

Treseburger Straße (Gebiet 12)

Stammdaten

Standort

Das rd. 30 ha große Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Blankenburg beiderseits der Treseburger Straße am Karower Damm und ist mit Bussen an den S-Bahnhof Blankenburg angebunden. Mehr als zwei Drittel der Fläche sind aktuell entweder festgesetzte Grünfläche oder ungenutzt, darunter der komplette nördliche Teil. Im mittleren Teilbereich ist eine Mischung verschiedener Branchen ansässig. Der südliche Teil wird überwiegend durch Wohngebäude (rd. 7 % der Gesamtfläche) und einen öffentlichen Park in Anspruch genommen.



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

Lage im Bezirk Im Nordwesten von Blankenburg

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen

Größe 30,4 ha

Eigentümer Überwiegend privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

Überwiegende Nutzungen Logistik, Lager und Großhandel (2,0 ha), Wohnen (2,0 ha), Sonstige gewerbliche Nutzung (1,1 ha), Einzelhandel (1,1 ha)

Potenzialflächen 9,6 ha

Nachverdichtung 2,1 ha

Gebietscharakter Kleinteiliges Gewerbegebiet mit gemischter Nutzung und einfachen Qualitäten. Zustand der Gebäude und Straßen eher durchschnittlich. Westlich und östlich angrenzende Eigenheimbebauung, im Norden Bahntrasse, im Süden landwirtschaftliche Flächen.

Karte 1: Gebiet Treseburger Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 12: Treseburger Straße, OT Blankenburg

Dominierende Nutzung

- Lokales Gewerbe
- Logistik, Lager, Großhandel
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Wohnen
- Sonst. gewerbliche Nutzung
- Zufahrtswege/-straßen
- Öffentliche Straßen
- Grün

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

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

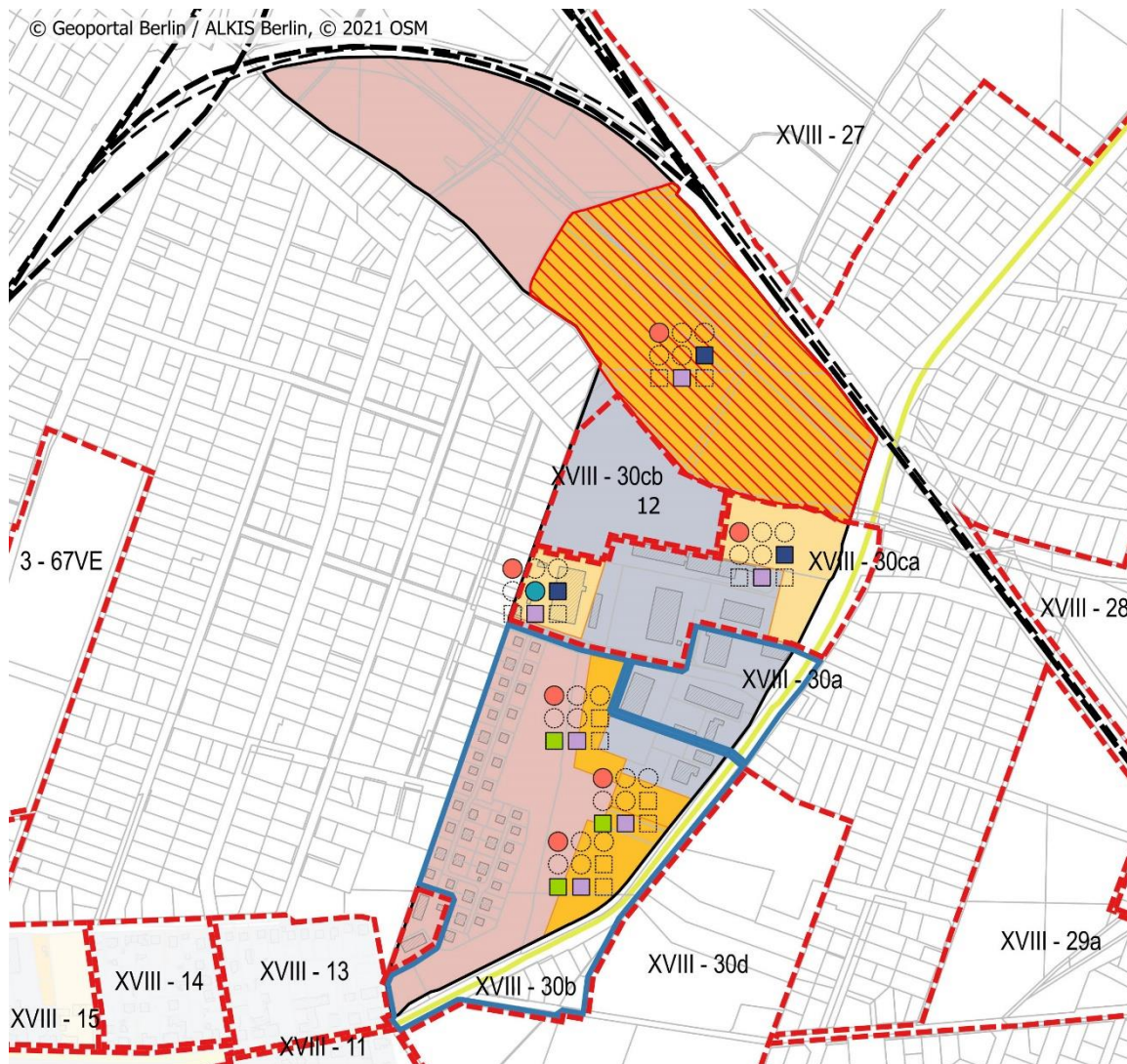
Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Im FNP ist für das Untersuchungsgebiet Treseburger Straße gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche (zwei Grünzüge mit der Zweckbestimmung Parkanlage) dargestellt. Im südwestlichen Bereich des Gebiets ist auf gewerblichen Bauflächen ein Einfamilienhausgebiet entstanden, weshalb diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Gebiet gibt es mehrere zu aktivierende Flächen, die für eine Neuentwicklung oder für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Zur gewerblichen Nutzung der zu aktivierenden Flächen im Norden liegt ein durch den Bezirk beschlossenes Konzept vor. Für die große Potenzialfläche im Norden wird ein Planerfordernis für einen B-Plan eingeschätzt. Das beschlossene Konzept sieht ferner vor, u. a. auf dem nordwestlichen Teilbereich des Gebiets Grün zu entwickeln, dieser ist im Plan als "absehbar nicht gewerblich nutzbar" gekennzeichnet. Die Nutzung dieses nordwestlichen Teilbereichs befindet sich allerdings noch in Diskussion, dieser Bereich ist Teil des EUROPAN 17 Wettbewerbs am Karower Kreuz. Sollte ein Wettbewerbsergebnis umgesetzt werden, welches eine stärkere bauliche Nutzung des direkten Bahnhofsumfeldes vorsieht, müsste ggf. das WiKo in diesem Bereich zur späteren Zeit geändert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist die gewerbliche Entwicklung im Gebiet in Abstimmung mit den zahlreichen weiteren Umfeldplanungen vorzunehmen (u. a. Errichtung Turmbahnhof Karower Kreuz, B-Plan Karow Süd, Errichtung S-Bahnhof Sellheimbrücke und Ersatzneubau Sellheimbrücke).</p> <p>Für den südlichen Teil des Untersuchungsgebiets gelten zwei festgesetzte Bebauungspläne (XVIII - 30a, XVIII - 30b). Die südlichen Potenzialflächen befinden sich innerhalb des B-Plan XVIII-30b, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Die Flächen, die für eine Neuentwicklung vorgesehen sind, sind noch zu erschließen, außerdem liegen auf einigen von ihnen ökologische Bindungen. In der Mitte des Gebietes befinden sich zwei Flächen mit Nachverdichtungspotenzialen, die unter anderem Teil eines sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans sind, der das Planungsziel Gewerbe verfolgt (XVIII - 30ca). An die Nachverdichtungsflächen grenzt schutzbedürftige Nutzung, sie sind auch noch zu erschließen. Die Nachverdichtungsfläche im Westen befindet sich im Landesgrundvermögen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Überwiegend, noch fehlende Erschließung einiger Potenzialflächen	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 10 min (ca. 6 km) über Heinersdorfer Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 150, 158 an der Treseburger Str. / Karower Damm	Management	Nein
Breitbandversorgung	Unzureichend, überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >50 MBit/s, teils >100 MBit/s	„Smart Solutions“	-

Chancen	Konflikte und Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none">• Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung vorhanden• Machbarkeitsstudie für die Potenziale im Norden und Baurecht für die Potenziale im Süden• Perspektivisch sehr gute ÖPNV-Anbindung bei Realisierung S-Bahnhof Sellheimbrücke und Karower Turmbahnhof	<ul style="list-style-type: none">• Unzureichende Breibandanbindung• Fehlende Erschließung und teils ökologische Bindung auf Potenzialflächen• Eingeschränkte ÖPNV-Anbindung

Karte 2: Gebiet Treseburger Straße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 12: Treseburger Straße, OT Blankenburg

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

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

Zielkonzept

Infolge der hohen gewerblichen Flächenbedarfe ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets Treseburger Str. um die im Norden des Gebiets liegenden, bisher nicht baulich genutzten, Flächen vorgesehen. Für das Untersuchungsgebiet ist als Profilnutzung lokales Gewerbe vorgesehen. Auch gemischtes Gewerbe kann hier Platz finden. In einer 2022 durch den Bezirk beschlossenen Machbarkeitsstudie werden Flächen zur gewerblichen Nutzung definiert. Die Studie berücksichtigt auch landschaftliche und naturschutzfachliche Belange, weshalb ein großer Teil der nördlichen Fläche als "absehbar nicht gewerblich nutzbar" gekennzeichnet ist. Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist der nordwestliche Teilbereich Teil des EUROPAN17-Wettbewerbs. Südlich der bestehenden Gewerbebetriebe ist ein Wohngebiet entstanden und eine größere Grünfläche vorgesehen. Östlich der geplanten Grünfläche stehen weitere Potenzialflächen zur Neuentwicklung von lokalem Gewerbe zur Verfügung.

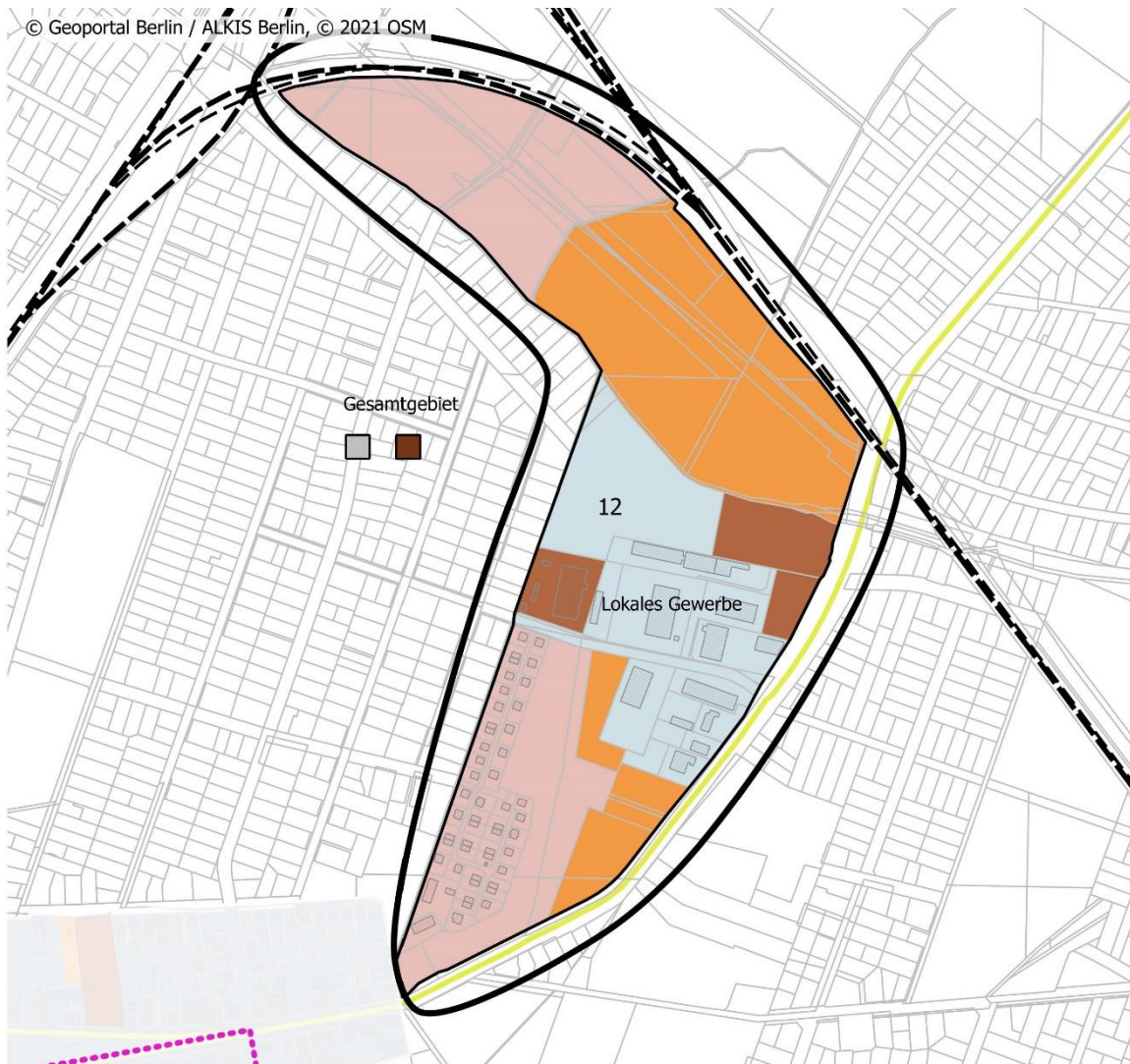
Handlungskonzept

Für das Gebiet liegt ein beschlossenes Konzept vor, dessen Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Das Gebiet weist eine große Neuentwicklungsfläche auf, die jedoch erst langfristig aktivierbar ist, denn sie ist nur teilweise erschlossen (die Erstellung von weiteren Straßenerschließungen sind notwendig), ferner muss ein Bebauungsplan zur Entwicklung der Fläche erstellt werden. Für diese Neuentwicklungsfläche sollte der Einsatz von Fördermitteln geprüft und umgesetzt werden. Für die Erschließung der nördlichen Potenzialflächen sind zudem die Festsetzungen des südlich angrenzenden B-Plans XVIII 30ca erforderlich. Hier ist zu prüfen, ob ein gemeinsames B-Planverfahren unter Einschluss der Potenzialflächen oder zwei separate B-Planverfahren durchgeführt werden sollte.

Die in der Mitte des Gebiets liegende nördliche Nachverdichtungsfläche sowie die im Süden liegende Neuentwicklungsfläche sind mittelfristig aktivierbar, alle anderen Nachverdichtungs- und Neuentwicklungsflächen sind kurzfristig aktivierbar. Ende 2023 wird auf einer dieser Potenzialfläche am Karower Damm ein privater Gewerbehof errichtet.

Für das gesamte Gebiet gilt die Notwendigkeit einer besseren Breitbandanbindung, die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (vorgesehen sind die neuen Bahnhöfe "Sellheimbrücke" und der Turmbahnhof am Karower Kreuz) sowie die Ansprache der Grundeigentümer. Auch bereitet der Bezirk derzeit einen Rahmenplan für den Ortsteil Blankenburg vor, der das Gebiet Treseburger Straße einschließt. Die Inhalte des beschlossenen Konzepts zur Treseburger Straße sind in den Rahmenplan zu integrieren.

Karte 3: Gebiet Treseburger Straße: Räumliche Strategie



Gebiet 12: Treseburger Straße, OT Blankenburg

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

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

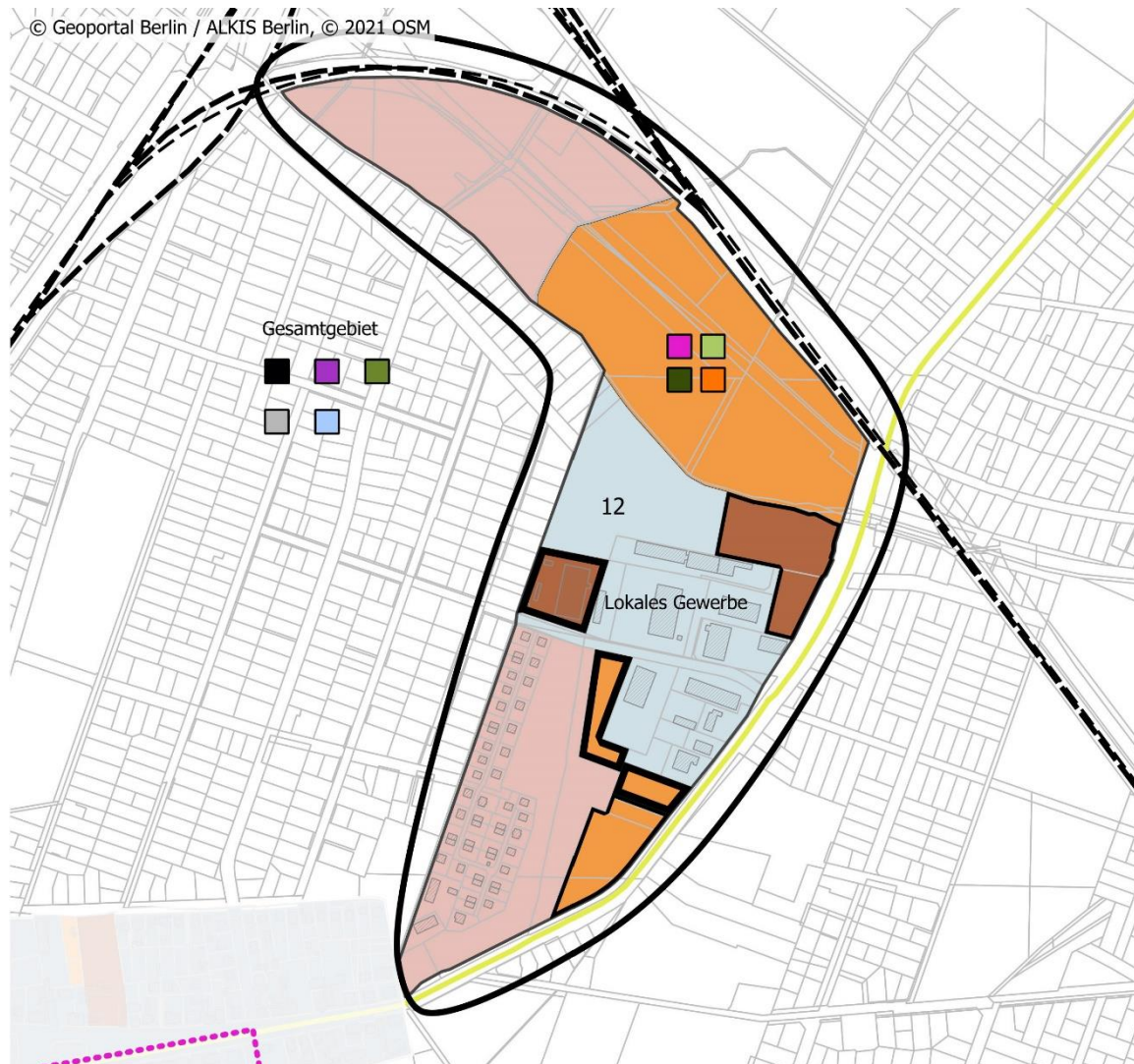
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- - - Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Treseburger Straße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 12: Treseburger Straße, OT Blankenburg

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
- Übergeordnete 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
Umsetzung von Maßnahmen aus der vorhandenen Machbarkeitsstudie	Hoch
Ausbau der Breitbandanbindung auf > 1Gbit/s	Hoch
Rahmenplan Blankenburg	Mittel bis hoch
Ansprache von Grundeigentümern	Mittel bis hoch
Bebauungsplan für nördliche Potenzialfläche	Mittel
Ertüchtigung und Herstellung Straßenanbindung und stadttechnisch Erschließung für die nördliche Potenzialfläche (unter Einsatz von Fördermitteln)	Mittel
Abschluss Bebauungsplanverfahren XVIII-30cb und XVIII-30ca	Mittel
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung	Mittel