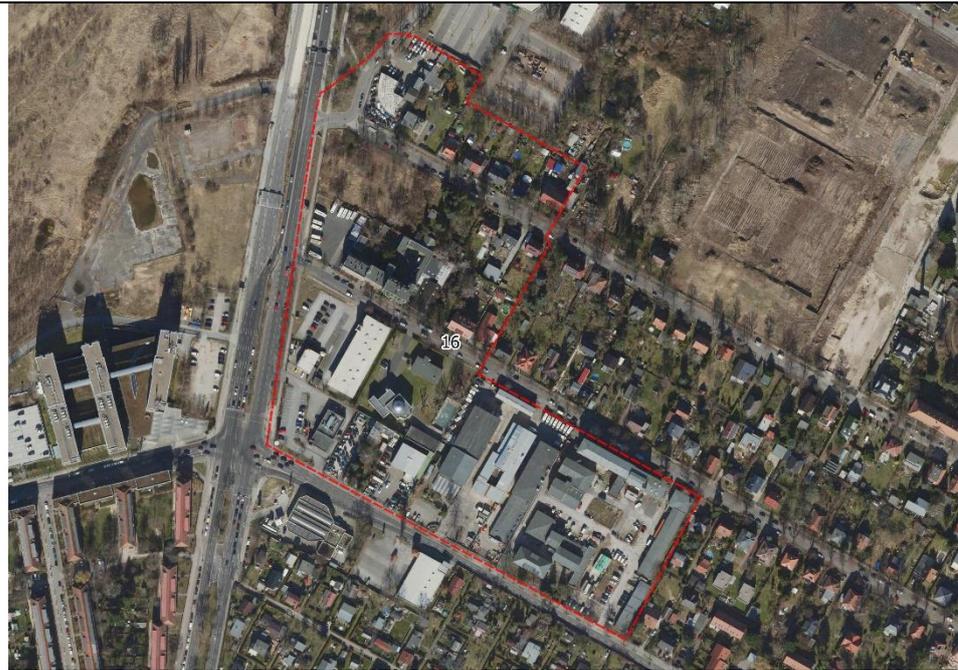


## Rothenbachstraße (Gebiet 16)

### Stammdaten

#### Standort

Das rd. 8 ha große Gebiet befindet sich im Westen von Heinersdorf und erstreckt sich östlich der Prenzlauer Promenade von der Rothenbachstraße bis zur Neukirchstraße. Über eine Buslinie besteht eine Anbindung an den S+U-Bahnhof Pankow. Der südliche Teil des Gebiets ist überwiegend gewerblich genutzt, u. a. durch zwei große Gewerbehöfe. Im nördlichen Teil besteht eine Mischung aus Wohnen, Gewerbebetrieben und Brachflächen.



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

Lage im Bezirk Westen von Heinersdorf

Gebietstyp Mischgebiet mit gewerblicher Prägung

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe

Größe 7,7 ha

Eigentümer Privat

### Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

Überwiegende Nutzungen Gemischtes Gewerbe (2,1 ha), Wohnen (1,4), Lokales Gewerbe (0,8 ha)

Potenzialflächen 0,8 ha

Nachverdichtung 2,7 ha

Gebietscharakter Im Norden des Gebiets überwiegend Wohngebäude (Eigenheim und Geschosswohnungsbau). Im Süden einfaches Gewerbegebiet. Gebäude und Straßen in überwiegend durchschnittlichem Zustand.

**Karte 1: Gebiet Rothenbachstraße: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



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

**Gebiet 16: Rothenbachstraße, OT Heinersdorf**

**Dominierende Nutzung**

- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Hotel, Gastronomie
- Kultur/Religion
- Wohnen

- Öffentliche Straßen
- Brache
- Grün
- Leerstand
- Gewerbehof
- Zweitnutzung: ggf. störendes Gewerbe
- Zweitnutzung: Wohnen

**Weitere Inhalte**

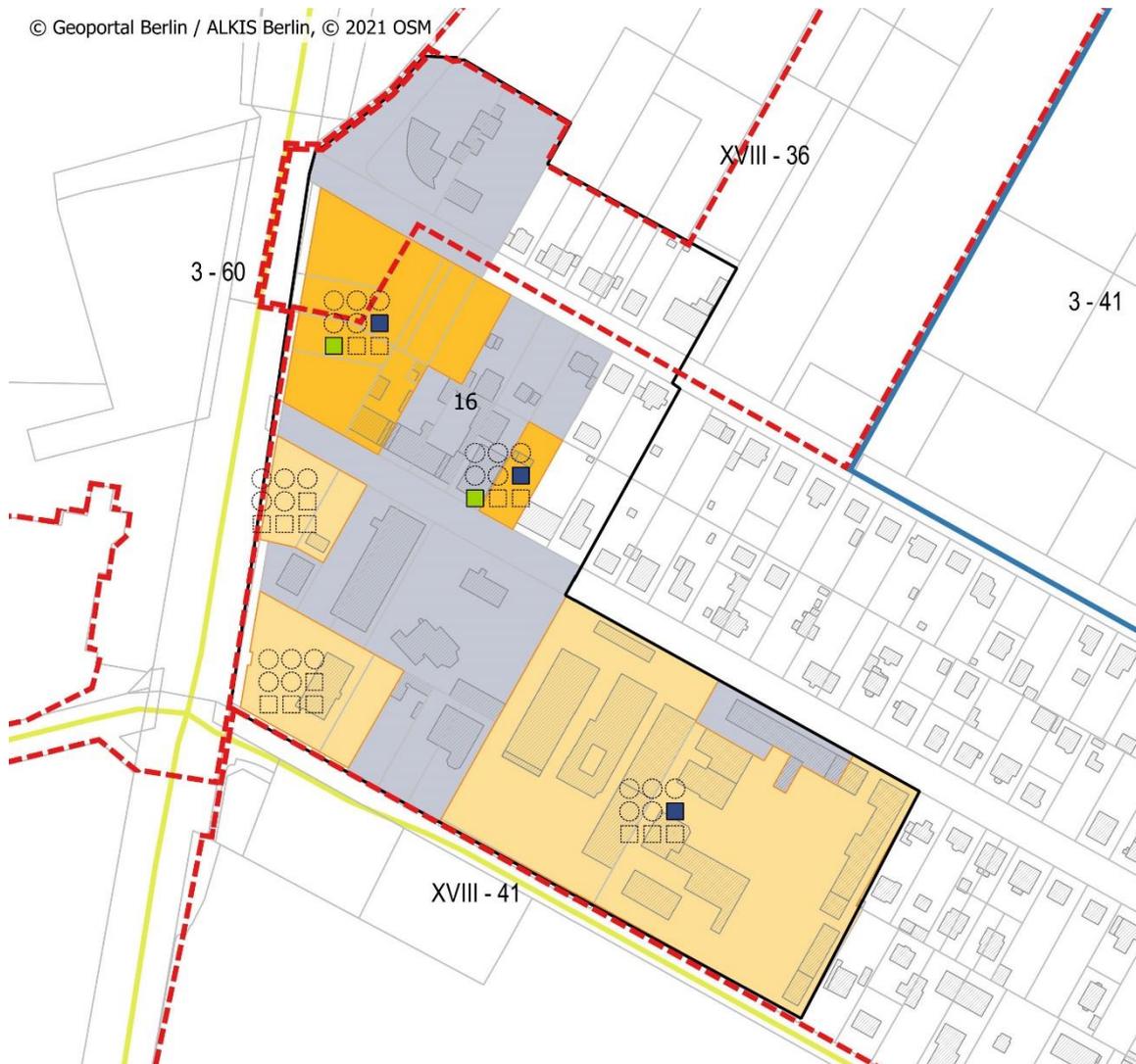
- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

**Planergemeinschaft empirica**

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

Planungssituation			
<p>Im FNP ist für diese Fläche Gemischte Baufläche (M2) sowie Wohnbaufläche (W3) dargestellt. Die Rothenbachstraße ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Norden des Gebiets befindet sich seit 1994 ein Bebauungsplan im Verfahren (XVIII - 36), das Verfahren ruht. Die Entwicklung der Flächen Pankower Tor und der Ausbau des Knotenpunkts Prenzlauer Allee / Tiniusstraße zu einem Vollknoten wird die Entwicklung des Gebiets beeinflussen. Das Gebiet weist fünf zu aktivierende Potenzialflächen auf, wovon zwei für eine Neuentwicklung zur Verfügung stehen und drei für eine Nachverdichtung. An die große Nachverdichtungsfläche sowie die beiden Neuentwicklungsflächen zwischen der Tiniusstraße und der Neukirchstraße grenzen schutzbedürftige Nutzungen an. Zudem liegen auf den beiden zuletzt genannten Flächen ökologische Bindungen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 4 min (ca. 2,2 km) über Tiniusstraße / Prenzlauer Promenade	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	<p>Buslinien X54 an der Haltestelle Prenzlauer Promenade / Granitzstr. (Berlin) – Fußweg: 200 Meter, 2 min</p> <p>Straßenbahnlinie M2 an der Haltestelle Rothenbachstr. (Berlin)</p> <p>S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf - Fußweg ca. 500 Meter vom westlichen Gebietsrand</p>	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Potenzialflächen und Nachverdichtungspotenziale vorhanden</li> <li>• Sehr gute Autobahnanbindung</li> <li>• Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch geplante Straßenbahntrassen entlang der Rothenbachstraße und der Prenzlauer Promenade</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teils ökologische Bindungen auf den Potenzialflächen</li> </ul>	

## Karte 2: Gebiet Rothenbachstraße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



### Gebiet 16: Rothenbachstraße, OT Heinersdorf

#### 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**

Im Gebiet Rothenbachstraße stehen größere Flächen zur Nachverdichtung und Neuentwicklung zur Verfügung. Hierfür sieht das WiKo als künftige Profilnutzung zur Versorgungssicherung der angrenzenden Wohnquartiere lokales Gewerbe vor. Auch gemischtes Gewerbe ist hier möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe auf den FNP-Wohnbauflächen, die mit der zuständigen Senatsverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit dem FNP im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen sind (Unterrichtung gemäß § 10 Abs. & AG BauGB), sind unter Umständen eingeschränkt.

**Handlungskonzept**

Die zwei im Gebiet Rothenbachstraße liegenden Flächen für eine mögliche Neuentwicklung sind kurzfristig aktivierbar. Die drei Nachverdichtungsflächen bestehen jeweils aus mehreren Grundstücken, weshalb hier aufgrund von Abstimmungserfordernissen zwischen den Eigentümern erst eine mittelfristige Aktivierbarkeit aufgezeigt wird.

### Karte 3: Gebiet Rothenbachstraße: Räumliche Strategie



#### Gebiet 16: Rothenbachstraße, OT Heinersdorf

##### 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

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: darkblue;">■</span> Produzierendes Gewerbe               | <span style="color: gray;">■</span> Großhandel                         |
| <span style="color: lightgray;">■</span> Gemischtes Gewerbe                  | <span style="color: yellow;">■</span> Ver-/Entsorgung                  |
| <span style="color: brown;">■</span> Lokales Gewerbe                         | <span style="color: pink;">■</span> Wissenschaft/Forschung/Technologie |
| <span style="color: green;">■</span> Produktionsorientierte Dienstleistungen | <span style="color: purple;">■</span> Kreativwirtschaft                |
| <span style="color: cyan;">■</span> Büro/Dienstleistungen                    | <span style="color: magenta;">■</span> Kultur/Entertainment            |

##### Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

##### Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <span style="color: yellow;">—</span> Autobahn, großräumige Straßenverbindung | <span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px;"></span> Güterbahn                                 | <span style="color: magenta;">⋯</span> Grenze VU-Gebiet |
| <span style="color: lightyellow;">—</span> Übergeordnete Straßenverbindung    | <span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px;"></span> 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 Rothenbachstraße: Instrumente und Maßnahmen**

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



**Gebiet 16: Rothenbachstraße, OT Heinersdorf**

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
Sicherung der Mischung aus Wohnen und Gewerbe bei Genehmigungen nach § 34 BauGB	Hoch
Potenzial- und Nachverdichtungsflächen: Eigentümeransprache, um gewerbliche Nutzung zu sichern	Mittel
Information über vorhandene Potenzialflächen an flächensuchende Gewerbebetriebe	Mittel