

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Bezirksstadtrat

18. Oktober 2012

Herrn Bezirksverordneter
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0190/VII

über

Gewerbeflächen in Pankow

- 1. Welche Standorte im Bezirk Pankow sind durch den Flächennutzungsplan der Stadt Berlin als Gewerbeflächen ausgewiesen oder als Gewerbegebiete vorgesehen?*

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe sind alle im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen übernommen worden (siehe Abbildungen).

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/industrie_gewerbe/download.shtml



Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Konzept

Gewerbliche Bauflächen des FNP



Gewerbliche Bauflächen des FNP



darunter Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Gebietsnummer und -bezeichnung



Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter



Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung in FNP-Verfahren
- Zielsetzung: gewerbliche Baufläche



Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung in FNP-Verfahren
- Zielsetzung: Verzicht auf gewerbliche Baufläche

Standorte mit gesamtstädtischer Bedeutung



Schwerpunkt der Wissenschaft und Forschung

Maßnahmen

Flächenpotenziale > 5ha auf gewerblichen Bauflächen



vorrangige Inanspruchnahme



Inanspruchnahme ohne Priorität



Sicherungsmaßnahmen:

Ausschluss sensibler Nutzungen

2. Welcher Gewerbeflächenumfang ergibt sich daraus in etwa für den gesamten Bezirk Pankow im qm?

Siehe StEP Industrie und Gewerbe Tabelle 12 – 17

Tabelle 12: Gewerbeflächenpotenziale in Berlin nach Bezirken und Stadträumen

Bezirk Stadtraum	Zahl der Flächen	Fläche in qm					
		Gesamtfläche			Sonderfälle	Verfügbare Fläche ohne Sonderfälle	am Markt verfügbare Fläche ⁵
		Insgesamt	davon				
			KGA	verfügbar			
Mitte	9	39.690	20.480	19.210		19.210	14.650
Friedrichshain-Kreuzberg	1	5.520		5.520		5.520	
Pankow	45	2.816.990	89.440	2.727.550	1.580.850 ⁶	1.146.700	771.080
Charlottenburg-Wilmersdorf	17	171.920	49.380	122.540		122.540	16.980
Spandau	21	604.010	26.480	577.530		577.530	461.390
Steglitz-Zehlendorf	8	52.130		52.130		52.130	11.710
Tempelhof-Schöneberg	35	767.130	44.690	722.440	92.490 ⁷	629.950	142.130
Neukölln	11	201.180	32.170	169.010		169.010	19.380
Treptow-Köpenick	54	2.942.970	12.900	2.930.070		2.930.070	1.616.320
Marzahn-Hellersdorf	32	1.294.850		1.294.850		1.294.850	1.000.390
Lichtenberg	49	739.490	15.980	723.510		723.510	118.060
Reinickendorf	26	2.513.640	178.380	2.335.260	2.124.010 ⁸	211.250	17.230
Stadtraum Nord-West ¹	56	3.157.340	225.340	2.932.000	2.124.010	807.990	493.270
Stadtraum Süd-West ²	60	991.180	94.070	897.110	92.490	804.620	170.820
Stadtraum Süd-Ost ³	66	3.149.670	45.070	3.104.600		3.104.600	1.635.700
Stadtraum Nord-Ost ⁴	126	4.851.330	105.420	4.745.910	1.580.850	3.165.060	1.889.530
Berlin	308	12.149.520	469.900	11.679.620	3.797.350	7.882.270	4.189.320

Differenzen durch Runden

1 Spandau, Reinickendorf, Mitte

2 Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf

3 Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Treptow-Köpenick

4 Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf

5 landeseigene (ohne KGA) und derzeit angebotene private Flächen ohne Sonderfälle und aktuelle Projektentwicklungen (BBI Business Park, Clean Tech Business Park, Siemens Techno Park)

6 Buchholz-Nord

7 ehemaliger Flughafen Tempelhof

8 Nachnutzung Flughafen Tegel

Quelle: Baasner/regioconsult 2009/2010.

3. Welche dieser Flächen sind bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Gewerbeflächen insgesamt in qm und in Prozent festgesetzt? Wie stellt sich bei diesen Flächen jeweils die Auslastung dar und an welchen Orten sind noch freie Flächen für Gewerbe in welchem Umfang vorhanden?

In folgenden Bebauungsplänen sind Gewerbegebiete festgesetzt:

B-Plan	Bezeichnung/Arbeitstitel	Fläche ha
XVIII-1 VE	Hornbach Baumarkt und Gewerbeflächen	4,2
XVIII-30b	Blankenburg	3,5
3-12	Gewerbegebiet Berliner Allee West	10,2
3-13	Gewerbegebiet Berliner Allee Ost	8,1

Hinsichtlich der Auslastung und freier Flächen können keine Angaben gemacht werden. Es existiert keine aktuelle Übersicht zur branchenspezifischen Belegung bzw. zum Auslastungsgrad oder zu Flächenpotenzialen.

Hierzu bedarf es einer flächendeckenden, grundstücksscharfen Bestandserfassung nach differenzierten Parametern mit anschließender kontinuierlicher Aktualisierung. Dieses war und ist auf Grund der personellen Besetzung in der Wirtschaftsförderung (drei Mitarbeiter) bisher nicht leistbar.

Eine entsprechende Datenbank mit regelmäßiger Fortschreibung existierte bis 2009 in Zusammenarbeit mit einem Pankower Beschäftigungsträger. Nach dessen Insolvenz ist diese jedoch nicht mehr verfügbar.

Zur Schaffung einer entsprechenden Arbeitsgrundlage für die Wirtschaftsförderung soll ab 2013 über das Jobcenter Pankow ein MAE-Projekt bei einem Träger zur Erfassung von Gewerbeflächen im Bezirk starten.

4. *Für welche Flächen ist die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung durch Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes bereits im Verfahren? Wie sieht dort jeweils die bisherige Nutzung aus? Wie hoch ist die Auslastungsgrad/Anteil durch/von Gewerbe in Prozent bisher? Welche Flächenpotenziale in qm können innerhalb dieser Bebauungspläne noch jeweils planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen erschlossen/gesichert werden?*

Folgende derzeit im Verfahren befindliche B-Pläne sollen Flächen für Gewerbegebiete planungsrechtlich sichern:

B-Plan	Bezeichnung/Arbeitstitel	Fläche ha
3-5	Gewerbegebiet Treskowstraße/Prenzlauer Allee	13,0
3-10	Romain-Rolland Straße 13	1,2
3-42	Brunnengalerie Buch	6,0
3-43	Brunnengalerie Buch	
XVIII-30c	Treseburger Straße in Blankenburg	3,6
XVIII-39	Gewerbeflächen Heinersdorf	29,5
IV-75	Gewerbegebiet Storkower Straße	14,9
XIX-48b	Buchholz Ost	1,9
XIX-53	Gewerbegebiet Pankow-Nord	51,2

Mit Ausnahme der Brunnengalerie und des Gewerbegebiets Pankow-Nord werden die Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne bereits überwiegend gewerblich genutzt. Die Bebauungspläne 3-42 und 3-43 sind bislang reine Potentialflächen ohne bestehende gewerbliche Nutzung. Innerhalb des Bebauungsplans XIX-53 gibt es noch erhebliche ungenutzte Flächenpotenziale. Das Planverfahren konnte jedoch noch nicht weiterbetrieben werden, da mit der Entwicklung der Flächen erhebliche Kosten für das Land Berlin/den Bezirk verbunden sind.

Detailliertere Angaben sind im Rahmen der Kleinen Anfrage nicht möglich.

5. *Welche weiteren Flächen hält das Bezirksamt darüber hinaus für gewerbliche Nutzungen für geeignet? Welche Flächenpotenziale in qm ergäben sich jeweils und insgesamt? Welche planungsrechtlichen Schritte sind jeweils erforderlich, um diese Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stellen zu können? Wer sind jeweils die Eigentümer dieser Flächen und hat das Bezirksamt mit Ihnen dazu bereits Gespräche geführt?*

Eine flächendeckende bezirkliche Ermittlung von geeigneten Standorten für gewerbliche Nutzungen, über den Rahmen der FNP-Darstellungen und der Darstellungen des StEP Industrie und Gewerbe hinausgehend, liegt nicht vor.

Mögliche Schwerpunkte für gewerbliche Potenzialentwicklung sieht das Bezirksamt beispielsweise in

- Buchholz Nord, im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als Gebiet 40, mit 173 ha¹ und
- im Ortsteil Buch, dort könnten weitere ungenutzte, landeseigene Flächen für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden, z. B. die örtlichen Bereiche (ÖB) VI und VII, außerdem
- werden im Rahmen des zurzeit stattfindenden Werkstattverfahrens Pankower Tor mit dem Eigentümer auch gewerbliche Nutzungen für Teilflächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow diskutiert.

6. Welche konkreten Anfragen liegen dem Bezirksamt von welchen Institutionen, mit welcher gewerblichen Nutzung und mit welchem Flächenbedarf und mit welcher Verbindlichkeit vor?

Flächenanfrage ab 2010 bis Sept. 2012 in m ²				Büro für Wirtschaftsförderung		
Branchen	Dienstleistung/ Logistik	Klein- Handwerk	Produktion	Kreativ	Logistik	gesamt
Pankow	500	2.200	40.000	0	0	42.700
Prenzlauer Berg	1.400	2.200	0	4.900	0	8.500
Weißensee	200	800	35.000	0	0	36.000
extern	0	5.500	0	5.000	215.000	225.500
gesamt	2.100	10.700	75.000	9.900	215.000	312.700
gesamt	312.700					
Mieten	3.200					
Eigentum	309.500					
Büro	28.530					
Lager/ Produktion	284.170					

7. Sieht das Bezirksamt einen konkreten Handlungsbedarf bezüglich des quantitativen und qualitativen Angebotes an Gewerbeflächen im Bezirk Pankow? Wenn ja, welchen? Wenn nein, warum nicht?

¹ Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Januar 2011

Der vorhandene Handlungsbedarf ergibt sich aus dem Vorgenannten und bezieht sich quantitativ auf die Neuauflage einer differenzierten Gewerbeflächenerfassung, einschließlich Fortschreibung. Qualitativ sind vorhandene und geplante Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern bzw. so zu qualifizieren, dass kurzfristig Ansiedlungen möglich werden (z. B. Schönerlinder Straße).

Ein Hauptproblem ist die Sicherung vorhandener Gewerbeflächen/-gebiete, die durch erhöhte Wohnungsbautätigkeit in ihrem Bestand bedroht sind. Beispielsweise sind die Straßburger Straße 6 – 8, Prenzlauer Allee 36 (Frankonia-Höfe), Thulestraße/Neumannstraße/Talstraße, Wackenbergsstraße, Romain-Rolland-Straße 14 – 24 zu benennen. Den von Verdrängung oder Kündigung bedrohten Unternehmen können derzeit keine adäquaten Standorte im Bezirk angeboten werden.

Jens-Holger Kirchner