

# Entwicklung des Gewerbeareals südlich der Gärtnerstraße / westlich der Ferdinand-Schultze-Straße

## ÖFFENTLICHKEITSVERANSTALTUNG

am 31.08.2022

17:00 Uhr (Vor-Ort-Rundgang), 18:00 – 20:15 Uhr Dialogwerkstatt

Ort: Mehrzweckraum der 34. Grundschule (Orankesee-Schule), Konrad-Wolf-Straße 11

Veranstaltungskonzeption und Moderation durch GRUPPE PLANWERK  
in Abstimmung mit dem Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Moderation der Dialogwerkstatt: Fr. Hartfiel, GRUPPE PLANWERK



Vor-Ort-Begehung in Höhe der Bahnhofstraße



anschließende Erörterung der Entwicklungsperspektiven



Abfrage des Teilnehmerkreises

### 37 Teilnehmende

Interessierte und sachkundige Anwohnerinnen und Anwohner aus den umliegenden Quartieren, Vertreter\*innen der Grundstückseigentümer, von Gewerbebetrieben, Wohnungsbauunternehmen, des Bezirksamtes Lichtenberg und politischer Gremien

### Ablauf der Dialogwerkstatt

- TOP 1 Begrüßung und Einführung
- TOP 2 INPUT - Aktueller Stand der Rahmenplanung
- TOP 3 Gemeinsame Erörterung und Diskussion
- TOP 4 Ausblick

## TOP 1

### **Begrüßung und Einführung**

durch den Bezirksstadtrat Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit, Herrn Hönicke und den Leiter der bezirklichen Wirtschaftsförderung, Herrn Çetinkaya

#### Anlass und Aufgabe/Arbeitsauftrag der Rahmenplanung für das Gewerbeareal

- Anstehende politische Entscheidungen zur planungsrechtlichen Konkretisierung und Strukturierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbeareals vor dem Hintergrund gegenwärtiger, umfassender privater Investitionsinteressen
- Entwicklung eines konsistenten Gesamtkonzeptes für das Areal unter Beachtung der Planungsvorgaben des Landes Berlin zur Sicherung gewerblicher Flächen
  - als Beitrag und Grundlage zur Aktivierung des erheblichen städtebaulichen Gewerbeentwicklungspotenzials, angesichts der Verluste und zugleich Bedarfe an stadtteilintegrierten Gewerbeflächen
  - sowohl unter Sondierung der privaten Entwicklungsabsichten und Neustrukturierungsmöglichkeiten als auch unter Berücksichtigung des derzeit in Bearbeitung befindlichen bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzeptes (WiKo)

#### Ziel der Veranstaltung:

Öffentliche Information über den aktuellen Arbeitsstand der Rahmenplanung und gemeinsame Erörterung der Entwicklungsperspektiven und -vorstellungen für das Gewerbeareal

## TOP 2

### **INPUT– Aktueller Stand der Rahmenplanung**

durch Hrn. Tibbe, GRUPPE PLANWERK (siehe Präsentation: Folien 5 - 50 in der Anlage 1)

- Ausgangssituation und Planungsvorgaben des Landes Berlin (Flächennutzungsplanung, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030)
- Ableitungen aus dem in Bearbeitung befindlichen Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Lichtenberg, der auf die wirtschaftliche Flächenentwicklung des Gesamtbezirks Lichtenberg bezogene strategische Planungsgrundlage für die Rahmenplanung Gärtnerstraße
- Aktuelle Herausforderungen, u.a. aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung:
  - Gewerbeflächenverluste in traditionellen Berliner Stadtlagen (in den vergangenen 30 Jahren sind im Bezirk Lichtenberg 1/3 der bisherigen Gewerbeflächen verloren gegangen, Gewerbeflächenpotenziale über den heutigen Bestand hinaus sind nicht mehr verfügbar und entwickelbar)
  - Bedarfe an über den Bestand hinausreichenden, zusätzlichen Gewerbeflächen (nach statistisch und empirisch unteretzten Schätzungen im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes: ca. 2,7 ha/Jahr bzw. 51 ha bis 2040)
  - Vielfältige strukturelle Anforderungen an innerstädtische Gewerbeflächen (u.a. wirtschaftliche Tragfähigkeit, gewerbliche Nutzungsmischung, umweltverträgliche Erschließung, ökologische Nachhaltigkeit, effiziente Grundstücksausnutzung, Verträglichkeit gegenüber umgebenden Wohnnachbarschaften, öffentliche Zugänglichkeit und Durchgängigkeit)
- Unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen und -erwartungen der Grundstückseigentümer (lt. Vorgesprächen):

- Der Eigentümer des größten Grundstücksflächenanteils (vertreten durch die Zeitgeist Asset Management GmbH) verfolgt eine grundlegende Neustrukturierung des Areals in hoher Bebauungsdichte und Nutzungsmischung mit hohen Wohnanteilen im Sinne eines urbanen Gebietes (MU gemäß Baunutzungsverordnung).
- Gewerbebetriebe auf zwei eigentümergenutzten und zwei verpachteten Grundstücken gehen vom Verbleib und der Weiterentwicklungsmöglichkeit an ihrem jetzigen Standort aus.
- Vorstellung und Bewertung von fünf potenziellen gewerblichen **Entwicklungsszenarien**, die sich im Korridor der Planungsvorgaben des Landes Berlin bewegen:
  - Status-Quo-Entwicklung
  - Produktionsgewerblicher Entwicklungsschwerpunkt
  - Industrieller Großbetrieb
  - Urbanes Gewerbe-Kreativ-Quartier
  - Gewerbe-, Sport- und Freizeitstandort
- Zwei weitere Szenarien mit umfangreichen Wohnbauanteilen in kleinteiliger oder in „grobkörniger“ Koexistenz mit gewerblichen Nutzungen wurden nach bisheriger verwaltungsinterner Diskussion aus verschiedenen Gründen (u.a. Verlust gewerblicher Entwicklungspotentiale, erwartete Immissionskonflikte Gewerbe-Wohnen, umfangreicher Wohnfolgebedarf an sozialer und grüner Infrastruktur) als nicht zielführend ausgeschlossen und deshalb auch nicht vorgestellt.
- Die Szenarien „Status-Quo-Entwicklung“ und „Urbane Gewerbe-Kreativ-Quartier“ versprechen mangels konsistenter Steuerung keine nachhaltige und geordnete städtebauliche Perspektive; das Szenario „Industrieller Großbetrieb“ erzeugt, abgesehen von dem angestrebten Angebot an Arbeitsplätzen, zu wenig an lokalem Mehrwert.
- Präferiert werden somit die Szenarien „**Produktionsgewerblicher Entwicklungsschwerpunkt**“ sowie „**Gewerbe-, Sport- und Freizeitstandort**“.
- Beide **Zielszenarien** erfordern allerdings eine **proaktive städtebauliche Entwicklungssteuerung** und ggf. den Einsatz des besonderen Städtebaurechts (z.B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme §§165-171 BauGB), u.a. zur Dämpfung der Bodenpreisentwicklung, zur Finanzierung der notwendigen öffentlichen und gemeinwohlorientierten Investitionen sowie zur Ermöglichung einer Querfinanzierung von Nutzungskosten auch weniger kapitalkräftigen Gewerbes.
- Untersetzung der Zielszenarien durch ein städtebauliches Grundgerüst mit Vernetzung der Umgebung sowie, als unbedingte Entwicklungsvoraussetzung, die Verlängerung der Bahnhofstraße bis zur Ferdinand-Schultze-Straße als öffentliche, auch ÖPNV- und radverkehrsgerechte Erschließungsachse.
- Vorschlag zur Vorhaltung der planfestgestellten Bahnfläche als gegenwärtig nicht relevante, gleichwohl perspektivische bahnseitige Erschließungsoption.
- Potenzielle gewerbliche Standortprofile und städtebauliche Typologien (u.a. Kombination unterschiedlicher Betriebstypen und –größen, wie z.B. auch für Handwerksbetriebe, Stapelung der gewerblichen Nutzflächen von Gebäuden)

### **EXKURS** (siehe Folien 43-46)

Von ZEITGEIST veröffentlichte städtebauliche Zielwerte für die Gesamtfläche von 270.000 m<sup>2</sup>:

3.500 Wohnungen (mit rd. 7.000 Einwohner\*innen) und 200 neue Betriebe mit 2.700 modernen Arbeitsplätzen

Grundstücksflächen für Wohnnutzungen

140.000 m<sup>2</sup> abgeleitet aus 100 m<sup>2</sup> BGF pro Wohnung (entspricht etwa 65 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche pro Wohnung) =  
350.000 qm BGF (Bruttogeschossfläche), geteilt durch die angenommene Geschossflächenzahl (GFZ) 2,5

Wohnungsbezogene, öffentliche Folgeflächen gemäß Berliner Bauordnung und des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung:

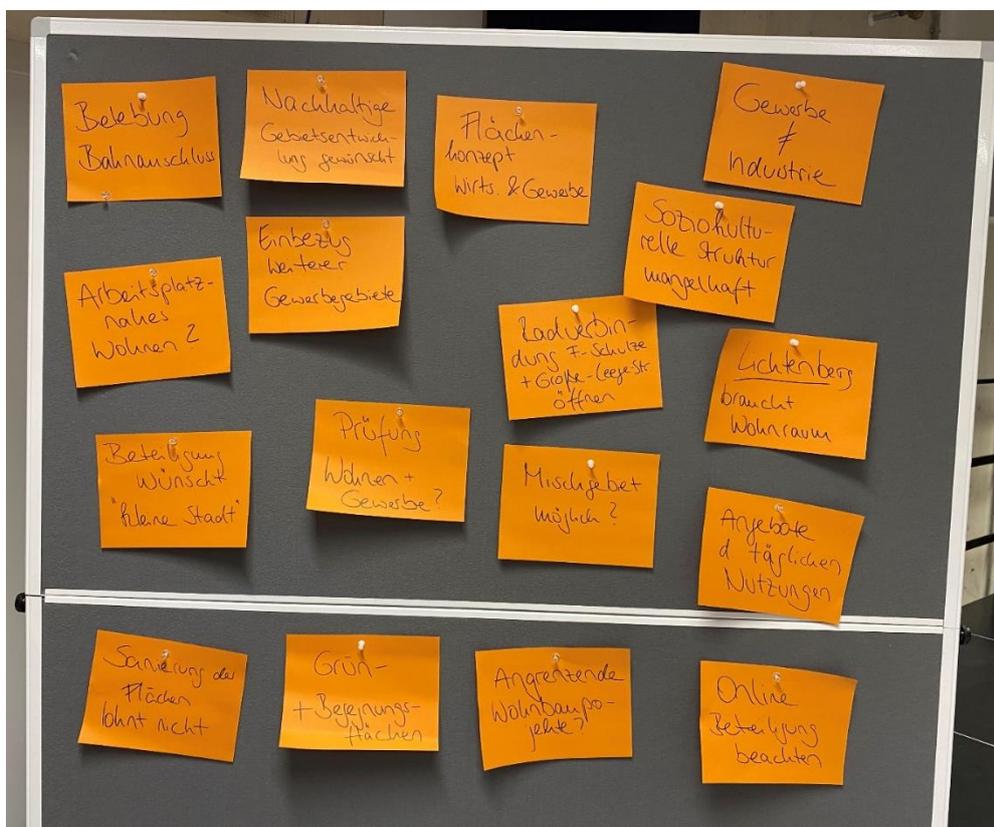
100.000 qm (Straßenverkehrsflächen 12 % von 270.000 m<sup>2</sup> = 32.400 m<sup>2</sup>, wohnungsnah öffentliche Grünflächen und Spielplätze 7.000 Bewohner\*innen x 7 m<sup>2</sup> = 49.000 m<sup>2</sup>, Kitas und Grundschule 19.900 m<sup>2</sup>)

Verbleibende Grundstücks(teil-)fläche für Gewerbenutzungen

30.000 m<sup>2</sup> x GFZ 2,5 = 75.000 m<sup>2</sup> BGF, geteilt durch 2.700 Arbeitsplätze = 27 m<sup>2</sup> BGF (ca. 18 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche pro Arbeitsplatz)

## TOP 3

### Gemeinsame Erörterung und Diskussion



Einige der Diskussionsthemen

#### Grundsätzliches:

- Im gegenwärtigen Zustand ist das Areal wenig attraktiv für eine zukunftsfähige Gewerbenutzung.
- Eine nachhaltige Entwicklung des Areals wird grundsätzlich begrüßt, insbesondere mit Blick auf die Verbesserung der Erschließungssituation (v.a. Verlängerung der Bahnhofstraße zur Anbindung der Ferdinand-Schultze-Straße) und die Aktivierung brachliegender und untergenutzter Flächen. Sie kann einen Mehrwert auch für die umliegenden Wohnquartiere erzeugen.
- Die vorgestellten, verwaltungsintern vorabgestimmten Szenarien korrespondieren nicht mit dem von ZEITGEIST angestrebten Nutzungsprofil eines gemischten Quartiers mit hohen Wohnanteilen.

## **Jeweilige, in der Diskussion geäußerte Argumente für eine "gemischte" Nutzung::**

### Argumente für ein gemischtes Quartier mit hohem Wohnanteil, gegen ein rein gewerbliches Nutzungsprofil

Mehrere Teilnehmende präferieren die Entwicklung eines urbanen, gemischten Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, grüner und sozialer Infrastruktur. Sie versprechen sich von diesem Ansatz gegenüber einem reinen Gewerbebestandort u.a. einen höheren Mehrwert für die umliegenden Quartiere. Hierbei wird auch auf die Beiträge im Rahmen der Online-Beteiligung auf [mein.Berlin.de](http://mein.Berlin.de) mit dem vielfach geäußerten Wunsch nach einer gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnen verwiesen.

- In Berlin besteht Wohnraummangel, einhergehend mit zunehmendem Bedarf an Fachkräften. Die Schaffung von Wohnraum sollte daher, auch mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk und in der Gesamtstadt, priorisiert werden.
- Im Bezirk Lichtenberg befindet sich im Vergleich zu anderen Bezirken bereits ein überproportionaler Umfang an Gewerbeflächen. Vorrangig sollten die Gewerbegebiete mit Entwicklungspotenzialen aktiviert werden, die sich im weiteren Umfeld des Areals an der Gärtnerstraße befinden.
- Eine signifikante Nachfrage von Gewerbebetrieben nach dem Standort an der Gärtnerstraße ist real offenbar nicht erkennbar; sie korrespondiert jedenfalls nicht mit den Zahlen der Wirtschaftsförderung.
- Ein gemischtes Quartier ermöglicht wohnortnahes Arbeiten (Stadt der kurzen Wege) und trägt damit zur Stärkung der Nahmobilität bei.

### Argumente für eine geordnete gewerbliche Gebietsentwicklung ohne allgemein zulässige Wohnnutzungen

- Es besteht in der Gesamtstadt und in Lichtenberg neben dem dringenden Wohnbedarf ein dringender Bedarf nach Gewerbeflächen, insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe, die auf, ihrem Nutzungsprofil entsprechend, wirtschaftlich tragfähige Mieten angewiesen sind, dafür aber keine Berliner Standorte mehr finden.
- Mit einem Gewerbeansiedlungskonzept an der Gärtnerstraße werden die Voraussetzungen für wohnortnahes Arbeiten verbessert. In der unmittelbaren Umgebung des Gewerbebestandes existieren bereits umfangreiche Wohnquartiere; in den kommenden Jahren kommen weitere Wohnungsneubauprojekte hinzu. Damit wird im Bezirk Lichtenberg bereits in großem Umfang dem dringenden Wohnraumbedarf entsprochen.
- Angesichts des vielfach schwächeren immobilienwirtschaftlichen Status produzierenden Gewerbes gibt es keinen Grund, die verwaltungsverbindlich zu beachtende Zielsetzung des FNP und des StEP Wirtschaft 2030 zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes Gärtnerstraße in Frage zu stellen.
- Eine Wohnungsentwicklungsperspektive in dem Gewerbeareal würde stark bodenpreissteigernd wirken und letztlich nur die Ansiedlung höher rentierliches, nicht störendes oder nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglichen. Zugleich würde sie einen großen Bedarf an sozialer Infrastruktur nach sich ziehen und ggf. bereits bestehende Defizite noch verschärfen.
- Wohnungsentwicklung an der Gärtnerstraße in signifikantem Umfang würde ferner die morgendlichen und nachmittäglichen Kfz-Verkehrs-Spitzenbelastungen an den Problemknoten, u.a. mit der Landsberger Allee erhöhen; Gewerbeentwicklung lässt in diesen Spitzenzeiten aufgrund entgegengesetzter Quell-Ziel-Beziehungen weniger belastende Verkehrsströme an den neuralgischen Knotenarmen erwarten.
- Bei einer gewerblichen Entwicklung auch ohne Mischung mit allgemein zulässigen Wohnnutzungen kann ein lebendiger Zielort mit Mehrwert für die umliegende Quartiere entstehen: durch eine vielfältige gewerbliche Struktur mit attraktiven, wohnungsnahen Arbeitsplätzen und Dienstleistungsangeboten, die Anlage qualitätsvoller öffentlicher Räume, öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen, die Integration attraktiver Sportgelegenheiten, und die Verflechtung mit den benachbarten Quartieren.
- Eine höhere Nutzungseignung für zukunftsfähige Gewerbebetriebe kann indes nur durch eine Aufwertung / Neuordnung des Areals mit einer deutlichen Verbesserung der Erschließungssituation erreicht werden.

### **Von Teilnehmenden an das Bezirksamt und die Grundstückseigentümer gerichtete Erwartungen**

- Ablösung der bisherigen projektbezogenen Einzelfallentscheidungen durch ein proaktives, konsistentes Planungshandeln im Gesamtkontext des Gebietes
- Fortsetzung der Gespräche und des Aushandlungsprozesses mit den Grundstückseigentümern
- Sondierung und Prüfung von Handlungs- und Entwicklungsspielräumen für eine nachhaltige, zügige und konsensorientierte Gebietsentwicklung, auch in Auseinandersetzung mit der investorisch partiell angestrebten Wohnungsentwicklung

### **Weitere Hinweise aus der Diskussion zur künftigen Gebietsentwicklung (z.T. sinngemäß)**

- Vermeidung von Nutzungskonflikten (z.B. durch Gewerbelärm und Kfz-Verkehr) zwischen bestehenden Wohnquartieren und künftiger gewerblicher Nutzung
- Förderung der Ansiedlung auch von Betrieben, die auf sozialverträgliche Mieten angewiesen sind, z.B. durch Quer- und Mischfinanzierung der Entwicklungskosten sowie ggf. durch Einsatz besonderen Städtebaurechts.
- Klärung des Umgangs mit den planfestgestellten Bahnflächen:
  - Verzicht auf Optionen zur Reaktivierung des Bahnanschlusses vs. weiterhin Vorhaltung der Bahnflächen als langfristige Entwicklungsoption für eine bahnseitige Erschließung.
- Integration von Nutzungen mit Mehrwert für die umliegenden Quartiere, um bestehende Defizite auszugleichen
  - Schaffung von Grün- und Freiflächen für Begegnung und Teilhabe
  - Integration gemeinwohlorientierter Nutzungen (Kultur, Soziales, Orte der Begegnung usw.)
  - Integration von Dienstleistungsangeboten für die Wohnungswirtschaft
- Umsetzung von ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten / Klimaschutz / Klimaanpassung
  - umfangreiche Flächenentsiegelung
  - dezentrales Regenwassermanagement mit Rigolen, Rückhalteeinrichtungen und Grauwassernutzung
  - PV-Anlagen auf Retentions-, und Intensivgrün-Dachflächen
- Herstellung einer umweltfreundlichen Mobilitätsinfrastruktur
  - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und Flächenerschließung
  - Radwegeverbindung zwischen Große-Leege-Straße und Ferdinand-Schultze-Straße

## **TOP 4**

### **AUSBLICK**

#### **und Verabschiedung** durch die Moderation und Herrn K. Hönicke (Bezirksstadtrat)

- Auswertung der Ergebnisse der Online-Beteiligung
- Vorstellung und Erörterung der Rahmenplanung mit den Ergebnissen der Beteiligung und den daraus in der Rahmenplanung abgeleiteten Inhalten im politischen Raum (Herbst 2022)
- Fortführung/Intensivierung der Gespräche zwischen den Grundstückseigentümern und der Verwaltung mit dem Ziel einer konsensualen und nachhaltigen Entwicklung des Gesamtareals

gez. GRUPPE PLANWERK