

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sven Meyer (SPD)

vom 10. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2025)

zum Thema:

Verdrängung von Gewerbe im EpB-Gebiet 4 Borsigdamm in Reinickendorf

und **Antwort** vom 13. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2025)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Sven Meyer (SPD)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22468
vom 10.04.2025

über Verdrängung von Gewerbe im EpB-Gebiet 4 Borsigdammer in Reinickendorf

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Seit dem Industrieflächensicherungskonzept aus dem Jahr 2011 wurde das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)-Gebiet 4 Borsigdammer flächenmäßig reduziert (Borsighallen, German University in Cairo, Wohnbebauung Biedenkopfer Str.). Zudem befindet sich innerhalb der Fläche mit dem Bundesarchiv ein großer Verwaltungsstandort. Im Rahmen der weiteren geplanten Entwicklung der German University in Cairo wurden die Erschließungserfordernisse des dort lange ansässigen Unternehmens Nostalgic-Art Merchandising GmbH bislang unzureichend berücksichtigt.

1. Wie bewertet der Senat die Entwicklung des EpB-Gebietes 4 hinsichtlich der Flächenreduzierungen zulasten des produzierenden Gewerbes sowie die derzeit vorhandenen Nutzungen?

Zu 1.: Die im Bebauungsplan (B-Plan) 12-57 überplanten Flächen liegen außerhalb des Kernbereichs des EpB-Gebietes 4 Borsigdammer. Laut Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 gehören sie nicht mehr zum produktionsgeprägten Bereich, sondern sind als sonstige gewerbliche Baufläche dargestellt. Gleichwohl weist das EpB-Konzept ausdrücklich darauf hin, dass neben klassischem produzierendem Gewerbe auch produktionsnahe Nutzungen – insbesondere aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und

technische Dienstleistungen – integraler Bestandteil des EpB-Ansatzes sind. Für die Fläche ist daher ein breiteres Nutzungsspektrum möglich.

Als Standort für Traditionsbetriebe wie Borsig und MAN präsentiert sich das EpB-Gebiet 4 ungeachtet dessen weiterhin als ein Schwerpunkt der industriellen Produktion für Reinickendorf. Das von Amazon betriebene Paketzentrum DBE1 oder das Technologie- und Gründerzentrum PHÖNIX stellen ebenfalls EpB-konforme Nutzungen dar.

2. Inwiefern steht die geplante Bebauung im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen zur Erhaltung von Produktionsflächen?

Zu 2.: Ein Widerspruch ist nicht gegeben. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt und damit grundsätzlich nicht dem Schutzregime von Flächen für den industriellen Kernbestand unterworfen. Das geplante Sondergebiet „Universität“ fügt sich in die Zielstellungen des FNP sowie des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ein, namentlich die Förderung wissensbasierter Standorte im städtischen Verdichtungsraum (§ 5 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Ziel Z 2.3 LEP HR). Eine Koexistenz von Bildungs- und Gewerbenutzungen wird durch planungsrechtliche Maßnahmen (u. a. Baugebietstypisierung, verkehrsrechtliche Regelungen, Immissionsschutzkonzept) sichergestellt. Die planerische Absicht dient der Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts im Sinne der Funktionsmischung. Potenziale für zukünftige Synergiewirkungen bilden die räumliche Nähe der Produktionsstandorte zu bestehenden Wissenschaftsstandorten, wie der German University in Cairo (GUC), dem Technologie- und Gründerzentrum PHÖNIX oder perspektivisch der Urban Tech Republic auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel.

3. Wie bewertet der Senat die Erweiterungspläne der seit 2013 ansässigen German University in Cairo (GUC)?

Zu 3.: Die Erweiterungspläne der GUC werden begrüßt. Nach Einschätzung des Bezirksamts Reinickendorf (BA) hat die GUC durch langfristige Investitionen und einen akkreditierten, akademischen Betrieb einen bedeutenden Beitrag zur Aufwertung des Standorts geleistet. Die Erweiterung ermöglicht eine Kapazitätssteigerung auf etwa 1.000 Studierende mit internationalem Fokus. Die GUC trägt zur Diversifizierung des Standorts bei und fördert Kooperationen mit lokalen Betrieben. Der Ausbau stellt nach Einschätzung des BA eine städtebaulich sinnvolle Nutzung dar, die insbesondere durch ihre gute ÖPNV-Erschließung (U-Bahn-Linie U6, S-Bahnlinie S25) auch verkehrlich tragfähig ist. Die Weiterentwicklung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz durch die GUC ist gleichsam wie die aner kennenswerte Sanierung der Kanonenhalle ein aktiver baukultureller Beitrag zur Erhaltung und zukunftsfähigen Nutzung des baulichen Erbes im Bezirk Reinickendorf.

4. Laut Begründung zum Bebauungsplan 12-57 soll sich die Anzahl der Studierenden der GUC von 550 auf 1.000 erhöhen. Welche Informationen hat der Senat über die tatsächliche Anzahl der Studierenden am Standort, die Dauer des Aufenthalts und die physische Präsenz während des Studiums?

Zu 4.: Dem Senat liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor, so dass die folgenden Informationen auf der Zulieferung des BA beruhen. Demnach umfasst die derzeitige Belegung ca. 550 Studierende, die im Rahmen von Austausch-, Sommer- und Forschungsprogrammen mehrere Wochen bis zu einem Semester am Berliner Standort verbringen. Die Planung sieht den Aufbau eines Boardinghouse mit ca. 250–350 Plätzen vor, was einen temporären Aufenthalt auf dem Campus ermöglichen soll. Der physische Aufenthalt beschränkt sich damit überwiegend auf Teilabschnitte des akademischen Jahres. Die GUC agiert insofern als saisonal ausgelasteter Campusbetrieb mit geringerer Dauernutzung im Vergleich zu klassischen Hochschulstandorten. Das Unterbringungsangebot im Boardinghouse erleichtert den auswärtigen Studierenden die Wohnungssuche auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt und ermöglicht kurze Wege zum Studium. Die räumliche Nähe zu lokalen Betrieben entfaltet potenzielle Synergieeffekte etwa in Form betrieblicher Praktika.

5. Wie bewertet der Senat das Heranrücken von Wohnnutzung (Studierendenwohnheim/Boardinghaus) an die benachbarten gewerblichen Produktionsstätten, insbesondere der Nostalgic-Art GmbH?

Zu 5.: Die in Rede stehende Wohnnutzung ist keine allgemeine Wohnnutzung, sondern eine betriebsbezogene Sonderwohnform im Kontext eines wissenschaftlichen Sondergebiets. Diese ist nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Sondergebieten zulässig. Um die Belange der benachbarten gewerblichen Nutzung zu sichern, wurden nach Auskunft des BA umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie bauliche Abstände berücksichtigt. Die Zuordnung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Universität“ schließt eine Ausweitung allgemeiner Wohnnutzung planungsrechtlich aus. Eine Nutzungskonfliktlage soll durch städtebauliche Trennung (Verkehrsführung, Bebauungskörper) und passive Lärmschutzmaßnahmen minimiert werden.

6. Welche konkreten Maßnahmen wurden ergriffen, um sicherzustellen, dass das seit 2009 in der Kanonenhalle ansässige Unternehmen Nostalgic-Art durch das geplante GUC-Projekt nicht in seiner Existenz bedroht und verdrängt wird?

Zu 6.: Das BA hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 12-57 und bei Erstellung des Gewerbeerahmenplans Borsiggelände wiederholt betont, dass der Erhalt des Betriebsstandorts der Nostalgic-Art GmbH ein wesentliches Ziel der Planung ist. Das Unternehmen wurde sowohl in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch im Rahmen von Workshops, Ortsbegehungen, Interviews und Einzelgesprächen eingebunden. Die verkehrlichen Anforderungen wurden in einem gesonderten Gutachten untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Erschließung für Anlieferungen mit langen Sattelzügen prinzipiell gesichert ist, sofern interne Umstrukturierungen und eine alternative Andienung umgesetzt werden. Das BA hat darüber hinaus die Möglichkeit zur alternativen Zuwegung über benachbarte Grundstücke angesprochen und die Beteiligten zur Verhandlung aufgefordert.

Planungsrechtlich wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt, dass Nostalgic-Art auch bei einer Umwidmung der Straße weiterhin Zugang behält. Die Sicherung der Betriebsabläufe ist damit nach Einschätzung des BA

grundsätzlich gewährleistet. Zudem wurde angeboten, die Untere Denkmalschutzbehörde beratend hinzuziehen, um sachdienliche bauliche Lösungen wie einen witterungsgeschützten Anlieferbereich abzustimmen. Das BA teilt mit, dass es den Prozess beratend begleitet, jedoch keine privatrechtliche Einigung zwischen GUC, BIM und Nostalgic-Art erzwingen kann.

7. Gab es seitens des Senats Kontaktaufnahmen zu dem betroffenen Unternehmen und eine Beteiligung der Anwohner*innen? Wenn ja, welche Maßnahmen sind geplant?

Zu 7.: Der Kontakt zu Nostalgic-Art wurde insbesondere im Rahmen der Workshops zum Gewerberahmenplan und im Kontext der Beteiligungsrunden zum B-Plan 12-57 in erster Linie von den zuständigen Bezirksbehörden gehalten. Das Unternehmen wurde wiederholt eingeladen, sich in die Planungsdiskussion einzubringen. Auch direkte Gespräche mit Bezirksstadträtin, Wirtschaftsförderung, FB Stadtplanung und Denkmalschutz und IHK haben stattgefunden.

Im Ergebnis wurden verschiedene Anregungen – insbesondere zur Andienungssituation und zum Denkmalschutz – in das weitere Verfahren übernommen. Eine Beteiligung der Anwohnenden erfolgte im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte. Darüber hinaus wurde nach Auskunft des BA kein gesonderter Beteiligungsprozess durchgeführt, da es sich primär um ein betriebliches Nutzungskonfliktpotenzial zwischen gewerblicher Nutzung und wissenschaftlichem Sondergebiet handelt. Die Anwohnenden wurden im Rahmen einer Infoveranstaltung zum Gewerberahmenplan über die geplanten Entwicklungen in Kenntnis gesetzt.

8. Wie bewertet der Senat, dass im Bebauungsplanentwurf 12-57 die bisherige im Eigentum des Landes Berlin befindliche Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, obwohl weiterhin verschiedene Anlieger (Nostalgic-Art, RENAFAN) diese Straßenflächen nutzen müssen?

Zu 8.: Das BA teilt mit, dass die Umwidmung in eine private Verkehrsfläche der Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung des Campusgeländes dient und der GUC die eigenverantwortliche Gestaltung und Instandhaltung der Erschließungsfläche ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im B-Plan sichergestellt, dass alle bisherigen Nutzer, insbesondere Nostalgic-Art und RENAFAN, ihre Zugangsrechte dauerhaft und rechtssicher behalten. Der B-Plan schafft somit keine faktische oder rechtliche Sperrwirkung gegenüber Drittparteien.

Das BA hebt überdies hervor, dass die Straße bislang nicht öffentlich gewidmet ist. Sie befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird derzeit im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen genutzt. Eine öffentliche Widmung scheiterte bisher insbesondere an der fehlenden straßenrechtlichen Eignung nach dem Berliner Straßengesetz, u. a. wegen der bestehenden Anlieferverkehre sowie der gestalterischen Ausformung. Die Straße erfüllt zudem bislang keine Durchgangsfunktion und dient rein der Erschließung der anliegenden Nutzenden. Der Status als Privatstraße ermöglicht es daher, flexibel auf die Nutzungsanforderungen vor Ort zu reagieren, ohne formale Anforderungen an eine öffentliche Straße erfüllen zu müssen.

Somit stellt diese Regelung aus Sicht des BA eine rechtlich tragfähige Lösung dar, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wird.

9. Wurde der laut Begründung zum Bebauungsplan 12-57 geplante Verkauf der Erschließungsstraße an die GUC bereits vollzogen? Ist dem Senat bekannt, dass auch Nostalgic-Art ein Kaufinteresse an der Fläche hatte?

Zu 9.: Nach Kenntnisstand des BA wurde der Verkauf der Erschließungsstraße an die GUC bislang nicht vollzogen, da sich der Vorgang derzeit in juristischer Prüfung befindet und insbesondere die Frage der rechtssicheren Übertragung unter Berücksichtigung bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen geklärt werden muss.

Dem BA ist bekannt, dass auch Nostalgic-Art Interesse am Erwerb einzelner Abschnitte der Straße geäußert hat. Dieses Interesse wurde jedoch nach Angaben des BA bislang nicht in Form eines konkreten Kaufantrags mit Nachweis einer Einigung mit anderen betroffenen Nutzungsberechtigten konkretisiert.

10. Ist dem Senat bekannt, dass die Erweiterung der GUC zu Problemen bei betrieblichen Abläufen wie Anlieferung/Entladung von Nostalgic-Art führt, da die geplante private Erschließungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist? Wenn ja, wie bewertet der Senat diesen Umstand und welche Konsequenzen zieht der Senat daraus?

Zu 10.: Das BA als plangebende Behörde teilt mit, dass die Verkehrsplanung im Rahmen des B-Plan 12-57 auf einem verkehrstechnischen Gutachten basiert, das die Andienung der Betriebe im Plangebiet – insbesondere auch von Nostalgic-Art – umfassend untersucht hat. Dabei wurde ein sog. „worst-case“-Bemessungsfall eines 16,5 m langen Sattelzugs berücksichtigt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Erschließung grundsätzlich möglich ist, jedoch Anpassungen im Betriebsablauf erforderlich sind (z. B. parallele Andienung, Rückwärtsfahren über definierte Flächen, ggf. witterungsgeschützter Umschlag).

Die im Gutachten empfohlene Verkehrsflächenbreite von 7,80 m (inkl. Sicherheitsabstand) wird planerisch berücksichtigt. Darüber hinaus werden betriebliche Lösungen – etwa die Vereinbarung nachbarschaftlicher Überfahrtsrechte – empfohlen. Aus Sicht des BA liegt die bauliche Ausformung der Erschließung im Verantwortungsbereich der Eigentümer. Es besteht jedoch kein Anspruch auf uneingeschränkte Andienung mit beliebiger Technik, sondern lediglich auf zumutbare betriebliche Erreichbarkeit.

11. Welche alternativen Zuwegungsvarianten wurden konkret geprüft, um eine Koexistenz von Nostalgic-Art und dem geplanten GUC-Projekt zu ermöglichen, anstatt eine Verdrängung zu verursachen? Wurden diese Lösungsansätze detailliert mit den betroffenen Unternehmen besprochen und welche Ergebnisse ergaben sich daraus? Wenn nein, hält der Senat einen gemeinsamen „runden Tisch“ für sinnvoll, um eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung zu erarbeiten?

Zu 11.: Das BA teilt mit, dass im Rahmen des Gewerberahmenplans verschiedene Zuwegungsmöglichkeiten identifiziert und diskutiert wurden. Hierzu zählt insbesondere eine alternative Anlieferung über das westlich angrenzende ehemalige Motorola-Gelände (jetzt Bundesarchiv). Die Umsetzung setzt jedoch voraus, dass privatrechtliche Einigungen mit

den betroffenen Eigentümern erzielt werden. Das BA hat mehrfach angeregt, in direkte Verhandlungen mit den Nachbarn zu treten, da die öffentliche Hand nicht als Vertragspartner in privatrechtliche Einigungen eintreten kann.

Ein „runder Tisch“ zur Lösungsfindung wurde bislang nicht formell eingerichtet, wird jedoch vom BA grundsätzlich unterstützt. Voraussetzung ist das Einvernehmen aller relevanten Akteurinnen und Akteure sowie die Bereitschaft zur kooperativen Lösung. In Vorgesprächen zeigten sich jedoch erhebliche Differenzen zwischen den Beteiligten hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und Verteilung der Kosten.

12. Gibt es verbindliche Zusagen oder Bestätigungen für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten, beispielsweise für den Lösungsansatz der alternativen Zufahrt über das ehemalige Motorola-Gelände, um die Betriebsabläufe von Nostalgic-Art aufrechtzuerhalten? Welche konkreten Schritte wurden diesbezüglich unternommen?

Zu 12.: Das BA teilt mit, dass ihm keine verbindlichen Zusagen für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten über Nachbargrundstücke vorliegen. Da es sich bei den potenziell betroffenen Grundstücken (z. B. dem ehemaligen Motorola-Gelände) um nicht landeseigene Flächen handelt, ist eine Eintragung nur im Rahmen zivilrechtlicher Vereinbarungen möglich. Die öffentliche Hand – einschließlich des Bezirksamts – kann diese nicht einseitig herbeiführen.

Im Rahmen der Gespräche zum Gewerberahmenplan wurde der Lösungsansatz einer alternativen Zufahrt mehrfach thematisiert. Das BA hat demnach betont, dass für die rechtssichere Sicherung einer solchen Erschließung eine grundbuchrechtliche Absicherung in Form einer Dienstbarkeit erforderlich wäre. In diesem Zusammenhang wurde Nostalgic-Art ermutigt, selbstständig entsprechende Gespräche mit benachbarten Eigentümern zu führen.

13. Wie bewertet der Senat, dass durch die geplante Erweiterung der GUC und die daraus resultierenden Entladungsschwierigkeiten erhebliche Investitionen durch Nostalgic-Art getätigt werden und zudem Eingriffe in das behutsam sanierte Denkmal „Kanonenhalle“ erfolgen müssten?

Zu 13.: Das BA teilt mit, dass im Zuge der Anpassung der Andienungssituation bei Nostalgic-Art Investitionen erforderlich werden könnten – etwa für die Einrichtung einer alternativen Anlieferfläche oder die Umsetzung eines temporären Witterungsschutzes. Dabei handelt es sich allerdings nach Einschätzung des BA um innerbetriebliche Maßnahmen, deren Umsetzung im Ermessen des Unternehmens liegt.

Das BA teilt hierzu weiterhin mit, dass Eingriffe in die denkmalgeschützte Kanonenhalle grundsätzlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dabei gilt das Prinzip der Reversibilität sowie der behutsamen gestalterischen Einfügung. Die denkmalrechtliche Beratung durch das BA wurde mehrfach angeboten. Solange die denkmalrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, ist eine temporäre oder mobile Überdachung grundsätzlich denkbar und zumutbar. Das BA erkennt an, dass dies einen finanziellen Aufwand darstellen kann, sieht hierin aber keinen unverhältnismäßigen Eingriff.

14. Welche Entwicklungsperspektiven bestehen für das EpB-Gebiet 4 und wie wird sichergestellt, dass Nostalgic-Art weiterhin gute Standortbedingungen behält?

Zu 14.: Das EpB-Gebiet 4 ist weiterhin Teil der Gebietskulisse des produktionsgeprägten Bereichs des StEP Wirtschaft 2040. Das Gebiet verfügt über unterschiedliche Potenzialflächen, die es zu aktivieren gilt. Ziel ist es, durch gezielte Entwicklung der Bestandsflächen und bessere verkehrliche Erschließung die Nutzungsdichte zu erhöhen, ohne bestehende Betriebe zu verdrängen. Der Gewerberahmenplan formuliert hierzu konkrete Handlungsansätze, u. a. durch Aktivierung brachliegender Flächen und Förderung gemischter gewerblicher Strukturen.

Für Nostalgic-Art ist die planerische Sicherung der Andienung durch den B-Plan 12-57 zentral. Darüber hinaus steht die Wirtschaftsförderung des Bezirks beratend zur Verfügung, um bei Bedarf alternative Flächennutzungen oder Investitionshilfen zu identifizieren.

15. Wie bewertet der Senat die potenziellen wirtschaftlichen Auswirkungen eines möglichen Standortverlusts von Nostalgic-Art auf lokale Arbeitsplätze, Steuereinnahmen, Ausbildungsplätze, Produktion und das Engagement im Bezirk?

Zu 15.: Ein möglicher Standortverlust eines etablierten Unternehmens wie Nostalgic-Art hätte ohne Zweifel spürbare wirtschaftliche Auswirkungen und ist unbedingt zu vermeiden. Das Unternehmen trägt mit überregionalem Vertrieb, eigenem Lager- und Konfektionsbetrieb sowie Ausbildungsplätzen zur Wertschöpfung und Beschäftigung im Bezirk bei. Auch das lokale Engagement bei Sanierung und Inwertsetzung des Baudenkmals der Kanonenhalle ist aner kennenswert.

Gerade deshalb wird im vom BA durchgeführten Planverfahren explizit Wert auf die Absicherung des Fortbestands gelegt. Die planerischen Festsetzungen im B-Plan 12-57 sowie das informelle Planwerk des Gewerberahmenplans gewährleisten weiterhin eine gewerbliche Nutzung und rechtlich gesicherte Erschließung. Das BA sichert zu, dass darüber hinaus die Belange des Unternehmens bei jeder weiteren Verfahrensstufe berücksichtigt werden.

Berlin, den 13.05.2025

In Vertretung

Dr. Severin F i s c h e r

.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe