

Wilhelmsruh (Pankow Park) (Gebiet 11)

Stammdaten

Standort

Das Gebiet „Wilhelmsruh (Pankow Park)“ ist rd. 27 ha groß, liegt im Nordwesten des Ortsteils Wilhelmsruh an der Bezirksgrenze zu Reinickendorf und ist überwiegend deckungsgleich mit dem EpB-Gebiet 38: Wilhelmsruh. Größtes Unternehmen vor Ort ist der Schienenfahrzeughersteller Stadler (rd. 46 % der genutzten Fläche). Damit ist das Gebiet einer der beiden wichtigsten Industriestandorte im Bezirk. Die übrige Fläche wird durch gemischte gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, lokales Gewerbe, Kreativwirtschaft) in Anspruch genommen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den S-Bahnhof Wilhelmsruh und Busse an der nahe gelegenen Lessingstraße.



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Lage im Bezirk Wilhelmsruh im Nordwesten des Bezirks

Gebietstyp Gewerbe- und Industriegebiet

EpB-Gebiet 38

Handlungstyp Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils

Größe 26,9 ha

Eigentümer Privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

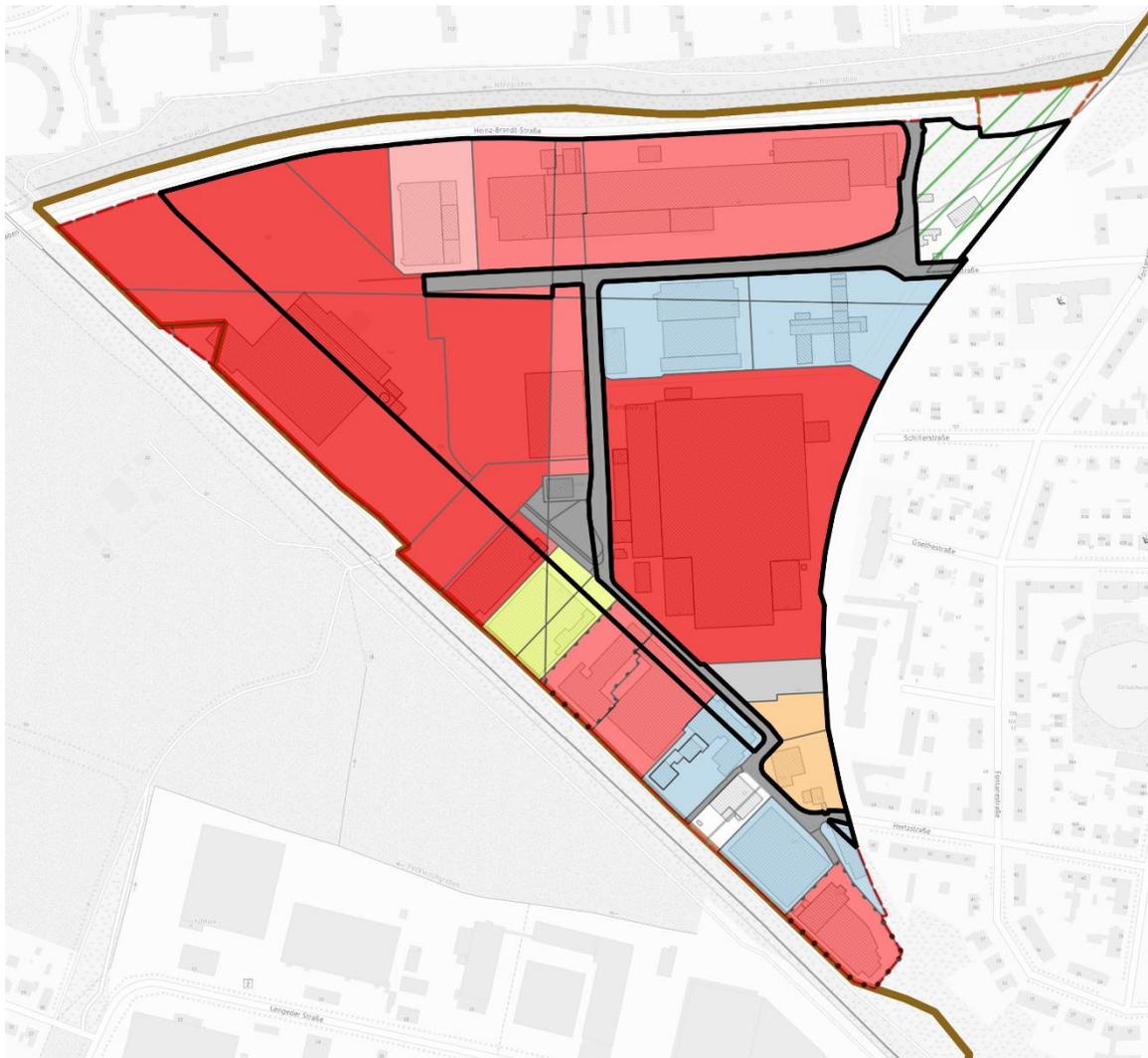
Überwiegende Nutzungen Produktion (12,2 ha), Gemischtes Gewerbe (5,9 ha), Büro und Dienstleistung (3,2 ha)

Potenzialflächen 0,2 ha

Nachverdichtung 0,3 ha

Gebietscharakter Typisches Gewerbe- und Industriegebiet mit Gebäuden und Erschließungsstraßen in durchschnittlichem Zustand (einige Neubauten). Umfeld durch Wohnen (Norden, Osten) und Bahntrasse (Südwesten) geprägt.

Karte 1: Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park): Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 11: Wilhelmsruh (Pankow Park), OT Wilhelmsruh

Dominierende Nutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Dienstleistungen
- Kunstproduktion/Kreativw.
- Sonst. gewerbliche Nutzung
- Zufahrtswege/-straßen
- Grün
- Leerstand
- Gewerbehof

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- EpB-Gebiet
- Grenze Untersuchungsgebiet

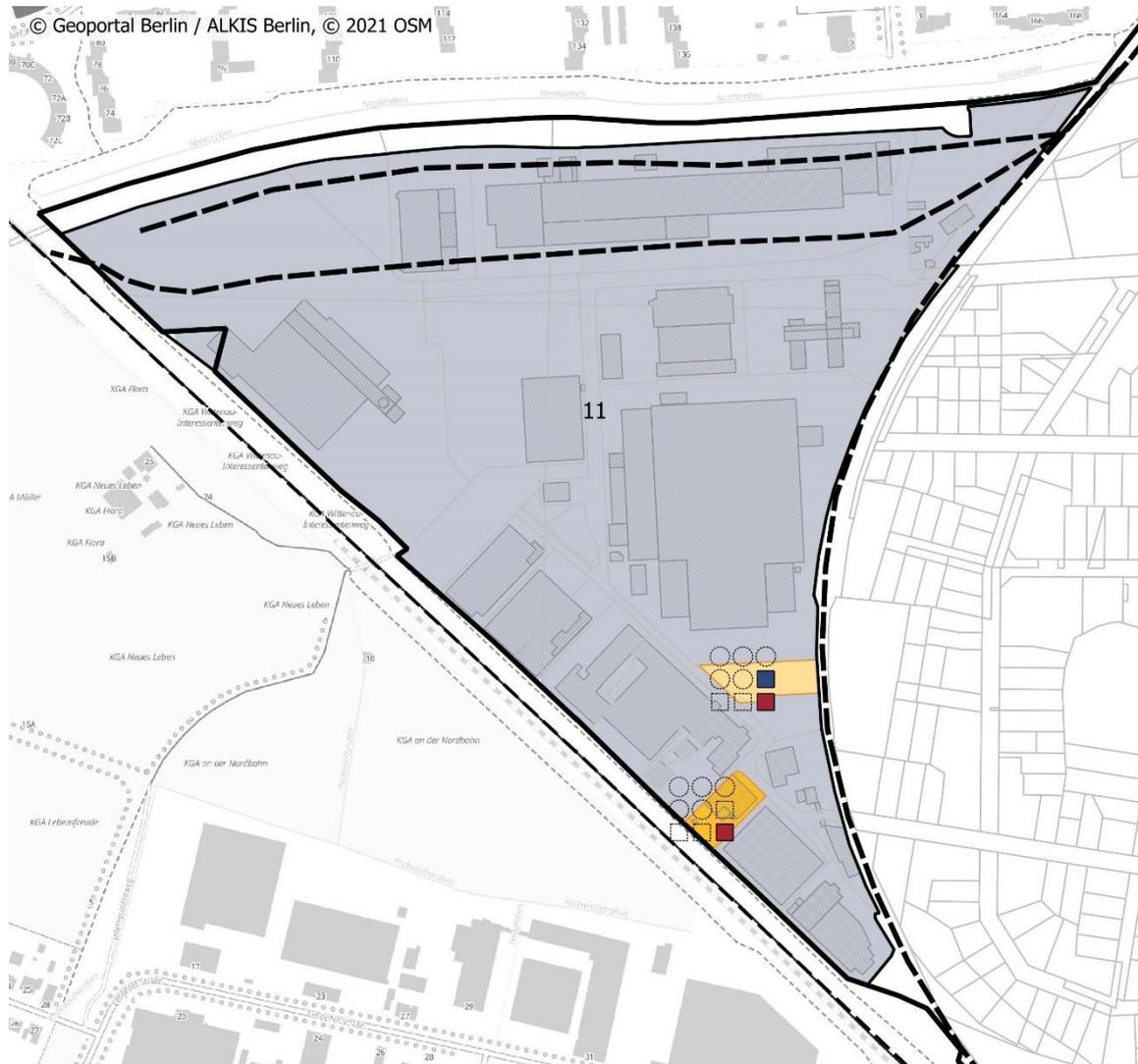
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Erhebung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Planungssituation			
<p>Für das Untersuchungsgebiet 11 ist im FNP gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche entlang der angrenzenden Bahnfläche und des angrenzenden Nordgrabens (Wasserfläche) dargestellt. Östlich grenzt im FNP die Darstellung "Kleinbahn" als nachrichtliche Übernahme der bestehende Trasse der Heidekrautbahn an (Linien-signatur). Im Gebiet gibt es nur zwei kleinere Potenzialfläche, wovon eine für eine Neuentwicklung zur Verfügung steht, hier ist Denkmalschutz zu berücksichtigen. Die andere Fläche könnte verdichtet werden, hier ist ebenso Denkmalschutz sowie eine angrenzende schutzbedürftige Nutzung zu beachten.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 111 – 12 min (ca. 6,5 km) über Am Nordgraben	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	S-Bahnlinien 1 und 85, Buslinien 122 und 155 entlang der Lessingstraße	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s für 95-100% der Unternehmen	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablierter Standort des Schienenfahrzeugbaus und EpB-Gebiet • Gleisanschluss • Gute ÖPNV-Anbindung, durch Reaktivierung der Heidekrautbahn künftig noch Verbesserung (insbesondere Anbindung ins benachbarte Umland) 		<ul style="list-style-type: none"> • Direkt angrenzende schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) im Osten • Nur noch geringe Erweiterungspotenziale • Straßenanbindung von Osten durch Wohngebiet 	

Karte 2: Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park): Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 11: Wilhelmsruh (Pankow Park), OT Wilhelmsruh

Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung)
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)
- Umnutzung zu nicht gewerbl. Nutzung

Geplante gewerbliche Nutzung

Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Besondere Chancen (○) und Restriktionen (□)

- Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung
- Städtebaufördergebiet
- Zukunftsort
- Unternehmensnetzwerk/Gebietsmanagement
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen
- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- Ökologische Bindungen
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)
- Denkmalschutz

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnetes Straßennetz
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Bebauungsplan Planerfordernis, betrifft:

- festgesetzt
- im Verfahren
- B-Planverfahren

Quelle: Eigene Bewertung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

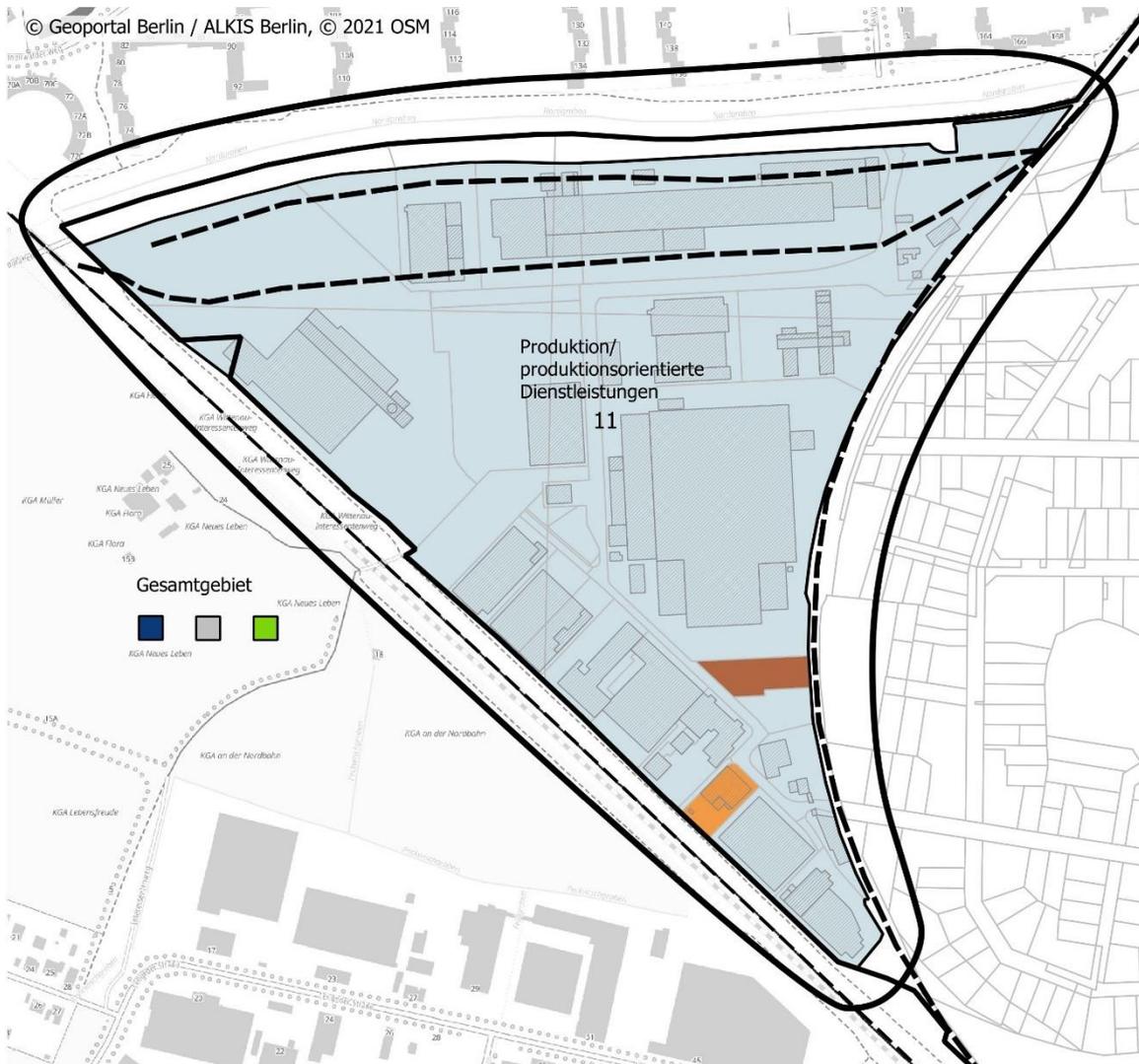
Zielkonzept

Das Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park), das weitgehend dem EpB-Gebiet 38: Wilhelmsruh entspricht, soll weiterhin für Produktion und produktionsorientierte Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Auch gemischtes Gewerbe ist hier – in Vereinbarkeit mit den im EpB zulässigen Nutzungen – möglich. Das Gebiet weist derzeit nur zwei kleinere Potenzialflächen auf. Bei einer der Flächen ist angrenzende schutzbedürftige Nutzung, bei beiden Denkmalschutz zu berücksichtigen. Letzteres kann hier restriktiv, aber auch befördernd (z. B. Arbeitsambiente) wirken.

Handlungskonzept

Im Gebiet " Wilhelmsruh (Pankow Park) " liegen eine Neuentwicklungsfläche und eine Nachverdichtungsfläche. Diese beiden kleinen Flächen sind kurzfristig aktivierbar. Aufgrund von einzelnen Entwicklungsprojekten ist der Bezirk im Gespräch mit den Eigentümern im Pankow Park und weiteren Akteuren zu den Themen Straßenerschließung und Reaktivierung der Heidekrautbahn. Daher stellt das WiKo die entsprechenden Maßnahmen dar. Ferner ist für das Gesamtgebiet als Maßnahme eine Kooperation über die Bezirks- und Landesgrenzen hinweg dargestellt, da es an das Industriegebiet Flottenstraße im Bezirk Reinickendorf angrenzt. Außerdem befindet sich im Gebiet das Unternehmen Stadler, das ebenso wie das Unternehmen Bombardier in der Stadt Hennigsdorf Schienenfahrzeuge produziert, womit eine Kooperation über die Landesgrenzen hinweg möglich wäre.

Karte 3: Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park): Räumliche Strategie



Gebiet 11: Wilhelmsruh (Pankow Park), OT Wilhelmsruh

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zielnutzung

- | | |
|---|--|
| Produzierendes Gewerbe | Großhandel |
| Gemischtes Gewerbe | Ver-/Entsorgung |
| Lokales Gewerbe | Wissenschaft/Forschung/Technologie |
| Produktionsorientierte Dienstleistungen | Kreativwirtschaft |
| Büro/Dienstleistungen | Kultur/Entertainment |

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

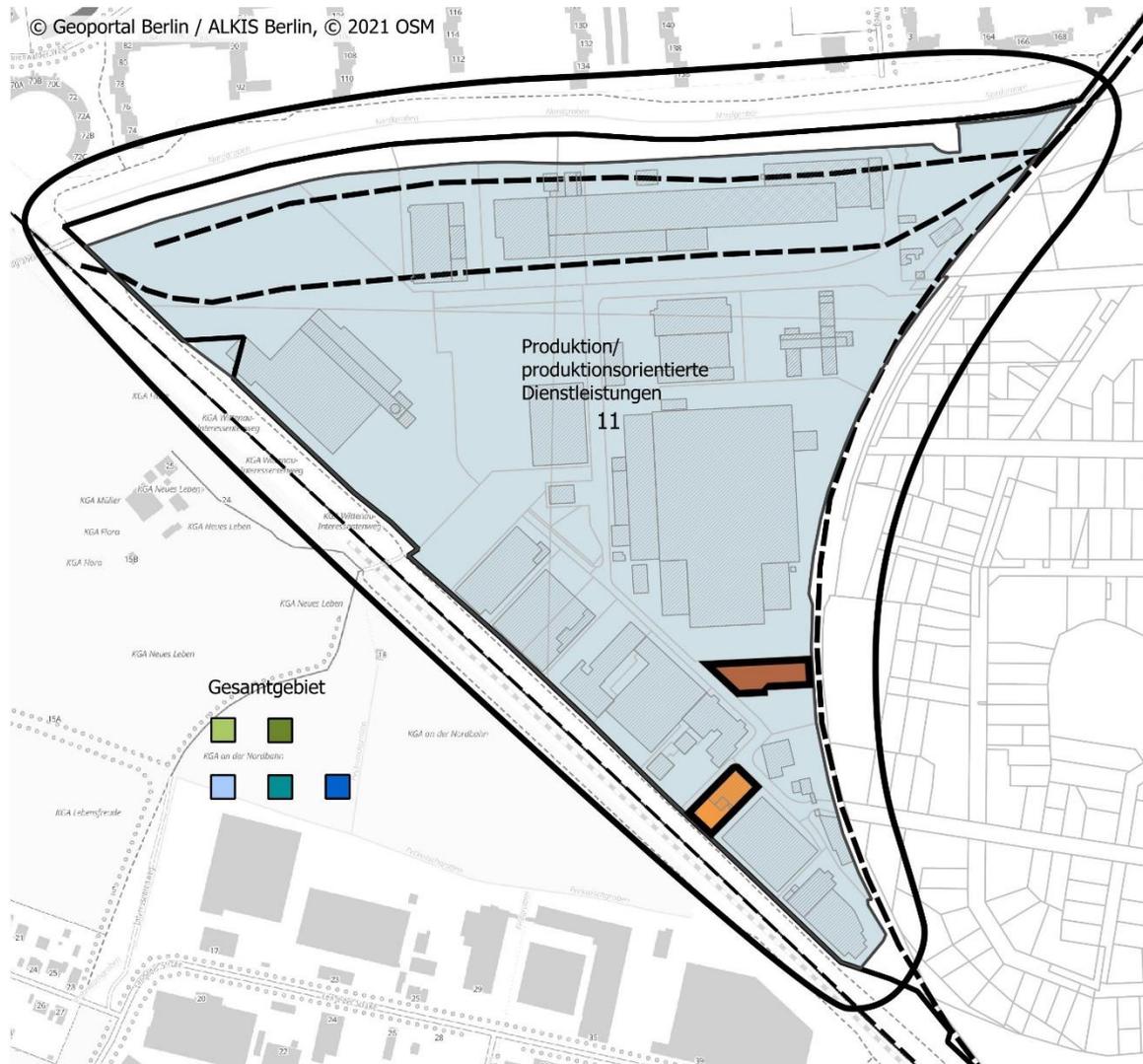
- | | | |
|---|---|--|
| Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | Grenze VU-Gebiet |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | Blankenburger Süden |

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Karte 4: Gebiet Wilhelmsruh (Pankow Park): Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 11: Wilhelmsruh (Pankow Park), OT Wilhelmsruh

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zeitliche Aktivierbarkeit

- kurz
- mittel
- lang

Profilbereiche

- Profilbereiche mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Maßnahmen und Instrumente

Planerische Maßnahmen

- Umsetzung von Maßnahmen aus bestehender Studie
- Erstellung Verdichtungs-, Machbarkeitsstudie oder Rahmenplan
- B-Plan-Verfahren
 - ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität

Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Ausbau Breitbandverbindung

Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern
- Ansprache von Gewerbetreibenden
- Initiierung/Unterstützung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg
- Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens

Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Fördermitteln

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Instrument und Maßnahmen	Priorität
Verbesserung der ÖPNV-Erschließung (Reaktivierung Heidekrautbahn)	Hoch (nicht in Verantwortlichkeit des Bezirks)
Initiierung eines Unternehmensnetzwerks	Hoch
Verbesserung Straßenerschließung	Mittel
Ansprache von Grundeigentümer zur Weiterentwicklung des Gesprächs (fortlaufend)	Mittel
Kooperation über Bezirks- bzw. Landesgrenze prüfen (mit Bezirk Reinickendorf)	Mittel