

Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow

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

Leiter Axel Hansen
Fröbelstraße 17
10405 Berlin

Berlin, 16.04.2014

Projektantrag

Inhalt

- 1 **Ausgangslage und Zielsetzung****

- 2 **Leistungsmodule****
 - 2.1 **Analyse des Bestandes****
 - 2.2 **Vorschlag von Instrumenten****
 - 2.3 **Einbeziehung der Akteure****
 - 2.4 **Erfolgsindikatoren****
 - 2.5 **Projektdurchführung****
 - 2.6 **Projektzeitraum****

- 3 **Kosten****

- 4 **Finanzierung****

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Anlass

Berlin wird als Wohnort immer begehrt. Sichtbar wird das u.a. an immer häufiger stattfindenden Umwandlungen von Gewerbeeinheiten in Parterre-Lagen in Wohnraum.

Von 2001 bis 2011 ist ein kontinuierliches Anwachsen der Pankower Bevölkerung zu verzeichnen (um 30.940 Personen), im Jahr 2011 gab es einen Zuwachs um 5.004 Einwohner/innen auf nunmehr 370.000.

Aktuelle Prognosen sprechen von einem Zuwachs von weiteren 60.000 Einwohnern bis zum Jahre 2030.

Im Bezirk Pankow steigt dadurch überproportional die Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Damit verbunden ist oftmals die Verdrängung vorhandenen Gewerbes in Streulagen. Dies ist für die bezirkliche Wirtschaftsförderung eine Aufforderung zum Handeln, um rechtzeitig gegen zu steuern.

Das Konzept soll diesem Strukturwandel Rechnung tragen und neue Entwicklungschancen für den Wirtschaftsstandort Pankow eröffnen.

Das Gewerbeflächenkonzept dient der Verbesserung der regionalen Kooperation und der stärkeren Vernetzung der betroffenen Akteure in der Region.

Ausgangssituation

In Pankow gibt es Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größe, unterschiedlicher Besatzdichte, unterschiedlichem Erschließungsgrad und unterschiedlicher Planreife.

Das Gewerbeflächenkonzept hat die Aufgabe, langfristige Vorsorge zu treffen für Gewerbebestandssicherung und Neuansiedlung.

Auf Grund ausreichend vorliegender Untersuchungen sind Einzelhandelsstandorte nicht Gegenstand der Untersuchung.

Zielsetzung

Das zu erstellende Gewerbeflächenkonzept soll Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Neuansiedlung von Gewerbe im Bezirk Pankow schaffen.

Das Konzept soll als bezirkliche Planungsgrundlage und als Angebot an die Wirtschaft verstanden werden.

Dabei gilt, die 'Berliner Mischung' (Wohnen und Arbeiten im Bezirk) als bedeutenden Stabilitätsfaktor zu erhalten.

2. Leistungsmodule

2.1. Analyse des Bestandes

Vor dem Hintergrund der steigenden Dynamik der Gewerbeverdrängung ist für die Erarbeitung von entsprechenden Handlungsvorschlägen zunächst eine grundlegende Analyse der aktuellen Situation durchzuführen.

Planerische Grundlagen dieser Erhebung sind

- das Struktur- und Entwicklungskonzept der Wirtschaft für die Bezirke Pan-
kow, Weissensee und Prenzlauer Berg
- der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung
vom 12. November 2009, zuletzt geändert am 26. September 2013
- der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept
für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)
vom 25. Januar 2011
- Bebauungspläne
- Verbindliche Bauleitplanung

Bedeutsam sind hier insbesondere die folgenden Fragestellungen:

- Welche strukturbestimmende gewerblich genutzte Flächen gibt es im Bezirk
(Analyse, Erfassung und Beschreibung der Gewerbegebiete)?
- Welche größere Agglomeration von Gewerbebetrieben gibt es in Streula-
gen?
- Welche planerischen Grundlagen sind vorhanden?
- Welche planerischen Defizite existieren?
- Welche Nutzungskonkurrenzen oder Probleme durch gegenseitige Störun-
gen oder potenzielle Nutzung als Wohnungsstandort lassen sich absehen?
- Gibt es ungedeckte Flächenbedarfe?

2.2. Vorschlag von Instrumenten

Die Entwicklung von Handlungsoptionen setzt eine Kenntnis über die Entwicklungsszenarien am Standort voraus. Zu den relevanten Faktoren gehören in diesem Zusammenhang die Planungen und Konzepte der öffentlichen Hand einerseits sowie die konzeptionellen Ideen und Verwertungsüberlegungen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der zweite Aufgabenbereich umfasst daher die Analyse von bereits vollzogenen Entwicklungen sowie die Zusammenfassung von Plänen und Konzepten zu einem perspektivischen Entwicklungsszenario.

Dieser Teil der Untersuchung stützt sich – über die unter 2.1 bereits beschriebenen Quellen hinaus - auf eine Befragung von Unternehmen und Grundstückseigentümern. Zu den einzubeziehenden Gesprächspartnern gehören gegebenenfalls neben den derzeit ansässigen Betrieben auch solche, die in der jüngeren Vergangenheit den Standort verlassen haben bzw. aktuell planen sich hier anzusiedeln.

Die Aktualisierung der Bestanderhebung soll sich flächenmäßig auf den gesamten Bezirk beziehen, sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche (Zentren) als auch auf die Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Als Basis einer aktiven Flächen- und Standortpolitik soll das Konzept folgende Schwerpunkte haben:

- Erhebung der vorhandenen Gewerbeflächen, die durch die dynamische Bevölkerungsentwicklung des Bezirkes in ihrem Bestand gefährdet sind, verbunden mit Vorschlägen, wie die Flächen trotzdem langfristig gesichert werden können.
- Erhebung vorhandener Flächen für eine künftige Gewerbenutzung, verbunden mit Vorschlägen, wie diese realisiert werden kann. Exemplarisch dafür steht das Entwicklungsgebiet (EPB) Schönerlinder Straße.

Das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept soll die Grundlagen legen für eine spätere Bereichsentwicklungsplanung Gewerbe.

Das Gewerbeflächenkonzept soll auch Grundlage schaffen für spätere Gewerbestandorte sichernde Bebauungspläne.

2.3. Einbeziehung der Akteure

Die Ergebnisse sind aufzubereiten und zu Handlungsvorschlägen zu verdichten. Diese Überlegungen sind zunächst mit dem Auftraggeber zu diskutieren.

Es ist gewünscht, dazu einen verwaltungsinternen Workshop durchzuführen bzw. die Ergebnisse in diesem Rahmen zu präsentieren. Teilnehmen sollten die verschiedenen relevanten Abteilungen des Bezirksamtes sowie ggf. auch Vertreterinnen oder Vertreter der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, der zuständigen Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Technologie und Forschung sowie für Stadtentwicklung.

2.4. Erfolgsindikatoren

Analyse des Bestandes

Indikator:

Schriftliche Dokumentation einschließlich Kartografisierung

Vorschlag von Instrumenten

Indikator:

Vorschlag zur Sicherung der einzelnen Flächen

Vorschlag zur Sicherung künftiger Flächen

Einbeziehung der Akteure

Indikator:

Durchführung des Workshops

Verteidigung des Endberichts als handlungsorientierte Grundlage (Darstellung der verfügbaren Gewerbeflächen als Basis für eine Verbesserung des Regionalmarketings)

2.5. Projektdurchführung

Das Projekt ist in enger Abstimmung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber zu bearbeiten.

Für die Abstimmungen im Erarbeitungsprozess des bezirklichen Gewerbekonzeptes sind ausreichend Leistungszeiträume für Arbeitsberatungen, Abstimmungen, Präsentationen und Diskussionen im Bezirksamt und in den Ausschüssen der Be-

zirksverordnetenversammlung sowie für den Beteiligungsprozess mit ausgewählten Nutzern und Betroffenen einzuplanen.

Dazu werden regelmäßige Steuerungsunden durchgeführt. Im Rahmen dieser Steuerungsunden wird der Auftraggeber zeitnah über den Projektverlauf unterrichtet. Weiterhin werden dem Auftraggeber alle vorliegenden Zwischenauswertungen zur Verfügung gestellt.

Der Endbericht wird dem Auftraggeber vorab in einer Entwurfsfassung zur Verfügung gestellt und mit diesem diskutiert.

Die Verteidigung des Konzeptes soll vor dem Ausschuss für Wirtschaft, Gleichstellung und Städtepartnerschaften sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung erfolgen.

2.6 Projektzeitraum

Für die Bearbeitung des Projektes sind 5 Monate vorgesehen. Die Laufzeit wird vom 1. Juli 2014 bis zum 30. November 2014 festgelegt.