Tech Marzahn, Adlershof, Flughafen Tegel seitens Berlin Partner.

Die IHK arbeitet aktiv zu den Positionen des Senates aber im Sinne ihrer Mitglieder kritisch, verfolgt ebenso die Branchenccluster und Zukunftsfelder, ist aktiv bei Gründungsangeboten für Unternehmen und über ihre Fachausschüsse und die TÖB Beteiligung bei Planungen direkt an der Wirtschafts- und Standortpolitik beteiligt.

Die HWK macht Aussagen zur Gewerbeflächensicherung im Sinne einer Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten, Mitarbeit an der Konzeption zur Industrie- und Gewerbeentwicklung des Senats, der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) bei B-Plänen.

Die **Unterstützung von Bestandsunternehmen** bei Standortproblemen in Pankow erfolgt für Berlin Partner durch die Beraterin Unternehmensservice, Frau Nadia Holbe, die direkt am Standort der Wirtschaftsförderung Pankow ihren Sitz hat. Die IHK vertritt ihre Unternehmen in mehreren Ausschüssen zu Politik und Positionen der IHK. In Einzelfällen gibt es eine Mediation von Konflikten und eine Problemlösung auf der bezirklichen Ebene und eine Koordination des Baustellenmanagements. Ab 2015 startet ein Beratungsservice für Mitgliedsunternehmen zu den Auswirkungen von Planungsabsichten der Stadt und des Bezirks für größere Vorhaben.

Die HWK unterstützt ihre Mitgliedsunternehmen eher im gesamtstädtischen Maßstab durch aktive Arbeit in Politik, Ausschüssen etc. Einzelfallbezogene Beratungen von Unternehmen sind eher selten. Vielfach verantwortlich sind dafür die Innungen/ Fachgemeinschaften. Allgemein schätzt die HWK die Umzugsbereitschaft der Handwerker als gering ein, ist aber fallbezogen bei der Standortsuche behilflich.

Die Senatsverwaltung hat gesamtstädtische Aufgaben und Funktionen und verweist auf die Bezirke und andere Akteure.

Die **Unterstützung ansiedlungswilliger Unternehmen** erfolgt durch Berlin Partner über den Business Location Service ohne direkt auf einzelne Bezirke näher einzugehen. Dafür ist der bezirkliche Unternehmensservice vor Ort zuständig. Zusätzlich existiert ein eigenes Immobilienportal von Berlin Partner, das sich u.a. aus Angeboten externer Anbieter wie Projektentwickler, Maklern bildet. Für ansiedlungswillige Unternehmen und auch für den Bezirk ist dieses Angebot als wenig hilfreich einzuschätzen, da die Anzahl der angebotenen Möglichkeiten sehr überschaubar ist und zudem keine landeseigenen Standorte und Flächen aufgeführt werden.

Die IHK betreibt keine eigene Flächenvorsorge und vermittelt Anfragen teilweise an Berlin Partner. Die HWK hatte eine Gewerberaumbörse, diese wurde aus Gründen der aufwändigen Bestandspflege und der Nutzung aktuellerer kommerzieller Angebotsstrukturen durch die Handwerksbetriebe wieder eingestellt. Die HWK bietet mit ihrem Starter-Center eine Beratung für neue Unternehmen der HWK zu betriebswirtschaftlichen und fachspezifischen Fragen ohne speziell auf Standortlagen einzugehen.

Zu den **Stärken des Standortes Pankow** verweist Berlin Partner auf den bezirklichen Unternehmensservice, die Senatsverwaltung auf den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP) und die IHK hat keine besonderen Nennungen, da sie nicht so detailliert auf Bezirksebene tätig sind. Die HWK nennt die Vielfalt, die Kleinteiligkeit und die noch vorhandene Mischung von Wohnen und Arbeiten als positives Merkmal für Pankow und verweist zusätzlich auf die konstante Anzahl von Meisterprüfungen aus dem Bezirk.

Die **Schwächen des Bezirks Pankow** werden seitens der Senatsverwaltung mit fehlendem Planungsrecht für Gewerbeflächen, der teilweise mangelnden Verkehrssituation und den Konflikten mit Gewerbe und Wohnen benannt. Die HWK sieht o.g. Konflikt ebenfalls, zusätzlich wird die fehlende Transparenz der Flächenverfügbarkeit bei Gewerbeflächen bemängelt. Berlin Partner verweist auf den bezirklichen Unternehmensservice und die IHK benennt nur die ungenügende Planungssicherheit der gewerblichen Flächen.

**Daten zu den bestehenden Unternehmen im Bezirk** bestehen seitens der IHK und HWK über die Mitgliederstruktur. Die HWK erfasst sie über den Eintrag in die Handwerksrolle mit kontinuierlichen Aktualisierungen bei der sie auf die Meldungen der Mitglieder angewiesen sind. Die HWK meldet die An- und Abmeldungen an das Statistische Landesamt (StaLa), seit ca. 2000 werden relevante Daten fort geschrieben und es erfolgt keine eigene Erhebung durch das StaLa. Die IHK erfasst die Daten über die Gewerbeämter nach Branchen-schlüssel der wz-Klassifikation und pflegt zusätzliche Daten über Branchen, Betriebsgrößen etc. in ein eigenes Geoinformationssystem (GIS) ein, auf das sie für alle Belange zugreifen können. Die Senatsverwaltung verweist auf das StaLa mit dem Unternehmens-register und einzeifallbezogene Datenerhebungen. Allerdings liegen keine Daten zu kleinräumigen Bereichen vor. Berlin Partner verweist auf den bezirklichen Unternehmensservice.

Der **Kontakt in den Bezirk** ist bei Berlin Partner vor Ort durch Frau Holbe vom bezirklichen Unternehmensservice gut gesichert. Die IHK hat mit Hr. Deitmar einen bezirklichen Ansprechpartner und ist an regel-mäßigen Abstimmung mit den

Baustadträten präsent. Die Senatsverwaltung ist über ihre Fachreferate und regelmäßigen Abstimmungen mit dem Bezirk beteiligt. Die HWK benennt die Ansprechpartner der Innungen und Fachgemeinschaften für den Bezirk.

Im Rahmen der vorbereitenden Gewerbeflächenkonzeption äußerten die Akteure Anregungen und Wünsche für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung. Hier sind die wesentlichen Nennungen zusammengefasst.

- Transparenz des tatsächlichen Flächenangebots
- offensiver Umgang mit Planungsrecht im Sinne der Gewerbe-flächen – Sicherung Bestandsunternehmen
- Einzelstandorte wie bspw. Schönerlinder Str. als Flächenpotenzial erhalten und aktiver entwickeln
- Erhaltung Mischung Wohnen und Arbeiten
- Erhaltung Nutzungsmischung „Kreativwirtschaft“ im südlichen Pankow
- kleinteilige Parzellierung von Flächen
- flexible nutzbare Mietflächen und/ oder Hallen
- Potenzial vom Forschungsstandort Buch für den Bezirk stärker erschließen.

Wesentlich für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Bezirks als Gewerbestandort wird von der IHK eine realistische Umsetzungs-strategie und deren Ausführung benannt.

## 2. Flächenmanagement

Die Umsetzung des Leitbildes zur Stärkung und Entwicklung der Gewerbeflächen in Berlin Pankow bei gleichzeitig wachsenden Konflikten mit anderen Nutzungen wie Wohnen, Verkehr, Freiraumsicherung etc. und unter den Bedingungen knapper finanzieller Ausstattung des Bezirks erfordert eine Steuerung zum wirksamen Einsatz von Ressourcen.

Anhand konkreter lokaler und regionaler Entwicklungskriterien sollen Projekte mit einem Mindestgrad an Ausstrahlung und regionaler Wirksamkeit in den Fokus rücken.

Ziel ist die schrittweise Verwirklichung des Leitbildes. Dazu bilden, basierend auf den Leitlinien und Zielen der Stadt Berlin und der intensiven Diskussion mit wichtigen Akteuren der Gewerbeflächenentwicklung, Leitbildprojektthemen für die



Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk den Rahmen für die Förderung konkreter Projekte. Die Festsetzung von Prioritäten und Umsetzungsstrategien ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die weitere Entwicklung.

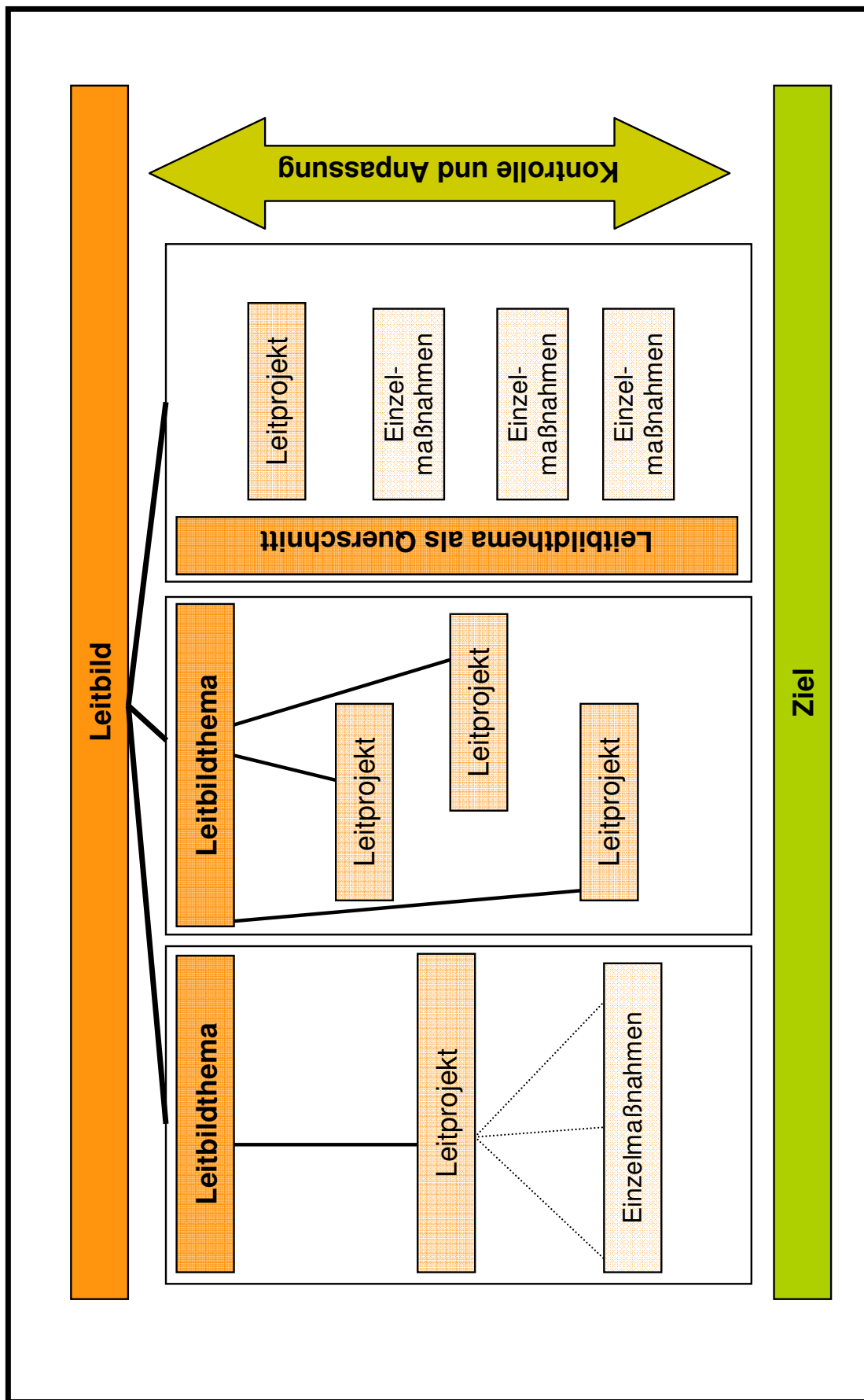
Neben der planungsrechtlichen Entwicklung und Sicherung ausgewählter Gewerbeagglomerationen, der differenzierten Flächenvorsorge oder der Nutzungsdefinition für Einzelstandorte können wesentliche Leitbildthemen für den Bezirk identifiziert werden.

Tab. 10: Leitbild Berlin<sup>12</sup> und Bezirk

<b>Leitlinien Stadt Berlin</b>	<b>Leitbildthema Bezirk</b>
<i>Gewerbestandorte stärken</i>	Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe erhalten, Flächennachfrage und -potenzial kontinuierlich ermitteln
<i>Standorte profilieren, Netzwerke entwickeln</i>	Lokale Netzwerke initiieren und Profilierung von Standorten fördern, Standortmarketing verbessern
<i>Berliner Gewerbestandorte aktiv vermarkten</i>	Erarbeitung einer Strategie zur Vermarktung für Standortlagen mit regionaler Wirksamkeit, Transparenz der aktuell verfügbaren Flächen herstellen
<i>Gründungsdynamik</i>	Start-up Unternehmen aus den Zukunftsfeldern verbunden mit flexiblen Miet- und Flächenangeboten zur Gründung und Erweiterung fördern
<i>Wirtschaft und Wissenschaft</i>	lokale Vernetzung von Wissenschaft, F&E mit Dienstleistern und Gewerbe (insbes. Standort Buch)
<i>äußere Erschließung</i>	lokale und regionale Verkehrsverbindungen für die wichtigsten Standorte verbessern und erweitern
<i>öffentliche Verwaltung</i>	aktuelle Datengrundlage zu Gewerbeflächen und Unternehmen verbessern und mittelfristig ein Customer Relationship Management (CRM) für Gewerbe installieren, ausgewähltes Gewerbeflächenmonitoring, Wirtschaftsaaffinität in den Fachbereichen stärken

Die Leitbildprojektt Themen stellen für die zu entwickelnden Projekte die übergeordneten Entwicklungsbereiche dar. Für alle Projekte der Gewerbeflächenentwicklung sollen konkrete Ziele entwickelt werden. Die Eignung der Maßnahmen zur Zielerreichung kann mit ökonomischen, sozio-kulturellen und umweltrelevanten Kriterien beurteilt werden.

<sup>12</sup> Leitlinien Stadt Berlin aus StEP 2011



Eine kontinuierliche Kontrolle und Anpassung zwischen Leitbild und den erreichten Zielen trägt deutlich zu Akzeptanz und Erfolg der ausgewählten Projekte bei. Die Umsetzungsphase von Handlungsempfehlungen in den Leitbildthemen wird durch konkrete Leitprojekte realisiert. Diese können auch im Rahmen von Einzelmaßnahmen verwirklicht werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen konkret fachlichen Themen und Querschnittsthemen wie die Qualifizierung der öffentlichen Verwaltung bzw. der Wirtschaftsförderung.

Tab.11: Leitbildprojektthemen und Leitprojekte für Pankow

<p><b>Leitbildthema 1</b></p> <p>Nutzungsmischung Wohnen/ Gewerbe erhalten und aktive Flächenvorsorge betreiben</p>	<p><b>Leitprojekte</b></p> <p>Strategie für Gewerbeentwicklung im Bezirk entwickeln</p> <p>Flächennachfrage analysieren und Flächenpotenzial durch den Bezirk kartieren</p> <p>Kommunikation des Leitbildes innerhalb des Bezirks, beim Land Berlin und in Presse, Internet und sozialen Netzwerken etc.</p>
<p><b>Leitbildthema 2</b></p> <p>Standorte profilieren, Netzwerke entwickeln</p>	<p><b>Leitprojekte</b></p> <p>detaillierte Bestandsanalyse als Voraussetzung für ein Gewerbeflächenmonitoring: Ermittlung von Daten zur Bestand, Größen und Nutzung im Detail durch Erhebungen (Befragung, Kartierung und Auswertung vorhandener Unterlagen)</p> <p>Initiierung von Maßnahmen zur internen Kommunikation, Vernetzung und Beteiligung u.a. durch verschiedenen Maßnahmen des Binnenmarketings</p> <p>Initiierung von Maßnahmen zur Bedarfsermittlung zur Entwicklung des Gewerbegebietes</p> <p>Maßnahmen zum Außenmarketing/Imageverbesserung Werbung, Pressearbeit und Bürgerversammlungen</p> <p>Verbesserung des Erscheinungsbildes</p> <p>Problemerkennung, Argumentation, Verbesserungen</p> <p>Maßnahmen zur Schaffung von Transparenz und Kommunikation („Lange Nacht im Gewerbegebiet“, Leistungsübersichten usw.)</p> <p>Gründung von Standortentwicklungsgesellschaften als Organisation der Standorte und Partner der Wirtschaftsförderung</p>

	Aktivierung von Zwischennutzungen
<b>Leitbildthema 3</b>	<b>Leitprojekte</b> Kommunikation und Darstellung der Pankower Gewerbestandorte bei allen relevanten Akteuren in Berlin (Senat, Kammern und Verbände) Strategieentwicklung für Inwertsetzung und Vermarktung des überörtlich bedeutenden Gewerbestandortes an der Schönenerlinder Str.
Berliner Gewerbestandorte aktiv vermarkten	
<b>Leitbildthema 4</b>	<b>Leitprojekte</b> Flexibles Miet- und Flächenangebot im Bezirk erheben und analysieren Marketing- und Akquisitionsmaßnahme zur Suche von start-up Unternehmen erarbeiten Verbindungen mit Netzwerken der Gründerszene herstellen Inkubationsort für start-up Unternehmen schaffen
Start-up Unternehmen aus den Zukunftsfeldern verbunden mit flexiblen Miet- und Flächenangeboten zur Gründung und Erweiterung fördern	
<b>Leitbildthema 5</b>	<b>Leitprojekte</b> Nachfrage durch F&E nach wissensbasierten Dienstleistungen und gewerblichen Tätigkeiten des Standortes Buch im Gesamtbezirk binden Verkehrsanbindung an den Ortsteil verbessern
lokale Vernetzung von Wissenschaft, F&E mit Dienstleistern und Gewerbe (insbesondere Standort Buch)	
<b>Leitbildthema 6</b>	<b>Leitprojekte</b> Ausbau regionaler Verkehrsachsen wie Tangentialverbindung Nord in Teilabschnitten zur BAB 114 ÖPNV Anbindung vom Standort Buch in den Bezirk verbessern Verkehrsuntersuchungen an bedeutenden Gewerbestandorten zur Lenkung des Gewerbeverkehrs initiieren Tangentiale Verkehrsverbindungen in die Nachbarbezirke verbessern leistungsfähigen regionalen Fahrradverkehr im Bezirk fördern (Trassen, Routen, Abstellanlagen,
Verkehr	

	Sicherheit) etc.
<b>Leitbildthema 7</b>	<b>Leitprojekte</b>
<b>Querschnittsthema</b> öffentliche Verwaltung	Ist als kontinuierlicher Prozess zu begreifen

Die Leitprojekte markieren einen wesentlichen Schritt zur Zielerreichung einer erfolgreichen Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung. Dazu muss eine Priorisierung nach Zielen, Möglichkeiten und Ressourcen erfolgen. In den Leitbildprojekthemen wurden für ausgewählte Vertiefungsbereiche Leitprojekte entwickelt. Die Ausarbeitung der Ziele und Kriterien der Leitprojekte soll in einem nächsten Schritt erfolgen. Für die Vertiefungsbereiche 1, 3 und 4 werden ausgewählte Leitprojekte favorisiert.

**Vertiefungsbereich 1**  
**Leitprojekt „Gewerbeagglomerationen Buchholzer Str.“**

Ziel:

Sicherung und Entwicklung des Standortes als regionales Gewerbegebiet mit Aktivierung von Flächenpotenzialen  
Projektwirkung:

- Planungssicherheit für Gewerbetreibende
- Konfliktlösung Nutzungen
- detaillierte Bestandsanalyse der ansässigen Unternehmen - Gewerbeflächenmonitoring
- Aussage zu Flächenpotenzial und -verfügbarkeit
- Aktivierung, Sanierung etc. des vorhandenen Bestands an Gebäuden und Hallen
- Verbesserung des Erscheinungsbildes
- Aktivierung ansässiger Unternehmen
- positiveres Außenmarketing für Unternehmen, des Standortes und der Einbindung der lokalen Bevölkerung
- aktive Begleitung des Planungsprozesses für einen Bebauungsplan
- Nutzungskonzept der Flächen – Schärfung Standortprofil



Projektträger:

- lokale Standortentwicklungsgesellschaft getragen durch die ansässigen Unternehmen, Fördermittel mit Aktivierung und/oder Beteiligung durch den Bezirk

Aktivitäten (durch den Bezirk zu initiieren)

- Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans zügig herbeiführen
- Erarbeitung einer Strategie mit Zielen, konkreten Kriterien und Aufgaben (Einzelmaßnahmen) für die Verbesserung des Gewerbestandortes.
- Wie erfolgt die Einbindung der Unternehmen und welche Beteiligung wird seitens der Unternehmen, des Bezirks und evtl. anderer Träger nötig sein?
- Wie kann eine Finanzierung entwickelt werden und welchen Zeitrahmen soll das Projekt haben?

### **Vertiefungsbereich 3**

#### **Leitprojekt „Gewerbestandort Heinersdorfer Str. (Süd)“**

Ziel:

Sicherung und Entwicklung des Standortes als regionales Gewerbegebiet mit Aktivierung von Flächenpotenzialen, Verbesserung der örtlichen Verkehrsanbindung

Projektwirkung:

- Planungssicherheit für Gewerbetreibende durch qualifizierten Bebauungsplan
- detaillierte Bestandsanalyse der ansässigen Unternehmen
- Aktivierung, Sanierung etc. des vorhandenen Bestands an Gebäuden und Hallen
- Verbesserung des Erscheinungsbildes
- Aktivierung ansiedlungswilliger Unternehmen

Projektträger:

- aktive Zusammenarbeit mit schon vorhanden Projektentwicklern und Eigentümern der Flächen
- zuständiger aktiver Ansprechpartner im Bezirk

Aktivitäten (durch den Bezirk zu initiieren)

- zügige Bearbeitung der Planungsabsichten des ansiedlungswilligen Unternehmens und zeitnahe Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen durch Investoren und Bezirk
- Forcierung der Umsetzung der überregionalen Verkehrserschließung durch Bezirk und Land Berlin

## **Vertiefungsbereich 4**

### **Leitprojekt „Kreativwirtschaft und Handwerk in den Ruthenberg`schen Höfen“**

#### Ziel:

Sicherung und Entwicklung des Standortes als Gewerbenetzwerk mit Schaffung eines „Inkubationsortes Ruthenberg`sche Höfe“

#### Projektwirkung:

- Planungssicherheit für Gewerbetreibende
- Konfliktlösung Nutzungen mit Wohnen
- detaillierte Bestandsanalyse der ansässigen Unternehmen - Gewerbeflächenmonitoring
- Aussage zu Flächenpotenzial und -verfügbarkeit
- Aktivierung, Sanierung etc. des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und Hallen
- Wahrnehmung als Standort für Kreativwirtschaft und Handwerk
- Aktivierung ansässiger Unternehmen
- aktive Begleitung des Planungsprozesses für einen Bebauungsplan
- Nutzungskonzept der Flächen – Schärfung Standortprofil
- „Auffangraum“ für verdrängte Nutzungen aus dem Südteil des Bezirks (Prenzl. Berg)

#### Projektträger:

- Initiierung und Unterstützung eines lokalen Netzwerks durch die ansässigen Unternehmen, Fördermittel mit Aktivierung und/ oder Beteiligung durch den Bezirk

#### Aktivitäten (durch den Bezirk und lokales Netzwerk zu initiieren)

- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan zeitnah herbeiführen
- Erarbeitung einer Strategie mit Zielen, konkreten Kriterien und Aufgaben (Einzelmaßnahmen) für die Verbesserung des Gewerbestandortes.
- Wie erfolgt die Einbindung der Unternehmen und welche Beteiligung wird durch andere Träger möglich sein?
- Welche Förderung ist möglich?
- Möglichkeiten für Projektentwicklung eines mehrgeschossigen Standortes mit flexiblen Mietflächen untersuchen.