



LOKATION:S

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Im Auftrag des

Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg

BERLIN



IMPRESSUM

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Wirtschaftsförderung
Frankfurter Allee 35/37
10247 Berlin

Betreuung und Federführung

Marina Nowak

In Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Matthias Peckskamp
Hans-Peter Pirch
Stefan Manthey

Auftragnehmer

LOKATION:S
Partnerschaft für Standortentwicklung
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin

Bearbeiter*innen

Susann Liepe
Thomas Wude
Navneet Kaur
Tina Steinke

Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	FORTSCHREIBUNG DES GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPTS	4
1.1.	Anlass	4
1.2.	Ziele und Zweck	8
1.3.	Verortung im Berliner Planungssystem	9
1.4.	Prozess und Methodeneinsatz	11
2.	ANALYSE	13
2.1.	Strukturanalyse und Ausgangslage	13
2.2.	Plan 1: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung	18
2.3.	Analyse und Bewertung der Flächennachfrage	32
2.4.	Plan 2: Weiterentwicklung von Flächen	42
3.	LEITBILD UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IN FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG	46
3.1.	Leitbild für Friedrichshain-Kreuzberg	46
3.2.	Ziele zur Umsetzung des Leitbilds	48
4.	WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION	53
4.1.	Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien	53
4.2.	Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen	59
5.	AUSBLICK	67

1. FORTSCHREIBUNG DES GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPTS

1.1. Anlass

Die Berliner Wirtschaft unterliegt einer stetigen und dynamischen Entwicklung. Seit 2005 steigt die Wirtschaftskraft im Vergleich zu den anderen Bundesländern prozentual am stärksten an¹. Zudem ist in Berlin ein grundsätzlicher Wandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft zu beobachten. Berlin „wächst“ im Hinblick auf die steigenden Bevölkerungs- und Erwerbstätigenzahlen und gewinnt als Wohn- und Arbeitsort an Bedeutung. Diese Entwicklung zeigt sich auch im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

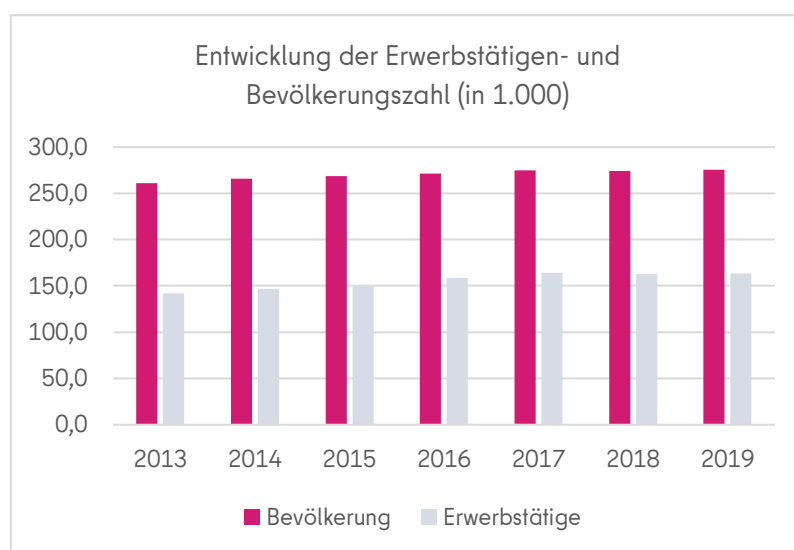


Abbildung 1: Entwicklung der Erwerbstätigen- und Bevölkerungszahl in Friedrichshain-Kreuzberg (in 1.000) (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Seit 2013 ist im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Bevölkerungszahl um 5,3 % und die Erwerbstätigenzahl um 15,3 % angestiegen. Aus diesem Wachstum lassen sich Potentiale zur weiteren Stärkung des Bezirks als Arbeitsstandort ableiten (siehe Abbildung 1).

Eine Herausforderung dieser Entwicklung ist der daraus resultierende, steigende Flächendruck, Verdrängungsprozesse v.a. von produzierendem Gewerbe und Handwerk² und die wachsenden Nutzungskonkurrenzen. Dabei ist festzustellen, dass un- oder untergenutzte Gewerbeflächen häufig in Wohnflächen umgewidmet oder wirtschaftlich schwächere oder störende Gewerbeformen an den Stadtrand verdrängt werden. Diese sogenannte „Gewerbegentrifizierung“ ist bereits in einigen innerstädtischen Standorten Berlins zu beobachten. Wie in der neuen Leipzig Charta beschrieben, ist

¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, gemeinsames Statistikportal, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

² Höhne, T. (2020). Wissensgesellschaft. In: Bollweg, P., Buchna, J., Coelen, T., Otto, H.U. (eds) Handbuch Ganztagsbildung. Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-23230-6_120

Gewerbe jedoch maßgeblich für eine funktionierende Stadt: „Städtische Transformation basiert auf der Integration der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Dimensionen nachhaltiger Entwicklung“³.

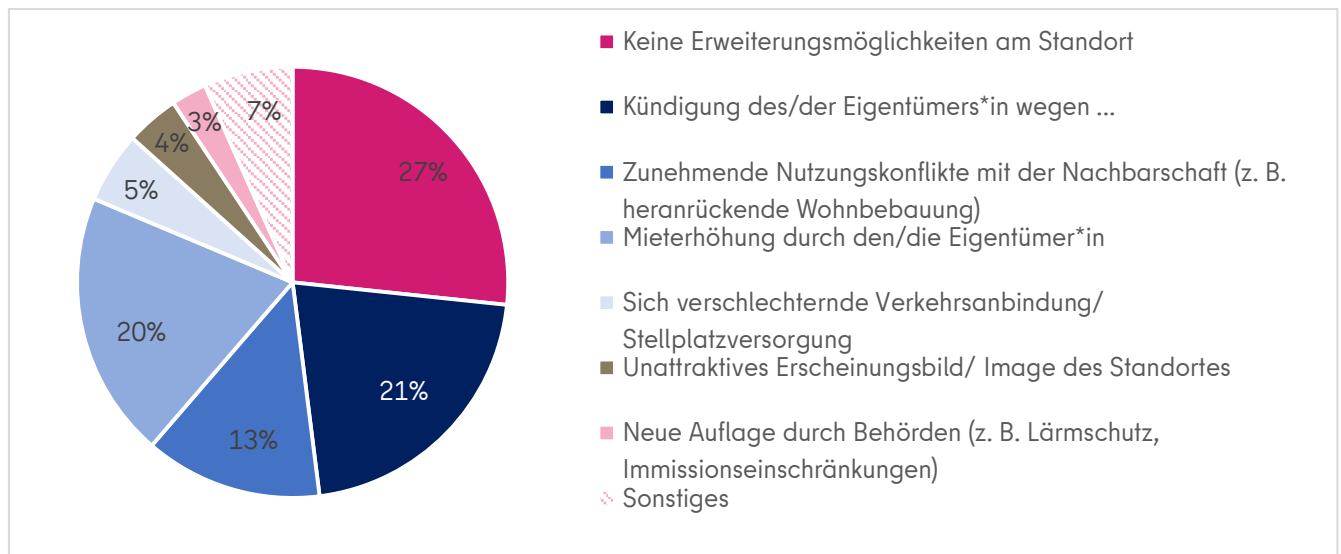


Abbildung 2: Gründe der Standortverlagerungen innerhalb des S-Bahnring (eigene Darstellung nach HWK Berlin 2021)⁴

Im ersten Halbjahr 2019 führte die Handwerkskammer Berlin eine Umfrage unter ihren Mitgliedsbetrieben durch, bei der unter anderem die Gründe der Standortverlagerungen abgefragt wurde (Abbildung 2). Für Betriebe mit Sitz innerhalb des Berliner S-Bahnring sind insbesondere die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten als auch Kündigungen der Eigentümer*innen Gründe zur Standortverlagerung. Auch Mieterhöhungen und zunehmende Nutzungskonflikte stellen Herausforderungen für die Betriebe dar. Der zunehmende Bedarf an Flächen verursacht eine entsprechende Preissteigerung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen. So sind die durchschnittlichen Kaufwerte als auch die Gewerbemieten stark angestiegen. Die Abbildung 3 zeigt den Anstieg der Mieten in den Gewerbehöfen der GSG mbH. Obwohl in Tempelhof-Schöneberg seit 2014 ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen ist, sind die Durchschnittsmieten in Friedrichshain-Kreuzberg am höchsten.

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2021): Neue Leipzig-Charta - Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). ISBN 978-3-87994-523-8 Bonn 2021

⁴ Handwerkskammer Berlin (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks - Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. Halbjahr 2019

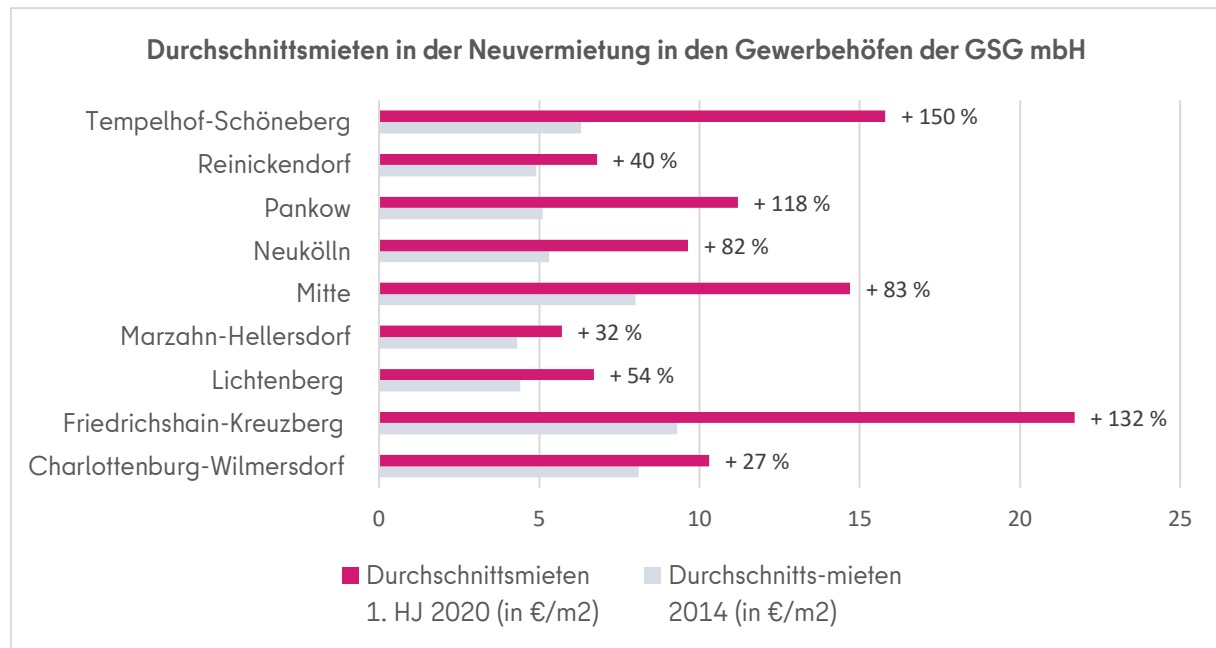


Abbildung 3: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH (eigene Darstellung nach GSG mbH 2020)

Die derzeit höchsten Preise für Berliner Gewerbebauland sind in Friedrichshain-Kreuzberg vorzufinden. So liegt der Bodenrichtwert im Bereich Gleisdreieck bei ca. 9.000 €/m² und am Moritzplatz bei ca. 8.000 €/m². Zum Vergleich lag der Bodenrichtwert am Moritzplatz im Jahr 2015 noch bei 500 €/m² (vgl. SenSU 2015; SenSW 2021). Dieser Entwicklungsdruck ist sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite eine Herausforderung. Es werden mehr und differenzierte Flächen nachgefragt, die nicht immer bedient werden können (vgl. Kap. 2.3).

Bereits im *Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (GEK)* aus dem Jahr 2017 wurde die Gefahr des Verlusts der Berliner Mischung angedeutet. Durch die inzwischen verschärfte Situation im Bezirk wurde die Fortschreibung des GEKs als sinnvoll erachtet. Der im Jahr 2019 veröffentlichte Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) wurde die Umsetzung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) empfohlen. Durch die Erstellung eines Leitfadens für die WiKos wurde eine Arbeitshilfe geschaffen, um das GEK fortzuschreiben und eine Vergleichbarkeit mit anderen Bezirken zu ermöglichen.

Auf bezirklicher Ebene konkretisiert das WiKo die gesamtstädtischen Planungen.

Es ist als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 BauGB beschlossen worden. Damit ergänzt das Wirtschaftsflächenkonzept bereits bestehende Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung wie das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK), das Radwegekonzept, die Uferkonzeption oder das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo).

Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das WiKo zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der bezirklichen Flächen für die Wirtschaft als ein Baustein einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik fortgeschrieben. Das Konzept soll auf den bereits bestehenden Erkenntnissen aufbauen und neben den Gewerbehöfen auch eine vertiefende Analyse der gewerblichen Flächen beinhalten. So findet eine aktualisierte bezirkliche Betrachtung mit standortbezogenen Strategien und Maßnahmen statt.

Das *Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (GEK)* aus dem Jahr 2017 fokussierte sich auf die 186 Gewerbehöfe und Einzelstandorte mit produzierendem Gewerbe. Es wurden die Ziele formuliert, die bestehenden Potenzialflächen zu sichern, die Berliner Mischung zu bewahren und weiterzuentwickeln und ein stabiles Flächenangebot bereitzustellen.

Es wurde ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 460.000 bis 700.000 m² BGF Bürofläche und ca. 350.000 bis 700.000 m² BGF für sonstige Gewerbeflächen prognostiziert, dem die derzeitigen Flächenreserven nicht entsprechen.

Darüber hinaus wurden räumliche Schwerpunkte gesetzt und neun Sicherungs- und Entwicklungsbereiche sowie 13 gewerbliche Potenzialflächen definiert. Zusätzlich wurden folgende Handlungsempfehlungen definiert:

1. Steuerung inkl. Gewerbeflächenmanagement
2. Planungsrecht und städtebauliche Konzepte
3. Aktives Flächenmanagement
4. Finanzielle Förderung/ Finanzierung

1.2. Ziele und Zweck

Das Ziel der Erstellung eines Wirtschaftsflächenkonzepts ist die Darstellung der Wirtschaftsflächen und das Aufzeigen von bezirklichen und standortbezogenen Entwicklungsvorstellungen. Das Instrument dient der bezirklichen Verwaltung und Politik als Hilfsmittel bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenvorsorge, -aktivierung und -sicherung sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene Strategien und Maßnahmen. Die Erstellung von bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten ist eines der zwölf Ziele des StEP Wirtschaft 2030⁵, die seiner Konkretisierung dienen. Neben dem StEP Wirtschaft 2030 sollen auch die WiKos eine wichtige Grundlage für die Bauleitplanung bilden.⁶

Im Leitfaden für bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte werden folgende Ziele formuliert (vgl. SenSW 2019):

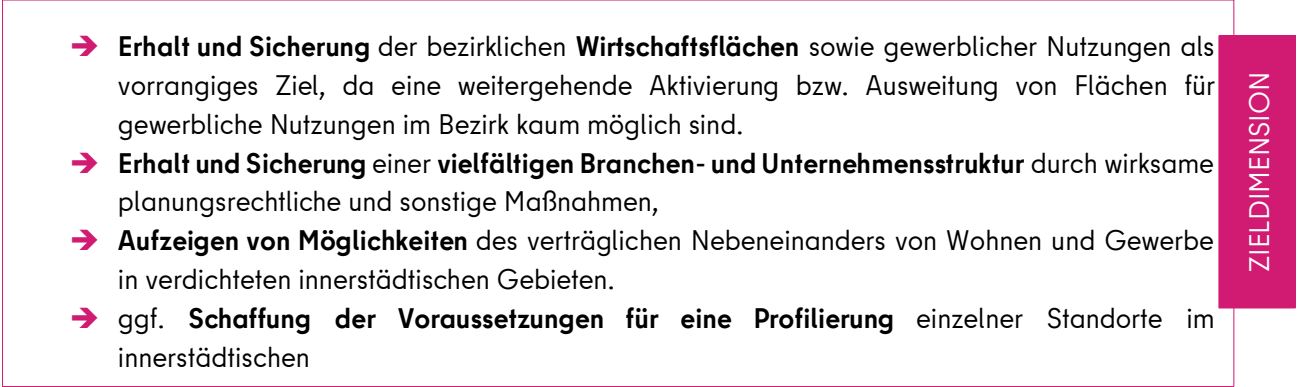
- „Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen des FNP und StEP Wirtschaft als auch gewerblich genutzter Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP und StEP durch die Schaffung von Planungsrecht.
- Prüfung und Beschreibung weiterer Instrumente der Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.
- Sicherung von innerstädtischem Gewerbe und Erhalt der Nutzungsmischung bzw. der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Definition von Räumen, die geeignet sind, produktionsnahe Dienstleistungs- und Büronutzung zu integrieren und den Entwicklungsdruck dieser Nutzungen in der inneren Stadt abzdämpfen.
- Sicherung eines Flächenanteils für produzierendes Gewerbe. Hier ist insb. dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur entgegenzuwirken.
- Definition von Gebieten und Standorten, in denen die Flächeneffizienz gewerblicher Nutzung durch Nachverdichtung gesteigert werden kann sowie Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen.
- Definition von neu zu entwickelnden oder zu revitalisierenden Gebieten inklusive der Erarbeitung weiterer Verfahrensschritte und Prüfaufträge.
- Das WiKo kann um weitere, ortsspezifische Ziele des Bezirks ergänzt und vertieft werden, z. B. die strategische Entwicklung von lokalen Standorten für spezifische Branchencluster.“

Auch das GEK beschreibt die Ziele, die bestehenden Potenzialflächen zu sichern, die Berliner Mischung zu bewahren und weiterzuentwickeln und ein stabiles Flächenangebot bereitzustellen. Die Analysen und Erkenntnisse aus dem GEK sollen auch im WiKo Anwendung finden.

Eine Besonderheit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind die zahlreichen gewerblichen Nutzungen, die sich außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP befinden und häufig in Gewerbehöfen stattfinden. Auch die vergleichsweise wenigen Potenzialflächen für wirtschaftliche Nutzungen machen deutlich, dass insbesondere die Sicherung der bestehenden Flächen und Unternehmen von Relevanz sind. Daher ist eine detaillierte Darstellung der gewerblichen Nutzungen außerhalb der klassischen Einzelhandels- und Zentrenstandorte ein wichtiges Ziel. Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung, dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) wurden daher folgende Ziele festgelegt (vgl. Abbildung 4):

⁵ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), SenSW, Senatsbeschluss 30. April 2019

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo)

- 
- **Erhalt und Sicherung** der bezirklichen **Wirtschaftsflächen** sowie gewerblicher Nutzungen als vorrangiges Ziel, da eine weitergehende Aktivierung bzw. Ausweitung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im Bezirk kaum möglich sind.
 - **Erhalt und Sicherung** einer **vielfältigen Branchen- und Unternehmensstruktur** durch wirksame planungsrechtliche und sonstige Maßnahmen,
 - **Aufzeigen von Möglichkeiten** des verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe in verdichteten innerstädtischen Gebieten.
 - ggf. **Schaffung der Voraussetzungen für eine Profilierung** einzelner Standorte im innerstädtischen

ZIELDIMENSION

Abbildung 4: Ziele des Wiko (eigene Darstellung)

1.3. Verortung im Berliner Planungssystem

Die beabsichtigte Art der Bodennutzung und damit die Festlegung u. a. von gewerblichen und gemischt genutzten Bauflächen gibt der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)⁷ auf der gesamstädtischen Ebene vor. Der aktuelle StEP Wirtschaft 2030 definiert zudem für die Gesamtstadt strategisch-planerische Voraussetzungen zur Flächenvorsorge, Flächenaktivierung und Flächensicherung für das Gewerbe.

Diese gesamstädtischen Planungen konkretisiert das Wirtschaftsflächenkonzept auf bezirklicher Ebene und bildet eine Konkretisierung zwischen den gesamstädtischen Planungen sowie den Planungen in Zuständigkeit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Es werden Wirtschaftsflächen über die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus betrachtet und im Ergebnis geeignete Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamstädtischen und bezirklichen Ziele für die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung und Sicherung der gewerblich genutzten Flächen aufgezeigt.

Das Wirtschaftsflächenkonzept ergänzt somit bereits bestehende Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung wie das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) oder das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo).

Mit Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 20.09.2022 und der Bezirksverordnetenversammlung vom 19.10.2022 erlangt das Wirtschaftsflächenkonzept verwaltungsinterne Bindungswirkung als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 BauGB und ist somit in der verbindlichen Bauleitplanung im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

⁷ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

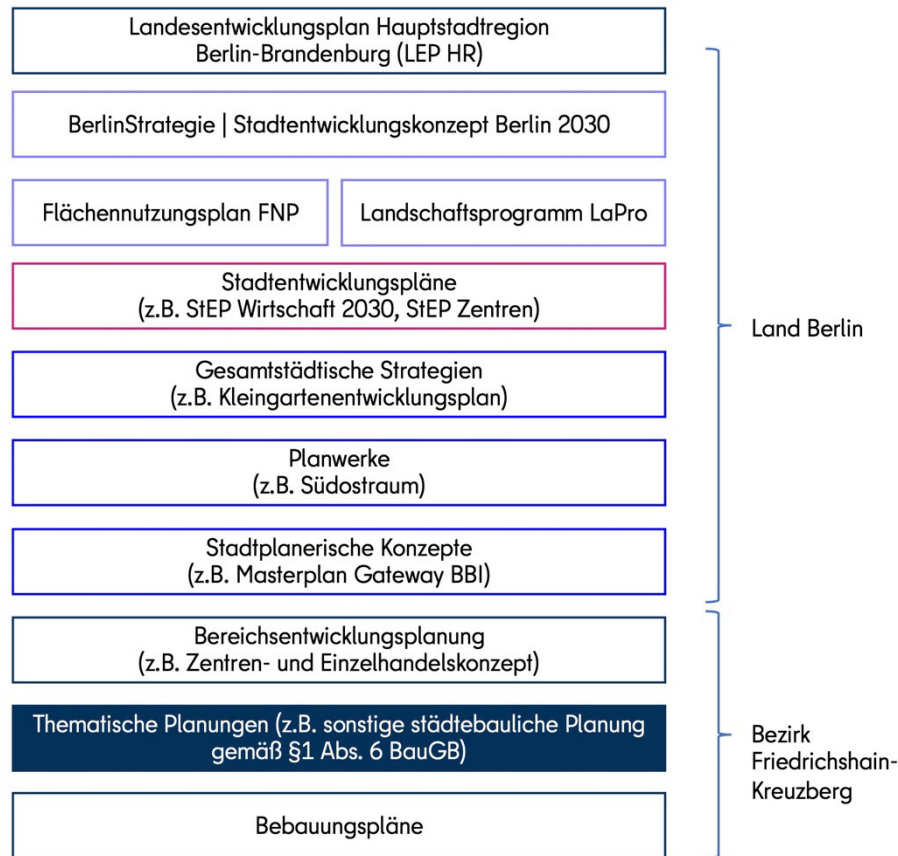


Abbildung 5: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als sonstige städtebauliche Planung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)

1.4. Prozess und Methodeneinsatz

Die Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde durch verschiedene Planungs- und Abstimmungsschritte begleitet. Der Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bildete die methodische Grundlage für die Erstellung und wurde auf die spezifischen Gegebenheiten im Bezirk abgestimmt. Das im Jahr 2017 erstellte GEK bildete eine inhaltliche Grundlage, auf dessen Ergebnissen angeknüpft wurde.

Wesentliches Resultat des Wirtschaftsflächenkonzepts sind vier aufeinander aufbauende Plandarstellungen (Plan 1 bis 4). Diese umfassen das Ergebnis der Bestandsanalyse (Plan 1), dessen Analyse zur Weiterentwicklung der Flächen(potenziale) (Plan 2), die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien (Plan 3) sowie das Handlungskonzept mit Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4). Die Vorgehensweise und Inhalte der jeweiligen Pläne werden in den zugehörigen Kapiteln näher erläutert.

Zudem wurden sechs Standortpässe für ausgewählte Teilräume bzw. Standorte erstellt, die detaillierte Informationen sowie standortbezogene Ziele, Maßnahmen und Instrumente beinhalten. Diese Standortpässe dienen als Grundlage für die zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung des Bezirks und geben eine Orientierung für die weitere Arbeit der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung.

Für die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts wurde auf einen Methodenmix gesetzt, der u. a. aus Vor-Ort-Bestandsaufnahmen sämtlicher Wirtschaftsflächen und möglicher Perspektivflächen für die Wirtschaft, der kartografischen Digitalisierung der erfassten Daten sowie deren Auswertung bestand. Darüber hinaus wurden verschiedene statistische Daten ausgewertet sowie qualitativen Methoden genutzt, insbesondere im Rahmen der durchgeführten Expert*innengespräche. Die erfassten Daten und Informationen stehen dem Bezirksamt auch über die Erstellung des vorliegenden Konzepts hinaus zur weiteren Bearbeitung in digitaler Form zur Verfügung.

Mithilfe von leitfadengestützten Fachgesprächen konnten fachliche Interessensvertreter*innen interviewt werden, die Auskunft zu grundsätzlichen gewerblichen Entwicklungen im Bezirk, branchenbezogenen Informationen oder standortbezogenen Entwicklungen gaben. Die Liste der Interviewpartner*innen ist dem Anhang zu entnehmen.

Der gesamte Bearbeitungsprozess wurde durch einen intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozess begleitet. Neben dem direkten Austausch zwischen dem Fachbereich Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung und dem beauftragten Dienstleister, wurden gemeinsam mit den betroffenen Senatsabteilungen (SenSBW, SenWEB) *Steuerungsrunden* durchgeführt, um die Vorgehensweise und (Zwischen)Ergebnisse zu diskutieren. Um konkrete Entwicklungsvorstellungen zu einzelnen Standorten als auch des gesamten Bezirks zu diskutieren und festzulegen, fanden Workshops gemeinsam mit dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung statt. Eine Liste der Vertreter*innen der Steuerungsrunde ist ebenfalls im Anhang zu finden. Im Ausschuss für Personal, Haushalt, Investitionen, Rechnungsprüfung und Wirtschaftsförderung (PHIRW) sowie in der AG Planung wurde das Instrument der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte vorgestellt.

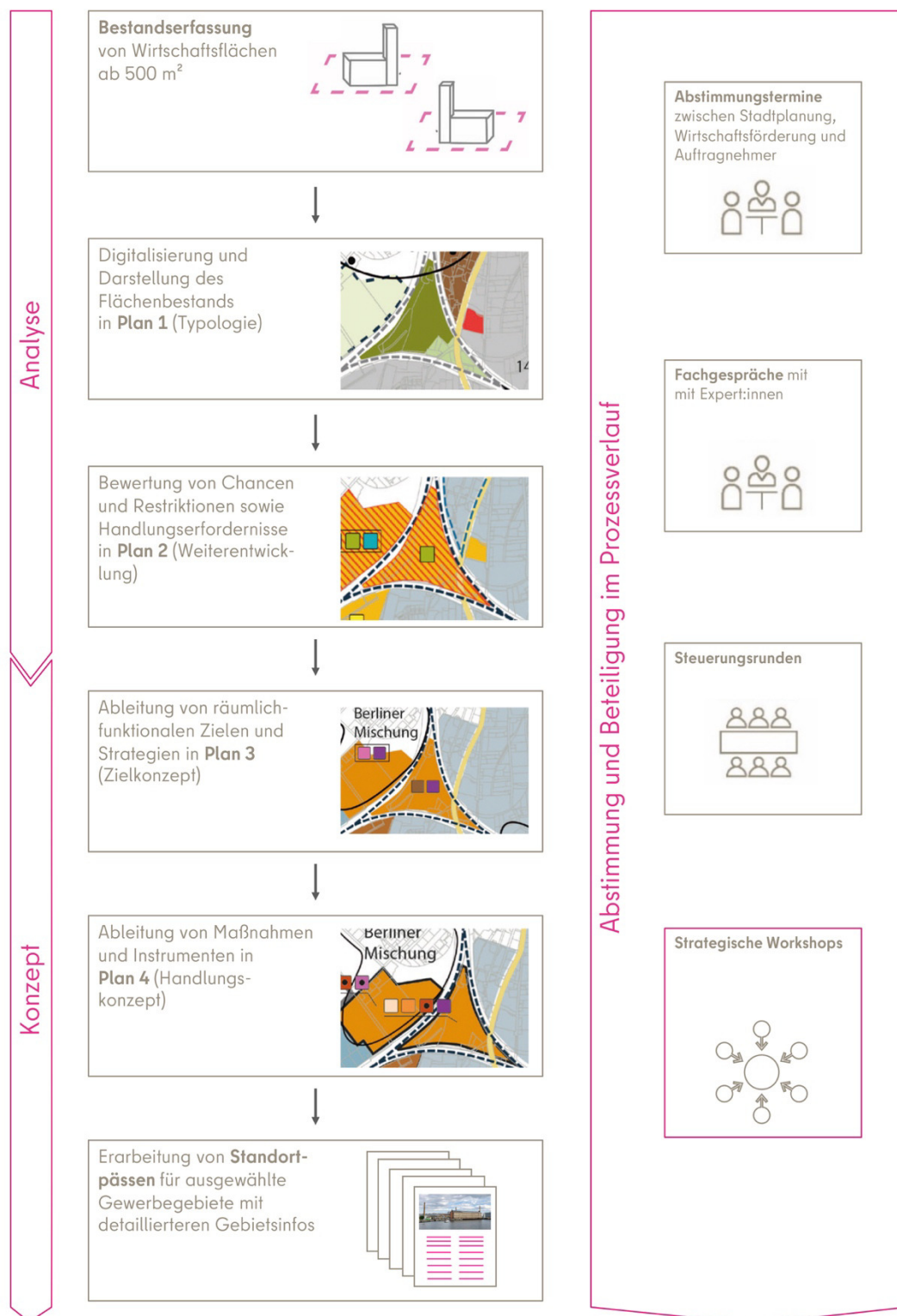


Abbildung 6: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung)

2. ANALYSE

2.1. Strukturanalyse und Ausgangslage

Branchenbezogene Gewerbestruktur und Standortfaktoren

Die Branchenstruktur in Friedrichshain-Kreuzberg ist geprägt durch eine sehr vielfältige, aber auch sehr spezifische Unternehmens- und Branchenstruktur. Im Bezirk befinden sich einerseits international agierende Großunternehmen sowie innovative Startups, andererseits lokales Kleingewerbe und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Eine Besonderheit des Bezirks ist die dichte Siedlungs- und Bebauungsstruktur, durch die es keine großflächigen Gewerbegebiete gibt, sondern die von eingestreuten Gewerbestandorten über den gesamten Bezirk geprägt ist. Daraus entsteht eine kleinteilige Mischung verschiedener Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die eine hohe Bedeutung für die lokale Ökonomie und die lokale Versorgung haben.

Diese kleinteiligen Gewerbestrukturen befinden sich insbesondere in den 199 Gewerbehöfen und schaffen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die daraus resultierende Berliner Mischung zeichnet Friedrichshain-Kreuzberg im besonderen Maße aus.

BERLINER MISCHUNG

„Die in den Wohngebieten liegenden Gewerbehöfe und eingestreuten gewerblichen Standorte und Nutzungen sind typisch für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Sie bilden zusammen mit der gründerzeitlichen Typologie der Gewerbehöfe in den Mietskasernen die so genannte ‚Berliner Mischung‘.“ (Gewerbflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2017)

Entwicklung der Erwerbstätigkeit

Im Zeitverlauf der letzten Jahre lässt sich insgesamt eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt feststellen. Der Anteil der Erwerbstätigen an der Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen ist zwar seit 2017 leicht gesunken, befindet sich jedoch auf einem höheren Niveau als im Land Berlin (vgl. Abbildung 7).

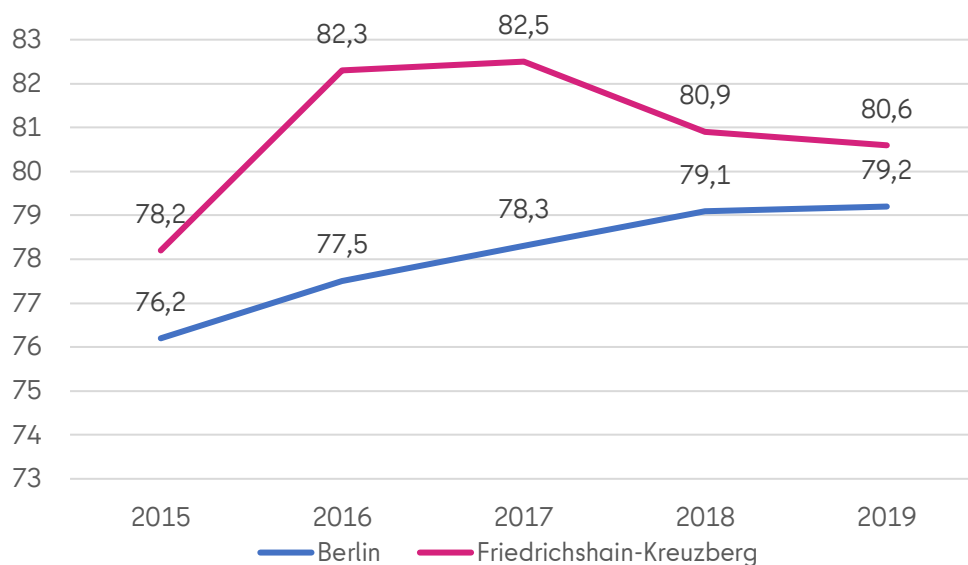


Abbildung 7: Entwicklung der Erwerbsquote (Prozentanteil der Erwerbspersonen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung dieser Altersgruppe) in Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Entsprechend der Entwicklung zwischen 2015 und 2019 ist die Anzahl der Erwerbstätigen in Friedrichshain-Kreuzberg um 8,56 % von 150.700 Personen auf 163.600 Personen gestiegen (vgl. Abbildung 8). Die Anzahl der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe ist seit 2015 um 3,92 % gewachsen. Auch die Anzahl der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr (3,7 %) sowie in sonstigen Dienstleistungen (11,86 %) hat zugenommen.

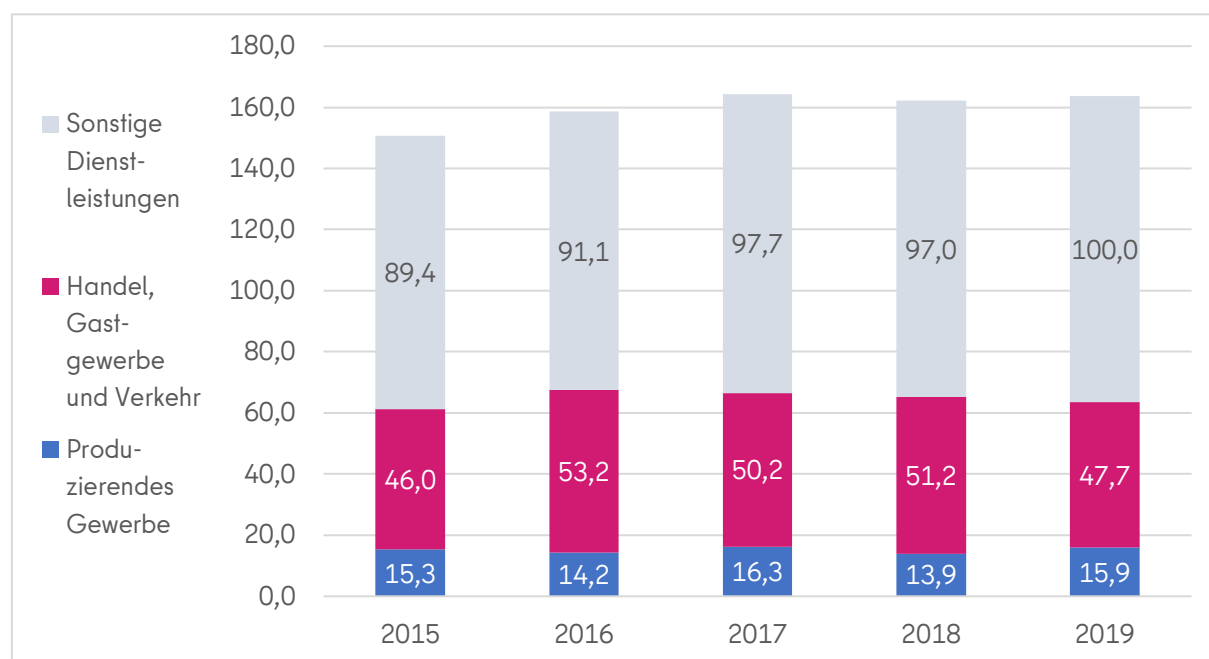


Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Friedrichshain-Kreuzberg nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019 (in 1.000) (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Vergleicht man die Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftsabschnitten innerhalb des Landes Berlin wird deutlich, dass über die Hälfte der Erwerbstätigen in der Branche der sonstigen Dienstleistungen tätig sind, gefolgt vom Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 28 %. Der Anteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor ist im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg jedoch höher als im Land Berlin (61 % i. Vgl. zu 58 %). Allerdings ist der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe im Bezirk niedriger als im Land Berlin (10 % i. Vgl. zu 14 %) (vgl. Abbildung 9).

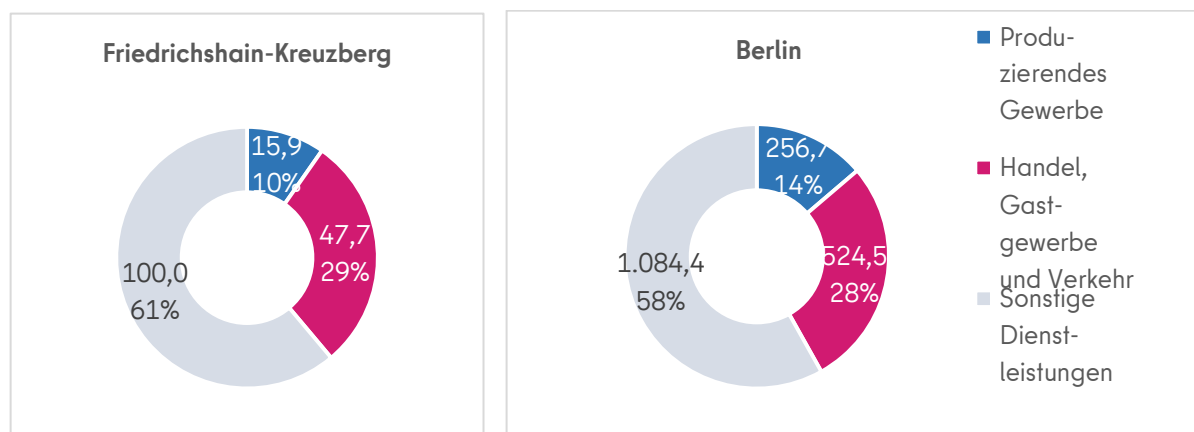


Abbildung 9: Erwerbstätige im Jahr 2019 nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (in 1.000) in Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Dynamik der Betriebsgründungen

Die Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen in Friedrichshain-Kreuzberg zeigt für den Zeitraum 2015 bis 2021 eine Verschiebung des Gründungsgeschehens (siehe Abbildung 10). Während sich der Anteil des produzierenden Gewerbes seit 2018 rückläufig entwickelt hat, legte der Anteil der sonstigen Dienstleistungen in den vergangenen Jahren zu. Für die Branche Handel, Verkehr und Gastgewerbe kann zwischen 2015 und 2019 ein starker Rückgang an Gewerbeanmeldungen verzeichnet werden, der ab 2020 von einer rapiden Zunahme an Gewerbeanmeldungen abgelöst wird. Die Zahlen spiegeln auch die Strukturen der einzelnen Branchen wider. So ist der geringe Anteil des produzierenden Gewerbes an der Anzahl der Gewerbeanmeldungen auch auf die Branchenstrukturen und überdurchschnittliche Betriebsgrößen zurückzuführen.

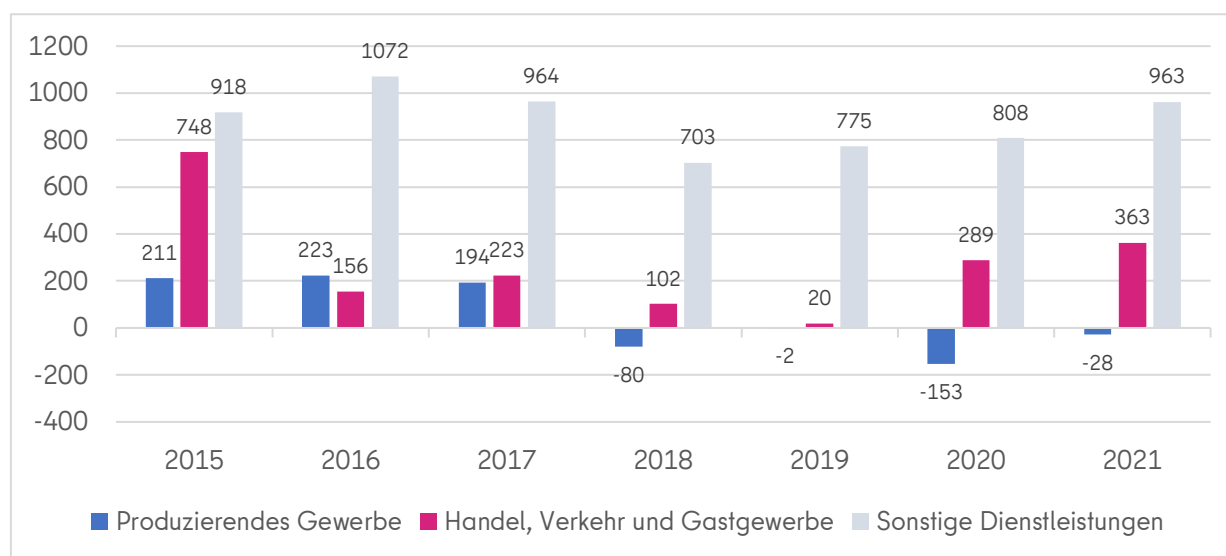


Abbildung 10: Gewerbean- und abmeldungen nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (in 1.000) in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Dynamik der Bodenpreise

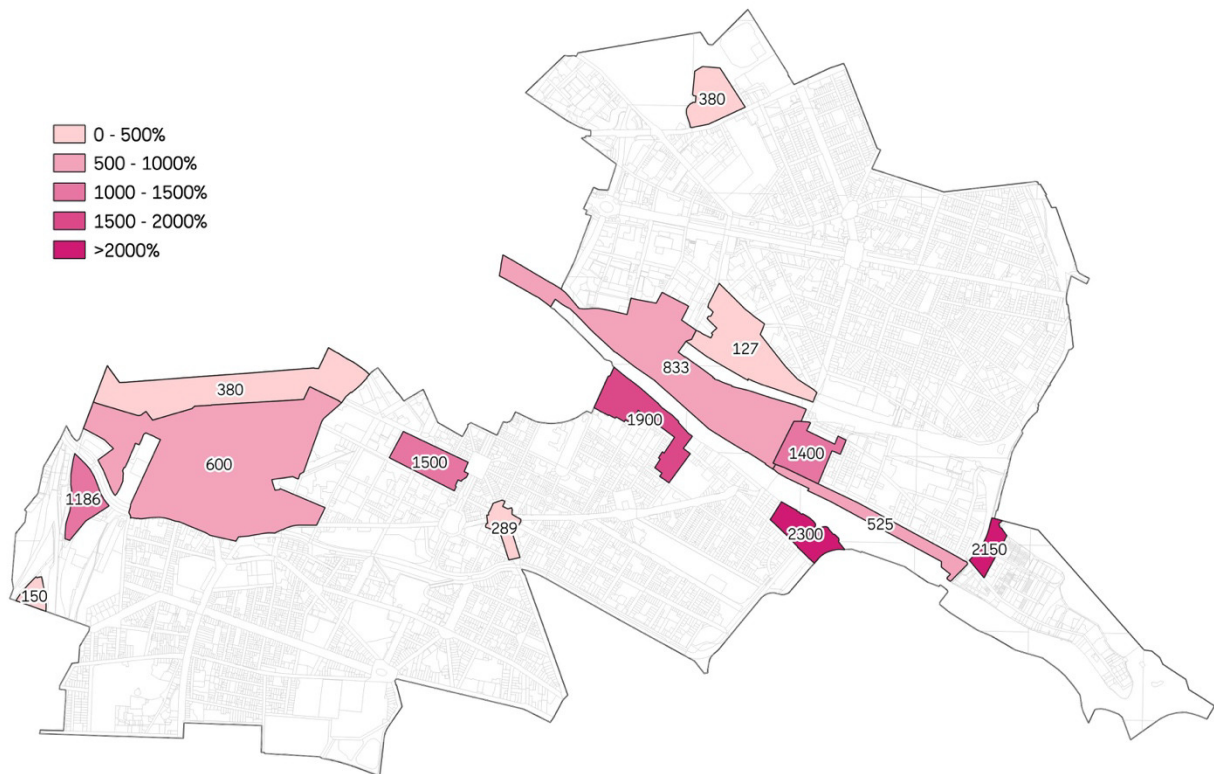


Abbildung 11: Steigerung der Bodenrichtwerte in Friedrichshain-Kreuzberg zwischen 2015 und 2021 (Eigene Darstellung)

Die Abbildung 11⁸ verdeutlicht den starken prozentualen Anstieg der Bodenpreise für Gewerbe- und Mischstandorte zwischen 2015 und 2021. Alle Bodenrichtwerte haben sich in den letzten Jahren mindestens verdoppelt, wobei die Bodenrichtwerte im Bereich um die Lohmühleninsel sowie an der Kynaststraße besonders stark vom Anstieg betroffen sind und um mehr als 2000% angestiegen sind.

⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Plan 1 - Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung
(Typisierung)

Bestandsflächen für die Wirtschaft
(Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung - 2/3 der Flächennutzung)

- Produzierendes Gewerbe**
Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation
gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbruchar-
beiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F), inkl. betriebszugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude
sowie Freiflächen
- Lokales Gewerbe**
Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes,
bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrrad-
werkstätten, Schlüsseldienste, Kleintext- und Stuckateurbetriebe, Bauintallation und Bauaus-
bau (Glaserien, Elektro, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Baufacherei und -schlosserei,
Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastro-
nomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen
- Gewerbe mit gemischter Struktur**
Gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen Typen
enthalten, die nicht in dieser Legende aufgeführt sind.
- Logistik**
Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen), Hallen, die
durch Groß-/Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...
- Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter**
Energieversorgung, Wasserver- und, Abwasserentorgung, Abfallbehandlung... (vgl. FNP-Dar-
stellung)
- Einzelhandel**
Erfassung ab 500 qm Verkaufsfläche, u. a. Lebensmittelmärkte und Fachmärkte, Bewertung im
Fachplan Zentren- und Einzelhandelskonzept)
- Kfz-Handel**
überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit
untergeordneter Flächennutzung
- Tankstellen**
- Wissenschaft/Forschung**
forschungintensive privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute,
Universitäten, ...
- Kultur- und Kreativwirtschaft (privatrechtlich)**
Kunstproduktion, Atelierhäuser, Branchen der Kulturwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk, Presse), Clubs,
Museen
- Öffentliche Kunst- und Kultureinrichtungen**
Kunst- und Kultureinrichtungen mit öffentlicher Trägerschaft
- Büro und Dienstleistung; öffentliche Verwaltung, Sicherheit und Ordnung**
kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungs-
gebäude, Praxen, ...
- Kommerzielle Freizeinnutzung**
Bowlingcenter, Kletterhallen, Kinos, Spielhallen, Gastronomie, (Strand-)Bäder, Ausflugslokale ...
- Beherbergung/Tagungshotels**
- Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen**
Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
- Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen**
Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, als GE gewidmete Landwirtschaftl.
im FNP, ...
- Sonstige Flächen**
u. a. Gartenbaubetriebe, Holzwirtschaft, Gewerbebrachen mit Zwischennutzungen, ...
- Gewerbehöfe**
Wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe
- Gewerbehöfe mit Berliner Mischung**
Anknüpfend an die Analyse des GEKs weisen diese Gewerbehöfe stets eine Berliner Mischung
auf
- Umgenutzte Gewerbehöfe**
Nicht mehr wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe, die eine Nutzungsänderung erfahren haben
- Leerstehende Gewerbehöfe**
Leerstehende Gewerbehöfe, die gewerblich genutzt werden können
- Neue Gewerbehöfe**
Gewerbehöfe, die seit Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts zur Sicherung der
Nutzungs Mischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Mai 2017) hinzugekommen
sind

Weitere Kennzeichnungen

- Perspektivflächen für die Wirtschaft**
Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP,
die perspektivisch für Gewerbe entwickelbar sein sollen (Bahnhöfe, Landwirtschaft, Kleingär-
ten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP).
- Bereiche mit besonderen Merkmalen**
räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche
Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze ...

Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsplanungen**
Planung der A100 seitens des Bundes
- Bahnflächen**
- Gewässer**
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB)**

Maßstab: 1 : 10.000
Bestands-
erhebung: März bis August 2021

Datengrundlagen: LOKATION: S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:

LOKATION: S



2.2. Plan 1: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung

Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk

Mittels einer Bestandserfassung vor Ort wurden alle bezirklichen Wirtschaftsflächen ab ca. 500m² aufgenommen, um ein umfassendes Bild der wirtschaftlichen Aktivitäten im Bezirk zu erfassen. Grundlage hierfür waren die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen (Gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter) dargestellten Flächen. Die Besonderheit in Friedrichshain-Kreuzberg ist jedoch die große Anzahl der gewerblichen Nutzungen, die außerhalb dieser gewerblichen Bauflächen liegen. Anhaltspunkte zur Identifikation dieser Standorte gaben das GEK und Desktop-Recherchen (Luftbilddauswertung, ALKIS), die anschließend im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen verifiziert wurden.

Bei der Bestandsaufnahme wurde die Realnutzung der Wirtschaftsflächen aufgenommen. Die Erfassung erfolgte auf Grundlage der überwiegenden Nutzung des Grundstücks, Bruttogrundflächen (BGF) wurden nicht berücksichtigt. Die Erfassung und Abgrenzung der Nutzungen erfolgten auf Grundlage der Flurstücke und wurde an die Grundstücksgrenzen angepasst, sofern diese vor Ort erkennbar waren. Damit liegt eine detaillierte Erfassung der Gewerbeflächen im Bezirk als Grundlage für die Klassifizierung der vorwiegenden, gewerblichen Nutzung (siehe unten Abschnitt Typisierung) vor.

Bei diesen detaillierten Bestandsaufnahmen erfolgte auch die Erfassung von Potenzialflächen. Es wurden Flächen erfasst, die un- oder untergenutzt sind und somit mögliche Flächenpotenziale zur gewerblichen Nutzung aufweisen. Eine Herausforderung hierbei waren die dynamischen Entwicklungen im Bezirk. Durch enge Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern wurden die ermittelten Potenzialflächen diskutiert und Planungsstände mitgeteilt. Dieser Prozess hat gezeigt, welche Flächen langfristig tatsächlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden können. Durch die detaillierte und umfangreiche Erhebung konnten kleinteilige Flächenpotenziale sowohl im Bestand als auch in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen identifiziert werden.

Die Erhebung und Darstellung der tatsächlichen Nutzungen bilden die Grundlage für den Plan 1. Gleichzeitig sind diese Flächen der Ausgangspunkt für die weiteren Pläne (2-4), die die Entwicklungsmöglichkeiten und -strategien für die Standorte aufzeigen.

Typisierung nach Art der Flächennutzung

Die Erfassung und Aufbereitung der Nutzungen im Bezirk erfolgte auf Grundlage des o.g. Leitfadens zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk wurde die Systematisierung der vorgegeben Nutzungskategorien in Abstimmung mit den Mitgliedern der Steuerungsrunde angepasst. Die Nutzungsart orientiert sich nach der vorwiegenden Flächennutzung der jeweiligen Wirtschaftsfläche. Wenn auf Wirtschaftsflächen unterschiedlichen Nutzungen stattfinden, wurde die Nutzung für das gesamte Grundstück erfasst, die mehr als 50 % der Fläche in Anspruch nimmt. War keine überwiegende Nutzungsart zu erkennen, erfolgte im Plan 1 eine Zuordnung zum „Gewerbe mit gemischter Struktur“.

Steuerungsrunde

Die Steuerungsrunde besteht aus Vertreter*innen des bezirklichen Stadtentwicklungsamts, Fachbereich Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Überwiegend orientiert sich die **Typisierung der gewerblichen Nutzungen** an der Legende des Leitfadens für Plan 1 und folgt im Wesentlichen der vorgeschlagenen Farbgebung:

	Produzierendes Gewerbe Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F), inkl. betriebszugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Freiflächen
	Lokales Gewerbe Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasureien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -schlosserei, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen
	Gewerbe mit gemischter Struktur Gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen Typen enthalten, die nicht in dieser Legende aufgeführt sind
	Logistik Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen), Hallen, die durch Groß-/ Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...)
	Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter Energieversorgung, Wasserver- und Abwasserentförmung, Abfallbehandlung,... (vgl. FNP-Darstellung)
	Einzelhandel Erfassung ab 500 m ² Verkaufsfläche, u. a. Lebensmittelmärkte und Fachmärkte, Bewertung im Fachplan Zentren- und Einzelhandelskonzept
	Kfz-Handel Überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung
	Tankstellen
	Wissenschaft/Forschung Forschungsintensive privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute, Universitäten, ...
	Kultur- und Kreativwirtschaft (privatrechtlich) Kunstproduktion, Atelierhäuser, Branchen der Kulturwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk, Presse), Clubs, Museen
	Öffentliche Kunst- und Kultureinrichtungen Kunst- und Kultureinrichtungen mit öffentlicher Trägerschaft
	Büro und Dienstleistung; öffentliche Verwaltung, Sicherheit und Ordnung Kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, ...
	Kommerzielle Freizeitnutzung Bowlingcenter, Kletterhallen, Kinos, Spielhallen, Gastronomie, (Strand-)Bäder, Ausflugslokale, ...
	Beherbergung/Tagungshotels
	Unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, als GE gewidmete Landwirtschaftsfl. im FNP, ...
	Bebaute, un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
	Sonstige Flächen u. a. Gartenbaubetriebe, Holzwirtschaft, Gewerbebrachen mit Zwischennutzungen, ...
	Gewerbehöfe Wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe
	Gewerbehöfe mit Berliner Mischung Anknüpfend an die Analyse des GEKs weisen diese Gewerbehöfe stets eine Berliner Mischung auf
	Umgenutzte Gewerbehöfe Nicht mehr wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe, die eine Nutzungsänderung erfahren haben
	Leerstehende Gewerbehöfe Leerstehende Gewerbehöfe, die gewerblich genutzt werden können
	Neue Gewerbehöfe Gewerbehöfe, die seit Erstellung des GEKs hinzugekommen sind



Perspektivflächen für die Wirtschaft

Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP, die perspektivisch für Gewerbe geeignet sind (Bahnflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP)



Bereiche mit besonderen Merkmalen

Räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze ...

Nachrichtliche Übernahmen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsplanungen

Planung der A100 von Seiten des Bundes



Bahnflächen



Gewässer



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 BauGB

Abbildung 13: Typisierung der Bestandsflächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Folgende Anpassungen im Vergleich zur Musterlegende wurden in Absprache mit der Steuerungsrunde vorgenommen:

- Tankstellen und Kfz-Handel wurden aufgrund der Vielzahl an Betrieben gesondert erfasst.
- Kultur- und Kreativwirtschaft sowie. Beherbergung/Tagungshotels erhielten aufgrund der herausgehobenen Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft jeweils einen eigenständigen Legendeneintrag. Auch öffentliche Kunst- und Kultureinrichtungen werden dargestellt.
- Die Farbgebung von un- oder untergenutzten Flächen wurde auf pink geändert, damit deren Sichtbarkeit erhöht und die Verwechslungsgefahr mit Grünflächen vermieden wird.
- Eingestreute Standorte wurden entsprechend nach den Flächennutzungen als Volltonfläche im Plan dargestellt, weshalb sich die schwarze Punktdarstellung nur auf Gewerbehöfe bezieht.
- Die Kategorie der Büro und Dienstleistungen werden um Verwaltung, Sicherung und Ordnung ergänzt.

Nutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten, die „gebietsfremd“, sprich nicht gewerblich sind wie zum Beispiel Wohnen, soziale Einrichtungen etc., wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfasst und finden auch keinen Eingang in Plan 1 bzw. in die nachfolgenden Pläne. Die Besonderheit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind die eingestreuten Standorte, die sich häufig nicht in der gewerblichen Bauflächenkulisse befinden. Teilgewerbliche Nutzungen von Objekten und Grundstücken wie zum Beispiel Dienstleistungen in einem Wohnhaus, oder Mischformen wie zum Beispiel Sozialunternehmen, sind ebenfalls nicht erfasst, wenn eine nicht-gewerbliche Nutzung überwiegt. Der Schwerpunkt des Wirtschaftsflächenkonzeptes liegt diesbezüglich auf den vorwiegend gewerblich genutzten Flächen im Bezirk.

Bildungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen bzw. ihre Flächen waren aufgrund ihrer anderen Nutzungsausrichtung ebenso nicht Teil der durchgeführten Bestandserhebung und -analyse. Zudem werden diese Nutzungen bereits in entsprechenden fachlichen Entwicklungskonzepten betrachtet (u. a. Soziales Infrastruktur-Konzept SIKo). Private Bildungsangebote (z. B. private

Weiterbildungseinrichtungen), die als gewerbliche Nutzer in Gewerbegebieten ansässig sind, wurden hingegen erfasst.

Eine Besonderheit des Bezirks ist die Vielzahl der Gewerbehöfe. Daher werden diese (anders als ursprünglich im Leitfaden vorgegeben) auch mit einer zusätzlichen Flächendarstellung je nach Nutzung des Gewerbehofs typisiert. Durch das GEK wurden die ca. 186 Gewerbehöfe bereits detailliert erhoben und u.a. Gewerbehöfe mit Berliner Mischung herausgearbeitet. Auf Grundlage der Untersuchung wurden alle Gewerbehöfe erneut untersucht und überprüft sowie wie folgt dargestellt:

-  **Gewerbehöfe**
Wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe
-  **Gewerbehöfe mit Berliner Mischung**
Anknüpfend an die Analyse des GEKs weisen diese Gewerbehöfe stets eine Berliner Mischung auf
-  **Umgenutzte Gewerbehöfe**
Nicht mehr wirtschaftlich genutzte Gewerbehöfe, die eine Nutzungsänderung erfahren haben
-  **Leerstehende Gewerbehöfe**
Leerstehende Gewerbehöfe, die gewerblich genutzt werden können
-  **Neue Gewerbehöfe**
Gewerbehöfe, die seit Erstellung des GEKs hinzugekommen sind

Abbildung 14: Darstellung der Gewerbehöfe im Plan 1 (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Die Gewerbehöfe werden durch eine Punktdarstellung in den Plänen gekennzeichnet. Zusätzlich bekommen die Gewerbehöfe (ergänzend zu den Vorgaben aus dem Leitfaden) eine Flächendarstellung mit der aktuellen überwiegenden Nutzung. Eine Herausforderung hierbei bildet die Sichtbarkeit der einzelnen Nutzungen und dessen Flächeninanspruchnahme. Ein Großteil der Gewerbehöfe bekommt die Zuordnung als „Gewerbe mit gemischter Struktur“, was jedoch differenziert betrachtet werden muss. „Gewerbe mit gemischter Struktur“ bedeutet, dass keine klare Nutzung überwiegt, kann jedoch auch die Mischung aus Büro und Gastgewerbe bedeuten.

Die kleinteilige Gewerbestruktur, die den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ausmacht, wird in der Flächendarstellung der WiKos nur bedingt deutlich. Insbesondere kleinteiliges Handwerk, lokale Dienstleistungen und kleinere produzierende Betriebe fallen durch die Darstellung der überwiegenden Nutzung teilweise raus. Aufgrund der Relevanz dieser Nutzungen im Bezirk wurde eine gesonderte Analyse durchgeführt, um Anhäufungen von lokalem und produzierenden Gewerbe darzustellen (siehe Abbildung 15).

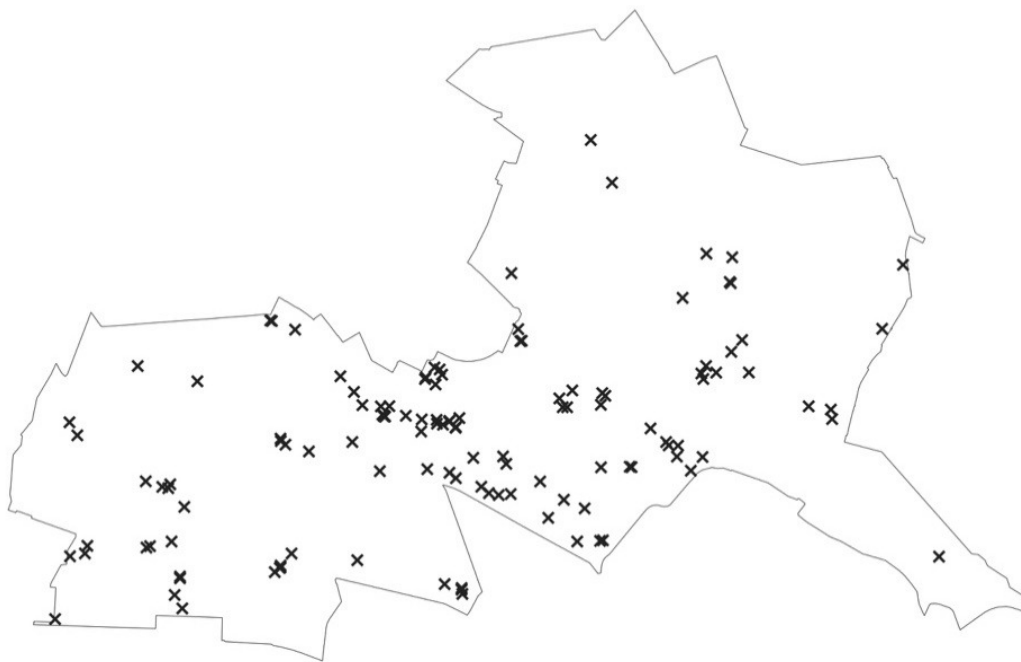


Abbildung 15: Lokales und produzierendes Gewerbe auf den gewerblich genutzten Flächen in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung)

Die Abbildung zeigt die Verteilung des produzierenden und lokalen Gewerbes, die im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasst wurden auf. Dabei wurden wie oben beschrieben nur Nutzungen aufgenommen, die sich auf überwiegend gewerblich genutzten Flächen bzw. in Gewerbehöfen befinden. Dadurch finden sich beispielsweise Handwerksbetriebe in Erdgeschossen oder in Wohneinheiten in der Karte nicht wieder.

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind keine EpB-Gebiete des StEP Wirtschaft 2030 vorhanden, wodurch die zusätzliche Aufnahme des lokalen und produzierenden Gewerbes umso wichtiger ist.

Weitere Kennzeichnungen



Relevante bestehende Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP

Auswahl durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (betrifft alle zuvor genannten, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung typisierten Bestandsflächen, die < 3 ha sind und daher unterhalb der Körnigkeit des FNP liegen, insb. in gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen)



Perspektivflächen für die Wirtschaft

Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP, die perspektivisch für Gewerbe geeignet sind (Bahnflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP)



Bereiche mit besonderen Merkmalen

Räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze ...

Nachrichtliche Übernahmen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsplanungen

Planung der A100 von Seiten des Bundes



Bahnflächen



Gewässer



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 BauGB

Abbildung 16: Darstellung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als „Perspektivflächen für die Wirtschaft“ sind nach Leitfaden Flächen definiert, die bisher nicht gewerblich genutzt werden und außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse liegen, die aber perspektivisch als Standorte für gewerbliche Nutzungen geeignet erscheinen. Durch die geringen Flächenverfügbarkeiten im Bezirk sind nur vereinzelt Perspektivflächen vorhanden, wie beispielsweise die Flächen am Vorplatz des S-Bahnhofs Ostbahnhof. Perspektivflächen sind jedoch auch dort ausgewiesen, wo bereits konkretere Entwicklungen absehbar sind, zum Beispiel als Bestandteil laufender B-Planverfahren oder von Strukturkonzepten. Auch im Umfeld des S-Bahnhofs Ostbahnhof sind Perspektivflächen für die Wirtschaft vorhanden.



Perspektivflächen für die Wirtschaft

Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP, die perspektivisch für Gewerbe entwickelbar sein sollen (z. B. Bahnflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw.). (Bahnflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP)

Abbildung 17: Darstellung von Bereichen mit besonderen Merkmalen und nachrichtliche Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Als „Bereiche mit besonderen Merkmalen“ wurden über die konkrete Flächendarstellung hinausgehende Bereiche definiert, die eine Häufung von bestimmten Betrieben, bedeutsamen Nutzungen oder sonstigen Besonderheiten aufweisen.

Flächenbilanz nach Art der vorwiegenden Nutzung

Friedrichshain-Kreuzberg ist der flächenkleinste Bezirk Berlins und weist zugleich die höchste Bevölkerungsdichte und einen sehr geringen Anteil an Vegetationsflächen auf. Nur ca. 9 % der Siedlungsfläche sind Industrie- und Gewerbeflächen.

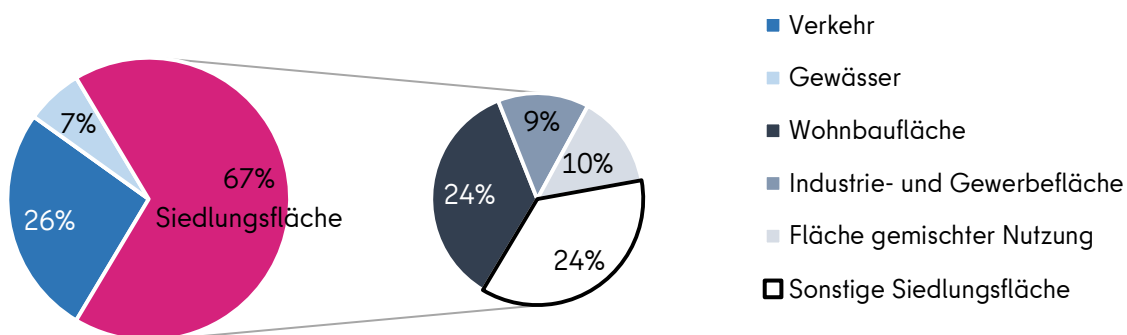


Abbildung 18: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2019 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurden über die „klassischen“ Gewerbe- und Industrieflächen gemäß des FNP Berlin und StEP Wirtschaft 2030 hinaus auch gewerbliche genutzte Flächen in Mischgebieten und eingestreuten bzw. sonstigen Lagen erhoben (s.o.). Insgesamt konnte so eine tatsächlich wirtschaftlich genutzte Gesamtfläche („Aktivkulisse“) von ca. 270

Hektar sowie zusätzlich ca. 37 Hektar Potenzialflächen (Perspektiv-, un- oder untergenutzte Flächen = „Passivkulisse“) im Bezirk ermittelt werden (siehe Abbildung 19). Es handelt sich jeweils um die Flächengröße der Grundstücke, da die BGF der einzelnen Nutzungen nicht ermittelt wurde. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich im Verhältnis ein noch größerer Anteil an Büronutzungen im Bezirk befindet.

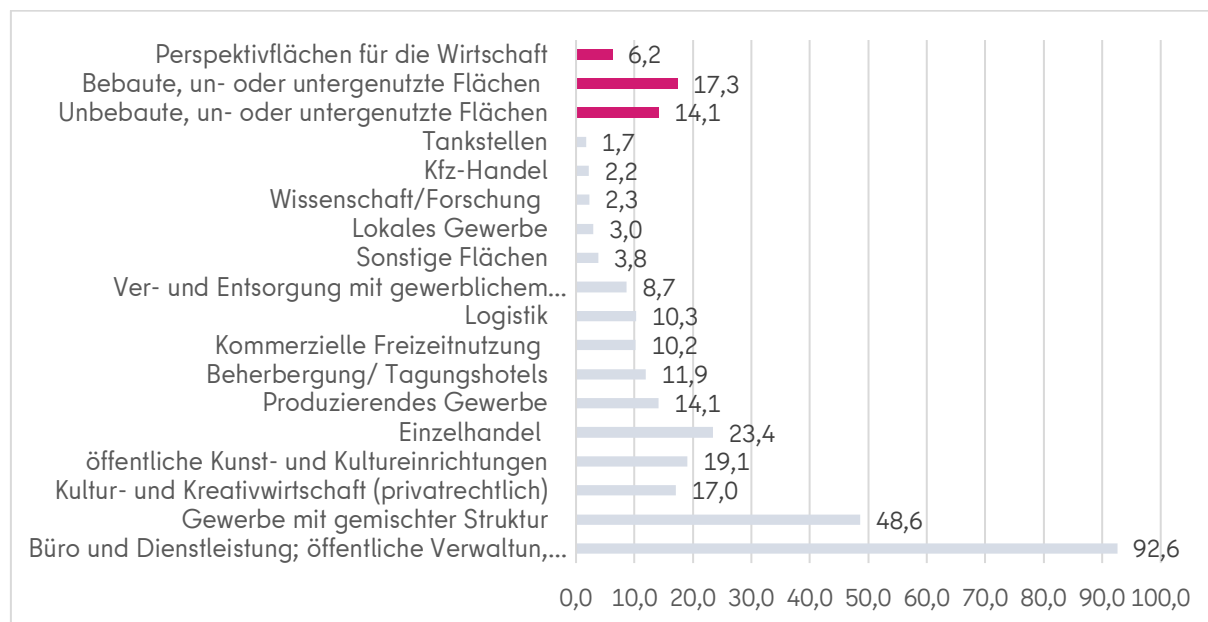


Abbildung 19: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar, eigene Erhebung und Darstellung)⁹

Bei der Betrachtung der Passivkulisse muss jedoch beachtet werden, dass die Flächenentwicklungen im Bezirk sehr dynamisch sind und die Flächen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zwar un- oder untergenutzt waren, ein Großteil jedoch bereits für Entwicklungen vorgesehen ist. Darunter fallen auch größere Areale, auf denen Wohnprojekte umgesetzt werden, wie beispielsweise das Zapf-Areal an der Köpenicker Straße. Diese Planungen werden in den weiteren Plänen dementsprechend gekennzeichnet.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme zeigt ein differenziertes Bild über die tatsächlichen gewerblichen Nutzungen (siehe Abbildung 19).

- Büro und Dienstleistungen; öffentliche Verwaltung, Sicherheit und Ordnung machen den größten Anteil der Aktivkulisse aus, gefolgt von Gewerbe mit gemischter Struktur.
- Das Gewerbe mit gemischter Struktur ist insbesondere in den Gewerbehöfen vorhanden. Außerdem wurden das Dragoner-Areal sowie das RAW-Gelände als Gewerbe mit gemischter Struktur gekennzeichnet, was einen großen Anteil der Flächen ausmacht.
- Für die Kultur- und Kreativwirtschaft wurden Flächen von 36 Hektar erhoben, wobei hier zum Beispiel Büros mit kreativwirtschaftlichen Schwerpunkten oder einzelne Ateliers in Wohngebäuden nicht erfasst sind. Gleichzeitig wurden Museen sowie Clubs in die Kultur- und

⁹ Die Darstellung der Flächenbilanzen wird nach Abschluss der Beteiligung aktualisiert. Daher kann es zu marginalen Abweichungen zwischen den Summen kommen.

Kreativwirtschaft zugeordnet. Öffentliche Kunst- und Kultureinrichtungen machen hiervon ca. 19 Hektar aus.

- Der vergleichsweise große Flächenanteil des produzierenden Gewerbes ist insbesondere auf die Bundesdruckerei zurückzuführen.
- Unter sonstige Nutzungen fallen beispielsweise größere Gastronomieeinrichtungen.

Zusammenfassend zeigen diese Bilanzen lediglich die Flächennutzungen und deren Größe (Grundflächen) und nicht die Anzahl der tatsächlich ansässigen Unternehmen oder dessen Bruttogrundflächen (BGF). Daher kann davon ausgegangen werden, dass Nutzungen mit geringem Flächenanteil pro erhobener Wirtschaftsfläche nicht berücksichtigt und dargestellt.

Auswertung der erhobenen Gewerbehöfe

Wie bereits erwähnt wurde, findet ein Großteil der gewerblichen Nutzungen in den zahlreichen Gewerbehöfen des Bezirks statt. Auf Grundlage der erhobenen Gewerbehöfe im GEK und durch die durchgeführte Bestandsaufnahme wurden insgesamt 199 Gewerbehöfe identifiziert. Es wurden im Vergleich zum GEK 13 weitere Gewerbehöfe erfasst, gleichzeitig fand in den letzten 5 Jahren eine Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung in 20 Gewerbehöfen statt. Im GEK wurden 33 Gewerbehöfe mit Berliner Mischung identifiziert, von denen zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich noch 16 vorhanden sind.

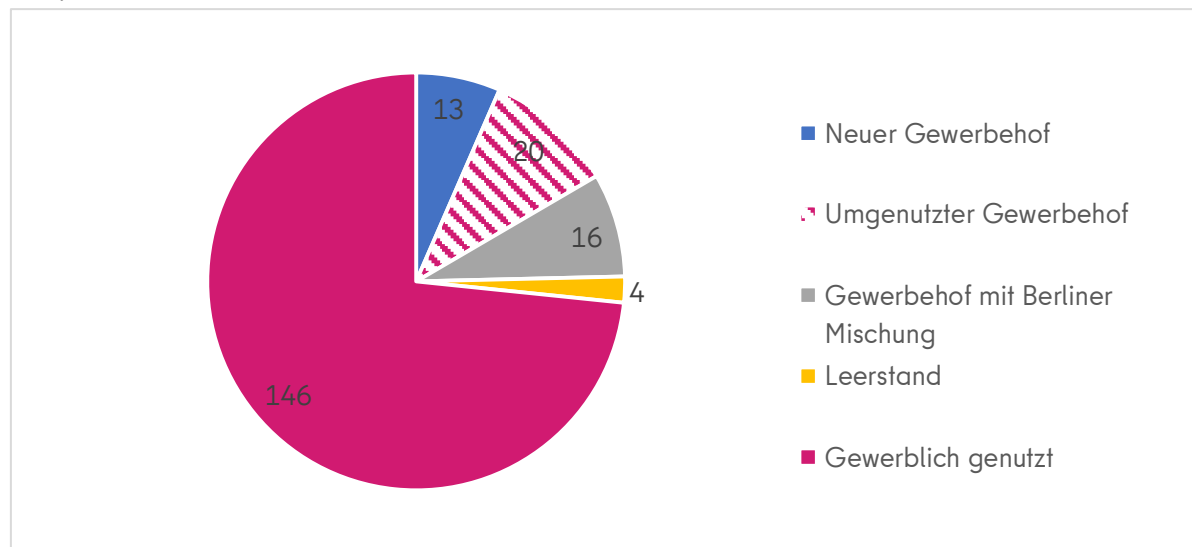


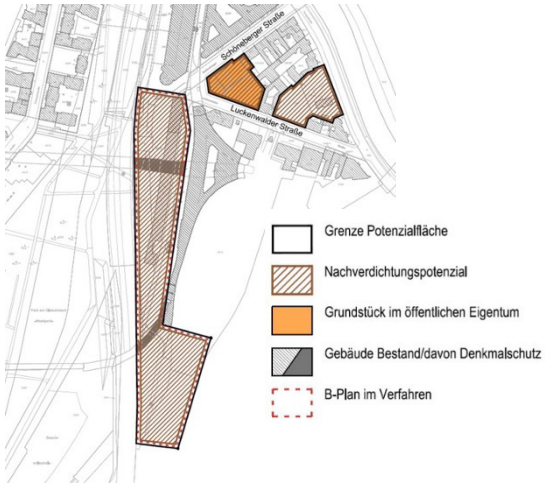
Abbildung 20: Auswertung der erhobenen Gewerbehöfe im Bezirk

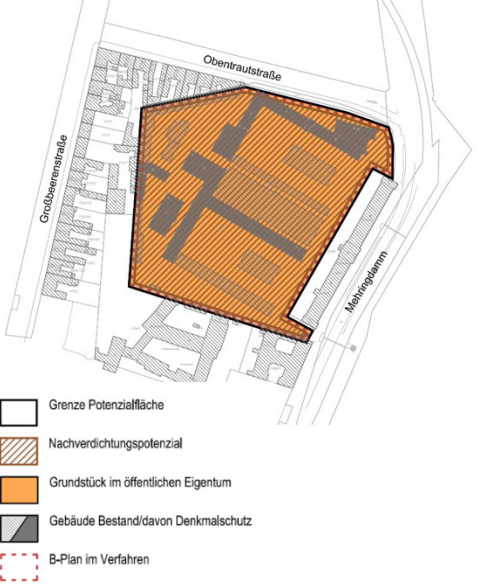
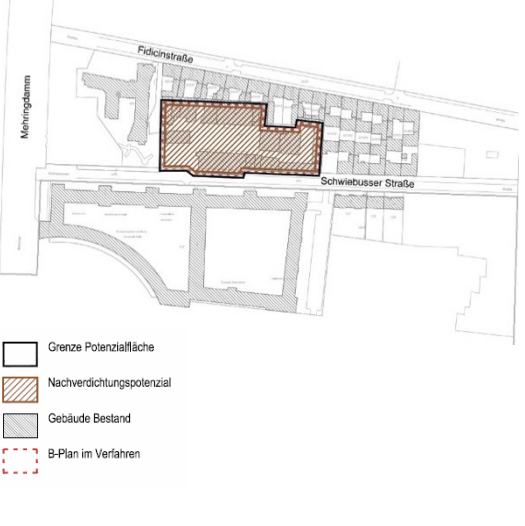
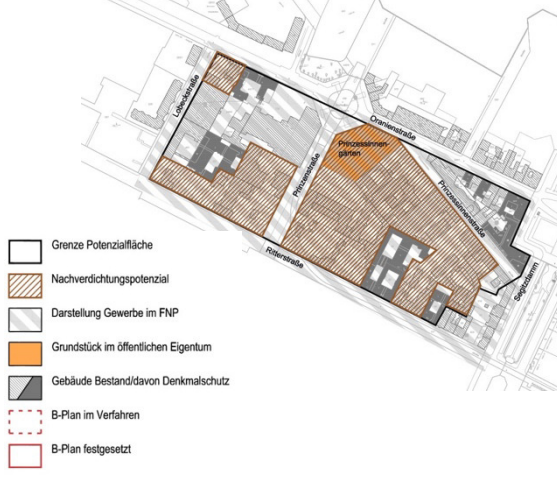
In den meisten Gewerbehöfen ist „Gewerbe mit gemischter Struktur“ vorzufinden. Gleichzeitig wird durch den Verlust der Gewerbehöfe mit Berliner Mischung eine zunehmende Tertiärisierung deutlich. Gründe dieser Entwicklung können die gestiegenen Miet- und Kaufpreise, Grenzen des Wirtschaftsverkehrs, zunehmende Nutzungskonflikte oder fehlende Erweiterungsmöglichkeiten sein. Darüber hinaus sind die Eigentumsstrukturen der Gewerbehöfe sehr kleinteilig. Lediglich fünf der Gewerbehöfe sind im Besitz der öffentlichen Hand. 19 Gewerbehöfe sind im Besitz der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG).

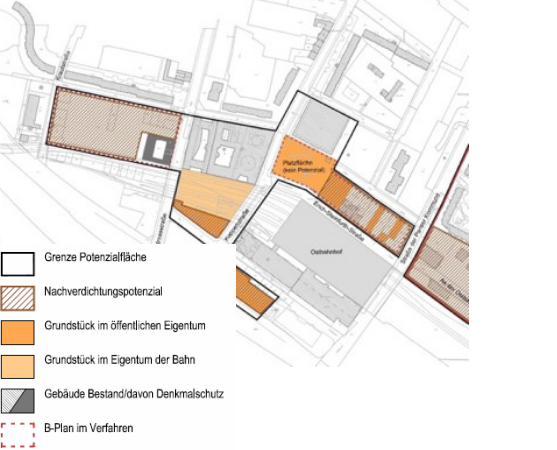
Gegenüberstellung GEK: Analyse der Potenzialflächen

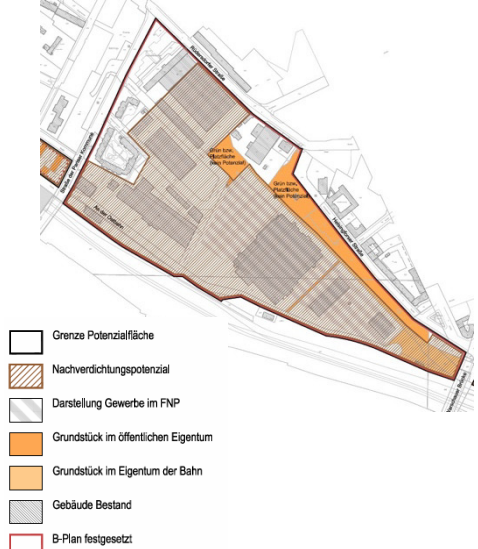
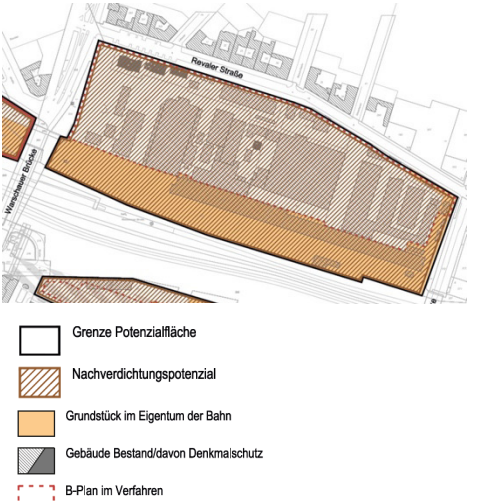
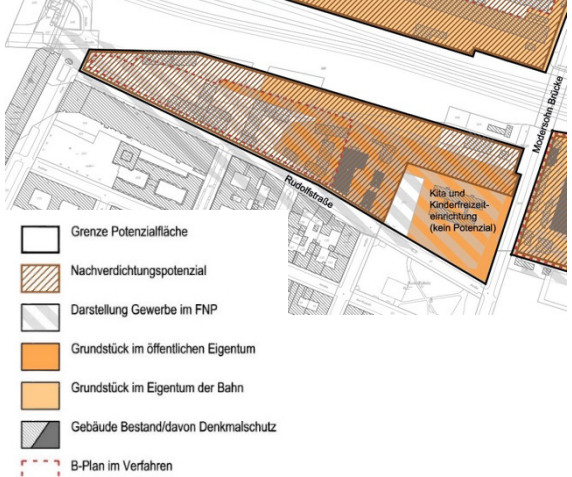
Im GEK wurden 13 Potenzialflächen ermittelt, zu denen Standortbeurteilungen abgegeben sowie Instrumente und Maßnahmen vorgeschlagen wurden. Seit der Erstellung des GEKs haben sich die

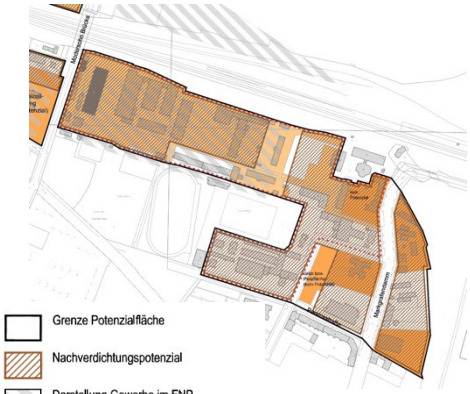
Potenzialflächen weiterentwickelt. Daher sollte ein Fokus zur Sicherung von Gewerbe im Bezirk insbesondere auf die Köpenicker Straße gelegt werden, da an diesem Standort planungsrechtlich und in Bezug auf die Flächen noch größere gewerbliche Potenziale vorhanden sind.

URBANE MITTE / GLEISDREIECK	Aktueller Stand
	• Im GEK wurden hier große Nachverdichtungspotenziale gesehen, von denen ein Großteil für Büroentwicklungen vorgesehen sind, insbesondere im westlichen Teilstück. • Auf der landeseigenen Fläche bestehen auch derzeit noch Nachverdichtungspotenziale. Die Flächen werden derzeit von DHL genutzt. • Das Nachverdichtungspotenzial am östlichen Teilstück ist ebenfalls kleiner geworden (Hotelentwicklung) und bezieht sich heute noch auf die Fläche der Tankstelle. • Empfohlene Maßnahme im GEK: Entwicklung des landeseigenen Grundstücks über Konzeptverfahren mit Teilziel der Sicherung eines gewerblichen Anteils.
POSTBANK AREAL	Aktueller Stand
	• Die Planungen auf dem Areal sind bereits sehr weit fortgeschritten. Ein Großteil ist für Wohnbebauung vorgesehen. • Im Sockelgebäude sollen Gewerbeflächen erhalten bleiben. • Empfohlene Maßnahmen im GEK: Kontakt und Austausch mit dem Projektentwickler; Sicherstellung der gemischten Nutzungen im B-Plan bzw. städtebaulicher Vertrag.

DRAGONER AREAL	Aktueller Stand
 Grenze Potenzialfläche Nachverdichtungspotenzial Grundstück im öffentlichen Eigentum Gebäude Bestand/davon Denkmalschutz B-Plan im Verfahren	• Auf Grundlage des Siegerentwurfs eines städtebaulichen Werkstattverfahrens wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet. • Ein gemischt-genutztes Quartier mit „Kreuzberger Mischung“ soll entstehen. • Die Aushandlung der konkreten Nutzungsverteilung und Ausgestaltung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt in unterschiedlichen Gremien unter Beteiligung der Zivilgesellschaft.
EHEMALIGE BOCKBRAUEREI	Aktueller Stand
 Grenze Potenzialfläche Nachverdichtungspotenzial Gebäude Bestand B-Plan im Verfahren	• Durch die weitgehende baulich-räumliche Abgrenzung zu den Höfen der benachbarten Wohnbebauung wäre auch eine lärmintensivere Gewerbenutzung möglich. • Sowohl kleinproduzierende Unternehmen als auch haushaltsnahe Dienstleistungen wären hier denkbar. • Inzwischen ist das Nachverdichtungspotenzial überwiegend für Wohnbebauung vorgesehen. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung.
MORITZPLATZ	Aktueller Stand
 Grenze Potenzialfläche Nachverdichtungspotenzial Darstellung Gewerbe im FNP Grundstück im öffentlichen Eigentum Gebäude Bestand/davon Denkmalschutz B-Plan im Verfahren B-Plan festgesetzt	• Bis auf die Prinzessinnengärten sind alle ermittelten Potenzialflächen bereits entwickelt. Hauptsächlich sind hier Büroentwicklungen vorgesehen bzw. bereits umgesetzt. • Der Standort ist durch die Darstellung im FNP auch für störendes Gewerbe vorgesehen. Die derzeit für produzierendes Gewerbe genutzten Flächen sollen als solche erhalten bleiben. • Die letzte Potenzialfläche (Prinzessinnengärten) ist eine landeseigene Fläche.

KÖPENICKER STRASSE 	Aktueller Stand • Umfangreiche Nachverdichtungspotenziale (rd. 70.000 m² BGF bei GFZ von 2,0) auf zahlreichen Grundstücken vorhanden. • Durch den Betrieb im Anwendungsbereich der Störfallverordnung sind die Entwicklungen gehemmt. • Ein Großteil der Flächen entlang der Spree sind als WoFIS-Flächen gekennzeichnet. • Das Zapf-Areal wird bereits für Wohnen neu entwickelt. • Auf den anderen Flächen ist immer noch gewerbliches Nachverdichtungspotenzial vorhanden. • Aufbauend auf dem WiKo und im Rahmen des Gewerbeflächenmanagements wurde für das Areal eine vertiefende Standortbetrachtung durchgeführt.
LOHMÜHLENINSEL 	Aktueller Stand • Ein Großteil der Fläche wird durch Freizeiteinrichtungen (Clubs) sowie durch das Baustoffunternehmen Cemex genutzt. • Auf diesem Areal befindet sich kein Nachverdichtungspotenzial mehr, bis auf eine kleine Fläche an der Schlesischen Straße.
AREAL OSTBAHNHOF 	Aktueller Stand • Hier finden bereits mehrere Entwicklungen statt. • Auf dem Andreas-Quartier entstehen eine Schule und Wohngebäude. Ein Teil der Fläche ist für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. • Für den B-Plan V-52 "Andreasstraße" wurde das Planungsziel im Mai 2022 von MI in MU geändert. • An der Erich-Steinfurth-Straße ist ein Grundstückstausch geplant, um den Standort zusammenhängend zu entwickeln.

AM WRIEZENER BAHNHOF	Aktueller Stand
	Einige Nachverdichtungspotenziale wurden teilweise ausgeschöpft. Beispielsweise wurde 2017 ein Sportplatz auf dem Dach der Metro realisiert.
RAW GELÄNDE	Aktueller Stand
	- In einem Werkstattverfahren wird die weitere Entwicklung diskutiert. Der Umbau soll 2023 starten. - Der Umbau soll 2023 starten. Der Fokus wird voraussichtlich auf Büroflächenentwicklung und Kreativwirtschaft/ Kunst/ Kultur liegen.
RUDOLFSTRASSE	Aktueller Stand
	- Nachverdichtungspotenziale sind weiterhin vorhanden. - Der Bebauungsplan wurde nicht fertiggestellt.

MARKGRAFENDAMM/MODERSOHNSTRASSE	Aktueller Stand
 Grenze Potenzialfläche Nachverdichtungspotenzial Darstellung Gewerbe im FNP Grundstück im öffentlichen Eigentum Grundstück im Eigentum der Bahn Gebäude Bestand/davon Denkmalschutz B-Plan im Verfahren	• Es finden einige Entwicklungen statt, insbesondere durch den Bau von Bürogebäuden. • Die Fläche östlich des Markgrafendamms ist durch die Autobahnplanung (BAB 100 einschließlich neuer Anschlussstelle und übergeordneter Hauptverkehrsstraße) planungsbefangen. Ohne den Weiterbau der Autobahn kann die Fläche dauerhaft und in Gänze für die Gewerbenutzung gesichert und entwickelt werden. • Der Bebauungsplan sieht störendes Gewerbe im nördlichen Bereich vor.
EHM. CONTAINERBAHNHOF FRANKFURTER ALLEE	Aktueller Stand
 Grenze Potenzialfläche Nachverdichtungspotenzial Gebäude Bestand Grundstück im Eigentum der Bahn	• Ohne den Straßenweiterbau steht die Fläche in Gänze zur Entwicklung für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung. • Der Standort ist aufgrund der Autobahnplanung (BAB 100) planungsbefangen.

Die Betrachtung der Potenzialflächen aus dem GEK zeigen die rasanten Entwicklungen im Bezirk. Der Großteil der Potenzialflächen stehen für gewerbliche Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Umso wichtiger ist die Betrachtung der noch verfügbaren Potenziale im gesamten Bezirk, um diese strategisch zu sichern und weiterzuentwickeln. Darunter sind größere zusammenhängende Flächen wie die Köpenicker Straße, aber auch der BSR-Standort an der Mühlenstraße.

Flächennutzung nach FNP-Flächen vs. tatsächliche Flächennutzung

Friedrichshain-Kreuzberg zeichnet sich durch die zahlreichen gewerblichen Nutzungen aus, die sich im gesamten Bezirk verteilen. Die Differenzierung der erhobenen Nutzungen nach Flächenkulisse des FNP Berlin verdeutlichen diesen Zustand:

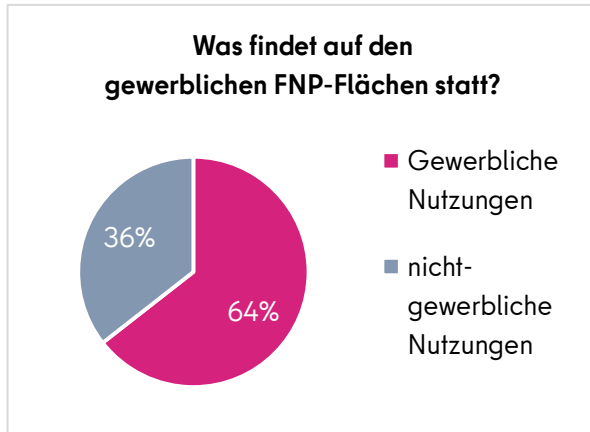


Abbildung 21: Darstellung der planungsrechtlichen Situation im FNP der gewerblichen Aktivkulisse (eigene Darstellung)

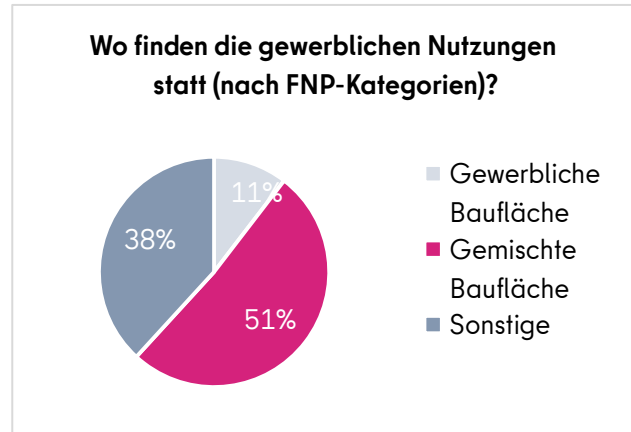


Abbildung 22: Darstellung der Nutzungen auf den gewerblichen FNP-Flächen (eigene Darstellung)

Es wird deutlich, dass lediglich 11 % der gewerblichen Nutzungen im Bezirk in der Kulisse der gewerblichen Bauflächen des FNP Berlin stattfinden. Ein Großteil befindet sich auf gemischten Bauflächen. Mehr als ein Drittel befindet sich sogar in Wohngebieten oder auf sonstigen Flächen.

Im Bezirk gibt es ca. 45 Hektar an Flächen, die nach FNP Berlin den gewerblichen Flächen (GE-/GI-Flächen) zuzuordnen sind. Die Abbildung 23 verdeutlicht die planungsrechtliche Situation im Bezirk. Die Auswertung der Bestandaufnahme zeigt, dass diese Flächen jedoch auch fehlgenutzt sind. Auf ca. einem Drittel der Flächen finden nicht gewerbliche Nutzungen statt (z.B. im Bereich Gürtelstraße sind insbesondere Wohnnutzungen entstanden).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Gewerbe heterogen über den gesamten Bezirk verteilt ist. Ein Großteil der gewerblich genutzten Flächen ist planungsrechtlich nicht vor einer Umwandlung in Wohnnutzung geschützt. Auf den planungsrechtlich für Gewerbe vorgesehenen Flächen finden zudem fremde Nutzungen statt, so dass eine Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Bezirk insgesamt herausfordernd ist.

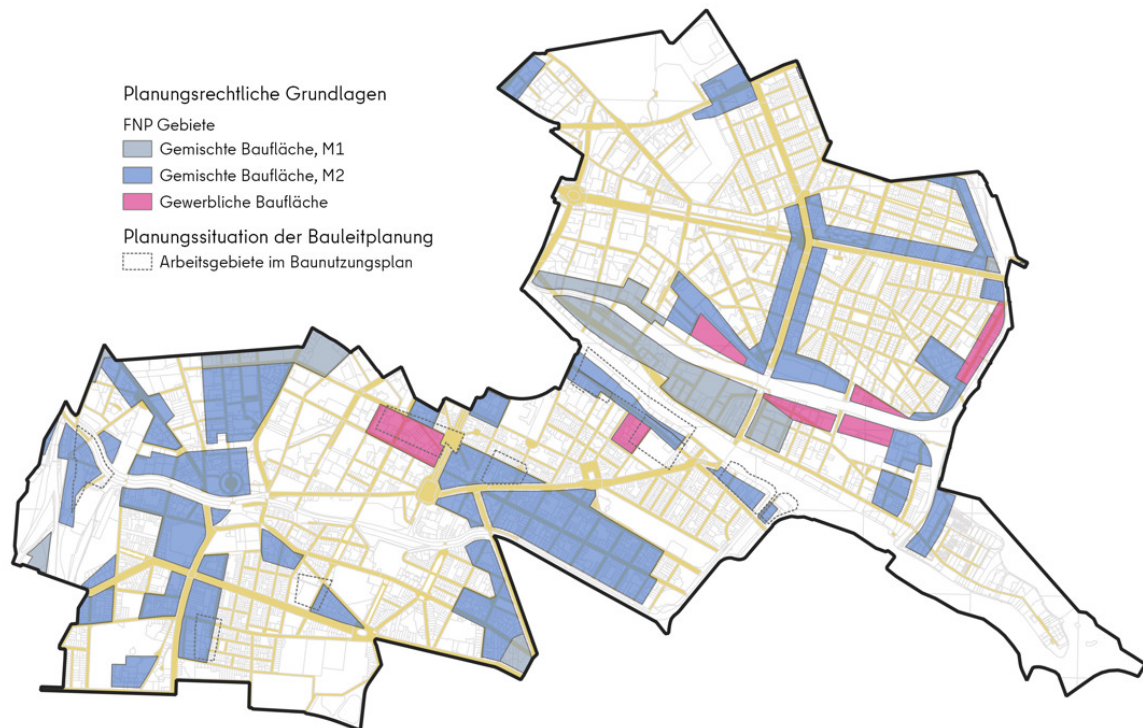


Abbildung 23: Planungsrechtliche Situation in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung)

2.3. Analyse und Bewertung der Flächennachfrage

Herangehensweise

Für die Analyse und Bewertung der Flächennachfrage wurden aktuelle sozioökonomische Daten, Einschätzungen von ausgewählten Expert*innen aus im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes geführten Fachgesprächen sowie vorliegende Untersuchungen.

Die Bedarfsermittlung erfolgte in folgenden Raumkategorien:

- Übergeordnete nationale Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung
- Berlin
- Friedrichshain-Kreuzberg (unter Einbeziehung der Nachbarbezirke)

Aufgrund fehlender statistischer Datengrundlagen auf Bezirksebene (u. a. Beschäftigtenzahlen nach detaillierten Branchen) und der eingeschränkten Aussagekräftigkeit und Belastbarkeit von kleinteiligen Prognosen und Umfragen wurde auf eine quantitative Bedarfsabschätzung verzichtet. Erschwerend kommt hinzu, dass es keine zentrale statistische Erfassung von Flächenanfragen gibt. Größere Anfragen für landeseigene Flächen erfolgen häufig an Berlin Partner, kleinere und mittlere Anfragen gehen hingegen vielfach direkt an die Wirtschaftsförderung des Bezirks. Die Vermarktung und Vermietung privater Flächen erfolgt dann zumeist durch institutionelle Entwickler*innen oder Verwalter*innen

Übergeordnete Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung

In urbanen Räumen überlagern sich verschiedene Entwicklungstendenzen mit möglichen räumlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftsflächenentwicklung. Diese Trends und Treiber der Flächenentwicklung

haben ihren Ursprung in diversen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und (stadtentwicklungs-)politischen Veränderungsprozessen (s. Abbildung 24). Deren konkrete Auswirkungen auf die Flächennachfrage ist zum Teil nur bedingt quantifizierbar, jedoch lassen sich folgende Tendenzen und Bewertungen zu übergeordneten Trends festhalten.

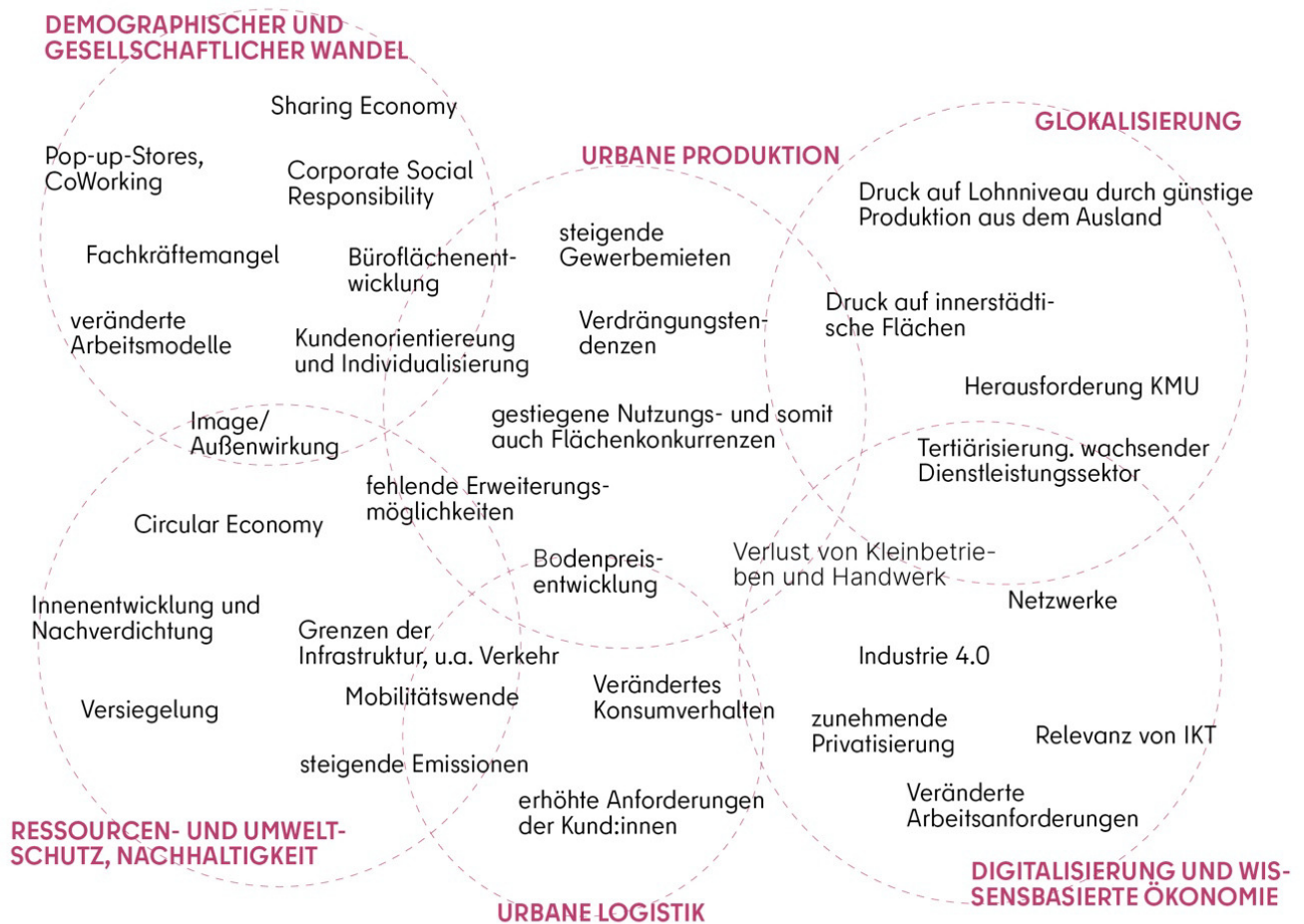


Abbildung 24: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung (vgl. Navneet Kaur)

Wirtschaftliche Veränderungsprozesse gehen mit einer veränderten Raum- und Flächennachfrage in bestimmten Branchen einher. Im Zuge der Renaissance der „urbanen Produktion“ wird zum Beispiel eine steigende Nachfrage „nach kleineren Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste neue Formen gewerblicher Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, IT- und Kreativwirtschaft“¹⁰ angenommen.

Aber auch die Flächennachfrage des „klassischen“ verarbeitenden Gewerbes entwickelt sich im globalen Wettbewerb und im Zusammenhang mit den Trends der Digitalisierung und Industrie 4.0 weiter. Welche konkreten räumlichen Auswirkungen ein verstärkter Einsatz jener Prozessoptimierungen unter Zuhilfenahme von digitaler Technik haben wird, lässt sich derzeit noch nicht absehen. Dass Großstädte jedoch für Industrieproduktion erstmals seit Jahrzehnten wieder interessanter werden, lässt

¹⁰ SenSW (2019a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 88

sich zum Beispiel an einer stärkeren Zunahme von Betriebsgründungen von Industrieunternehmen in deutschen Metropolen als in anderen Regionen bescheinigen¹¹.

Nach einer Zeit der Masseproduktion und den damit einhergehenden großen Flächenanspruch, ist nun die Nähe zu Kund*innen ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil, sofern durch neue, digitale Techniken Unternehmen Kleinserien selbst produzieren.¹² Zugleich benötigen bestimmte Branchen des produzierenden Gewerbes und der Industrie sowie auch der Logistik weiterhin große Flächen, gerade auch für größere vollautomatisierte Produktionsanlagen sowie Warenumschatz.

Eine verstärkte Nutzungsmischung und eine effektivere Flächenausnutzung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung folgen dem Leitbild der Europäischen Stadt und den Prämissen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Gerade in innerstädtischen Bereichen führen Entwicklungsmaßnahmen jedoch häufig zu einem Verlust an gewerblich genutzten Flächen insbesondere zugunsten von Wohnungsbau. Ein verringertes Angebot an Gewerbeflächen (in Verbindung mit steigenden Gewerbemieten) kann die Verdrängung von ansässigem Gewerbe aus den innerstädtisch geprägten Bereichen der Metropolen zur Folge haben.¹³

Auch innerhalb und zwischen einzelnen Branchen lassen sich unterschiedliche Nachfragetendenzen feststellen. Beispielsweise hat die Transformation von Gewerbeimmobilien zu Büroflächen, die zuvor von produzierenden Unternehmen und Handwerksbetrieben genutzt wurden, Auswirkungen auf Unternehmen der „gewerblichen Daseinsvorsorge“. Die Möglichkeit der höheren Flächeneffizienz bei gleichzeitig potenziell höheren Mieteinnahmen sorgt für die Minderung der Entwicklung klassischer Gewerbeflächen und schafft einen hohen Veränderungsdruck in den verbleibenden Standorten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl der nationale Trend von Unternehmensgründungen aus dem produzierenden Gewerbe, der sich auch verstärkt in Berlin abzeichnet, als auch die vor allem in den innerstädtischen Bezirken erkennbaren Flächenkonkurrenzen durch Wohnraum- und Büroflächenbedarfe die aktive Sicherung und Qualifizierung bestehender Wirtschaftsflächen sowie die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen erfordern. Friedrichshain-Kreuzberg als dichter, innerstädtischer Bezirk kommt dabei eine zentrale Rolle zu: Der Bezirk fungiert als Seismograph für die (gewerblichen) Entwicklungen in Berlin und den angrenzenden Bezirken. Die aufgezeigten Trends werden besonders frühzeitig in Friedrichshain-Kreuzberg sichtbar.

¹¹ Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018a): Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. Online unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187706/1/1041134487.pdf> (abgerufen 08/21)

¹² Deutsches Institut für Wirtschaft (DIW) (2018b): Anzeichen für eine Reurbanisierung der Industrie. DIW Wochenbericht 47/2018. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.607770.de/18-47-2.pdf (abgerufen 08/21)

¹³ Institut und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (2020): Gewerbe und Wohnen – ein Tauziehen um die Nachverdichtung – Wie wirkt sich die Nachverdichtung auf die Wohn- und Gewerbenutzung in deutschen Großstädten aus? ILS-Impulse 5/20. Online unter: https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ils-impulse_5-20_nachverdichtung_online.pdf (abgerufen 08/21)

Flächennachfrage in Berlin

Der StEP Wirtschaft 2030 des Landes Berlin geht von einem wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen von bis zu 40 Hektar pro Jahr aus¹⁴. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen von 360 bis 480 Hektar bis zum Jahr 2030. Durch Unternehmensverlagerungen werden wiederum Flächen im Bestand frei, daher liegt der jährliche Nettobedarf an gewerblicher Baufläche bei 20 bis 30 Hektar¹⁵. Dabei zeigt die Differenzierung der Flächennachfrage nach Branchen, dass insbesondere Logistik und Großhandel sowie das produzierende Gewerbe und Ver- und Entsorgung den Großteil des Wirtschaftsflächenbedarfs ausmachen.

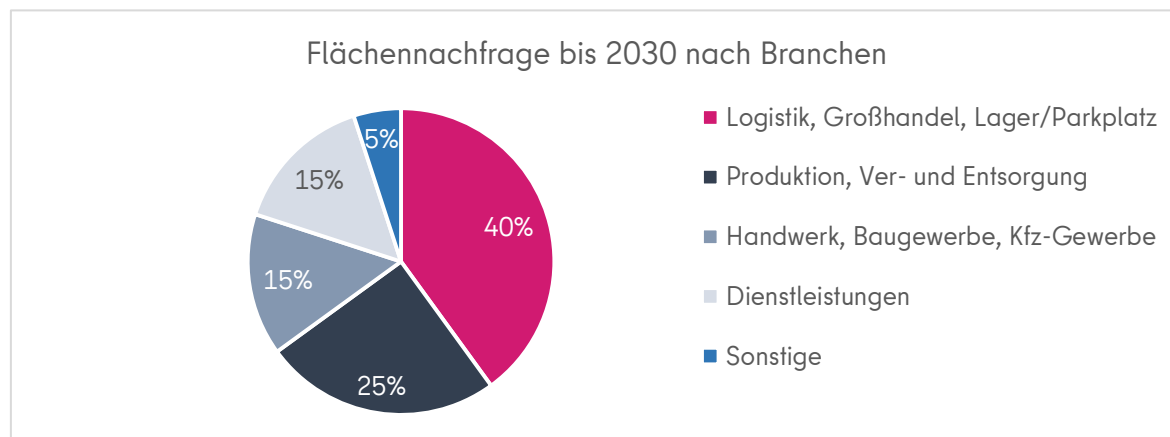


Abbildung 25: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (eigene Darstellung nach SenSW 2020: 40)

Der festgestellte Anstieg der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen im wachsenden Berlin wird durch aktuelle Untersuchungen wie das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)¹⁶ bestätigt. Die Untersuchung stellt deutliche Defizite an gut erschlossenen und zeitnah verfügbaren Wirtschaftsflächen fest. Erfahrungen aus anderen Projekten von LOKATION:S zur Gewerbeflächenentwicklung sowie der Austausch zu den Wirtschaftsflächenkonzepten weiterer Berliner Bezirke sowie den Senatsverwaltungen bestätigen diesen Mangel an geeigneten Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzungen – vom produzierenden Gewerbe über das Handwerk und lokale Gewerbe bis hin zu unterschiedlichen Logistikformaten.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die (Büroflächen-)Nachfrage

Der mögliche Einfluss der Corona-Pandemie auf die prognostizierte Flächennachfrage im Land Berlin kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Ungeachtet der Krise besteht aufgrund einer geringen Leerstandsquote ein Nachfrageüberhang auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt¹⁷. Eine Zunahme der Dynamik an Ein- und Auszügen ist mittelfristig zu erwarten bzw. teilweise auch heute bereits erkennbar, da Firmen auf veränderte Anforderungen und Auftragslagen reagieren.

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2019a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie, S. 40.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) (2021): Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

¹⁷ vgl. Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin (2021): Protokoll des Expertenworkshops Gewerbemieten vom 28.04.2021.

In diesem Zusammenhang bleibt es weiterhin unklar, ob durch die Corona-Pandemie und der damit einhergehenden verstärkten Nutzung des Homeoffices und des mobilen Arbeitens die Flächennachfrage nach Büroflächen stark sinken wird. Auch wenn sich das Wachstum der letzten Jahre etwas abschwächen wird, gehen die Prognosen von einem weiteren Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten in Berlin um ca. 55.000 Personen bis 2024 aus¹⁸. Einerseits werden flexiblere Arbeitsmodelle verstärkt umgesetzt, andererseits kalkulieren neue Belegungskonzepte mit mehr Raum für einzelne Mitarbeiter*innen sowie einer Zunahme von Flächen für Meetings und gemeinsames Arbeiten. Zahlreiche Analysen gehen daher aktuell von keinem signifikanten Anstieg des Büroleerstands in den kommenden Jahren aus. Für die Flächennachfrage nach Lagen lässt sich bisher festhalten, dass dezentrale Lagen in Berlin sich vulnerabler erwiesen haben als zentrale Lagen¹⁹.

Flächennachfrage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Friedrichshain-Kreuzberg ist der flächenkleinste Berliner Bezirk und grenzt im Norden an den Bezirk Mitte und Pankow, im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick und Neukölln, im Osten an den Bezirk Lichtenberg und im Westen an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Spree trennt die beiden Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg.

Die Flächennachfrage im Bezirk lässt sich aufgrund fehlender Daten der bezirklichen Wirtschaftsförderung nur bedingt quantifizieren. Durch geführte Fachgespräche sowie der Austausch mit der Wirtschaftsförderung und dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung des Bezirks können jedoch Tendenzen zu einer Nachfragesituation erarbeitet werden.

Die Flächennachfrage hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen, was sich sowohl in zahlreichen Neuansiedlungen und Vermietungen als auch in steigenden Bodenpreisen und einer sinkenden Arbeitslosenquote niederschlägt. Auf den bereits knappen Gewerbeflächen im Bezirk befinden zusätzlich Fremdnutzungen, wodurch sich der Flächendruck für das Gewerbe zuspitzt. Bereits im GEK wurde eine Zunahme der Flächennachfrage für Gewerbe angedeutet.

Weiterhin wurden wesentliche Trends der Flächennachfrage in Friedrichshain-Kreuzberg identifiziert:

- Friedrichshain-Kreuzberg kommt als Vorbild für die sog. Berliner Mischung eine besondere Rolle zu. Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe findet insbesondere in eingestreuten Standorten und in den Gewerbehöfen statt, die sich im gesamten Bezirk verteilen. Es werden eher klassische Flächen nachgefragt, die der Bezirk kaum bedienen kann. Die hohen (Miet-)Preise deuten darauf hin, dass renditeschwache Branchen zwar einen Bedarf an Flächen (auch im Bezirk) haben, diese jedoch im Bezirk nicht mehr anfragen. Eine Nachfrage von Flächen findet durch Unternehmen statt, die innerhalb des Bezirks verdrängt wurden und neue Standorte suchen.
- Es werden derzeit große Bürostandorte realisiert, die darauf hinweisen, dass kurzfristig eine sehr hohe Nachfrage nach Büro- und Co-Working-Flächen besteht, auch wenn die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büroflächenmarkt nicht absehbar sind.
- Eine hohe Anfrage von Flächen werden durch Start-ups und Tech-Unternehmen verzeichnet. Die Lagequalitäten des Bezirks durch das Freizeit- und Kulturangebot sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften machen den Bezirk attraktiv für neue und innovative Unternehmen.

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2019a): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

¹⁹ Ebd.

- Die Kreativwirtschaft in Friedrichshain-Kreuzberg kommt ein hoher Stellenwert zu. Es wird eine weiterhin hohe Nachfrage von Flächen durch Unternehmen und Selbstständige erwartet.

Insgesamt besteht die Herausforderung Flächennachfragen zu bedienen und geeignete Flächen im Bezirk zu finden. Es finden zwar vermehrt Anfragen für kleinere Flächen statt, trotzdem sind nur wenige kurzfristig verfügbare Flächen vorhanden. Während in den gewerblichen Bauflächen des FNP Berlins eine zunehmende Tertiärisierung stattfindet, werden die zahlreichen gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten (z.B. an der Reichenberger Straße) durch Wohnnutzungen verdrängt. Während der Fokus der Betrachtung, auch in zahlreichen Gesprächen, häufig zunächst auf die Flächensicherung abzielt, erfordert die steigende Nachfrage eine Betrachtung der Potenzialflächen. Zahlreiche Unternehmen im Bezirk entwickeln sich dynamisch und wachsen kontinuierlich. Daraus ergibt sich sowohl gegenwärtig als auch perspektivisch eine entsprechende Nachfrage nach Miet-, aber auch Bauflächen.

Flächennachfragen nach Schlüsselbranchen

Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen wird im Folgenden nach Schlüsselbranchen differenziert, wodurch Anhaltspunkte für mögliche Veränderungen der branchenbezogenen Flächennachfrage beschrieben werden.

Die Bewertung basiert auf qualitativen Einschätzungen durch die geführten Fachgespräche unter Einbezug der Bestandsanalysen sowie auf den Ergebnissen des GEKs. Die in den beigefügten Kästen angegebene Trendprojektion bezieht sich auf die im Rahmen des StEP Wirtschaft 2030 durchgeführte Projektion für die Gesamtstadt²⁰.

Büro und Dienstleistung; öffentliche Verwaltung, Sicherheit und Ordnung

Derzeit finden sehr dynamische Entwicklungen auf dem Büroflächenmarkt statt und in der Flächenbilanz macht diese Branche den größten Anteil aus. Zusätzlich finden derzeit weitere Flächenentwicklungen statt, auf denen Büros und Co-Working umgesetzt werden sollen (z.B. entlang der Spree in Friedrichshain). Die Profitabilität des Segments deutet jedoch auf weitere Flächennachfragen im Bezirk hin. Abschließend lässt sich festhalten, dass Büro- und Dienstleistungsnutzungen einen wachsenden Anteil an der Wirtschaftsstruktur des Bezirks haben.

Bestand nach Flächenerhebung
(2021): 92,6 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
unternehmensnahe und soziale
Dienstleistungen
(StEP Wirtschaft 2030):



Kultur- und Kreativwirtschaft

²⁰ SenSW (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 84

Die diversen Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft tragen wesentlich zur Attraktivität des Bezirks bei. Dies umfasst unter anderem die größeren Museen und Ausstellungen in der südlichen Friedrichstadt sowie Film- und Musikunternehmen in Friedrichshain als auch kleinteilige Atelierstandorte in den Gewerbehöfen. Die Kultur- und Kreativwirtschaft trägt wesentlich zum Image des Standorts bei, weshalb einerseits die Sicherung bestehender (insbesondere kleinteiliger) Standorte im Vordergrund steht, andererseits eine weiterhin hohe Nachfrage zu erwarten ist.

Bestand nach Flächenerhebung
(2021): 36,1 Hektar

Einzelhandel

Zu Flächenprognosen können keine Aussagen getroffen werden. Die inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt in der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes als relevantem Fachplan (Teilplan BEP).

Bestand nach
Flächenerhebung (2021): 23,4
Hektar
Trendprojektion Erwerbstätige
unternehmensnahe und soziale
Dienstleistungen
(StEP Wirtschaft 2030):



Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe findet im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durch das Druckgewerbe eine besondere Relevanz. Alleine die Bundesdruckerei beschäftigt ca. 3.000 Mitarbeitende. Gleichzeitig ist die Anzahl der Druckereien im Bezirk gesunken. Daneben sind zahlreiche Klein- und Spezialproduktionsbetriebe im Kreativbereich in eingestreuten Standorten und Gewerbehöfen vorzufinden. Das produzierende Gewerbe leidet besonders stark unter dem Flächendruck. Gleichzeitig wird eine wachsende Nachfrage im Bezirk erwartet.

Bestand nach
Flächenerhebung (2021): 14,1
Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
verarbeitendes Gewerbe,
Energie-/Wasserversorgung
(StEP Wirtschaft 2030):



Lokales Gewerbe

Das lokale Gewerbe nimmt für die Flächensicherung einen besonderen Stellenwert ein. Aufgrund der gewachsenen Unternehmensstrukturen finden sich im Bezirk viele Betriebe in Gewerbehöfen oder in eingestreuten Lagen, die zum Teil von Verdrängung durch höherwertige Nutzungen betroffen sind oder keine geeignete Fläche zur Erweiterung bzw. Neuansiedlung finden. Auch wenn das lokale Gewerbe einen geringen Flächenanteil im Bezirk ausmacht, spielt die Branche eine wichtige Rolle im Hinblick der „gewerblichen Daseinsvorsorge“.

Bestand nach
Flächenerhebung (2021): 2,9
Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
Baugewerbe, übrige
Wirtschaftszweige
(StEP Wirtschaft 2030):



Logistik

Es ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikflächen im gesamten Raum der Hauptstadtregion feststellbar. In Friedrichshain-Kreuzberg macht insbesondere der Großhandel einen großen Anteil der Flächenbilanz aus. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine Nachfrage nach großflächigen Logistikflächen im Bezirk angefragt werden, stattdessen werden langfristig verstärkt Flächen für kleinteilige Logistikhubs nachgefragt, die den Wirtschaftsverkehr entlasten und die sogenannte „letzte Meile“ effektiv umsetzen.

Bestand nach
Flächenerhebung (2021): 10,3
Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige
Logistik/Lagerhaltung
(StEP Wirtschaft 2030):



Zusammenfassende Bewertung des Bestands der Potenzialflächen

Der StEP Wirtschaft 2030 aus dem Jahr 2019 schildert die Entwicklung der Berliner Potenzialflächen und fasst diese nach Stadträumen zusammen. Hier wird Friedrichshain-Kreuzberg mit Neukölln und Treptow-Köpenick zum Stadtraum Südost zusammengefasst. Berlin verfügt über ein Gewerbeflächenpotenzial von rund 1.025 Hektar. In der inneren Stadt gibt es jedoch kaum gewerbliche Potenzialflächen²¹. Die identifizierten Potenzialflächen GEK wurden inzwischen größtenteils weiterentwickelt, weshalb sich größere Potenzialflächen auf folgende Bereiche beschränken:

- Köpenicker Straße
- Ehem. Containerbahnhof Frankfurter Allee
- Östlicher Bereich des Markgrafendamms

Mit dem vorliegenden Entwurf des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts wurde in der Bestandsaufnahme (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) folgender **Potenzialflächenbestand im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg** ermittelt:

- Perspektivflächen für die Wirtschaft: 10,5 Hektar
- bebaute un- oder untergenutzte Flächen: 17,3 Hektar
- unbebaute un- oder untergenutzte Flächen: 9,4 Hektar

Dies entspricht mit ca. **37 Hektar** einem im Vergleich der anderen Berliner Bezirke relativ niedrigen Potenzialflächenbestand. Es wird zusätzlich davon ausgegangen, dass ein Anteil der erhobenen Potenzialflächen bereits für Entwicklungen vorgesehen ist, auf denen Wohnprojekte umgesetzt werden. Dies betrifft beispielsweise das Zapf-Areal an der Köpenicker Straße.

Perspektivflächen für die Wirtschaft hingegen zeichnen sich zumeist durch ihre langfristige Aktivierbarkeit aus. Diese befinden sich beispielsweise im Bereich des Ostbahnhofs, die jedoch eher für nicht störendes Gewerbe (z.B. Büros) geeignet sind.

²¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2020): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030.

Zur kontinuierlichen Sicherstellung verfügbarer Wirtschaftsflächen mit mittlerem Horizont muss die perspektivische Nutzung von Potenzialflächen strategisch vorbereitet werden. Dazu erforderliche Maßnahmen wie zum Beispiel die Ansprache von Eigentümer*innen, Bestandsnutzer*innen oder die Neuordnung sowie die Schaffung von Planungssicherheit durch Baurecht werden in den Plänen 3 und 4 sowie den dazugehörigen Kapiteln eingehend erläutert.

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Plan 2 - Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

- Weiterentwicklung von Flächen**
(bezogen auf die gesamte Flächenkulisse des Plan 1)
- Aktivierung von Potenzialen**
Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
 - Erhalt des Bestands**
Behutsame Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
 - Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung**
Absehbare aus der Gewerbeflächenkulisse abgängige Flächen u. a. Umnutzung zu Wohnen zu Grünflächen oder zu Verkehrsflächen
 - Besondere Entwicklungen zu integrierter Flächennutzung**
Standorte mit gesonderten Entwicklungsprozessen

- B-Pläne mit Relevanz für das Wiko (mit Nr.)**
Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen
- festgesetzt
 - im Verfahren

- Baunutzungsplan**
- Arbeitsgebiet

- Planerfordernis, betrifft:**
aus Sicht des Stadtplanungsamtes
- B-Plan

- Besondere Chancen und Restriktionen**
Darstellung sowohl für Aktivierungsflächen als auch ausgewählte Bestandsflächen
- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung**
Gebiete mit hohem Wohnanteil, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung ...
 - Ökologische Bindungen**
Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiet (Zone II), Freihaltung von Uferwegen, Waldeigenschaften, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ...
 - Seveso-III-Betrieb**
 - Nicht gesicherte Erschließung**
insb. Verkehr und Stadttechnik wie fehlender Anschluss an das öffentliche Straßennetz, keine ausreichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser ...
 - Denkmalschutz / Industriekultur**
Denkmalbereiche (Ensemble, Gesamtanlage), Gartendenkmal, Baudenkmal, Bodendenkmal, Industriedenkmal
 - Städtebaufördergebiet**
 - Schwerpunkttraum der Berlinstrategie (ehem. Transformationsräume)**
 - (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen**
Mehrfache Eigentum des Landes oder landeseigener Betriebe

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Straßenverkehrsflächen**
 - Verkehrsplanungen**
Planung der A100 seitens des Bundes
 - Bahnflächen**
 - Gewässer**
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB)**

Maßstab: 1 : 10.000
Bestands-
erhebung: März bis August 2021
Datengrundlagen: LOKATION: S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung: **LOKATION: S**

2.4. Plan 2: Weiterentwicklung von Flächen

Die Bestandsaufnahmen und der Plan 1 bilden die Grundlage für alle weiteren Pläne. Für den Plan 2 wurden alle Wirtschaftsflächen im Bezirk hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit nach folgenden Kategorien beurteilt:

- Flächen, auf denen Potenziale zu finden sind und eine Entwicklung sinnvoll erscheint, werden als „Aktivierungsflächen“ ausgewiesen. Die spezifischen Aktivierungspotenziale sind in Plan 3 weiter ausdifferenziert.
- Hingegen sind Flächen als „Erhalt des Bestands“ gekennzeichnet, die grundsätzlich erhalten, als bestehende Wirtschaftsflächen gepflegt und behutsam weiterentwickelt werden sollen.
- Falls Flächen derzeit oder in absehbarer Zukunft zum Beispiel für Wohnungsbau oder als Ausgleichsflächen umgenutzt werden sollen, sind diese als „Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung“ in Plan 2 dargestellt.
- Außerdem werden Standorte, auf denen komplexe Entwicklungsprozesse unter Beteiligung einer vielfältigen Akteurslandschaft stattfinden, wie zum Beispiel auf dem Dragoner Areal, als „Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung“ dargestellt.

Weiterentwicklung von Flächen (bezogen auf gesamte Flächenkulisse des Plan 1)

	Aktivierung von Potenzialen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung, Revitalisierung und/oder Neuentwicklung
	Erhalt des Bestands Behutsame Bestandspflege bzw. aktive Sicherung des Bestands
	Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung Absehbar aus der Gewerbeflächenkulisse abgängige Flächen u. a. Umnutzung zu Wohnen, zu Grünflächen oder zu Verkehrsflächen
	Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung Standorte mit gesonderten Entwicklungsprozessen

Abbildung 27: Weiterentwicklung von Flächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Flächenbilanz nach Art der Weiterentwicklung der Flächen

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist ein sehr dicht bebauter Bezirk mit insgesamt wenig Potenzial für Neuentwicklungen. Umso wichtiger sind die Aktivierungspotenziale auf den bestehenden Wirtschaftsflächen. Insgesamt sind von den bestehenden Wirtschaftsflächen im Bezirk circa 68 Hektar grundsätzlich „aktivierbar“. Daneben ist der Großteil der insgesamt erfassten Gewerbeflächen (fast 305 Hektar) als Bestandsflächen zu erhalten. Allerdings entfallen ca. 5 Hektar aus der Gewerbeflächenkulisse, da sie kurzfristig umgenutzt werden. Allerdings werden perspektivisch mehr Flächen aus der Gewerbeflächenkulisse entfallen (z.B. Zapf-Gelände, Andreas-Quartier).

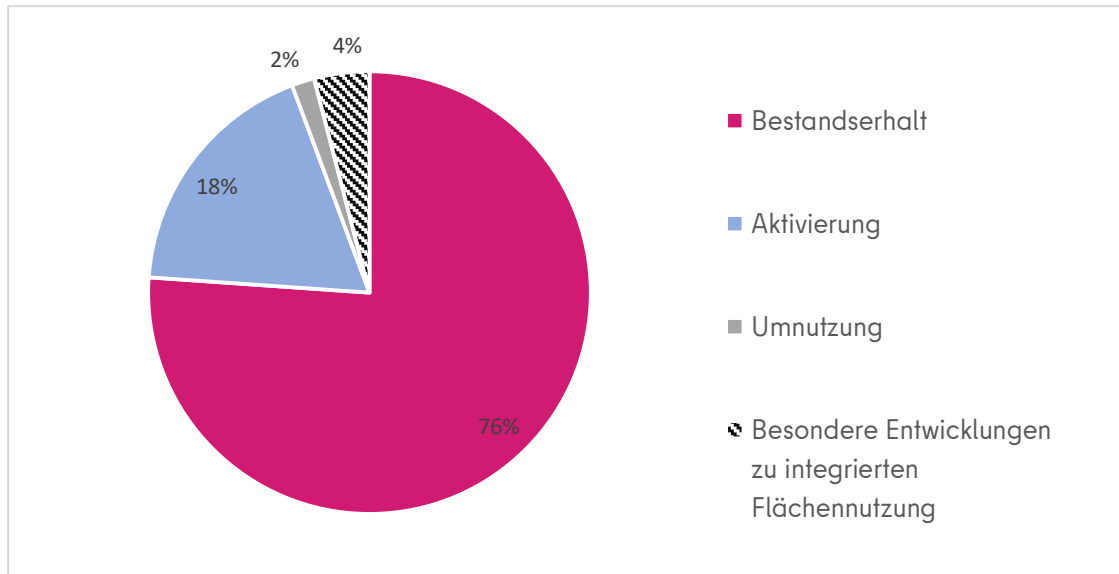


Abbildung 28: Flächenbilanz prozentual nach Aktivierungspotenzial

Planungsrechtliche Situation

Neben den ersten strategischen Überlegungen zu einzelnen Flächen, wird im Plan 2 auch die aktuelle planungsrechtliche Situation visualisiert. Dazu wurde die Umgrenzung der festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (B-Pläne) in der Karte dargestellt, die einen gewerblichen Flächenanteil bzw. eine Relevanz zur Wirtschaftsflächenentwicklung ausweisen.

B-Pläne mit Relevanz für das WiKo (mit Nr.)

Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen

-  festgesetzt
-  im Verfahren

Baunutzungsplan

-  Arbeitsgebiet

Planungserfordernis, betrifft:

in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung

-  B-Plan

Abbildung 29: Darstellung B-Pläne und Planungserfordernis (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Die Sicherung von Bestandsflächen steht besonders im Vordergrund. Planerfordernisse und eine daraus resultierende planungsrechtliche Sicherung der Flächen und Nutzungen sind somit wichtige Instrumente. Bei der Beurteilung, welche Wirtschaftsflächen zukünftig planungsrechtlich gesichert werden müssen, erfolgte eine Beschränkung auf Planungserfordernisse für besonders relevante Gebiete. Diese beziehen sich beispielsweise auf Areale, auf denen sich Konzentrationen von Gewerbehöfen mit Berliner Mischung befinden oder auf denen eine gewerbliche Entwicklung lediglich durch das Aufsetzen eines Bebauungsplans möglich ist.

Folgende Planerfordernisse wurden definiert:

- Containerbahnhof: Bebauungsplanverfahren zur gewerblichen Entwicklung des Areals. Hier muss allerdings die Planungsbefangenheit durch die BAB 100 beachtet werden und der Bebauungsplan ggf. im Zusammenhang dieser Autobahnplanung aufgestellt werden.
- Markgrafendamm Ost: Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Gewerbestandorts. Auch hier muss die Planungsbefangenheit durch die BAB 100 beachtet werden.
- Waldemarstraße, Kreuzberg: An diesem Standort befinden sich Gewerbehöfe mit Berliner Mischung sowie Gewerbehöfe mit produzierendem und lokalem Gewerbe. Die Höfe befinden sich zum Teil im gemischten Gebiet und im Wohngebiet (nach FNP Berlin). Ein zusammenhängender Bebauungsplan soll diese Nutzungen an dem Standort sichern.
- Urbanstraße/ Hasenheide: An diesem Standort befinden sich Gewerbehöfe mit Berliner Mischung sowie Gewerbehöfe mit produzierendem und lokalem Gewerbe. Das Areal ist als gemischtes Gebiet im FNP Berlin festgesetzt. Durch ein Bebauungsplanverfahren soll die Umwandlung zum Wohnen verhindert werden.
- Gitschiner Straße: Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen in Gewerbehöfen.
- Gneisenaustraße/ Bergmannstraße: Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen in Gewerbehöfen.

Chancen und Restriktionen

Bei der Aktivierbarkeit der Wirtschaftsflächen bieten sich einerseits Chancen und andererseits müssen Restriktionen berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Tabelle sind Indikatoren vermerkt, die unter den jeweiligen Chancen und Restriktionen erfasst wurden.

Chancen und Restriktionen	Indikatoren
Angrenzende schutzbedürftige Nutzung	Grundsätzlich sind nahezu alle gewerblichen Standorte in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen. Daher sollten diese Restriktionen an allen Standorten betrachtet werden. Angrenzende schutzbedürftige Nutzungen können sein: Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Sondergebiete, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegen, Standorte sozialer Infrastruktur, Grünflächen mit Erholungscharakter, z.B. Parks, Wald
Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen	Gesetzlich geschützte Biotope Schutzgebiete und -objekte nach §18ff NatSchG (NSG, LSG, Naturdenkmal etc.) Gesamtflächen Natura 2000 (FFH) Wasserschutzgebiet (Zone II) Aussagen des Landschaftsprogramms zu Biotop- und Artenschutz Landschaftsplanerische Bindungen (u. a. Freihaltung von Uferwegen) Festgesetzte Landschaftspläne

Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung	Ansässiger Betrieb im Anwendungsbereich der Störfallverordnung
Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)	Unzureichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz
	Unzureichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser
	Unzureichende Abwasser- und Abfallbeseitigung

Denkmalschutz/ Industriekultur	Denkmalbereich Ensemble
	Denkmalbereich Gesamtanlage
	Gartendenkmal
	Baudenkmal
	Bodendenkmal
Industriekultur	Städtebaulich-prägende Zeugnisse der Industriekultur, historische Prägung durch prägnante Gebäude
Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement	Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement
(Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen	Mehrheitlicher Anteil an Landesflächen
Schwerpunktraum der Berlinstrategie (ehem. Transformationsräume)	Schwerpunktraum der Berlinstrategie aus dem Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030
Städtebaufördergebiet	Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere (aus vorherigen Programmen Aktive Zentren und Städtebaulicher Denkmalschutz)
	Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt (vorherig: Soziale Stadt)
	Förderkulisse Nachhaltige Erneuerung (vorherig: Stadtumbau)

3. LEITBILD UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IN FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

3.1. Leitbild für Friedrichshain-Kreuzberg

Die derzeitigen Trends und Entwicklungen, wie die Globalisierung, die Digitalisierung, der gesellschaftliche und demografische Wandel oder die Herausforderungen durch den Klimawandel, beeinflussen das Stadtgefüge und somit auch die Stadtentwicklung. Aufgrund dieser Veränderungsprozesse sowie des fortschreitenden Wandels von Produktions- und Dienstleistungsprozessen gewinnen zentrale Lagen mit hoher Urbanität nicht nur als Wohnstandorte, sondern auch als Wirtschaftsstandorte weiterhin an Bedeutung.²²

Anknüpfend an die Geschichte und Idee der Europäischen Stadt mit kompakten, sozial und wirtschaftlich gemischten Stadtquartieren sowie das Konzept der *Stadt der kurzen Wege* ergeben sich Leitgedanken für die zukünftige Rolle und die Entwicklung von Wirtschaftsflächen in einem innerstädtischen Bezirk wie Friedrichshain-Kreuzberg. Städte und ihre Systeme sollen flexibel sein und sich auf Herausforderungen sowie Trends anpassen können. Um solch robuste Strukturen umzusetzen ist eine ausgewogene Betrachtung der gerechten, grünen und produktiven Dimension notwendig - wie es auch in der neuen Leipzig Charta beschrieben wird.²³ Auch die BerlinStrategie 3.0 spiegelt diesen Ansatz wider und formuliert in neun Strategien das Ziel durch eine integrierte Stadtentwicklung ein zukunftsfähiges Berlin zu verwirklichen.

Friedrichshain-Kreuzberg kommt als innerstädtischer Bezirk eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung dieser Leitgedanken und Entwicklungsvorstellungen zu. Der Bezirk zeichnet sich durch heterogene Quartiere mit ihrer „Berliner Mischung“ aus. Diese Mischung aus Wohnen, Arbeiten sowie Sozial, Kultur- und Freizeitangeboten hat einen Vorbildcharakter über die Bezirksgrenzen hinaus und ist vor dem Hintergrund des hohen Nachfragedrucks und der anhaltenden Gentrifizierungsprozesse unbedingt zu sichern.

Das Leitbild der bezirklichen Wirtschaftsflächenentwicklung lautet daher den Bezirk **Friedrichshain-Kreuzberg als Vorbild für Berliner Mischung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu sollen die folgenden Zielstellungen umgesetzt werden:**

1. Strategische Sicherung von bestehenden Gewerbestandorten
2. Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen für kleinteiliges Gewerbe
3. Nachverdichtung und Nutzungsmischung neu denken
4. Förderung nachhaltiger Projekte und Unternehmen
5. Umsetzung einer kooperativen Gewerbeflächenentwicklung

²² Elmar Kulke. Stadt der kurzen Wege – Einführung in das Forschungsprojekt. In: Stadt der kurzen Wege – Alltags- und Wohnmobilität in Berliner Stadtquartieren. Hrsg.: Franz-Joseph Kemper, Elmar Kulke, Marlies Schulz. Springer-Verlag, 2012.

²³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Neue Leipzig Charta – die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)



Abbildung 30: Leitbild der Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung)

3.2. Ziele zur Umsetzung des Leitbilds

STRATEGISCHE SICHERUNG VON GEWERBESTANDORTEN

Sicherung bestehender Gewerbestandorte unter Abwägung verschiedener Nutzungsansprüche
Die vorhandenen Gewerbeflächen und Gewerbeflächenpotenziale im Bezirk sind sehr begrenzt. Während in Marzahn-Hellersdorf 22% der Siedlungsflächen als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt werden, sind es in Friedrichshain-Kreuzberg lediglich 9 %.²⁴ Insofern gilt es die gewerblichen Flächen baurechtlich zu sichern bzw. entsprechend ihrer Ausweisung als GE-/GI-Fläche zu nutzen. Dabei ist die bestehende Gewerbeflächenkulisse in Bezug auf ihre tatsächliche Nutzungsstruktur zu hinterfragen. Bestehende GE-Flächen, die mittlerweile anderweitig genutzt werden, sollten dabei als gewerbliche Bauflächen aufgegeben werden (z.B. gewerbliche Baufläche an der Gürtelstraße, die heute überwiegend als Wohnungen genutzt werden). Zugleich sind die noch bestehenden, vielfach sehr kleinteilig strukturierten gewerblichen Flächen weiterzuentwickeln. Im Zuge von Nachverdichtungen sind zusätzliche Gewerbemietflächen zu errichten, um dem anhaltenden Verlust an gewerblich nutzbaren Flächen im Bezirk entgegenzuwirken (z.B. an Standorten Köpenicker Straße, Dragoner Areal).

Erhalt der eingestreuten Gewerbeflächen zur Sicherung der Stadt der kurzen Wege

Eine Charakteristik der gewerblichen Nutzungen und Wirtschaftsflächen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist die Verteilung auf verschiedene, häufig auch kleinteilig strukturierte Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen über das gesamte Bezirksgebiet. Diese Bestandsstrukturen bilden günstige Voraussetzungen für

die Umsetzung des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“. Die Gefahr einer Verdrängung von kleinteiligen Gewerben mit eingeschränkter Mietzahlungsfähigkeit (Handwerk, Kleinproduktion) durch konkurrierende und ggf. profitablere Nutzungen ist gerade in diesen „eingestreuten Lagen“, in den Mischgebieten und den Gewerbehöfen hoch. Hier bedarf es einer aktiven Bestandspflege und Sicherung der Standorte. Die bestehenden Gewerbehöfe mit Berliner Mischung sind aufgrund ihrer Charakteristik baurechtlich zu sichern, um hier die Umnutzung in Wohnen, aber auch die so genannte „Gewerbegentrifizierung“ zu verhindern und leistbare Flächen für Handwerk und Kleinproduktion dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der eingeschränkten Steuerungsmöglichkeiten (rechtliche Handhabe, Notwendigkeit zur Priorisierung der begrenzten Ressourcen des Bezirksamts, konkrete Standortbedingungen, inhaltliche Ausrichtung etc.) kann nicht jede Fläche mithilfe planungsrechtlicher Instrumente gesichert werden. Neben formellen Instrumenten sind dabei gerade auch informelle Instrumente (z. B. Bauberatung, Standortmanagement, bezirkliches Gewerbeflächenmanagement) geeignet, um Gewerbeflächensicherung und -entwicklung zu betreiben.

Gewerbegentrifizierung

Gewerbegentrifizierung meint die zunehmende Tertiärisierung und die Verdrängung bestimmter Gewerke durch renditestärkeres Gewerbe.

²⁴ Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Fläche für Siedlung in Berlin am 31.12.2020 nach Nutzungsart und regionaler Gliederung

ENTWICKLUNG NEUER GEWERBEFLÄCHEN FÜR KLEINTEILIGES GEWERBE

Entwicklung neuer Gewerbeflächen zur Sicherung der gewerblichen Daseinsvorsorge

Gewerbeflächen in kommunaler Steuerung sind für Gewerke vor allem aus dem Bereich des Handwerks vorzuhalten, deren Standorte aus Gründen der gewerblichen Daseinsvorsorge im Bezirk zu sichern sind. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sollte sich durch seine zentrale Lage und dem großen Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen für Handwerk und Kleingewerbe für die Standortwahl landeseigener Gewerbehöfe stark machen.

Gewerbliche Daseinsvorsorge

Gewerbe, welches für den Erhalt und das Wachstum der Stadt erforderlich sind und zudem als Arbeitgeber das Rückgrat der Stadt bilden.

Die Entwicklung von neuen kommunalen Gewerbehöfen kann ein Schlüsselbaustein sein, um beispielsweise Handwerkern, ausgewählten Start-Ups oder anderen förderungswürdigen Branchen auch zukünftig adäquate (Miet-)Flächen zu leistbaren Preisen anbieten zu können. Zudem sollen bestehende private Standorte und Ansätze entsprechend befördert werden.

Die Entwicklung kommunaler Gewerbehöfe ist Bestandteil des Koalitionsvertrages der aktuellen Landesregierung und bereits an einigen Standorten in Berlin in der Vorbereitung. Auch im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es Flächen, wie z.B. am Markgrafendamm, die sich für solche kommunalen Entwicklungen eignen, da es sich hier um landeseigene Flächen handelt, so dass kein zusätzlicher Erwerb von geeigneten Bauflächen mehr erforderlich wäre.

Entwicklungen wie auf dem Sanierungsgebiet Rathausblock bieten die Chance, innovative und resiliente Modelle des Miteinanders von Wohnen und Handwerk sowie kleinproduzierendes Gewerbe in einem verdichteten innerstädtischen Quartier zu entwickeln und zu erproben.

Ein aktiver Erwerb von geeigneten gewerblich nutzbaren Flächen durch das Land Berlin ist zu empfehlen, um bestehende Standorte weiterzuentwickeln und dringend benötigte, kleinteilig strukturierte Gewerbestandorte in der Berliner Innenstadt neu zu schaffen. Dabei ist der konkrete räumliche Kontext zu beachten. Die Nutzungsform und Ausgestaltung sind in Abhängigkeit vom Bestand zu entwickeln. Gerade im verdichteten innerstädtischen Raum ist darauf zu achten, dass die Nutzungen „in Dialog“ treten und Synergien zu den Nachbarschaften vermitteln.

Auch temporäre Modelle für gewerbliche Zwischennutzungen, wie z.B. am Containerbahnhof, sind dabei mitzudenken. Das Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement der Stadt Stuttgart zeigt, wie Zwischennutzungen Leerstand aktivieren und auch kurzfristig Flächenpotenziale ausschöpfen.

NACHVERDICHTUNG UND NUTZUNGSMISCHUNG NEU DENKEN

Vor dem Hintergrund des wachsenden Nutzungsdrucks und der Verdrängung von Nutzungen der gewerblichen Daseinsvorsorge in Friedrichshain-Kreuzberg ist eine Nutzungsintensivierung der bestehenden Gewerbeflächen zu unterstützen. Die bestehenden Chancen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Revitalisierung von Gewerbeflächen im Bezirk sollten gemeinsam mit den Eigentümer*innen und den ansässigen Unternehmen ergriffen werden. Das betrifft z.B. Flächen in Landeseigentum (z.B. Ratiborstraße), Flächen die planungsrechtlich gesichert sind (z.B. Köpenicker Straße) oder Flächen die das Potenzial bieten, die bestehenden gewerblichen Nutzungen in integrierten Lagen weiterzuentwickeln (z.B. Dragoner Areal).

Bei der Nachverdichtung sind flexible bauliche Strukturen in Bezug auf Grundrisse und Geschosshöhen umzusetzen, die eine hohe Flexibilität in der Flächennutzung, je nach sich ändernden Bedarfen, bieten. Außerdem emittieren aufgrund der technologischen Entwicklungen gewerbliche Nutzungen heute z.T. weniger oder kaum und damit sind besser in den urbanen Kontext integrierbar.

Grundsätzlich sollte bei anstehenden Veränderungen von Discountern und Verbrauchermärkten, die noch eingeschossig umgesetzt sind, über sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten für Gewerbe und

Wohnen im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit verhandelt werden. Die Stapelung von Gewerbe sollten generell zunehmend in Betracht gezogen werden. Langfristig sollten Flächen des Einzelhandels und weitere, aufgrund des Strukturwandels nicht mehr erforderliche Nutzungen, wie Tankstellen oder Autohäuser als Chancen für neue gewerbliche Entwicklungen gesehen werden.

Innerstädtische Nutzungsmischungen entwickeln und fördern

Mit Blick auf die gemischt genutzten und in Entwicklung befindlichen teilweise gewerblichen Standorten gilt es neue Nutzungsmodelle zu entwickeln. Dabei sind z.B. Nutzungen aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen zu stapeln oder gemeinschaftlich zu nutzen (z.B. Quartiersgarage, gemeinsame Logistikflächen oder Sozialräume). Ebenso sind hybride Immobilien zu entwickeln, die unterschiedliche Nutzungen auf engstem Raum miteinander verbinden können. Die bereits erfolgreich umgesetzten Modelle (z.B. Sportplatz auf Großmarkt An der Ostbahn) sind dabei auch in geplanten Projekten (z.B. BSR-Hof Mühlenstraße) weiterzuentwickeln.

FÖRDERUNG NACHHALTIGER ENTWICKLUNGEN

Ökologische Entwicklung von Gewerbestandorten fördern

Nicht erst mit der angestrebten Klimaneutralität des Landes Berlin bis zum Jahr 2050 gewinnt der klimagerechte Bau und Betrieb auch für die Wirtschaft zunehmend an Bedeutung, v.a. im hochverdichteten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Auch aus Image-, Effizienz- und Wirtschaftlichkeitsgründen ist das Thema in vielen Unternehmen bereits verankert. Und auch mit Blick auf die Bewohnerschaft gewinnt die ökologische und klimaneutrale Entwicklung von Gewerbestandorten weiter an Bedeutung. Insofern gilt es bei der Vergabe landeseigener Flächen, in Genehmigungsverfahren sowie auch im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben und Planungsverfahren dieses wichtige Thema zu berücksichtigen und pilothaft zu umzusetzen. Dazu zählen einerseits „harte“ Maßnahmen, die z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen bei gewerblichen Entwicklungen fördern. Andererseits zählen dazu auch strategische, wirtschaftspolitische Maßnahmen des Bezirks, um z.B. innovative emissionsarme Produktionsbetriebe gezielt anzusiedeln und zu fördern.

Förderung von nachhaltigen Wirtschaftsverkehrskonzepten

Die Förderung von Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr und die Stärkung des Umweltverbundes sind weitere wichtige Maßnahmen, die zur Schaffung einer klimagerechten Wirtschaft beitragen können. Dabei sind im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung neu zu entwickelnden Standorten (z.B. Dragoner Areal, Ratiborstraße) innovative Konzepte zu Anlieferung sowie die Einrichtung von Mobilitätshubs zwingend vorzusehen. Neben den standortbezogenen Konzepten sollten auch bezirksübergreifende Überlegungen erfolgen, um eine funktionierende Urbane Logistik umzusetzen.

UMSETZUNG KOOPERATIVER FLÄCHENENTWICKLUNG

Soziale Ökonomien und gemeinwohlorientierte Entwicklungen fördern

In vielen Projekten des Bezirkes sind die Zivilgesellschaft bzw. gemeinwohlorientierte Organisationen, die z.T. auch institutionell verankert sind (z.B. AKS Gemeinwohl, LokalBau), eingebunden. Auch im gewerblichen Bereich spielen diese Initiativen eine zunehmende Rolle (z.B. Ratiborstraße). Bei der Entwicklung und Vergabe landeseigener Flächen sind gewerbliche Genossenschaften zu begünstigen und im Entwicklungsprozess der Standorte zu unterstützen. Dies kann beispielsweise mithilfe von Konzeptverfahren umgesetzt werden.

Kooperative Flächen- und Gebietsentwicklung zum Abbau von Entwicklungshemmnissen

Die Aktivierung gewerblicher Potenzialflächen hängt in hohem Maße von der Mitwirkungsbereitschaft und den Möglichkeiten der privaten Eigentümer*innen ab. Die öffentliche Hand kann im

Zusammenwirken mit den Privateigentümer*innen deren Entwicklung unterstützen und ggf. beschleunigen. Altlasten, schwierige Eigentumsverhältnisse oder verkehrliche Einschränkungen stehen beispielsweise als Hemmnisse den vielfältigen Chancen entgegen. Der Bezirk sollte hier in enger Kooperation mit den Eigentümer*innen die Voraussetzungen für die Aktivierung von Flächenpotenzialen schaffen.

Aufgrund beschränkter personeller Kapazitäten kann ein bezirkliches Gewerbeflächenmanagement als Ansprechpartner der verschiedenen Akteure die Bündelung und Vermittlung unterschiedlicher Interessen unterstützen. Es kann durch Beratung und Gespräche auch Eigentümer*innen für die „DNA des Bezirkes“ und das Thema der gewerblichen Daseinsvorsorge sensibilisieren sowie die ämterübergreifende Kommunikation im Bezirk fördern.

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien

Entwicklungsstrategie

Aktivierung v. Potenzialen

- Neuentwicklung**
(i.d.R. nicht bebaute und/oder bisher nicht gewerblich genutzte Flächen (hauptsächlich „klassische“, unbebaute Brachflächen))
- Nachverdichtung**
Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung (z. B. Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung)
- Revitalisierung**
Wiederbelebung und Inwertsetzung des vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gefallen ist (behutsame Weiterentwicklung des Bestands, dem eine zeitgemäße Nutzung zugeführt wird). In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebaute, un- oder untergenutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen fokussiert
- Neuordnung**
Aktive Umstrukturierung und -nutzung (vorwiegende Handlungsnotwendigkeit einer Baulandfreimachung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur)
- Zusatz Neuentwicklung**

Erhalt des Bestands

- Bestandspflege**
Alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden (kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt, Prämisse „laufen lassen“ i. S. von Beobachten der weiteren Flächenentwicklung), grundsätzliches Mitführen von Einzelhandelnutzungen als Bestandspflege
- Aktive Sicherung**
Flächen, die planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten (z. B. durch Aufstellung eines B-Plans, der Änderung des FNP's oder eines kommunalen Flächenankaufs)
- Zusatz Aktive Sicherung**
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung**
Abschubar aus der Gewerblichenkategorie abgängige Flächen u. a. Umnutzung zu Wohnen zu Grünflächen oder zu Verkehrsflächen
- Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung**
Standorte mit gesonderten Entwicklungsprozessen

Stärkung/Profilierung bestimmter Nutzungen

- Büro und Dienstleistung
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Kunstproduktion
- Logistik
- Lokales Gewerbe
- Produzierendes Gewerbe

Profilbereiche

- Profilbereiche (strategische Ausrichtung bestimmter Bereiche)

Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsplanungen
Planung der A100 seitens des Bundes
- Bahnflächen
- Gewässer
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB)



Maßstab: 1 : 10.000
Bestands-
erhebung: März bis August 2021
Datengrundlagen: LOKATION:S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:

LOKATION:S

4. WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION

4.1. Plan 3 – Zielkonzept: Räumliche Strategien

Auf der Grundlage der Analyse und Bestandsbewertung (Plan 1 und Plan 2) werden im Zielkonzept strategische Ausrichtungen zu Einzelflächen sowie zum Teil Profilbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen benannt. Damit konkretisiert Plan 3 insbesondere die in Plan 2 dargestellten Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen hinsichtlich ihres Aktivierungspotenzials.

Definition der räumlichen Strategien

In der konkreten Auseinandersetzung mit den Einzelflächen wurde deutlich, dass deren strategische Zielsetzung einer detaillierten Abwägung bedarf. Jede in Plan 2 als „Aktivierung von Potenzialen“ sowie „Erhalt des Bestands“ definierte Fläche wurde konkretisiert und einer der folgenden Entwicklungsstrategien zugeordnet:

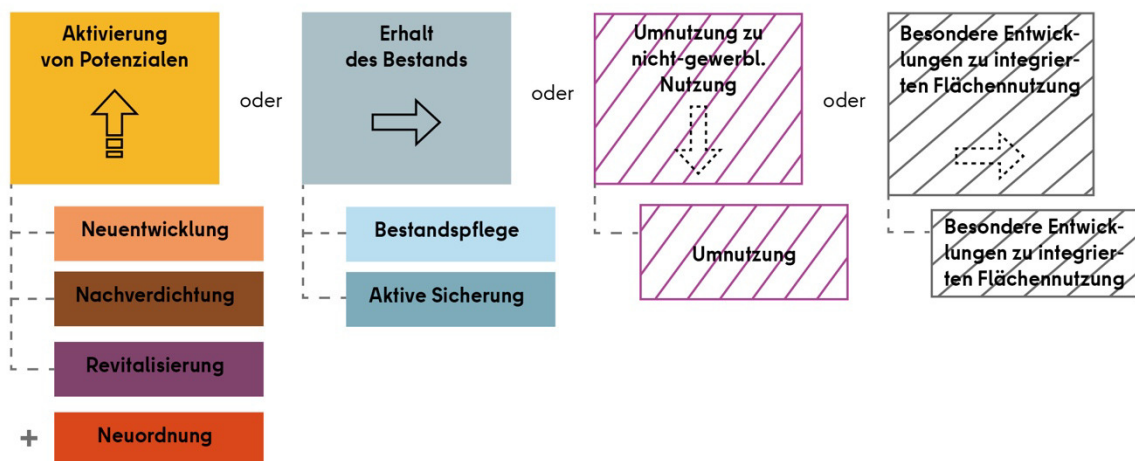


Abbildung 32: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

In der Anwendung der Kategorien zeigte sich, dass es einer klaren Definition der Entwicklungsstrategien auf Basis des Leitfadens für Wirtschaftsflächenkonzepte bedarf. Zudem wurden die Kategorien in Abstimmung mit der Steuerungsrunde um eine weitere Kategorie ergänzt.

Folgende Erläuterungen beschreiben die Anwendungsfälle der jeweiligen Entwicklungsstrategien:

Neuentwicklung

Flächen zur „Neuentwicklung“ sind in der Regel nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzt. Da hier planerisch eine gewerbliche Flächenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wurden diese als neu zu entwickelnde Flächen deklariert. Hauptsächlich fallen hierunter klassische, unbebaute Brachflächen.



Neuentwicklung

Das Beispiel zeigt den Containerbahnhof nördlich des S-Bahnhofs Frankfurter Allee. Derzeit befinden sich hier informelle und kleinteilige Nutzungen. Der Standort soll langfristig für eine gewerbliche Nutzung neu entwickelt werden.

Abbildung 33: Neuentwicklungspotenzial am Containerbahnhof, Friedrichshain

Nachverdichtung

Unter „Nachverdichtung“ wird die Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung verstanden. Hier geht es hauptsächlich um bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Der Abriss und Neubau von Bestandsgewerbe fallen nur dann in diese Kategorie, wenn es sich nicht um eine „Revitalisierung“ oder „Neuordnung“ handelt.



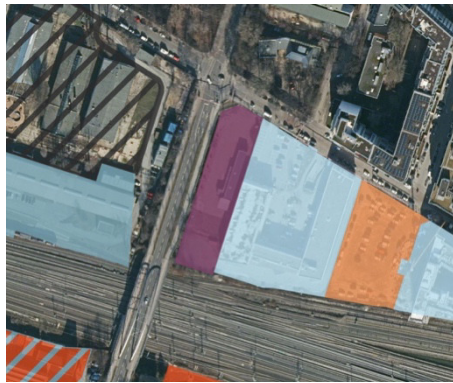
Nachverdichtung

Das Areal an der Köpenicker Straße 21-29 wird derzeit unter anderem durch Ver- und Entsorgung als auch durch Logistik genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte BMZ und GRZ lässt eine Nachverdichtung auch baurechtlich zu.

Abbildung 34: Nachverdichtungspotenzial an der Köpenicker Straße, Kreuzberg

Revitalisierung

„Revitalisierung“ beschreibt eine Wiederbelebung und Inwertsetzung eines vorhandenen, gewerblichen Bestands der brach gefallen ist. Meist ist der Bestand jedoch von baulichem oder gar denkmalpflegerischem Wert, weshalb eine Weiter- oder Wiedernutzung vorwiegendes Ziel ist. Damit meint der Begriff Revitalisierung im engeren Sinne eine behutsame Weiterentwicklung des baulichen Bestands, um ihn einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Revitalisierung kann auch die Wiederbelebung gewerblicher ungenutzter Flächen ohne die Berücksichtigung des baulichen Bestands meinen. In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier um ehemals gewerblich genutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf bisher nicht gewerblich genutzte Flächen bezieht.



 Revitalisierung

An der Warschauer Straße/ Revaler Straße befindet sich eine nicht mehr genutzte Waschanlage. Diese Fläche kann dahingehend revitalisiert werden, indem der bestehende bauliche Bestand inwertgesetzt wird oder indem der Fläche eine neue Nutzung durch neue Bebauung zugewiesen wird.

Abbildung 35: Revitalisierungspotenzial an der Warschauer Straße/ Revaler Straße

Neuordnung

Die „Neuordnung“ von Flächen beschreibt das Ziel einer aktiven Umstrukturierung und -nutzung von Flächen. Dieses drückt sich insbesondere in den vorwiegenden Handlungsnotwendigkeiten einer Baufeldfreimachung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur aus. Im Vergleich zur „Neuentwicklung“ sind diese un- oder untergenutzten Flächen nicht baureif und erfordern umfangreiche Maßnahmen der Neuordnung und Erschließung.



 Neuordnung

Auf dem Areal nördlich des Ostbahnhofs soll ein Grundstückstausch stattfinden, um den Standort zusammenhängend zu entwickeln.

Bestandspflege

Die Kategorie „Bestandspflege“ umfasst zunächst alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden. Für diese Flächen wurden im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes kein planerischer Handlungsbedarf festgestellt. Daher bedeutet hier die Prämisse „laufen lassen“ ein Beobachten der weiteren Flächenentwicklung durch die Stadtplanung, aber auch eine aktive Betreuung der ansässigen Unternehmen durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung.



Abbildung 36: Bestandspflege am Moritzplatz

 Bestandspflege

Die Flächen am Moritzplatz sind zum überwiegenden Teil entwickelt oder die Entwicklungen sind bereits festgesetzt, daher wird kein aktiver Handlungsbedarf gesehen.

Aktive Sicherung

Flächen, die hingegen planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten, sind in der Kategorie „Aktive Sicherung“ zusammengefasst. Die Ausweisung zieht ein Tätigwerden der Verwaltung (Bezirk, Senat) nach sich, welches sich zum Beispiel in der Aufstellung eines B-Plans, der Änderung des FNPs oder einem kommunalen Flächenankauf ausdrücken kann.

Kriterien für die Ausweisung einer aktiv zu sichernden Fläche sind u. a.:

- eine bekannte Verdrängungstendenz bzw. heranrückende Wohnbebauung,
- ein besonders „schützenswürdiges“ Gewerbe (z.B. Handwerk und Kleinproduktion, Nutzungen der gewerblichen Daseinsvorsorge, Gewerbehöfe mit Berliner Mischung oder Gewerbehöfe mit einem relevanten Anteil an produzierendem oder lokalem Gewerbe).



Abbildung 37: Aktive Sicherung an der Urbanstraße/ Hasenheide

 Aktive Sicherung

Die Gewerbehöfe an der Urbanstraße/ Hasenheide weisen einen hohen Anteil an produzierendem und lokalem Gewerbe auf. Aufgrund des Umnutzungsdrucks zum Wohnen, ist hier eine aktive Sicherung notwendig.

Aktive Sicherungsbereiche

Neben der Festlegung der Aktiven Sicherung für bestimmte Flächen, werden im Plan 3 auch Aktive Sicherungsbereiche festgelegt, die sich auf übergeordnete Standorte beziehen. Hierbei geht es um die Sicherung der gewerblichen Struktur des gesamten Standorts. Ein Aktiver Sicherungsbereich wird beispielsweise auf den Bereich der Köpenicker Straße und der Reichenberger Straße gelegt.

Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Darüber hinaus werden Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen, entsprechend als „Umnutzung“ gekennzeichnet. Da ihre weitere Nutzung als nicht-gewerbliche Fläche im Regelfall nicht Gegenstand des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist, werden die betreffenden Flächen ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernommen.

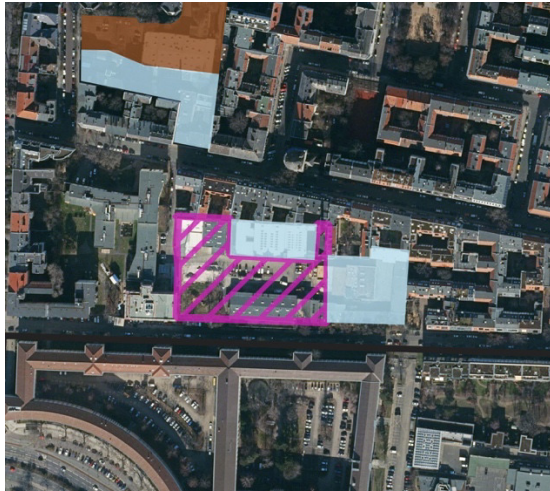


Abbildung 38: Umnutzung in der ehem. Bockbrauerei



Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

Durch die Entwicklungen auf dem Areal der Bockbrauerei entfallen Flächen aus der gewerblichen Flächenkulisse.

Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung

Darüber hinaus werden Flächen, dessen Entwicklung in gesonderten und komplexen Prozessen unter breiter Beteiligung auch der Zivilgesellschaft begleitet wird als „Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung“ gekennzeichnet. Diese Entwicklungsstrategie betrifft das RAW-Gelände und das Dragoner Areal. Auch wenn aus dieser Zuordnung keine direkte Handlungserfordernisse resultieren, gilt es die Prozesse weiterhin aktiv zu begleiten.

Zudem sollen „Profilbereiche“ über die Standorte gelegt werden, um bezirkliche Ziele festzuhalten.

Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie

Die quantitative Auswertung der vorgenommenen Zuordnung der Flächen zu den Entwicklungsstrategien zeigt, dass der überwiegende Teil der bezirklichen Wirtschaftsflächen der Bestandspflege zugeordnet wurde (siehe Abbildung 39). Jedoch bedürfen auch circa 12 Hektar Gewerbefläche im Bezirk einer aktiven Sicherung. Der strategische Fokus des Bezirks liegt zwar in der Sicherung des Bestands, allerdings sind auch Potenziale zur Weiterentwicklung der Flächen vorhanden. Diese Flächen können einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung leisten.

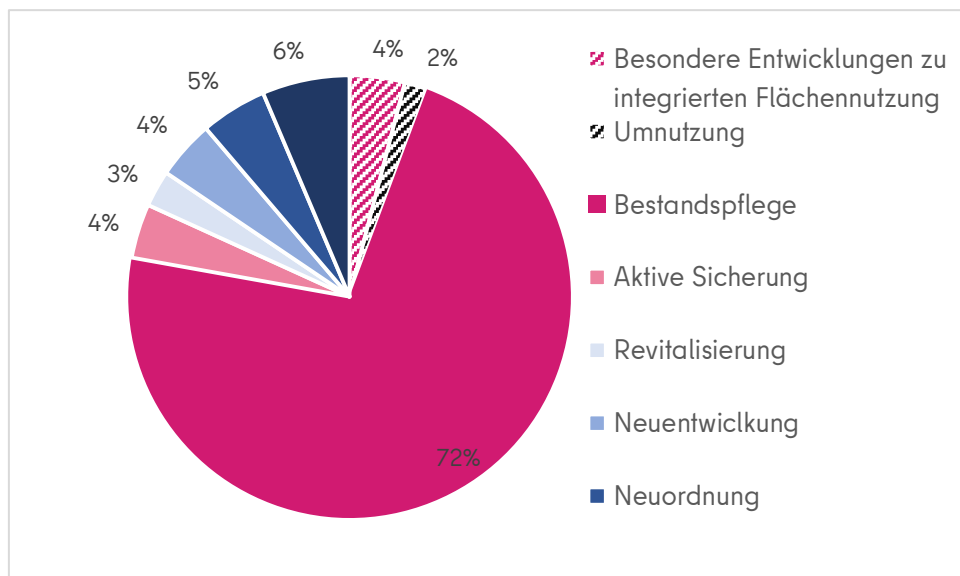


Abbildung 39: Flächenbilanz prozentual nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (eigene Darstellung)

Profilbereiche und Stärkung bestimmter Nutzungen

Die Profilierung einzelner Standorte dient dazu, Nutzungen zu stärken, die bereits ansässig sind bzw. Neuansiedlungen im Hinblick bestimmter Nutzungen zu fördern. In Plan 3 (siehe Abbildung 31) finden sich diese Profilbereiche als Bestandteil des Zielkonzeptes.

Die Benennung der Profilbereiche wurde gemeinsam in den Steuerungsrunden diskutiert, um eine gemeinsame strategische Ausrichtung festzulegen. Die Kennzeichnung der Stärkung bestimmter Nutzungen wurde insbesondere genutzt, um Produktion und Handwerk zu fördern. Der Leitfaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftskonzepte sieht darüber hinaus die Benennung von Profilierungen für einzelnen Flächen sowie für die definieren Profilbereiche vor. Durch diese Profilierung von Standorten und Flächen wird eine gemeinsame Zielrichtung definiert.

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Plan 4 - Handlungskonzept: Maßnahmen und Instrumente

Entwicklungsstrategie
Übernahme aus Plan 3, Erläuterung s. Plan 3

- Aktivierung v. Potenzialen
- Neuentwicklung
 - Nachverdichtung
 - Revitalisierung
 - Neuordnung
- Erhalt des Bestands
- Bestandspflege
 - Aktive Sicherung
 - Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
 - Besondere Entwicklungen zu integrierten Flächennutzung

- Profilbereiche
- Profilbereiche (strategische Ausrichtung bestimmter Bereiche)

- Zeitliche Aktivierbarkeit
(für alle Flächen mit Aktivierungspotenzial)
- Kurzfristig
Erschließung gesichert, baureif i. S. v. keine weiteren planungsrechtl. Verfahrensschritte erforderlich
 - Mittelfristig
nicht baureif, BP im Verfahren - max. seit 10 Jahren
 - Langfristig
kein Baurecht, keine Erschließung

Maßnahmen und Instrumente
Profilbereichen aus Plan 3, Flächen mit Aktivierungspotenzial zugeordnet sowie für relevante/ausgewählte Bestandsflächen

- Planerische und rechtliche Maßnahmen
- Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan für Profilbereiche
 - B-Plan-Verfahren
 - Grundstücksneuordnungen
 - Nachfragegerechte Parzellierung

- Infrastrukturelle Maßnahmen
- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
 - Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung

- Kommunikative und koordinierende Maßnahmen
- Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
 - Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
 - Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg

- Finanzielle Maßnahmen
- Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtturm- und Modellprojekten
 - Einsatz von Fördermitteln

- Weitere Maßnahmen
- Weitere Maßnahmen und Instrumente
 - Entwicklung kommunaler Gewerbehöfe

- Nachrichtliche Übernahmen
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsplanungen
Planung der A100 seitens des Bundes
 - Bahnflächen
 - Gewässer
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB)

Maßstab: 1 : 10.000
Bestands-
erhebung: März bis August 2021
Datengrundlagen: LOKATION:S
Geoportal Berlin / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Bearbeitung:
LOKATION:S

4.2. Plan 4 – Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen

Als zweiter Teil des konzeptionellen Teils des Wirtschaftsflächenkonzeptes konkretisiert das Handlungskonzept die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen, mit denen diese erreicht werden sollen. Für die Flächenkulisse der in Plan 3 dargestellten Entwicklungsflächen werden in Plan 4 Instrumente und Maßnahmen benannt, welche die jeweiligen grundstücks- bzw. zum Teil auch standortbezogenen Ziele verfolgen.

Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Grundsätzlich stehen dem Bezirk diverse formelle und informelle Instrumente zur Verfügung, mit denen eine Gewerbeflächensicherung und -entwicklung verfolgt wird. Die Bandbreite reicht dabei von „klassischen“, planerischen Steuerungsinstrumenten, wie die Festsetzung von Bebauungsplänen oder der Erlass von Satzungen, bis hin zu „weiche(n)“ Maßnahmen, wie der Initiierung von Standortnetzwerken oder der Ansprache von Eigentümer*innenn. Daher kann von einem Methodenmix gesprochen werden, aus dem je nach den Erfordernissen und Möglichkeiten für den einzelnen Standort geeignete Maßnahmen gewählt werden können



Abbildung 40: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Diese Übersicht verdeutlicht den bezirklichen Spielraum für planerische bzw. wirtschaftsfördernde Maßnahmen, welche keine sich ausschließenden Alternativen bedeuten, sondern in ihrer Variation und Kombination geeignete Stellschrauben für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sind.

Viele der Maßnahmen beziehen sich auf das Handeln der unterschiedlichen Fachstellen des Bezirksamtes, da es sich bei dem Wirtschaftsflächenkonzept um ein verwaltungsinternes Planungsinstrument handelt. Gleichzeitig lassen sich insbesondere viele weiche Maßnahmen nur mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen und/oder Unternehmer*innen anstoßen. Daher sind gerade Instrumente der Netzwerkarbeit oder der kooperativen Gebietsentwicklung vom Engagement der Akteure vor Ort abhängig. Sofern Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen erforderlich sind, ist dieses entsprechend textlich vermerkt.

Zur Vergleichbarkeit der Wirtschaftsflächenkonzepte der einzelnen Berliner Bezirke folgt die Plandarstellung von Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4) der Symbolisierung des Leitfadens zur Erstellung von Wirtschaftsflächenkonzepten im Land Berlin. Nachfolgende Auflistung ist dem Leitfaden entnommen:

	Symbolisierung (Plan 4)	Maßnahme/ Instrument
Planerische und rechtliche Maßnahmen		Erstellung Machbarkeitsstudie/Rahmenplan für Profilbereiche
		B-Plan-Verfahren
		B-Plan-Verfahren ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren
		Grundstücksneuordnungen
		Nachfragegerechte Parzellierung
Infra- strukturelle Maßnahmen		Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
		Ertüchtigung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
		Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
Kommunikative und koordinie- rende Maßnah- men		Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
		Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
		Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg
Finanzielle Maßnahmen		Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtturm- und Modellprojekten
		Einsatz von Fördermitteln
		Flächenankauf durch das Land Berlin
Weitere Maßnahmen		Weitere Maßnahmen/ Instrumente
		Entwicklung kommunaler Gewerbehöfe

Abbildung 41: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Maßnahmen für ausgewählte Standorte

Im Folgenden werden Maßnahmen für ausgewählte Standorte aufgezeigt. Die nachfolgende Übersicht stellt die jeweiligen Maßnahmen für die einzelnen Standorte dar.

Containerbahnhof Frankfurter Allee:

Der Containerbahnhof ist durch den Weiterbau der BAB100 derzeit noch planungsbefangen. Der Weiterbau verhindert, dass die Fläche in Gänze zur dauerhaften gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht und dementsprechend entwickelt werden kann. Daher werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Bebauungsplanverfahren,
- Ertüchtigung/ Erstellung einer Straßenerschließung,
- Ertüchtigung/ Erstellung einer stadttechnischen Erschließung,
- bezirksübergreifende Kooperation, da dieser Standort gemeinsam mit den Entwicklungen im angrenzenden Bezirk Lichtenberg betrachtet werden muss.

- Der Containerbahnhof ist eines der größten Potenzialflächen im Bezirk. Daher ist die Umsetzung eines Modellprojekts denkbar (beispielsweise durch die Entwicklung eines kommunalen Gewerbehofs)
- Hierfür ist der Einsatz von Fördermitteln notwendig.

Markgrafendamm Ost:

Der Markgrafendamm Ost ist ebenso wie der Containerbahnhof von den Planungen der BAB100 betroffen.

- Durch die Untersuchung „Szenarien und Strategien für gewerbliche Potentialflächen in Friedrichshain-Kreuzberg Berlin“ wurde deutlich, dass die Entwicklung eines kommunalen Gewerbehofs an diesem Standort sinnvoll ist. So können bestehende Gewerbetreibende am Standort bleiben, aber auch von Verdrängung bedrohtes Gewerbe und weitere Nutzer*innen ansiedeln
- Es wird zum Einsatz von Fördermitteln im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbehofs geraten.
- Grundsätzlich sind gewerbliche Nutzungen auf den Flächen planungsrechtlich möglich. Für die Entwicklung eines Gewerbehofs ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.
- Da sich durch die Neuordnung und Nachverdichtung auch neue Gewerbetreibende/ Nutzer*innen ansiedeln, können Standortgemeinschaften/ Netzwerke dazu beitragen, Synergien zu schaffen.
- Es werden bereits Gespräche mit den Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden vor Ort geführt. Es wird empfohlen, diese weiterzuführen, um konkrete Bedarfe zu berücksichtigen.

Markgrafendamm West:

Im westlichen Bereich des Markgrafendamms befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der gewerbliche Nutzungen und auch störendes Gewerbe vorsieht. Ein Großteil der Flächen ist im Eigentum der Deutschen Bahn.

- Die verkehrliche Erschließung ist teilweise unzureichend. Eine Ertüchtigung der Straßenerschließung kann auch im Zusammenhang privatrechtlicher Kooperationen erfolgen.
- Hierfür ist die Ansprache der verschiedenen Eigentümer*innen sinnvoll.

BSR-Hof Mühlenstraße:

Der festgesetzte Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung mit vorrangiger Wohnnutzung vor. Der ansässige Betriebshof der BSR soll dabei am Standort bleiben. Es wird derzeit geprüft, inwiefern weitere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können.

- Das Verfahren zur Umsetzung des Bebauungsplans soll weiterhin begleitet werden. Der BSR-Standort soll gesichert werden und Gewerbe in Verbindung mit Wohnen umgesetzt werden.

Bereich Ostbahnhof

Am Ostbahnhof finden derzeit diverse Entwicklungen statt.

- Der Bereich soll mithilfe eines Rahmenplanes eine übergeordnete Profilierung bekommen. Die bereits stattfindenden Entwicklungen können zusammengetragen werden. Hierfür könnte eine Arbeitsgruppe für den Standort aufgestellt werden.

- Auf den Flächen entlang der Langestraße sollen Grundstücksneuordnungen stattfinden. Hier gibt es bereits Überlegungen einen Grundstückstausch durchzuführen, um die landeseigenen Flächen zusammenzulegen und gemeinsam zu entwickeln.
- Eine nachfragegerechte Parzellierung soll auf dem Areal Andreas-Quartier durchgeführt werden, um Gewerbe mit der geplanten Schule und den Wohnungen zu kombinieren.
- Eine Ansprache von Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden kann beispielsweise im Rahmen des Rahmenplans erfolgen. So können u.a. Entwicklungsabsichten kommuniziert werden und gemeinsame Zielausrichtungen festgelegt werden.

Zeitliche Aktivierbarkeit von Potenzialen

Für Flächen mit Aktivierungspotenzial stellt Plan 4 die kurz-, mittel- oder langfristige Perspektive der Flächenentwicklungen dar. Mit einer Umrandung der jeweiligen aktivierbaren Fläche wird diese zeitliche Perspektive im Plan symbolisiert.

Die Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit ist vor allem von der baurechtlichen Situation und der vorhandenen Erschließung abhängig. Wie im Leitfaden der Senatsverwaltung vorgegeben, werden die zu aktivierenden Flächen nach kurz-, mittel-, oder langfristiger Entwickelbarkeit differenziert. Für die Beurteilung der baurechtlichen Ausgangslage wird der Plan 2 herangezogen, da hier die festgesetzten und die in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne bzw. Planerfordernisse dargestellt sind (siehe Kapitel 2.4).

Für die Erschließungssituationen werden die formulierten Chancen und Restriktionen betrachtet, bei denen die nicht vorhandenen Erschließungen verdeutlicht wurden.

Es wird also zunächst geklärt, ob sich auf den zu aktivierenden Flächen ein Bebauungsplan befindet oder dieser in Aufstellung (max. zehn Jahre) ist. Sofern ein festgesetzter Bebauungsplan vorhanden ist und die Erschließung gesichert ist, ist die Fläche kurzfristig entwickelbar. Sofern keine gesicherte Erschließung festgestellt wird, oder der Bebauungsplan noch in Bearbeitung ist, ist die Fläche mittelfristig entwickelbar.

Die tatsächliche Aktivierbarkeit hängt darüber hinaus von weiteren Faktoren wie der Belastung mit Altlasten, unklaren Eigentümerverhältnissen etc. ab, jedoch konnten diese im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes nicht individuell überprüft werden. Um diese Informationen zu ermitteln, sind vertiefende Standortanalysen erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Prüfschema, nach dem die zeitliche Aktivierbarkeit beurteilt wurde:

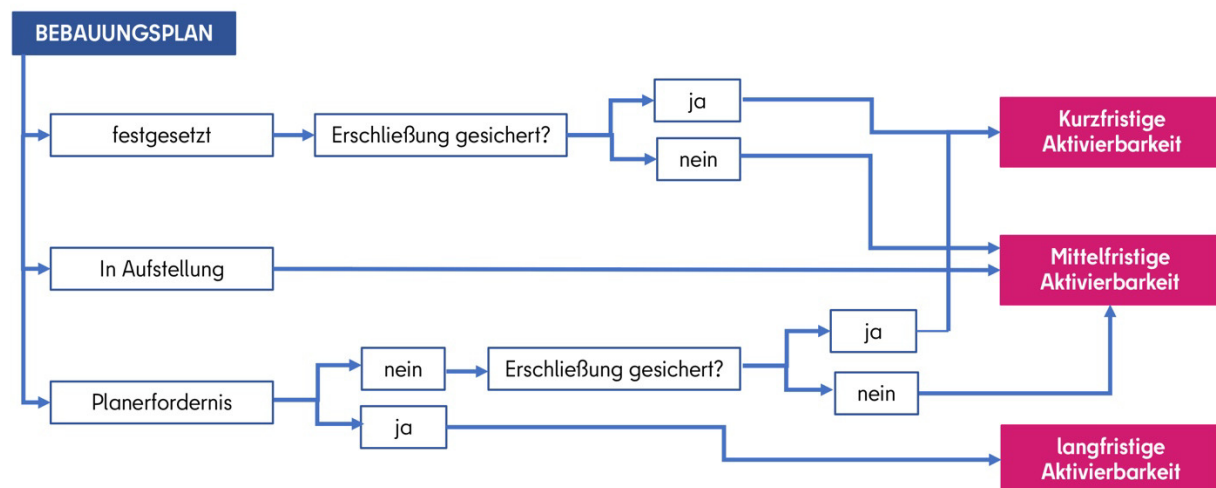


Abbildung 42: Prüfschema zur Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung)

Standortübergreifende Maßnahmen

Neben Maßnahmen, die sich auf einzelne Wirtschaftsflächen und Standorte beziehen, wurden in Abstimmung mit der Steuerungsrunde weitere Handlungsnotwendigkeiten herausgearbeitet, die übergreifende Maßnahmen erfordern. Grundlage bildet insbesondere das Leitbild und die Ziele für die gewerbliche Entwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg (Kapitel 3) als auch die im GEK beschriebenen Handlungsempfehlungen. Auf eine Darstellung im Plan wurde wegen der standortübergreifenden Bezugssebene verzichtet:

Instrumente und Maßnahmen	Beteiligte Akteure	Priorität
Bezirkliches Gewerbeflächenmanagement Um die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen dauerhaft und entsprechend der aktuellen Bedarfe zu begleiten, ist eine zentrale Ansprechperson im Bezirksamt an der Schnittstelle von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich. Anknüpfend an Erfahrungen und Erkenntnisse des bestehenden Gewerbeflächenmanagements können die im WiKo formulierten Ziele und Leitlinien (siehe Kap. 3) die Grundlage für die Arbeit eines bezirklichen Gewerbeflächenmanagements bilden. Folgende Aufgaben kann das Gewerbeflächenmanagement u.a. übernehmen: - Sicherung und Entwicklung der Gewerbeflächen - Kommunikation zu relevanten Akteur*innen vor Ort sowie der Aufbau und die Begleitung von Netzwerkstrukturen eines oder mehrerer Netzwerke, wie im Plan 4 vorgeschlagen - Ansiedlungsbegleitung und -steuerung sowie die Entwicklung von Vergabekriterien für die landeseigenen Gewerbeflächen - Standortprofilierung und Standortmarketing für relevante Flächen - Begleitung der gewerblichen bzw. mischgenutzten Leuchtturmvorhaben (z.B. Dragonerareal, BSR-Standort Mühlenstraße, RAW-Gelände)	Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, SenSBW, SenWEB	+++

- Steuerung oder Bearbeitung standortbezogener Betrachtungen, von Strukturkonzepten u.ä.		
Planungsrechtliche Sicherung relevanter Gewerbeflächen Im Plan 2 (Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation) werden Standorte benannt, die ein Planerfordernis aufweisen. Auch weitere relevante Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP Berlin (siehe Plan 1) sollen langfristig für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden. Neben der Sicherung dieser Standorte sollen auch Nachverdichtungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ermöglicht werden. Dabei ist auf die Nutzung der sich bietenden Verdichtungsmöglichkeiten im Sinne einer flächensparenden Standortentwicklung hinzuwirken, z.B. durch Stapelung von Gewerbe und Multilayering der Nutzungen. Bei Neuentwicklungen sollen verstärkt Städtebauliche Verträge eingesetzt werden, um Regelungen zur Art der zulässigen Nutzung zu treffen, die über die Steuerungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen. Ebenfalls können Instrumente des besonderen Städtebaurechts zu einer Sicherung der gewerblichen Strukturen beitragen. So können beispielsweise durch die Festlegung von Gebietskulissen des besonderen Städtebaurechts Maßnahmen gefördert werden, die auf den Erhalt und die Stärkung gewerblicher Strukturen ausgerichtet sind (z.B. Verbesserung der Erschließung). Im Bezirk wurden bereits mehrere Erhaltungsgebiete (§ 172 (1) Nr. 1 und 2 BauGB) beschlossen (u.a. im Bereich der Reichenberger Straße, Gräfestraße). Anknüpfend hierzu können in zukünftigen bzw. zu verlängernden Erhaltungsgebieten die Begründungen konkretisiert werden, sodass eine Umnutzung zu Wohnen erschwert und vermieden wird. Durch den Beschluss des WiKos als eine sonstige städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das WiKo eine planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben.	Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	+++
Wirtschaftsverkehrs- und Logistikkonzepte Die (Verkehrs-)Infrastruktur ist ein zentrales Entwicklungshemmnis, das die Gewerbeflächenentwicklung sowie die Ansiedlung von Unternehmen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg limitiert. Gleichzeitig ist die Überlastung der Verkehrsinfrastruktur ein zentraler Faktor, der häufig zur Abwanderung von Unternehmen führt. Aus der innerstädtischen Lage des Bezirks ergibt sich ein erhöhter Bedarf an neuen und innovativen Ideen zur (klimagerechten) Abwicklung der Wirtschaftsverkehre. Daher sollen einerseits übergreifende (Wirtschafts-)Verkehrskonzepte für den gesamten Bezirk, andererseits standortbezogene Logistikkonzepte erarbeitet werden. Eine erfolgreiche Mobilitätswende erfordert eine veränderte Organisation von Liefer- und Wirtschaftsverkehren. Es kann an bestehende Forschungsprojekte angeknüpft werden, die sich in Berlin bereits in Erprobung befinden, wie beispielsweise das	SenUMVK, SenSBW SGA, Stadtplanung	++

Forschungsprojekt „Kooperative Nutzung von Mikro-Depots durch die Kurier-, Express-, Paket-Branche für den nachhaltigen Einsatz von Lastenrädern in Berlin“ (KoMoDo). Darüber hinaus sind geeignete Standorte für Mobility Hubs zu prüfen und umzusetzen, wie es bereits an der U-Bahnstation Prinzenstraße umgesetzt wurde.		
Kooperative Gebietsentwicklung Eine kooperative Flächen- und Gebietsentwicklung soll dazu beitragen, eine ausgewogene, zukunftsorientierte und sozial gerechte Gebietsentwicklung zu fördern. In erster Linie bedarf es eines ämterübergreifenden Jour Fixes, um die gemeinsamen Zielsetzungen des Bezirks umzusetzen. Durch einen Austausch über gewerbliche und gewerblich tangierende Planungen in Friedrichshain-Kreuzberg, zum Beispiel in der AG Planung, kann die gewerbliche Daseinsvorsorge thematisiert und gesichert werden. Darüber hinaus bedarf es an Abstimmungen mit Unternehmen, Zivilgesellschaft, Flächeneigentümer:innen. Genossenschaftliche Modelle auf landeseigenen Flächen können einen Beitrag zur Schaffung und dauerhaften Sicherung von Standorten für Unternehmen der gewerblichen Daseinsvorsorge leisten, da mit ihrer Hilfe bezahlbare Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Ein aktives Flächenmanagement und eine strategische Liegenschaftspolitik können dazu beitragen, Eigentümer:innen zu sensibilisieren.	IHK, HWK, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, BIM, bezirkliches Gewerbeflächenmanagement	++
Masterplanung/Strukturkonzepte Einzelne Standorte und Areale erfordern die Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive sowie von Lösungsansätzen zur Überwindung von bestehenden Entwicklungshindernissen. Neben der grundsätzlichen Nutzungsausrichtung von Standorten und Flächen sind auch Fragen der Erschließung, einer möglichen Profilierung und von Umsetzungsaspekten (räumlich/ zeitl., Handlungsanforderungen/-maßnahmen) zu klären. Mittel- und langfristig gilt es zu prüfen, wo entsprechende Betrachtungen vorzunehmen sind.	Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, bezirkliches Gewerbeflächenmanagement	+
Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Gewerbestandorte müssen künftig einerseits größere Beiträge zum Klimaschutz leisten und andererseits im Rahmen der Klimafolgenanpassung klimaresilient ausgerichtet werden. Hier gilt es sowohl Maßnahmen für Bestandsgebiete als auch für Nachverdichtungs- bzw. Neubauvorhaben gemeinsam mit den Unternehmen und Eigentümer:innen zu entwickeln. Standortübergreifende Beratungsangebote für die ansässigen Unternehmen und Immobilieneigentümer:innen sollen aktiv über bestehende Fördermöglichkeiten und Beratungsprogramme zu Themen wie Energieeffizienzsteigerung informieren.	Straßen- und Grünflächenamt, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, SenUMVK	+

Bei der Vergabe bzw. der Entwicklung landeseigener Flächen können Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, die über die gängigen Vorschriften hinausgehen, als besonderes Vergabekriterien berücksichtigt werden, um gezielt innovative emissionsarme Produktionsbetriebe anzusiedeln und zu fördern.

Erläuterung Prioritäten

Relevanz der Maßnahmenumsetzung für die Standortentwicklung:

+++ = sehr hohe Relevanz

++ = hohe Relevanz

+ = mittlere Relevanz

5. AUSBLICK

Das Wirtschaftsflächenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg bietet als sonstige städtebauliche Planung eine wichtige Orientierung für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung. Zielführend ist es außerdem, den angestoßenen Austauschprozess innerhalb der Verwaltung, aber auch mit Externen fortzusetzen. Über die verwaltungsinterne Arbeit hinaus gibt das Wirtschaftsflächenkonzept auch Anhaltspunkte für Eigentümer*innen und Investor*innen, sich über den Flächenbestand, die Flächenentwicklung und die einzelnen Wirtschaftsstandorte zu informieren. Mit der politischen Beschlussfassung erhält das Wirtschaftsflächenkonzept eine behördeninterne Verbindlichkeit.

Anknüpfend an das *Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg* wurden durch Bestandserhebungen georeferenzierte Basisdaten über den Gewerbeflächenbestand erstellt. Durch die Bewertung der einzelnen Gewerbeflächen und die Profilierung von Standorten werden gemeinsame Entwicklungsziele formuliert und Grundlagen für die weitere Arbeit in der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie weiteren Fachstellen im Bezirk geschaffen.

Durch das Wirtschaftsflächenkonzept werden wichtige Impulse gesetzt, um die Bedeutung des Gewerbes im Bezirk herauszustellen und diese zu kommunizieren. Durch Flächenknappheit ist insbesondere der qualitative und strategische Umgang mit bestehenden Standorten eine wichtige langfristige Aufgabe.

6. VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Erwerbstätigen- und Bevölkerungszahl in Friedrichshain-Kreuzberg (in 1.000) (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).....	4
Abbildung 2: Gründe der Standortverlagerungen innerhalb des S-Bahnring (eigene Darstellung nach HWK Berlin 2021)	5
Abbildung 3: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH (eigene Darstellung nach GSG mbH 2020).....	6
Abbildung 4: Ziele des Wiko (eigene Darstellung).....	9
Abbildung 5: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als sonstige städtebauliche Planung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)	10
Abbildung 6: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung).....	12
Abbildung 7: Entwicklung der Erwerbsquote (Prozentanteil der Erwerbspersonen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung dieser Altersgruppe) in Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)	14
Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Friedrichshain-Kreuzberg nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019 (in 1.000) (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).....	14
Abbildung 9: Erwerbstätige im Jahr 2019 nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (in 1.000) in Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). ..	15
Abbildung 10: Gewerbean- und abmeldungen nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten (in 1.000) in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)...	15
Abbildung 11: Steigerung der Bodenrichtwerte in Friedrichshain-Kreuzberg zwischen 2015 und 2021 (Eigene Darstellung).....	16
Abbildung 12: Plan 1 - aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Typisierung).....	17
Abbildung 13: Typisierung der Bestandsflächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....	20
Abbildung 14: Darstellung der Gewerbehöfe im Plan 1 (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	21
Abbildung 15: Lokales und produzierendes Gewerbe auf den gewerblich genutzten Flächen in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung).....	22
Abbildung 17: Darstellung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....	23
Abbildung 18: Darstellung von Bereichen mit besonderen Merkmalen und nachrichtliche Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	23
Abbildung 19: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2019 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).....	23
Abbildung 20: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar, eigene Erhebung und Darstellung).....	24
Abbildung 21: Auswertung der erhobenen Gewerbehöfe im Bezirk.....	25
Abbildung 23: Darstellung der planungsrechtlichen Situation im FNP der gewerblichen Aktivkulisse (eigene Darstellung).....	31

Abbildung 22: Darstellung der Nutzungen auf den gewerblichen FNP-Flächen (eigene Darstellung) .	31
Abbildung 24: Planungsrechtliche Situation in Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung).....	32
Abbildung 25: Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung (vgl. Navneet Kaur).....	33
Abbildung 26: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (eigene Darstellung nach SenSW 2020: 40)	35
Abbildung 27: Plan 2 - Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation	41
Abbildung 28: Weiterentwicklung von Flächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....	42
Abbildung 29: Flächenbilanz prozentual nach Aktivierungspotenzial.....	43
Abbildung 30: Darstellung B-Pläne und Planungserfordernis (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	43
Abbildung 31: Leitbild der Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (eigene Darstellung).....	47
Abbildung 32: Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien	52
Abbildung 33: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....	53
Abbildung 34: Neuentwicklungspotenzial am Containerbahnhof, Friedrichshain.....	54
Abbildung 35: Nachverdichtungspotenzial an der Köpenicker Straße, Kreuzberg	54
Abbildung 36: Revitalisierungspotenzial an der Warschauer Straße/ Revaler Straße	55
Abbildung 37: Bestandspflege am Moritzplatz.....	56
Abbildung 38: Aktive Sicherung an der Urbanstraße/ Hasenheide.....	56
Abbildung 39: Umnutzung in der ehem. Bockbrauerei.....	57
Abbildung 40: Flächenbilanz prozentual nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (eigene Darstellung)....	58
Abbildung 41: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung.....	59
Abbildung 42: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	60
Abbildung 43: Prüfschema zur Beurteilung der zeitlichen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung).....	63

Abkürzungsverzeichnis:

BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BGF	Bruttogrundfläche
EpB	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich
FNP	Flächennutzungsplan
GEK	Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenSU	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SenWEB	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
StEP	Stadtentwicklungsplan
SiKo	Soziale Infrastrukturkonzept
WiKo	Wirtschaftsflächenkonzept
ZEHK	Zentren- und Einzelhandelskonzept