

Monitoring von raumstrukturellen Entwicklungstrends in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2022/2023

Kapitel Gewerbeflächen

Impressum

Herausgeber:

Landesamt für Bauen und Verkehr
Lindenallee 51
15366 Hoppegarten
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>

Im Auftrag der

Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg

Bearbeitung:

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abteilung Städtebau und Bautechnik
Dezernat Raumbewachung und Stadtmonitoring

Tel.: 03342 4266-3112
03342 4266-3104
E-Mail: Raumbewachung@LBV.brandenburg.de

Fotos:

Blick übers Havelland von Hoffmann über pixelio
Industrieanlage von Camera-man über Pixabay
Industriepark von Xtrodinary über Pixabay
Karte: LBV

Dieses PDF-Dokument wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Es darf weder von Parteien noch zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Gleichfalls untersagt ist die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

© LBV, Juli 2024

Zentrale räumliche Entwicklungstrends

- Der Gewerbeflächenbestand in der Hauptstadtregion liegt bei über 32.000 ha. Gegenüber der letzten den Gesamttraum umfassenden Auswertung mit Datenstand 2014 erhöhte sich der Wert um über 2.000 ha.
- In Berlin sind ca. 4.200 ha, also etwa 7 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche, für gewerblich-industrielle Nutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Ca. 260 ha werden davon zurzeit anderweitig genutzt, andererseits gibt es auf zusätzlichen ca. 900 ha einen Bestand oder ein Potenzial für gewerbliche Nutzungen, z. B. auf Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter oder nicht mehr benötigten Bahnanlagen. Daher ergibt sich eine Bruttofläche von fast 5.100 ha, die im GeFIS des Landes Berlin registriert ist.
- Mit Datenstand 2022 sind in Berlin mehr als 1.200 ha, also ca. 24 % der Bruttofläche als mögliche Potenzialflächen ausgewiesen, allerdings nur ca. 325 ha mit einer kurzfristigen Aktivierbarkeit. Die Neunutzung von Altstandorten bzw. von Flächen, die für andere Nutzungen nicht mehr relevant sind, wird künftig an Bedeutung gewinnen.
- Stadträumlich bestehen große Unterschiede. Während in den Bezirken Treptow-Köpenick und Pankow über 290 bzw. 360 ha Potenzialflächen vorhanden sind, stehen in den drei Innenbezirken insgesamt nur etwas mehr als 30 ha als Potenziale zur Nutzung bereit. Aber auch zwischen den bis zur Stadtgrenze reichenden sogenannten Außenbezirken gibt es starke Differenzen. Potenzialflächen bestehen vorwiegend im Ostteil Berlins.
- Für das Land Brandenburg sind über 27.000 ha, etwa 9 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche als Bruttofläche in Gewerbegebieten erfasst. Die Erhöhung des Wertes gegenüber der Vorgängeruntersuchung (Datenstand 2014) um etwa 1.500 ha erfolgte vorrangig aufgrund von Bauleitplanungen auf bisher noch nicht gewerblich genutzten FNP-Flächen bzw. durch Umnutzung eines ehemaligen Flugplatzareals.
- Etwa 4.780 ha, also 18 % der Bruttofläche, sind als Potenzialflächen ermittelt worden. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um unbebaute Flächen. Im WMR befinden sich über drei Viertel der Potenziale. In der Vorgängeruntersuchung 2014 waren etwa 2.000 ha mehr Potenzialflächen registriert – davon sind sowohl Flächen gewerblich genutzt worden als auch durch andere Nutzungen oder Planungen entfallen.
- Im Land Brandenburg sind an einzelnen Standorten weiterhin Flächenpotenziale größeren Umfangs vorhanden, und es werden – an der Planungsdynamik verbindlicher Bauleitplanungen ersichtlich – weitere hinzukommen.

4 Gewerbeflächen

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Gewerbeflächenbestand in der Hauptstadtregion liegt bei über 32.000 ha (brutto). Gegenüber der letzten den Gesamtraum umfassenden Auswertung mit Datenstand 2014 erhöhte sich der Wert um über 2.000 ha. Ähnliche leichte Zunahmen ergeben sich in beiden Ländern bei den Nettoflächen. Die Trends bei den noch nutzbaren Potenzialflächen zeigen sich indes in den beiden Ländern sowie teils räumlich heterogen.

► Karte 4.1

Land Berlin

Gesamtstadt

In Berlin sind ca. 4.200 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt, also etwa 7 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Davon werden zurzeit ca. 260 ha anderweitig genutzt.

Zusätzlich gibt es mit Datenstand 2022 auf weiteren ca. 900 ha einen Bestand oder ein Potenzial für gewerbliche Nutzungen, z. B. auf Ver- und Entsorgungsflächen bzw. Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter oder auf nicht mehr benötigten Bahnanlagen. Einschließlich dieser Flächen ergibt sich eine Bruttofläche von fast 5.100 ha (etwa 8 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche), die im GeFIS des Landes Berlin registriert ist. ► Tabellenspalten 4.1 und 4.7

5,6 % der Bruttofläche ist derzeit mit anderen Nutzungen belegt – wird z. B. als Grünfläche genutzt. Abzüglich dieses Anteils ergibt sich somit eine Nettogewerbefläche von ca. 4.810 ha (Summe des gewerblich genutzten Bestandes und der Potenzialflächen). ► Tabellenspalte 4.2

Ca. 1.240 ha sind als mögliche Potenziale ausgewiesen, also 24 % der Brutto- bzw. 26 % der Nettogewerbefläche. Allerdings sind nur ca. 325 ha kurzfristig aktivierbar und von diesen weisen knapp 90 ha einen Gebäudebestand auf (in dem teilweise noch Altnutzung vorhanden ist). ► Tabellenspalte 4.3

Insgesamt handelt es sich um über 1.500 Einzelflächen, von denen 425 als Potenzial geführt sind. Auf etwa einem Viertel davon sind leerstehende bzw. noch teilweise genutzte Gebäude vorhanden.

Bezirke

Hinsichtlich der gewerblich-industriellen Bruttoflächen sind die Differenzen zwischen den Bezirken sehr groß. Während in Friedrichshain-Kreuzberg ca. 45 ha im Flächeninformationssystem registriert sind, liegen die Werte für Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick bei jeweils knapp 700 ha und stellen damit über 40 % der Berliner Gewerbe- und Industrieflächen. Neben den drei Innenbezirken weist allerdings auch der an das Land Brandenburg grenzende Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf einen geringen Gewerbeflächenbestand auf. Der Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist hier mit 2,8 % der zweitniedrigste aller Berliner Bezirke, den höchsten weist mit 13,5 % Tempelhof-Schöneberg auf (Durchschnitt: 8,1 %). ► Tabellenspalten 4.1 und 4.7 sowie Karte 4.1.1

Bezüglich der Nettoflächen sind die Bezirke Pankow, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau mit jeweils über 600 ha gewerblich nutzbarer Fläche hervorzuheben, von denen die beiden letztgenannten einen hohen Anteil der Fläche in Nutzung aufweisen (87 % und 90 %). ► Tabellenspalte 4.2 und Karte 4.1.1

Stadträumlich bestehen bei den vorhandenen Potenzialen große Unterschiede. Während in den Außenbezirken 1.210 ha vorhanden sind, stehen in den drei Innenbezirken insgesamt nur etwas mehr als 30 ha als Potenziale zur Nutzung bereit.

Große Flächenpotenziale bestehen vorwiegend im Ostteil Berlins. In den Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick finden sich mit Abstand die größten Potenziale mit über 360 bzw. 290 ha gefolgt von Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf mit je ca. 140 ha – summiert liegen hier mehr als drei Viertel aller Potenzialflächen. Dementsprechend zeigen sich auch große Differenzen zwischen den Außenbezirken. Die bis zur Stadtgrenze reichenden Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Neukölln verfügen zusammen lediglich über ca. 35 ha Potenzialflächen. ► Tabellenspalte 4.3 und Karte 4.1.1

Von den insgesamt ca. 1.240 ha Potenzialflächen sind nur ein Viertel kurzfristig aktivierbar – das betrifft insbesondere Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick (ca. 120 ha) gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (ca. 90 ha). In der Hälfte der Bezirke gibt es nennenswerte Potenziale

Gewerbeflächen 4

(Spanne von 10 bis 50 ha), die mittelfristig aktivierbar sind. Langfristig könnte ggf. ein Potenzial von etwa 775 ha aktiviert werden, wovon ca. 350 ha auf den Bezirk Pankow entfallen.

Bezogen auf die Einwohnerzahl ergeben sich Werte für die Gesamtstadt von 1,4 ha Bruttofläche je 1.000 EW, 1,3 ha Nettofläche je 1.000 EW und 0,33 ha Potenzialfläche je 1.000 EW. Die Spanne für letzteren Indikator reicht von unter 0,1 ha in den drei Berliner Innenbezirken sowie Neukölln und Steglitz-Zehlendorf bis 1 ha je 1.000 EW in Treptow-Köpenick. ► Tabellenspalten 4.4, 4.5 und 4.6 sowie Karten 4.2 und 4.3

Land Brandenburg

Gesamtüberblick

Für das Land Brandenburg sind über 27.000 ha, etwa 9 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche als Bruttofläche in Gewerbegebieten erfasst. Dies bedeutet gegenüber der Vorgängeruntersuchung 2014 einen Zuwachs um fast 1.500 ha. ► Tabellenspalten 4.1 und 4.7

Etwa drei Viertel der Bruttoflächensumme (über 20.000 ha) sind gewerblich oder industriell nutzbare Flächen (Nettoflächen), also als solche derzeit genutzte oder für diese Zwecke noch verfügbare Areale. ► Tabellenspalte 4.2

Etwa 4.780 ha (davon 1.030 im Berliner Umland und 3.750 im Weiteren Metropolitanraum), also 18 % der Brutto- bzw. 23 % der Nettofläche stehen als Potenzialflächen zur Verfügung. Gegenüber 2014 sind das fast 2.000 ha weniger. ► Tabellenspalte 4.3

Bezogen auf die Einwohnerzahl ergeben sich für alle Gewerbegebiete insgesamt folgende Werte: 10,5 ha Bruttofläche je 1.000 EW, 7,8 ha Nettofläche je 1.000 EW bzw. 1,9 ha Potenzialfläche je 1.000 EW. Während der Bruttowert gegenüber der Auswertung 2014 gleichgeblieben ist, zeigt sich eine leichte Abnahme des Nettowertes. Die Zunahme der Nettofläche erfolgte nicht proportional zur Bevölkerungsentwicklung. Die Potenzialfläche hat sich stark verringert, je 1.000 Einwohner lag der Wert der Vorgängeruntersuchung 2014 noch bei 3,9 ha. ► Tabellenspalten 4.4, 4.5 und 4.6

Bruttogewerbeflächen

Mehr als ein Viertel der Bruttogewerbeflächen des Landes Brandenburg (7.730 ha) befindet sich im Berliner Umland. Der Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt 11,5 % und ist höher als im Weiteren Metropolitanraum. Dazu tragen vornehmlich die Gemeinden Großbeeren, Ludwigsfelde, Grünheide (Mark), Wustermark und Hennigsdorf mit ihren großen Logistik- und Industriearealen bei, deren Bruttoflächenanteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche bei über 30 % liegt. ► Tabellenspalten 4.1 und 4.7 sowie Karte 4.1

Ludwigsfelde hat im Berliner Umland mit Abstand die größte Bruttoflächensumme für Gewerbe und Industrie von ca. 700 ha. Es folgen die GVZ-Standortgemeinden Wustermark/Brieselang (zusammen ca. 650 ha), Grünheide (Mark) (ca. 460 ha) und Großbeeren (450 ha). Wichtige Wirtschaftsstandorte mit großen Flächen sind außerdem Potsdam (450 ha), Oranienburg (380 ha) sowie weitere Gemeinden, wie Königs Wusterhausen, Rüdersdorf bei Berlin, Hennigsdorf, Mittenwalde und Schönefeld (jeweils über 250 ha).

In den Zentralen Orten des Landes Brandenburg sind drei Fünftel aller Bruttogewerbeflächen registriert, im Berliner Umland haben aber in Summe die Orte ohne Zentralort-Status den leicht höheren Flächenanteil (51 %), was unter anderem auf die genannten Gemeinden mit GVZ zurückgeht. ► Tabellenspalte 4.1

Im Weiteren Metropolitanraum mit über 19.000 ha Bruttofläche gesamt liegen die Städte mit den in Summe größten Bruttogewerbeflächen. Mehr als 1.000 ha weisen Schwedt/Oder, Eisenhüttenstadt und Brandenburg an der Havel auf sowie 500 bis 1.000 ha Cottbus, Frankfurt (Oder) und Spremberg (alle Zentrale Orte und Regionale Wachstumskerne). In zehn weiteren Orten sind 300 bis 500 ha registriert. Insgesamt befinden sich knapp zwei Drittel der Bruttogewerbefläche des Weiteren Metropolitanraums in den Zentralen Orten. Auch der Anteil der gewerblichen Bruttofläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in diesen mit 14 % überdurchschnittlich hoch (Land: 9 %, WMR: 8 %). ► Tabellenspalten 4.1 und 4.7

4 Gewerbeflächen

Nettogewerbeflächen

Etwa ein Viertel der Bruttofläche entfällt auf Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen sowie Flächen für weitere nicht gewerbliche Nutzungen, darunter vermehrt Photovoltaik-Anlagen (sowohl auf Sonder- als auch Gewerbeflächen). Somit stehen im Land Brandenburg 2023 etwas mehr als 20.000 ha Netto-Gewerbefläche (genutzt oder noch Potenzial) zur Verfügung. Davon befinden sich 72 % im WMR bzw. 60 % in den 58 Zentralen Orten. ► Tabellenspalte 4.2

Acht Gemeinden verfügen über mehr als 400 ha Nettogewerbeflächen – Schwedt/Oder, Eisenhüttenstadt, Brandenburg an der Havel (800 bis 1.000 ha), Cottbus (ca. 700 ha), Ludwigsfelde, Spremberg, Grünheide (Mark) und Frankfurt (Oder) (400 bis 600 ha). Davon ist nur Grünheide (Mark) kein Zentraler Ort und Wachstumskern, aber GVZ-Standort. Unter den 15 Gemeinden, die zwischen 200 und 400 ha Nettogewerbefläche aufweisen, sind sechs, die ebenfalls keinen Zentralortstatus besitzen oder Wachstumskern sind. Es handelt sich um die zwei GVZ-Standorte Großbeeren und Wustermark, Rüdersdorf bei Berlin, Mittenwalde (LDS) sowie um den Kraftwerkstandort in Teichland und Jänschwalde. Die beiden letztgenannten verfügen aufgrund ihrer großen Gewerbefläche gepaart mit einer geringen Bevölkerungszahl über die mit Abstand höchste Nettofläche je 1.000 Einwohner von ca. 220 bzw. ca. 160 ha. ► Karten 4.1 und 4.2

Potenziale

Als Potenzialflächen sind ca. 4.780 ha ermittelt worden, wovon sich etwas mehr als ein Fünftel im Berliner Umland befinden. Dieser Anteil ist im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung 2014 deutlich rückläufig, hat sich im Berliner Umland doch der Bestand an Potenzialflächen nahezu halbiert. In diesem Raum führt Ludwigsfelde mit über 100 ha in Summe die Liste der Gemeinden an, gefolgt von Wustermark mit knapp 80 ha. Potenziale in Größe von je 50 bis 65 ha verzeichnen Potsdam, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Brieselang und Rüdersdorf bei Berlin.

Die in FNP als gewerbliche Flächen ausgewiesenen, aber noch nicht erschlossenen Gebiete sind dabei nicht enthalten. Für Schönefeld wird sich die Potenzialfläche

in Kürze erhöhen, da sich derzeit weitere Bebauungspläne im Verfahren befinden. In dem sehr dynamischen Raum – im Berliner Umland generell, aber im Besonderen im südöstlichen Teilbereich – sind weitere Entwicklungen zu erwarten, wobei durch Nutzungskonkurrenzen mit Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen auch Reduktionen von gewerblicher Baufläche möglich sind. ► Karte 4.1 und Tabellenspalte 4.3

Reichliche Potenzialflächen bieten im Weiteren Metropolitanraum die Oberzentren Cottbus und Brandenburg an der Havel (ca. 220 bzw. 180 ha), außerdem das Mittelzentrum Schwedt/Oder (190 ha) und vor allem Jänschwalde (ca. 240 ha) mit seinem neuen Gewerbeareal am Flugplatz sowie vier weitere Zentrale Orte mit 100 bis 125 ha (Pritzwalk, Frankfurt (Oder), Lauchhammer und Spremberg). Vierzehn Gemeinden weisen je in Summe 50 bis 100 ha an Potenzialen auf – zwölf Mittelzentren sowie Kolkwitz und Premnitz. Etwa 60 % aller Potenzialflächen des WMR befinden sich in den Zentralen Orten. Es sind wenige große Einzelflächen vorhanden, die meisten Bauflächen sind also eher geeignet für KMU. Vergleichsweise niedrige Potenzialflächen (unter 10 ha) weisen unter den Zentralen Orten im BU Erkner, Wildau und Neuenhagen bei Berlin sowie im WMR Seelow, Zehdenick, Beelitz, Angermünde und Bad Belzig auf. ► Karte 4.1 und Tabellenspalte 4.3

Bezogen auf 1.000 Einwohner ist die Potenzialfläche des WMR mit 2,4 ha bei Weitem höher als die des BU (1,0), insbesondere auch die der Zentralen Orte, wobei naturgemäß die höchsten Werte des Indikators in den kleineren Gemeinden mit großen Gewerbearealen zu finden sind, wodurch in der Tendenz auch im Land insgesamt die Durchschnittswerte in den unteren Gemeindegroßenklassen etwas höher ausfallen. An der Spitze steht hier die Gemeinde Jänschwalde mit über 150 ha je 1.000 Einwohner, deren Potenzialfläche sich in den kommenden Jahren reduzieren dürfte, sobald die angekündigten Ansiedlungen zur Umsetzung gelangt sind. ► Tabellenspalte 4.6 und Karte 4.3

Gewerbeflächen 4

Regionale Wachstumskerne

Einen wichtigen Stellenwert nehmen neben den drei GVZ-Standorten die 15 Regionalen Wachstumskerne (26 Gemeinden) ein. Diese umfassen 42 % der Bruttogewerbeflächen bzw. 43 % der Nettofläche des Landes (bei 35 % der Bevölkerung und 21 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche) und weisen demzufolge einen erkennbar höheren einwohnerbezogenen Besatz auf (12,5 ha Bruttofläche bzw. 9,5 ha Nettofläche je 1.000 EW) als der Durchschnitt der sonstigen Gemeinden. Der Anteil der Bruttofläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist bei der Gruppe der RWK mit knapp 18 % noch höher als der der Zentralen Orte. Hervorzuheben sind hier im BU Ludwigsfelde (knapp 35 %) und im WMR Schwedt/Oder mit über 30 % und Frankfurt (Oder)-Eisenhüttenstadt mit 28 %. ► Tabellenspalten 4.1 bis 4.7

Insgesamt liegen in den RWK mit fast 2.000 ha 41 % der Potenzialflächen des Landes. Jeweils mehr als 200 ha befinden sich in den RWK Westlausitz, Frankfurt (Oder)-Eisenhüttenstadt und Cottbus; relativ kleine Bestände von unter 100 ha in Luckenwalde, Neuruppin, Fürstenwalde/Spree, Potsdam, Eberswalde und Oranienburg-Hennigsdorf-Velten.

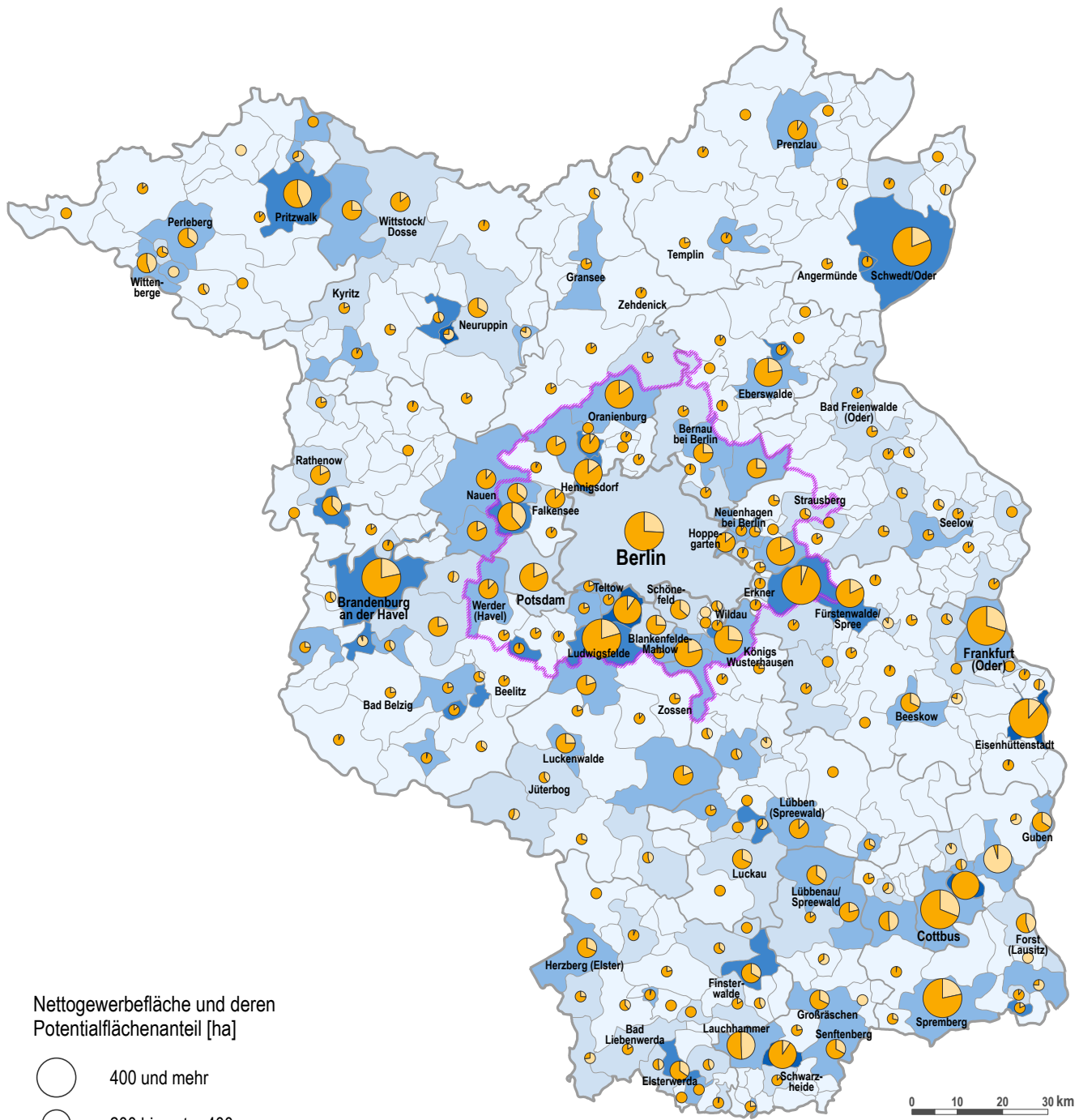
Hinweise zu Datenstand und Datenerhebung

Die gewerblich-industriellen Flächen in Berlin sind im landeseigenen Flächeninformationssystem GeFIS erfasst (Datenquelle: Land Berlin, SenStadt I A; Herausgeber (Urheber): ©Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Datenstand 31.12.2022).

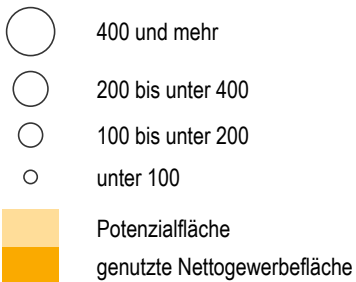
Gegenstand der Brandenburger Erfassung sind alle Industrie- und Gewerbegebiete soweit sie in einem genehmigten bzw. rechtswirksamen Bebauungsplan überwiegend Flächen zur gewerblichen Nutzung beinhalten. Hinzu kommen gewerbliche Bauflächen aus genehmigten Flächennutzungsplänen, die anhand der Luftbildauswertung (Orthofotos) eine bauliche Nutzung bzw. eine erste Erschließung erkennen lassen. Weiterhin enthalten sind Altstandorte (vor 1990 gewerblich bzw. industriell genutzt) ohne bauleitplanerischen Hintergrund (z. B. Schwedt/Oder PCK). Nicht bebaute bzw. erschlossene Flächen aus Flächennutzungsplänen sind nicht in der Flächenstatistik erfasst.

Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Identifizierung von Flächenpotenzialen im Land Brandenburg anhand bauleitplanerischer Auswertungen und Luftbildanalysen. Demzufolge können Flächen nach der letzten Befliegung in Nutzung gegangen sein. Vermarktete, jedoch (noch) nicht bebaute Flächen sind ebenso möglich. Restriktionen, die eine Nutzung nicht oder nur unter erhöhtem Aufwand möglich machen, sind nicht flächendeckend bekannt und können somit nicht berücksichtigt werden – die Einzelfallbetrachtung obliegt dahingehend den Wirtschaftsförderern. Die Daten werden bei Bekanntgabe von Änderungen laufend aktualisiert. Die zur Verfügung stehenden Luftbilder erstrecken sich auf einen Zeitraum von drei Jahren.

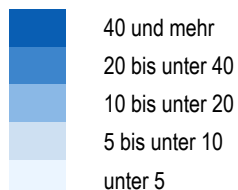
Dementsprechend ist der Datenstand der 30.06.2023 mit Luftbildern der LGB von 2020 bis 2022; die Indikatorenbildung erfolgte mit Bevölkerungs- und Flächen-daten Stand 31.12.2022 (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011); der Gebietsstand ist der 31.12.2022.



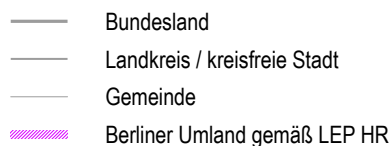
Nettogewerbefläche und deren Potentialflächenanteil [ha]



Anteil der Bruttogewerbefläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche [%]



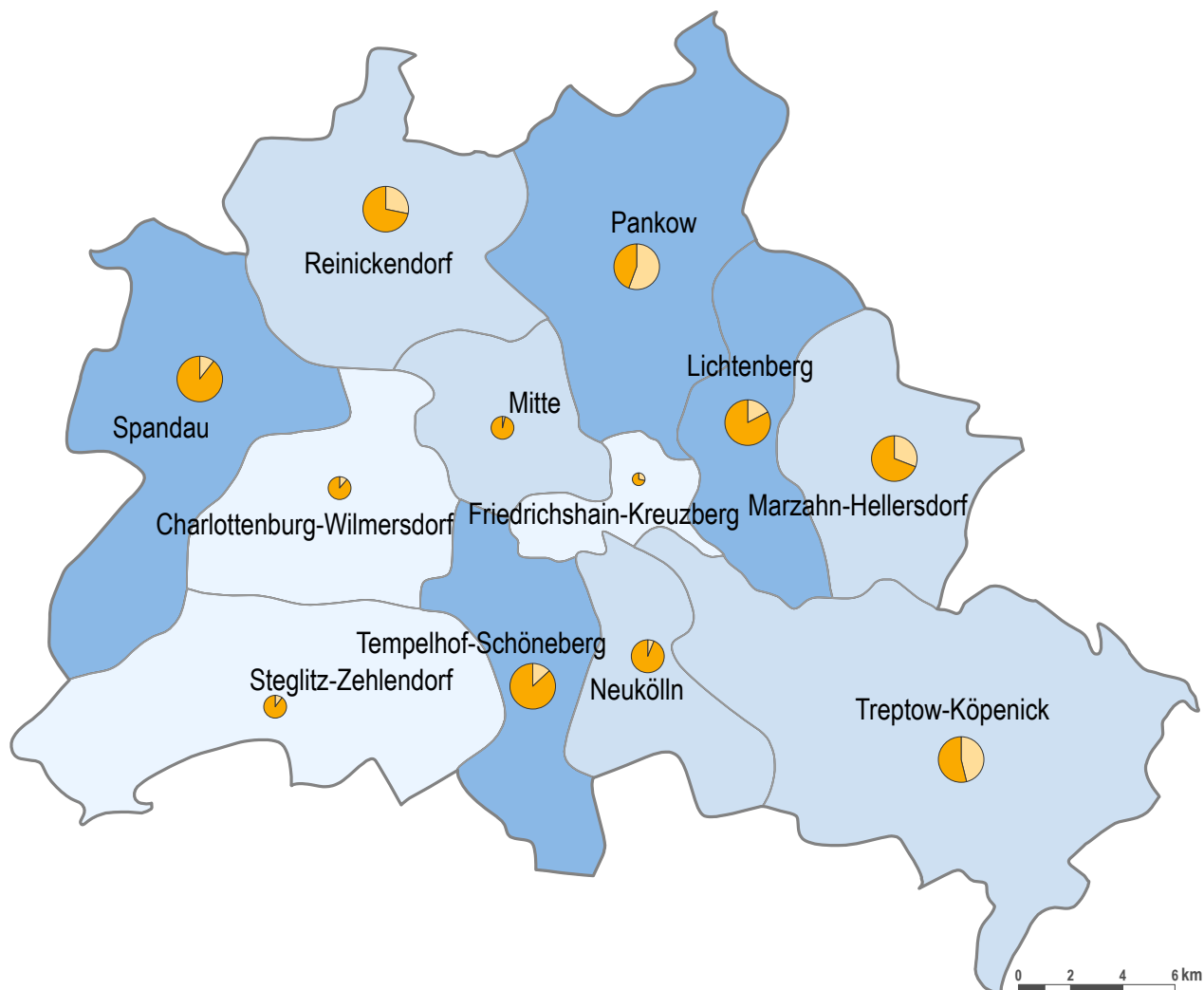
Grenzen



Hinweis: Gemeinden mit Zentralort-Status textlich hervorgehoben



Karte 4.1.1: Gewerbegebiete 2022



Nettogewerbefläche und deren Potentialflächenanteil [ha]

- 400 und mehr
- 200 bis unter 400
- 100 bis unter 200
- unter 100

Potenzialfläche
 genutzte Nettogewerbefläche

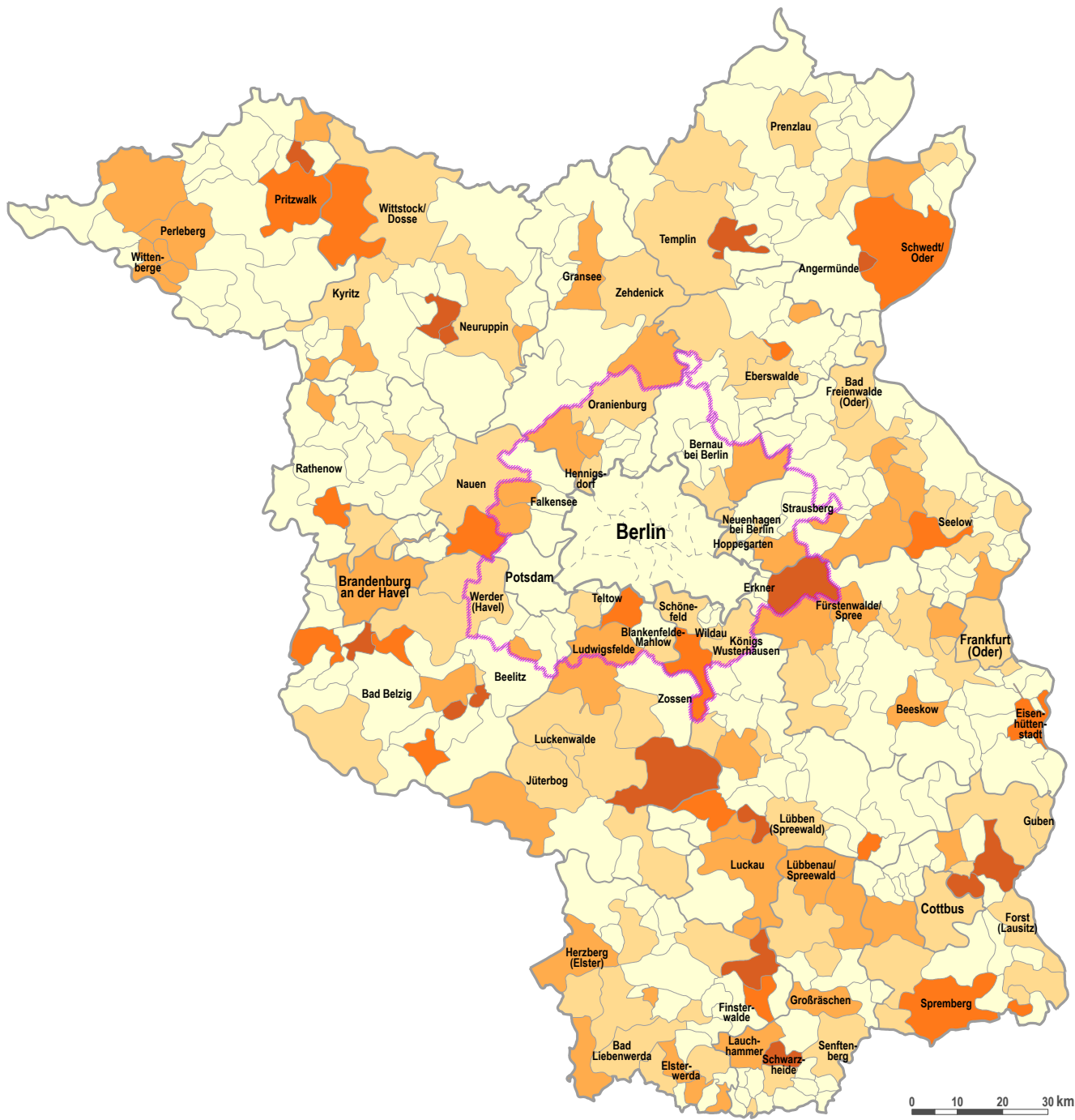
Anteil der Bruttogewerbefläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche [%]

- 10 und mehr
- 5 bis unter 10
- unter 5

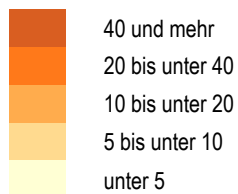
Grenzen

- Bundesland
- Berliner Bezirk

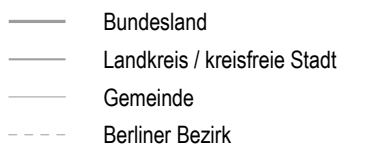
Karte 4.2: Gewerbegebiete - Nettogewerbefläche 2022



Fläche in Hektar je 1.000 EW

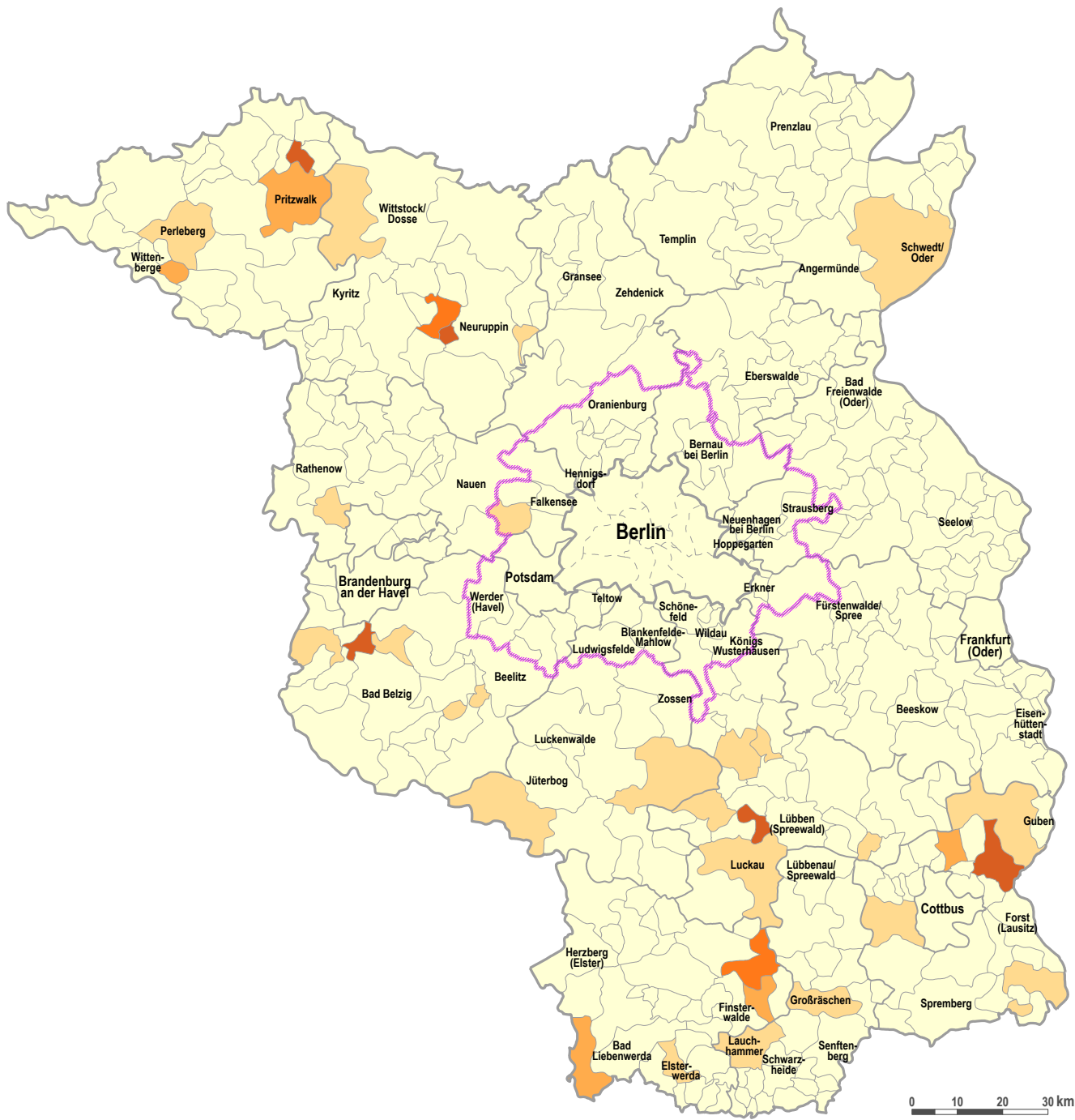


Grenzen

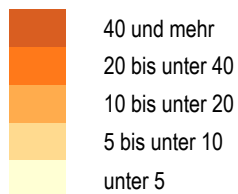


Hinweis: Gemeinden mit Zentralort-Status textlich hervorgehoben

Karte 4.3: Gewerbegebiete - Potenzialfläche 2022



Fläche in Hektar je 1.000 EW



Grenzen

- Bundesland
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- Gemeinde
- - - Berliner Bezirk
- ▨ Berliner Umland gemäß LEP HR

Hinweis: Gemeinden mit Zentralort-Status textlich hervorgehoben

Thema: 4 Gewerbeflächen	4 Gewerbeflächen							
	Bruttofläche	Nettofläche	Potenzialfläche	Bruttofläche je 1.000 EW	Nettofläche je 1.000 EW	Potenzialfläche je 1.000 EW	Anteil gewerbliche Bruttofläche an Siedlungs- und Verkehrsfläche	
	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	%	
Raumeinheit/Zeitraum	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	32.228,9	24.934,6	6.024,5	5,1	3,9	1,0	8,8	
Land Berlin	5.093,2	4.809,9	1.242,5	1,4	1,3	0,3	8,1	
Innenbezirke (Mitte, FrKr, ChWi)*	373,3	350,0	32,6	0,4	0,4	0,0	3,6	
Außenbezirke*	4.720,0	4.459,9	1.209,9	1,7	1,6	0,4	9,0	
Land Brandenburg	27.135,7	20.124,7	4.782,0	10,5	7,8	1,9	8,9	
Zentrale Orte	16.216,5	12.104,7	2.805,4	11,0	8,2	1,9	13,6	
nicht Zentrale Orte	10.919,2	8.020,0	1.976,6	9,9	7,3	1,8	5,9	
Regionale Wachstumskerne	11.413,4	8.632,0	1.952,0	12,5	9,5	2,1	17,7	
nicht RWK	15.722,3	11.492,7	2.830,0	9,5	6,9	1,7	6,5	
Berliner Umland (BU)	7.730,3	5.644,6	1.032,3	7,4	5,4	1,0	11,5	
Zentrale Orte	3.807,7	2.775,7	540,7	6,3	4,6	0,9	11,8	
nicht Zentrale Orte	3.922,6	2.868,9	491,6	9,1	6,6	1,1	11,2	
Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedl.	6.323,0	4.468,2	883,0	6,9	4,9	1,0	11,4	
Gemeinden ohne Gestaltungsraum Siedl.	1.407,3	1.176,4	149,3	11,9	9,9	1,3	12,2	
Weiterer Metropolitanraum (WMR)	19.405,4	14.480,1	3.749,7	12,7	9,4	2,4	8,2	
Zentrale Orte	12.408,8	9.329,0	2.264,7	14,4	10,8	2,6	14,2	
nicht Zentrale Orte	6.996,6	5.151,1	1.485,0	10,4	7,7	2,2	4,7	
Gemeindegrößenklasse**								
50.000 EW und mehr	3.067,7	2.293,3	585,6	7,4	5,5	1,4	15,7	
20.000 bis unter 50.000 EW	7.669,6	5.845,3	1.136,6	10,8	8,2	1,6	14,8	
10.000 bis unter 20.000 EW	6.561,1	4.711,0	1.189,3	10,5	7,5	1,9	10,1	
5.000 bis unter 10.000 EW	5.374,1	4.007,9	898,5	13,7	10,2	2,3	8,7	
unter 5.000 EW	4.463,2	3.267,2	972,0	10,4	7,6	2,3	4,2	
Gemeindegrößenklasse und Teilraum**								
50.000 EW und mehr, BU	447,5	339,0	63,7	2,4	1,8	0,3	7,5	
20.000 bis unter 50.000 EW, BU	2.880,1	2.114,2	407,3	6,6	4,9	0,9	11,4	
10.000 bis unter 20.000 EW, BU	2.787,1	1.954,9	406,0	8,8	6,2	1,3	10,9	
unter 10.000 EW, BU	1.615,6	1.236,5	155,3	15,5	11,9	1,5	15,8	
50.000 EW und mehr, WMR	2.620,2	1.954,3	521,9	11,3	8,4	2,3	19,3	
20.000 bis unter 50.000 EW, WMR	4.789,5	3.731,1	729,3	17,4	13,6	2,7	18,2	
10.000 bis unter 20.000 EW, WMR	3.774,0	2.756,1	783,3	12,1	8,9	2,5	9,6	
5.000 bis unter 10.000 EW, WMR	3.863,4	2.858,7	745,3	13,0	9,6	2,5	7,4	
2.000 bis unter 5.000 EW, WMR	2.204,8	1.604,5	350,6	9,9	7,2	1,6	4,2	
unter 2.000 EW, WMR	2.153,5	1.575,4	619,3	10,9	8,0	3,1	4,0	
Berliner Bezirk								
Mitte	197,1	184,4	7,1	0,5	0,5	0,0	5,2	
Friedrichshain-Kreuzberg	45,2	39,2	11,2	0,2	0,1	0,0	2,4	
Pankow	698,6	658,1	366,3	1,7	1,6	0,9	10,1	
Charlottenburg-Wilmersdorf	131,0	126,4	14,3	0,4	0,4	0,0	2,9	
Spandau	630,1	605,4	63,8	2,5	2,4	0,3	10,8	
Steglitz-Zehlendorf	183,6	166,4	17,4	0,6	0,6	0,1	2,8	
Tempelhof-Schöneberg	697,0	666,1	87,3	2,0	1,9	0,3	13,5	
Neukölln	309,9	290,9	18,0	1,0	0,9	0,1	7,1	
Treptow-Köpenick	694,5	634,1	292,8	2,4	2,2	1,0	9,2	
Marzahn-Hellersdorf	477,5	448,7	138,6	1,7	1,6	0,5	8,2	
Lichtenberg	508,4	489,6	84,6	1,7	1,6	0,3	11,5	
Reinickendorf	520,2	500,5	141,2	2,0	1,9	0,5	8,7	

* Bezugnahme nur vor dem Hintergrund nicht verfügbarer kleinräumiger Daten auf LOR-Ebene

** Statistische Angaben zur Bevölkerung (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011) und Siedl./Verkehrsfläche sowie Gewerbeflächendaten Berlin mit Stand 31.12.2022; Brandenburger Gewerbeflächendaten Stand 06/2023 mit Luftbildständen 2020-2022

Thema: 4 Gewerbeflächen	4 Gewerbeflächen							
	Bruttofläche	Nettofläche	Potenzialfläche	Bruttofläche je 1.000 EW	Nettofläche je 1.000 EW	Potenzialfläche je 1.000 EW	Anteil gewerbliche Bruttofläche an Siedlungs- und Verkehrsfläche	
	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	%	
Raumeinheit/Zeitraum	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	B 2022 BRB 2023**	
Zentraler Ort im Land Brandenburg								
Angermünde	62,0	43,9	8,4	4,5	3,2	0,6	2,9	
Bad Belzig	50,5	38,1	8,8	4,5	3,4	0,8	3,2	
Bad Freienwalde (Oder)	85,4	73,5	10,3	6,9	5,9	0,8	5,5	
Beeskow	131,8	109,7	35,2	16,1	13,4	4,3	11,6	
Bernau bei Berlin	248,6	168,1	41,4	5,7	3,8	0,9	11,8	
Blankenfelde-Mahlow	172,1	132,5	33,7	5,9	4,5	1,2	8,9	
Brandenburg an der Havel	1.022,8	839,1	181,8	13,9	11,4	2,5	20,4	
Cottbus	934,3	702,3	217,9	9,4	7,1	2,2	18,3	
Eberswalde	409,0	329,6	74,0	9,9	7,9	1,8	18,6	
Eisenhüttenstadt	1.025,8	862,8	97,7	42,5	35,8	4,0	42,0	
Elsterwerda-Bad Liebenwerda	360,2	233,4	65,2	21,1	13,7	3,8	16,0	
Elsterwerda	252,3	145,1	50,4	32,4	18,6	6,5	30,9	
Bad Liebenwerda	107,9	88,3	14,8	11,6	9,5	1,6	7,6	
Erkner	27,7	25,5	0,7	2,3	2,1	0,1	5,2	
Falkensee	126,5	103,9	12,8	2,8	2,3	0,3	5,9	
Finsterwalde	105,3	74,7	12,3	6,6	4,7	0,8	7,5	
Forst (Lausitz)	153,3	113,5	50,5	8,6	6,4	2,8	9,5	
Frankfurt (Oder)	663,1	412,9	122,2	11,4	7,1	2,1	19,2	
Fürstenwalde/Spree	434,5	351,5	62,8	13,3	10,8	1,9	21,9	
Güben	211,3	163,1	55,7	12,9	10,0	3,4	17,3	
Hennigsdorf	309,2	260,8	38,1	11,6	9,8	1,4	30,0	
Herzberg (Elster)	153,3	121,4	37,4	17,6	13,9	4,3	12,2	
Jüterbog	142,6	83,8	33,8	11,3	6,6	2,7	9,2	
Königs Wusterhausen	326,3	229,3	60,1	8,4	5,9	1,5	12,5	
Kyritz	92,0	66,5	12,7	10,1	7,3	1,4	6,8	
Lauchhammer-Schwarzheide	685,0	503,8	143,5	34,6	25,4	7,2	24,3	
Lauchhammer	330,3	242,2	119,0	23,4	17,1	8,4	16,7	
Schwarzheide	354,7	261,6	24,5	62,4	46,0	4,3	42,1	
Lübben (Spreewald)	122,2	103,0	12,9	8,7	7,4	0,9	10,1	
Lübbenau/Spreewald	248,0	161,6	56,6	15,8	10,3	3,6	11,6	
Luckau	212,9	159,6	50,5	22,4	16,8	5,3	5,9	
Luckenwalde	231,2	158,8	39,7	11,1	7,6	1,9	18,8	
Ludwigsfelde	703,8	526,3	108,6	24,8	18,5	3,8	34,5	
Nauen	275,3	185,9	20,8	14,2	9,6	1,1	10,7	
Neuenhagen bei Berlin-Hoppegarten	294,5	203,6	25,8	7,8	5,4	0,7	11,9	
Neuenhagen bei Berlin	119,0	68,8	6,6	6,2	3,6	0,3	10,1	
Hoppegarten	175,5	134,8	19,2	9,5	7,3	1,0	13,7	
Neuruppin	229,9	159,6	53,3	7,3	5,1	1,7	8,8	
Oranienburg	381,8	239,7	37,4	8,0	5,0	0,8	10,6	
Perleberg-Wittenberge	471,8	354,7	143,3	16,3	12,3	5,0	16,3	
Perleberg	227,1	179,8	64,7	18,8	14,8	5,3	14,0	
Wittenberge	244,7	174,9	78,6	14,5	10,4	4,7	19,2	
Potsdam	447,5	339,0	63,7	2,4	1,8	0,3	7,5	
Prenzlau	205,7	166,9	14,7	10,9	8,8	0,8	12,4	
Pritzwalk-Wittstock/Dosse	631,4	417,1	144,8	24,4	16,1	5,6	13,4	
Pritzwalk	440,5	284,0	125,4	37,4	24,1	10,6	23,8	
Wittstock/Dosse	190,9	133,1	19,4	13,5	9,4	1,4	6,6	
Rathenow	175,7	113,6	20,2	7,1	4,6	0,8	9,2	
Schönefeld-Wildau	372,8	244,7	67,5	12,4	8,1	2,2	11,0	
Schönefeld	252,9	168,9	61,4	13,2	8,8	3,2	8,8	
Wildau	119,9	75,8	6,1	10,9	6,9	0,6	23,5	
Schwedt/Oder	1.266,7	970,5	187,8	37,8	29,0	5,6	30,5	
Seelow	39,5	28,4	4,0	7,0	5,0	0,7	5,7	
Senftenberg-Großräschen	519,0	333,0	108,0	16,3	10,5	3,4	14,3	
Senftenberg	315,2	198,1	64,8	13,5	8,5	2,8	13,3	
Großräschen	203,8	134,9	43,2	24,1	16,0	5,1	16,1	
Spremberg	567,5	487,6	105,7	26,3	22,6	4,9	13,8	
Strausberg	90,0	69,2	23,0	3,3	2,5	0,8	5,9	
Teltow	109,7	84,0	10,3	4,0	3,0	0,4	11,0	
Templin	93,5	84,0	17,8	6,0	5,4	1,1	3,8	
Werder (Havel)-Beelitz	275,5	212,0	25,4	6,8	5,3	0,6	7,8	
Werder (Havel)	197,2	149,1	17,6	7,3	5,5	0,7	10,6	
Beelitz	78,3	62,9	7,8	5,9	4,8	0,6	4,7	
Zehdenick-Gransee	184,0	159,2	23,3	9,5	8,2	1,2	6,9	
Zehdenick	85,2	69,3	5,5	6,4	5,2	0,4	4,9	
Gransee	98,8	89,9	17,8	16,3	14,9	2,9	10,9	
Zossen	134,0	99,0	23,3	6,3	4,6	1,1	4,0	

Anmerkungen zu Daten/Indikatoren	SenStadt I A, LBV	SenStadt I A, LBV	SenStadt I A, LBV	SenStadt I A, LBV, AFS B-B	SenStadt I A, LBV, AFS B-B	SenStadt I A, LBV, AFS B-B	SenStadt I A, LBV, AFS B-B
Datenquelle							
Kartendarstellung, siehe...		Karte 4.1	Karte 4.1		Karte 4.2	Karte 4.3	Karte 4.1

** Statistische Angaben zur Bevölkerung (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011) und Siedl.-Verkehrsfläche sowie Gewerbeflächendaten Berlin mit Stand 31.12.2022; Brandenburger Gewerbeflächendaten Stand 06/2023 mit Luftbildständen 2020-2022