

## Flächenentwicklung in Berlin

Bilanz 2001 - 2005

# Flächenentwicklung in Berlin

## Bilanz 2001 - 2005

### Zusammenfassung

Nach der Wiedervereinigung der getrennten Stadthälften erreichte die Dynamik der baulichen Entwicklung – und damit auch der Flächeninanspruchnahme – in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt. Im 5-Jahres-Zeitraum 2001 - 2005 wurden demgegenüber deutlich weniger Potenzialflächen als im Zeitraum 1996 – 2000 beansprucht. Rund 20% der Flächeninanspruchnahme entfiel auf die Stadtbereiche innerhalb des S-Bahn-Ringes.

Die fünf Jahre zwischen 2001 und 2005 waren gekennzeichnet durch:

- die Fertigstellung des Regierungsviertels
- eine eindeutige Priorität der Innenentwicklung – weniger als 10% der Flächeninanspruchnahme entfielen auf Stadterweiterungen
- starke Rückgänge im Geschosswohnungsbau als Reaktion auf die Leerstandsproblematik
- eine zunehmende Bedeutung des Einfamilienhausbaus im Stadtgebiet
- vermehrte Flächeninanspruchnahme für den großflächigen Einzelhandel und damit verbunden intensive stadtplanerische Steuerungsprozesse, die durch das Flächenmonitoring unterstützt wurden
- sowie verstärkte Flächeninanspruchnahme für Verkehrsanlagen

Die Stadtplanung hat auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert:

- Auf mehreren Stadterweiterungs- und Umnutzungsflächen wurden die Pläne für den Geschoss-Wohnungsbau aufgegeben; gleichzeitig wurden an zahlreichen Einzelstandorten die Voraussetzungen für eine – der Nachfrage entsprechende – Einfamilienhausbebauung geschaffen.
- Im Bereich der „Ring-Standorte“ werden anstelle der ursprünglich geplanten Dienstleistungskonzentrationen jetzt individuelle Nutzungskonzepte entwickelt und umgesetzt.

Als grundsätzliches Ergebnis ist festzustellen, dass die am Jahresbeginn 2006 verfügbaren Flächenpotenziale ein breites Angebot für alle Nutzungsarten bieten. Nicht die Planung auf neuen Flächen, sondern die optimierte Aktivierung vorhandener Flächen und die Steuerung auf die am besten geeigneten Standorte wird auch künftig eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung und der räumlichen Planung sein.

## 0. Anlass und Ziel

Die Bilanz 2005 knüpft an den Bericht zum Flächenmonitoring („Stadtentwicklung 2000“ mit Sachstand vom 31.12.2000) an und dokumentiert:

- die zum Jahresbeginn 2006 verfügbaren Flächenpotenziale
- die im Zeitraum 2001 bis 2005 erfolgte Inanspruchnahme von Potenzialflächen
- die erfolgten Änderungen bei der Flächenkulisse sowie bei den Mengengerüsten der Potenzialflächen als Folge von Bauleitplanung, Flächenzugängen und geänderten Bewertungen

Dies geschieht vor folgendem Hintergrund: Mit der Zustimmung zum Flächennutzungsplan Berlin erteilte das Abgeordnetenhaus 1994 den Auftrag, dessen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen regelmäßig zu überprüfen, auf Änderungen entsprechend zu reagieren und in angemessenen Abständen einen Flächenbericht vorzulegen. Im Bericht „Stadtentwicklung 2000“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde das Geographische Informationssystem (GIS) Potenzialflächenmonitoring vorgestellt sowie die in der Dekade 1991 – 2000 vollzogenen Veränderungen und der Sachstand der Planungen zur Flächeninanspruchnahme dokumentiert und bewertet. Ein wesentliches Ergebnis des Berichtes „Stadtentwicklung 2000“ war, dass künftig auf die Besiedlung von Freiraum weitgehend verzichtet werden kann, weil Berlin über umfangreiche Flächenpotenziale der Innenentwicklung verfügt. Innenentwicklung meint dabei die unmittelbare räumliche Zuordnung der Flächenpotenziale zu besiedelten Flächen. Dies zeigt sich auch in den Planungszielen.

Der weitaus größte Teil des Gesamtpotenzials entfällt auf die Flächen der Innenentwicklung mit den Planungszielen „Umnutzung“, „Wiederaufbau“, „Umbau“, „Bestandsergänzung“, „Auffüllung“ und „Neues Stadtgrün“.

Zur Außenentwicklung zählen die Planungsziele „Stadterweiterung“ und „Freiraumgestaltung“, mit denen Siedlungserweiterungen verfolgt werden.

Beide Kategorien enthalten nicht nur Siedlungstätigkeit, sondern auch die Schaffung und Qualifizierung von Grünanlagen. Zur Innenentwicklung zählen also nicht nur die baulichen Nutzungen, sondern auch die Anlage neuer Parks im Siedlungsraum; die Außenentwicklung umfasst auch die siedlungsergänzenden Grünanlagen auf früheren Landwirtschaftsflächen.

## 1. Aktuelle Flächenpotenziale am 1.1.2006

Am Jahresbeginn 2006 verfügte Berlin über Potenziale für die weitere Bau- und Freiflächenentwicklung von 6.333 ha, von denen mit 3.012 ha knapp die Hälfte der Innenentwicklung zuzurechnen ist. Unterstellt, dass die aktuell zu verzeichnende Potenzialflächen-Inanspruchnahme von rd. 153 ha pro Jahr sich fortsetzt, würde das Flächenangebot rein rechnerisch für die nächsten vierzig Jahre ausreichen (Karten 1 und 2).

Tatsächlich ist damit zu rechnen, dass das Angebot an Innenentwicklungsflächen sich laufend vermehrt. Dies geschieht u.a. durch Abgänge von Anlagen der Sozialen Infrastruktur in Verbindung mit Programmen wie „Stadtumbau Ost“, vor allem aber durch die weitere Aufgabe von Nutzungen auf Gewerbeflächen und bei Anlagen der Technischen Infrastruktur sowie durch die Entlassung weiterer Bahnflächen aus der Planfeststellung.

Die Bilanz 2001 – 2005 bestätigt die grundsätzlichen Aussagen des Berichtes „Stadtentwicklung 2000“<sup>1</sup>, dass

- für keine der beobachteten Hauptnutzungen derzeit ein Flächenengpass besteht,
- die Situation durch ein breites Angebot an Innenentwicklungsflächen bei erheblich reduzierter Flächennachfrage gekennzeichnet ist,
- die Flächenpotenziale für die Innenentwicklung über lange Zeit einen weitgehenden Verzicht auf Stadterweiterungen ermöglichen.

**Tab. 1 Flächenpotenziale ab 2006**

Neue Hauptnutzung	Flächenpotenzial in ha ab 2006		
	insgesamt	davon Planungsziele der	
		Innenentwicklung	Außenentwicklung
Wohnen	2.047	1.186	861
Gemeinbedarf	187	163	24
Dienstleistung	337	299	38
Großfl. Einzelhandel	82	76	6
Verkehr, Techn. Infrastruktur	176	127	48
Parlament und Regierung	14	14	-
Gewerbe	1.008	503	505
Bauflächen ohne konkrete Nutzungszuordnung	617	505	112
Grün, Freiraum	1.160	239	921
Freiraum: Renaturierung <sup>2</sup>	705		
<b>Summe</b>	<b>6.333</b>	<b>3.112</b>	<b>2.516</b>

<sup>1</sup> Bericht „Stadtentwicklung 2000“ (S. 8/9)

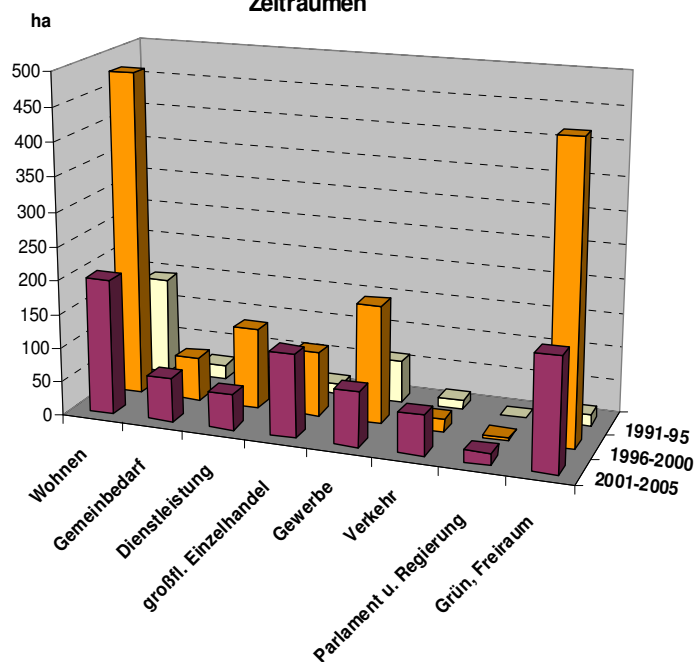
<sup>2</sup> In Karte 1 wurden die Hauptnutzungen Freiraumgestaltung und Renaturierung zur Freiraumentwicklung zusammengefasst.

## 2. Inanspruchnahme von Potenzialflächen 2001 – 2005

In den Jahren 2001 – 2005 wurden 783 ha Potenzialflächen in Anspruch genommen. In diesem 5-Jahres-Zeitraum lag die mittlere jährliche Flächeninanspruchnahme bei 157 ha, davon ca. 125 ha für bauliche Nutzungen. Vergleicht man die drei 5-Jahres-Zeiträume seit 1990, so zeigt sich, dass – übereinstimmend mit der Baufertigstellungsstatistik – das Maximum des Flächenverbrauchs in den Zeitraum 1996 – 2000 fällt.

### 2.1 Flächeninanspruchnahme nach Nutzungsarten (Karte 3) und Planungszielen

Inanspruchnahme von Potenzialflächen nach Nutzungsarten in 5-Jahres-Zeiträumen

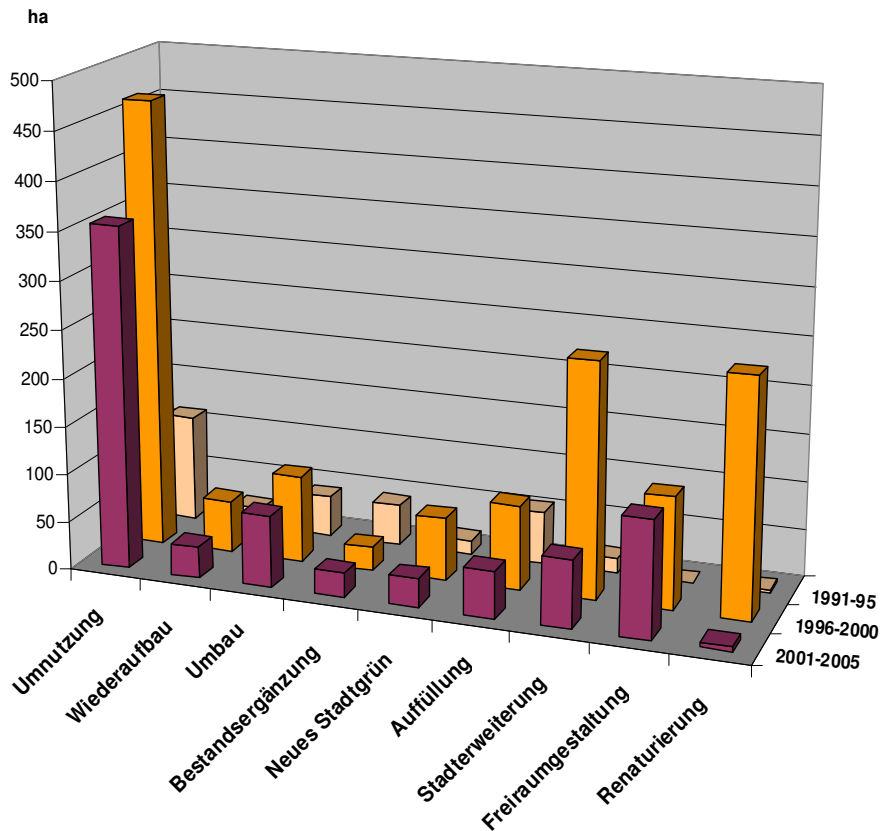


Auch im 5-Jahres-Zeitraum 2001 – 2005 stand die Flächeninanspruchnahme für die Nutzung „Wohnen“ an erster Stelle, jedoch mit weniger als der Hälfte der vorangegangenen fünf Jahre. Für die Nutzungsart „Grün, Freiraum“ gilt Vergleichbares. Hier beruht der Rückgang jedoch darauf, dass die großflächigen Renaturierungen ehemaliger Militärfächen bis 2000 nahezu abgeschlossen waren.

Eine Zunahme der Flächeninanspruchnahme gegenüber dem vorherigen 5-Jahres-Zeitraum gibt es bei den Nutzungsarten:

- Großflächiger Einzelhandel: Die Nutzung entwickelt sich sehr dynamisch. Steuerungsaufwand und -erfolge zeigen sich hier beispielsweise in der starken Zunahme von großflächigen Baumärkten und anderen Handelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- Verkehr: In den letzten 5 Jahren wurden u.a. das Autobahndreieck Neukölln und ein Teil der Teltowkanal-Autobahn, die westliche Umfahrung des Ortskerns Köpenick (TVO), die Verlängerung des Brunsbütteler Damms in Spandau bis zur Stadtgrenze sowie die Schleuse Charlottenburg fertiggestellt,
- Parlament und Regierung: Die Neubauten im Umfeld des Reichstages sowie die Vertretungen der Bundesländer wurden in den Jahren 2001 – 2003 fertiggestellt.

## Inanspruchnahme von Potenzialflächen nach Planungszielen in 5-Jahres-Zeiträumen



Die Grafik zeigt, dass auch in den vergangenen fünf Jahren das klassische Innenentwicklungs-Planungsziel „Umnutzung“ mit rd. 47% den weitaus größten Anteil an der Potenzialflächen-Inanspruchnahme hatte. An zweiter Stelle steht die „Freiraumgestaltung“ mit einem etwas höheren Wert als im vorangegangenen 5-Jahres-Zeitraum. Ein großer Teil der zumeist als naturnahe Grünanlagen gestalteten Außenbereichsflächen dient der funktionalen Ergänzung der bis zum Jahr 2000 realisierten baulichen Stadterweiterungen. Entsprechend den o.g. Veränderungen insb. beim Wohnungsbedarf ist seit 2001 die Flächeninanspruchnahme für die bauliche Stadterweiterung stark zurückgegangen. Sie machte weniger als 10% aller Flächen aus.

Tab. 2 Flächeninanspruchnahme 2001 – 2005 und 1996 – 2000 nach Planungszielen

Planungsziel	Inanspruchnahme in ha		
	Realisierungszeitraum		Veränderung 2001-2005 gegen 1996-2000
	2001 – 2005	1996 - 2000	
<b>Umnutzung im Siedlungsraum</b>	<b>375</b>	<b>465</b>	<b>- 90</b>
davon für Nutzungsart Wohnen	138	215	- 77
Dienstleistungen	32	78	- 46
Gewerbe	41	48	- 7
großfl. Einzelhandel	122	73	+ 49
sonst. baul. Nutzg.	42	51	- 9
Wiederaufbau von Stadtbrache	32	54	- 22
Umbau (Hauptnutzung unverändert)	75	90	- 15
Bestandsergänzung	25	24	+ 1
Auffüllung von Freiraum-Inseln	49	88	- 39
Neues Stadtgrün	30	65	- 35
<b>Stadterweiterung</b>	<b>70</b>	<b>244</b>	<b>- 174</b>
davon für Nutzungsart Wohnen	10	183	- 173
Gewerbe	2	56	- 54
Verkehr	42	0	+ 42
sonst. baul. Nutzg.	16	5	+ 11
Freiraumgestaltung	121	116	+ 5
Renaturierung	6	245	- 239
<b>Summe</b>	<b>783</b>	<b>1.391</b>	<b>- 608</b>

## 2.2 Realisierung von Potenzialen 2001 – 2005 in Teilräumen

Die Flächeninanspruchnahme in den letzten fünf Jahren bietet das Bild einer klassischen Stadtentwicklung: Hauptstadtfunktionen, Dienstleistungen und Geschosswohnungsbau konzentrieren sich in der inneren Stadt, während in den äußeren Stadtteilen Einfamilienhausgebiete bebaut, Einzelhandelsflächen errichtet und neue Hauptverkehrsstraßen in Betrieb genommen werden (vgl. Tab. 3).

### Innere Stadt:

Die Abgrenzung der Inneren Stadt orientiert sich am S-Bahn-Ring. Gebiete mit dichter innerstädtischer Bebauung werden innerhalb der Mittelbereichsgrenzen betrachtet (Übersicht 1).



Übersicht 1

Realisierungsschwerpunkt war hier der „Zentrale Bereich“ zwischen Spreebogen und Potsdamer Platz. Fertiggestellt wurden u.a. das „Band des Bundes“ und die Bundesbauten an der Dorotheenstraße, der Spreebogenpark, das Holocaust-Mahnmal und die Vertretungen der Bundesländer in den „Ministergärten“ sowie die restliche Bebauung und die Parks am Potsdamer Platz. Auch das „Diplomatenviertel“ am südlichen Tiergartenrand ist jetzt weitgehend realisiert.

Größere Dienstleistungs- und Geschäftsbauten entstanden ferner in der nördlichen und südlichen Friedrichstadt und in Alt-Berlin, in der West-City, in der Charlottenburger „Spreestadt“ sowie im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg.

Im Entwicklungsgebiet „Eldenaer Straße“ wurden die innere Erschließung und eine Grünanlage hergestellt. Von den geplanten baulichen Nutzungen konnte - außer großflächigem Einzelhandel - bisher erst ein Wohnkomplex realisiert werden.



## **Äußere Stadt:**

### **Norden:**

Zwischen Nordbahn und Stettiner Bahn wurde in den Bereichen Rosenthal, Schönholz und Buchholz-West eine Reihe kleinerer Baugebiete bzw. Realisierungsabschnitte ganz überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier, wie auch in den übrigen Einzelhausgebieten des Ostteils, bestehen über die erfassten Potenzialflächen hinaus umfangreiche Baulücken und Nachverdichtungspotenziale, die ebenfalls weiterhin genutzt werden.

### **Nordosten:**

Am Rande der Großsiedlung Hohenschönhausen wurden der ehemalige Gutshof Wartenberg sowie weitere Teilflächen mit Einfamilienhäusern aufgefüllt. In Falkenberg wurden unweit des neuen Tierheims erste Bauabschnitte des Einfamilienhausgebietes „Falkenwiese“ fertiggestellt.

### **Osten:**

Im Entwicklungsgebiet „Biesdorf-Süd“ wurden das Einkaufszentrum fertiggestellt, umfangreiche Grünflächen gestaltet sowie das Erschließungsnetz ausgebaut. Einige kleinere Einfamilienhaus-Bauabschnitte konnten realisiert werden.

Mit dem „Eastgate“ erhielt Marzahn sein neues Einkaufszentrum in integrierter Lage.

### **Südosten:**

Schwerpunkt ist hier der Entwicklungsbereich Adlershof, wo umfangreiche Baumaßnahmen für die „WISTA“ sowie die Humboldt-Universität realisiert wurden. Im Westen des ebenfalls fertiggestellten Landschaftsparks wurde ein neues Einfamilienhaus-Baugebiet sehr gut angenommen.

Am Bahnhof Schöneweide wurde das Einkaufszentrum an der Schnellerstraße fertiggestellt. Im Entwicklungsgebiet „Rummelsburger Bucht“ konnten als Folge von Umplanungen erste Bauabschnitte mit einer verdichteten Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Teilabschnitte der Teltowkanal-Autobahn sowie der „Tangentialverbindung Ost“ wurden fertiggestellt.

### **Süden:**

Im Stadtraum zwischen Anhalter Bahn und Teltowkanal fällt die hohe Zahl neuer Bau-, Garten- und Möbelmärkte auf. Der größte Standort für großflächigen Einzelhandel entstand am Südkreuz auf dem Gelände eines früheren Reichsbahn-Ausbesserungswerkes.

### **Südwesten:**

Im Bereich Lichterfelde konnten bei der Umnutzung ehemaliger Militärflächen erste Bauabschnitte realisiert werden: Die ehemaligen Kasernen „Andrews-Barracks“ und „Mc Nair-Barracks“ sind jetzt teilweise mit Geschoss- und verdichteten Einfamilienhauswohnungen bebaut.

### **Westen - Nordwesten:**

Im Entwicklungsgebiet „Wasserstadt Spandau“ wurden umfangreiche Erschließungsanlagen hergestellt. Neben Geschosswohnungen mit Schwerpunkt Seniorenwohnen wurde nach Umplanung der erste Abschnitt einer verdichteten Einfamilienhausbebauung realisiert. Die „Landstadt Gatow“ auf dem Gelände des früheren brit. Flugplatzes ist komplett erschlossen und mit Infrastruktur ausgestattet und mittlerweile im Südteil etwa zur Hälfte mit Einfamilienhäusern bebaut.

Tab. 3 Flächeninanspruchnahme 2001 – 2005 nach Teilräumen

Nutzungsart	Merkmal	im Zeitraum 2001 – 2005 realisiert			
		insgesamt	davon im Teilraum:		
			Innere Stadt <sup>3</sup>	Außen/West	Außen/Ost
Wohnen	Fläche (ha)	199	14	110	75
	WE <sup>4</sup> in MFH <sup>5</sup>	3.383	1.878	1.505	395
	WE in EFH <sup>6</sup>	3.357	0	1.350	2.007
Gemeinbedarf	Fläche (ha)	64	11	16	37
Dienstleistung/ Büro	Fläche (ha)	53	42	5	6
	BGF <sup>7</sup> (1.000 m <sup>2</sup> )	1.462	1.248	107	107
großflächiger Einzelhandel, integriert in Zentrenstruktur	Fläche (ha)	43	6	18	19
	VKF <sup>8</sup> (1.000 m <sup>2</sup> )	231	39	61	131
großflächiger Einzelhandel, Sortiment nicht zentrenrelevant	Fläche (ha)	77	15	47	15
	VKF (1.000 m <sup>2</sup> )	303	48	179	76
großflächiger Einzelhandel, nicht integriert in Zentrenstruktur	Fläche (ha)	3	-	3	-
	VKF (1.000 m <sup>2</sup> )	6	-	6	-
Verkehr, Techn. Infrastruktur	Fläche (ha)	59	7	15	37
Parlament und Regierung	Fläche (ha)	17	17	-	-
Gewerbe (GE-Nutzung neu)	Fläche (ha)	45	2	3	40
Gewerbe („Umbau“)	Fläche (ha)	36	9	22	5
Grün, Freiraum	Fläche (ha)	167	31	23	113
Summe	Fläche (ha)	783	153	263	377
<b>Flächenpotenziale 2001 bis 2020</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>7128</b>	<b>927</b>	<b>2424</b>	<b>3777</b>
Inanspruchnahme der Potenziale im Zeitraum 2001 bis 2005	Prozent	11	16	11	10

<sup>3</sup> innerhalb S-Bahnring, Abgrenzung auf Ebene Mittelbereiche

<sup>4</sup> WE (Wohneinheit)

<sup>5</sup> MFH (Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen oder in Nichtwohngebäuden, einschl. Realisierung in Flächen anderer Hauptnutzung als „Wohnen“)

<sup>6</sup> EFH (Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen)

<sup>7</sup> BGF (Bruttogeschossfläche)

<sup>8</sup> VKF (Verkaufsfläche)

### 3. Änderungen der Flächenkulisse

Am 1.1.2001 standen - nach dem Kenntnisstand 2000 - in Berlin Flächenpotenziale in einem Umfang von 7.128 ha zur Verfügung<sup>9</sup>. Dieser Wert hat sich bis Ende 2005 in der Summe nur geringfügig auf 7.096 ha verringert. Infolge der seit Ende der 1990er Jahre weiter reduzierten Wachstumserwartungen und des daraus resultierenden verringerten Bauflächenbedarfes gab es im Zeitraum 2001-2005 deutliche Umschichtungen in der Potenzialflächen-Kulisse:

#### 3.1 Flächen für den Wohnungsbau: Marktanpassung

Seit 1998 hat sich in Berlin ein signifikanter Wohnungsleerstand von weit über 100.000 WE entwickelt. In diesem Zusammenhang ging der Neubau von Geschosswohnungen, der 1997 den Höchststand von knapp 30.000 WE erreicht hatte, rapide zurück bis auf 1.328 WE in 2004. Geschosswohnungsbau dient heute nicht mehr der Bewältigung eines Versorgungsproblems, sondern bedient spezielle, in der Regel qualitativ hochwertige Marktsegmente. Seit 2002 werden in Berlin - bei insgesamt nur noch geringer Neubautätigkeit - jährlich mehr WE in Einfamilienhäusern fertiggestellt als im Geschosswohnungsbau.

Für zahlreiche Wohnungsbauplanungen auf Stadterweiterungs- und Umnutzungsflächen ist kurz- und mittelfristig keine Nachfrage erkennbar. Zugleich ergibt sich die Notwendigkeit der Umplanung auf bereits erschlossenen Flächen mit dem Ziel, eine Bebauung mit nachfragegerechten Wohnformen zu ermöglichen. Über z.T. großflächige FNP-Änderungen wurde die Wohnbauflächenkulisse für Stadterweiterungen insbesondere im Nordost-Raum für andere Nutzungen vorgesehen oder in die Nachrangigkeit verschoben. Aufgegeben wurden im Zeitraum 2001 – 2005 auch die umfangreichen Wohnbauflächenplanungen auf früheren Gewerbeflächen in den Bereichen Landsberger Allee / Rhinstraße (Lichtenberg) und „Dahmestadt“ (Köpenick). In den „Wasserstädten“ Rummelsburger Bucht und Spandau erfolgten Umplanungen von Geschosswohnungen zu verdichteten Einfamilienhaus-Bauformen. Daneben wurden in den Jahren 2001-2005 zahlreiche kleinere Flächen für den Einfamilienhausbau planerisch entwickelt und neu in die Datenbank aufgenommen.

Für die Folgenutzung der Flughäfen Tempelhof und Tegel (im Jahr 2000 noch „Konzepträume“) wurden räumliche Planungsziele entwickelt<sup>10</sup>.

#### 3.2 Gewerbliche Bauflächen: Zuwachs durch Angebotsplanung

Die Berliner Wirtschaftsentwicklung ist weiterhin geprägt durch Arbeitsplatzverluste im gewerblichen Bereich. Trotzdem waren im Zeitraum 2001 bis 2005 erhebliche Flächenzuwächse bei den gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen, und zwar im wesentlichen aus folgenden Gründen:

- Im Rahmen der FNP-Überarbeitung im Nordost-Raum wurde auf einer Stadterweiterungsfläche anstelle einer ehemals geplanten Wohnnutzung eine zusammenhängende Gewerbefläche dargestellt mit dem Ziel, ein Angebot für eine potenzielle Großinvestition vorzuhalten.
- Für mehrere große „Konzepträume“ wurden zwischen 2001 und 2005 konkrete Nutzungsplanungen entwickelt. So ist jetzt für das ehemalige Gaswerk in Mariendorf sowie das Gelände des früheren Wriezener Bahnhofes in Friedrichshain eine überwiegend gewerbliche Folgenutzung vorgesehen.

<sup>9</sup> vgl. „Stadtentwicklung 2000“ S. 43

<sup>10</sup> Die hier jetzt dargestellten, langfristig zu realisierenden Wohnbauflächenpotenziale in innerstädtischer Lage kompensieren zum Teil die Flächenrücknahme im Nordost-Raum.

### 3.3 Großflächiger Einzelhandel: Steuerungserfolge bei hohen Zuwächsen in allen Segmenten (Karte 4)

Im Bericht „Stadtentwicklung 2000“ (S. 37) wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Geographische Informationssystem (GIS) für diese Nutzungsart nur eine kurz- bis mittelfristige Vorausschau konkreter Vorhaben enthalten kann. Dennoch ist es bemerkenswert, dass in nur fünf Jahren die erfasste Netto-Verkaufsfläche um rd. 36 Prozent zunahm. Die hohe Entwicklungsdynamik geht einher mit einer erfolgreichen Steuerung, die die gewachsene Zentrenstruktur in ihrer Funktionsfähigkeit unterstützt. Um ca. 71 Prozent hat sich die erfasste Verkaufsfläche bei den Bau-, Garten- und Möbelmärkten, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist, erhöht. Bei den Standorten innerhalb der Zentrenstruktur stieg die erfasste Verkaufsfläche um rd. 15 Prozent.

Neben diesen Veränderungen beim großflächigen Einzelhandel verändert sich die kleinteilige Einzelhandelsstruktur für die Nahversorgung durch die massive Ansiedlung standardisierter Gebäude für Discount-Geschäfte im gesamten Stadtgebiet. Diese Ansiedlungen, häufig auf Stadtbrachen oder aufgegebenen Bahnflächen, liegen i.d.R. unterhalb der Erfassungsgrenzen des GIS und werden hier nicht dokumentiert.

Die Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen auf Standorte, die mit dem Zentrensystem übereinstimmen, die Nahversorgung sichern und gleichzeitig Entwicklungsspielräume bieten, ist auch zukünftig ein zentraler stadtentwicklungsplanerischer Ansatz, der durch das Flächenmonitoring unterstützt wird.

### 3.4 Dienstleistungs- und Mischbauflächen: Neubewertung der Ring-Standorte

Dem Berliner Flächennutzungsplan (FNP) liegt u.a. ein Leitbild zugrunde, das die Schaffung neuer Dienstleistungskonzentrationen am S-Bahn-Ring, insbesondere an den Schnittstellen von Ring- und Radialbahnen, vorsieht. Mit diesen verkehrlich hervorragend erschlossenen Standorten sollte der City-Bereich entlastet und ergänzt werden. Im FNP sind diese Bereiche als gemischte Baufläche „M1“ dargestellt. In die Potenzialflächen-Datenbank wurden sie folglich als Dienstleistungsflächen aufgenommen.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde eine Reihe neuer Bürogebäude in Umsetzung dieses Konzeptes errichtet, insb. im Bereich Ostkreuz. Die weitere Realentwicklung hat jedoch gezeigt, dass die planerisch vorgesehene Entlastungsfunktion der „Ring-Standorte“ voraussichtlich auch längerfristig nicht benötigt wird, weil an den attraktiveren innerstädtischen Standorten reichlich Entwicklungsmöglichkeiten für Büros und andere Dienstleistungsnutzungen bestehen (vgl. „Bürostandort Berlin“, 2001 und „Stadtentwicklung 2000“, S. 56). Aktuell ist die Lage auf dem Büroflächenmarkt vergleichbar derjenigen beim Geschosswohnungsbau: Bei anhaltendem Leerstand (um 10 Prozent) werden neue Baumaßnahmen nur bei besonderer Lagegunst und Ausstattungsqualität realisiert.

Die seit 2000 zu beobachtende Nachfrage in der Ring-Zone richtete sich vorrangig auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment. Die Notwendigkeit, für diese Standorte veränderte, der jeweiligen örtlichen Situation angemessene Planungskonzepte zu entwickeln, wird auch dadurch belegt, dass drei der fünf Gebiete des Programms „Stadtumbau West“ im Bereich der Ringbahn liegen (Neukölln-Südring, Schöneberg-Südkreuz, Tiergarten-Nordring/Heidestraße)<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Bei der Fortführung des Potenzialflächen-GIS wurde diese veränderte Situation berücksichtigt. Die noch nicht konkret überplanten „M1“-Flächen gem. FNP werden jetzt nicht mehr mit der geplanten Nutzung „Dienstleistung“ (einschl. 20% Wohnungsbau-Anteil), sondern als in der künftigen Nutzung unbestimmte „Mischbaufläche ohne Nutzungszuordnung“ geführt.

### **3.5 Konzepträume: Reduzierung durch Nutzungsplanungen**

Im Zeitraum 2001 bis 2005 wurden für einen großen Teil der hinsichtlich der künftigen Nutzung noch unbestimmten „Konzepträume“ konkrete Nutzungsplanungen entwickelt. Die wichtigsten überplanten Flächen sind:

- die aufzugebenden Flughäfen Tempelhof und Tegel
- der Bereich östlich Ostbahnhof (Wriezener Bahnhof, Ostgüterbahnhof, RAW-Gelände)
- das frühere Gaswerk Mariendorf.

Neu als „Konzepträume“ aufgenommen wurden überwiegend freiwerdende Anlagen der technischen und sozialen Infrastruktur (u.a. BVG-Betriebshöfe, Krankenhäuser, ein ehemaliges Kinderheim, das Kraftwerk Rudow, der Güterbahnhof Adlershof). Auch künftig ist damit zu rechnen, dass aus diesem Bereich fortlaufend zusätzliche Potenzialflächen der Innenentwicklung zuwachsen. Gleichzeitig kamen infolge der Rückbaumaßnahmen in den Großsiedlungen am östlichen Stadtrand neue, kleinteilige Flächen hinzu. Per Saldo wurde die Fläche der Konzepträume zwischen 2001 und 2005 auf 1/5 verkleinert.

### **3.6 Grün- und Freiflächen: Zunahme durch Planung**

Große Teile der aufzugebenden Flughäfen Tempelhof und Tegel sowie des Gleisdreiecks sollen künftig als gestaltete Freiräume für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Erhebliche Flächenzuwächse brachten auch der im Bereich Blankenburg – anstelle einer früher geplanten Wohnbaufläche – realisierte Golfplatz sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Freiraumentwicklung (Qualifizierung von vorhandenem Grün) im Wuhletal auf Grundlage der „Ausgleichskonzeption“ des Landes Berlin.

**Tab. 4 Realisierte oder geplante Potenzialflächen 2001 bis 2020:  
Vergleich der Datenbankstände 2000 und 2005**

			Stand		Veränderung 2000 – 2005	
			2000	2005	abs.	in %
<b>Potenzialflächen insg.</b>		<b>Fläche (ha)</b>	<b>7.128</b>	<b>7.096</b>	<b>- 32</b>	<b>-0,4%</b>
Nutzungsart	Wohnen	Fläche (ha)	2.502	2.247	- 255	- 10,2%
		Anzahl WE	139.000	100.411	- 38.589	- 27,8%
		davon EFH	38.234	36.846	- 1.388	- 3,6%
	Gewerbe	Fläche (ha)	833	1.089	+ 256	+ 30,7%
	großflächiger Einzelhandel	VKF (1000 m <sup>2</sup> )	628	1.070	+ 442	+ 70,4%
	Dienstleistung/ Büro	Fläche (ha)	430	390	- 40	- 9,3%
	Mischbaufläche, Nutzung offen <sup>9</sup>	Fläche (ha)	224	362	+ 138	+ 61,6%
	sonst. bauliche Nutzungen	Fläche (ha)	462	517	+ 55	+ 11,9%
	Konzeptraum, Planung erforderlich <sup>12</sup>	Fläche (ha)	1.266	255	- 1.011	- 80,0%
	Grün, Freiraum	Fläche (ha)	1.322	2.032	+ 710	+ 53,7%

<sup>12</sup> In der Karte 2 wurden auf Grund der Kleinteiligkeit der Flächen die Nutzungsarten Mischbaufläche und Konzeptraum zusammengefasst.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
Abteilung Stadt- und Freiraumplanung  
Referat Stadtentwicklungsplanung und Bodenwirtschaft - IA

Bearbeitung: Anneliese Mücke

Kontakt:

Telefon: 030 / 9025-1340

email: [anneliese.muecke@senstadt.verwalt-berlin.de](mailto:anneliese.muecke@senstadt.verwalt-berlin.de)

email: [thorsten.tonndorf@senstadt.verwalt-berlin.de](mailto:thorsten.tonndorf@senstadt.verwalt-berlin.de)

Berlin, August 2006