

## Langhansstraße (Gebiet 19)

### Stammdaten

#### Standort

Das Gebiet ist rd. 95 ha groß und liegt im südlichen Weißensee beiderseits der Langhansstraße. Es ist durch eine Straßenbahntrasse in der Langhansstraße und Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Gut zwei Drittel der Flächen werden durch Wohnen und soziale Infrastruktur genutzt, auf gewerbliche Nutzungen entfallen rd. 28 % der Fläche (v. a. lokales und gemischtes Gewerbe sowie Einzelhandel).



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

Lage im Bezirk Weißensee

Gebietstyp Mischgebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe

Größe 95,4 ha

Eigentümer überwiegend privat

#### Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

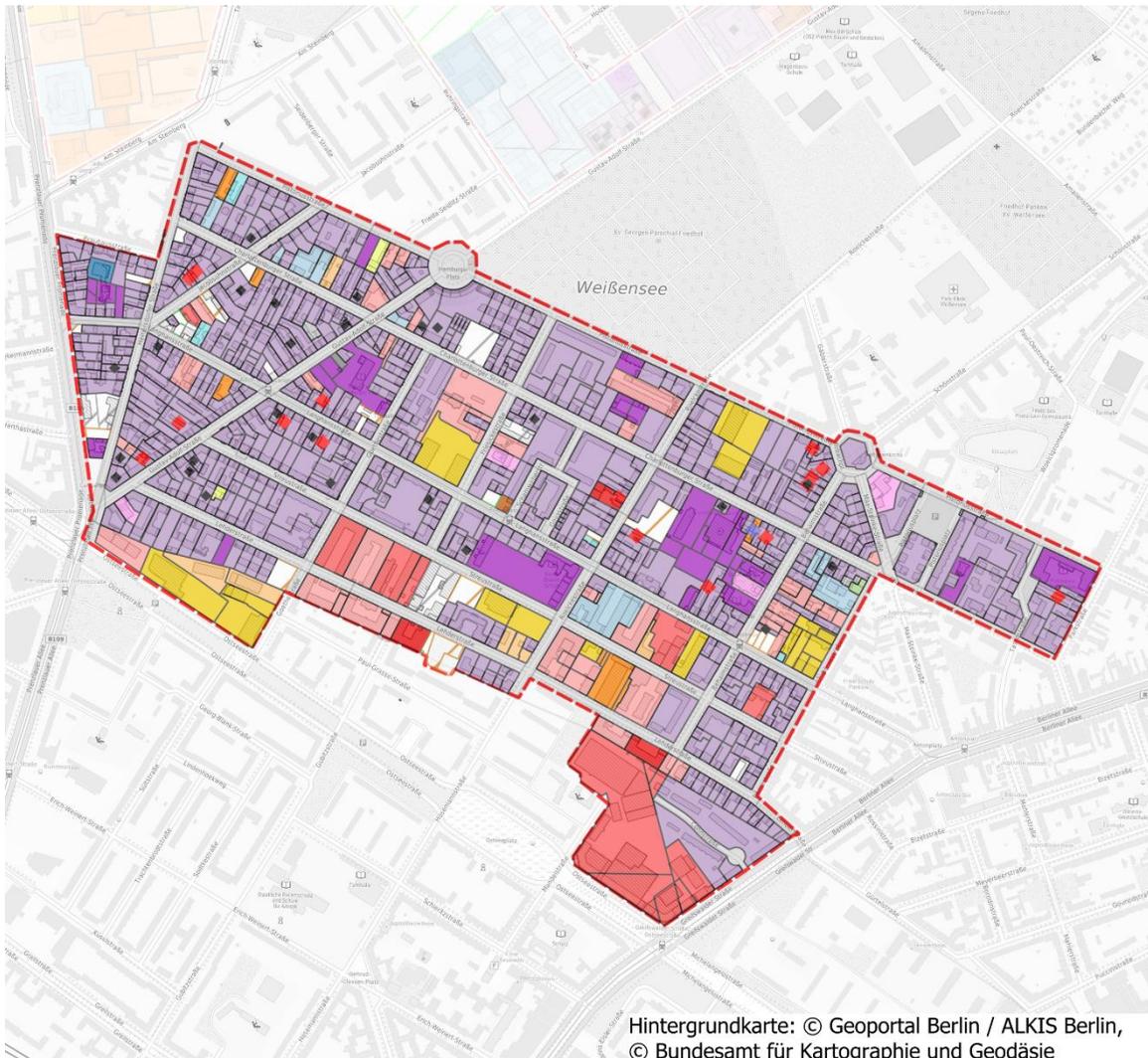
Überwiegende Nutzungen Wohnen (44,5 ha), Lokales Gewerbe (6,3 ha), Gemischtes Gewerbe (5,5 ha), Soziale Infrastruktur (5,2 ha)

Potenzialflächen 0,8 ha

Nachverdichtung 5,9 ha

Gebietscharakter und Umfeld Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist mit eingestreuten Gewerbeflächen, mit gewisser Konzentration in den Ruthenbergschen Höfen und im Block 47. Im Umfeld Wohnquartiere (Geschosswohnungsbau) unterschiedlicher Dichte, im Norden teils auch Friedhöfe.

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



Gebiet 19: Langhansstraße, OT Weißensee

**Dominierende Nutzung**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Produzierendes Gewerbe</li> <li><span style="color: #e91e63;">■</span> Gemischtes Gewerbe</li> <li><span style="color: #f44336;">■</span> Lokales Gewerbe</li> <li><span style="color: #ff9800;">■</span> Logistik, Lager, Großhandel</li> <li><span style="color: #ffcdd2;">■</span> Kfz-Handel und Tankstellen</li> <li><span style="color: #795548;">■</span> Ver- und Entsorgung</li> <li><span style="color: #ffeb3b;">■</span> Einzelhandel</li> <li><span style="color: #bbdefb;">■</span> Dienstleistungen</li> <li><span style="color: #2196f3;">■</span> Wissenschaft, Forschung</li> <li><span style="color: #8bc34a;">■</span> Komm. Freizeitnutzungen</li> <li><span style="color: #4dd0e1;">■</span> Hotel, Gastronomie</li> <li><span style="color: #fff9c4;">■</span> Kunstproduktion/Kreativw.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #e91e63;">■</span> Kultur/Religion</li> <li><span style="color: #9c27b0;">■</span> Wohnen</li> <li><span style="color: #673178;">■</span> Soziale Infrastruktur</li> <li><span style="color: #bdbdbd;">■</span> Sonst. gewerbliche Nutzung</li> <li><span style="color: #546e7a;">■</span> Zufahrtswege/-straßen</li> <li><span style="color: #bdbdbd;">■</span> Öffentliche Straßen</li> <li><span style="color: #ffcdd2;">■</span> Brache</li> <li><span style="color: #c8e6c9;">■</span> Grün</li> <li><span style="color: #e0e0e0;">■</span> Untergenutzt. Lager-/Parkplatz</li> <li><span style="color: #e0e0e0;">■</span> Leerstand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">◆</span> Zweitnutzung: ggf. störendes Gewerbe</li> <li><span style="color: #9c27b0;">◆</span> Zweitnutzung: nicht störendes Gewerbe</li> <li><span style="color: #3f51b5;">◆</span> Zweitnutzung: Wohnen</li> </ul> <p>Weitere Inhalte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: grey;">■</span> Gebäude (ALKIS)</li> <li><span style="color: brown;">■</span> Bezirksgrenze</li> <li><span style="color: red; border: 1px dashed red;">■</span> Grenze Untersuchungsgebiet</li> </ul> |
|--|---|--|

**Planergemeinschaft empirica**

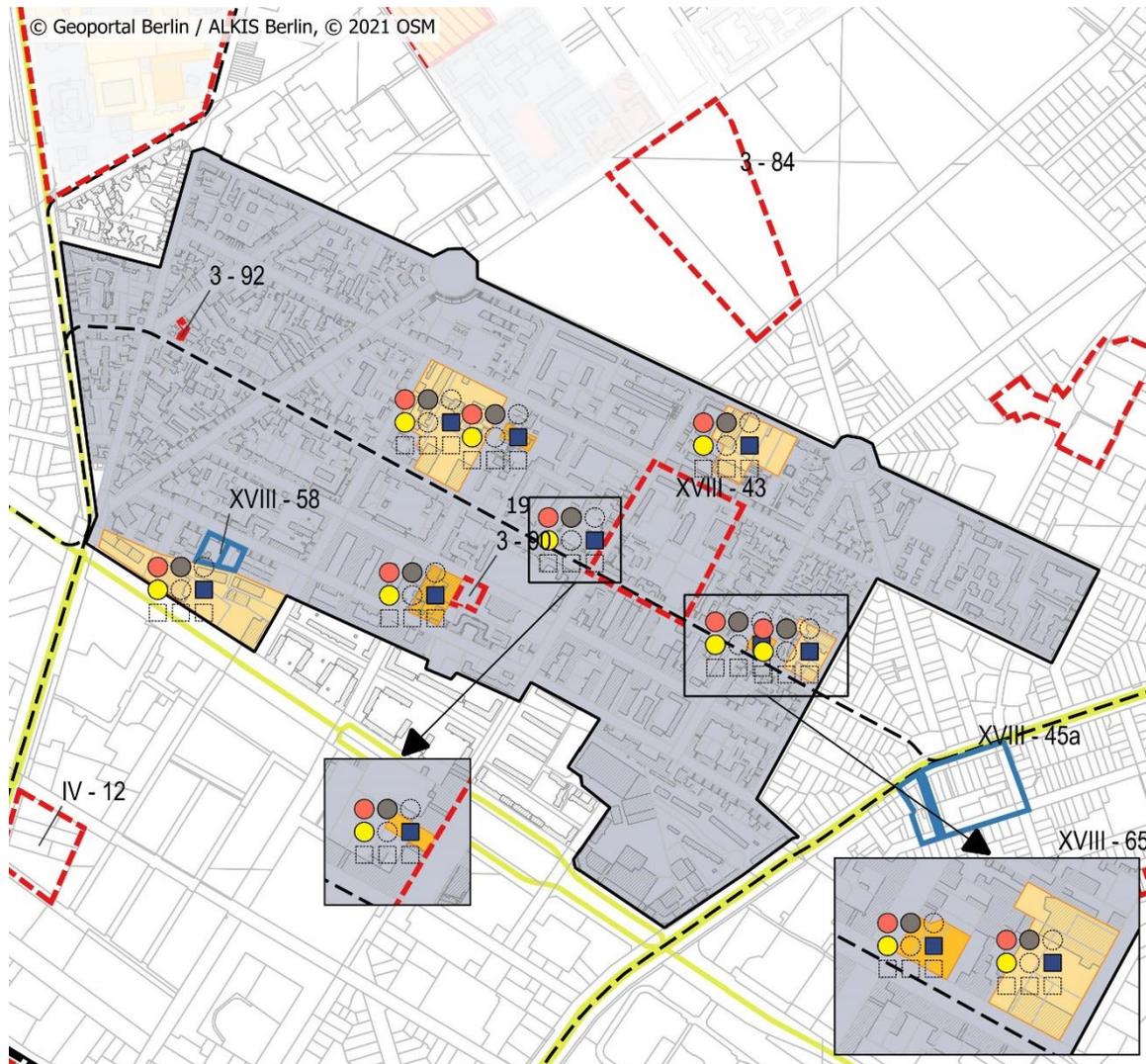
Quelle: Eigene Erhebung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 empirica | Planergemeinschaft

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt das Gebiet zum Teil als Gemischte Baufläche (M2) und zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche (W2) dar. Im östlichen Bereich befinden sich zwei Lagesymbole "Schule" sowie ein kleiner Streifen, der als Grünfläche dargestellt ist. Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend deckungsgleich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Pankow-Langhansstraße. Im Gebiet liegen vier kleinere zu aktivierende Flächen für eine Neuentwicklung sowie vier Flächen, auf denen eine Nachverdichtung möglich ist. Nördlich der an der Ostseestraße gelegenen Nachverdichtungsfläche sind zwei B-Pläne aufgestellt (XVIII-58 und XVIII-58-1). In den B-Plänen sind zwei Allgemeine Wohngebiete sowie eine Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan sieht für die dargestellten Potenzialflächen eine gewerbliche Nutzung vor. Zur Aktivierung der Potenzialflächen wird als befördernd gewertet, dass sich die Flächen im Sanierungsgebiet befinden, ein Rahmenplan mit dem Ziel Gewerbe zu erhalten vorliegt sowie aufgrund des Sanierungsgebiets ein Gebietsmanagement vorhanden ist. Bei allen Potenzialflächen sind jedoch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten zum Erhalt oder Neuentwicklung von Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP mit der zuständigen Senatsverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit dem FNP im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen sind (Unterrichtung gemäß § 10 Abs. &amp; AG BauGB).</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 8 min (ca. 4,5 km) über Prenzlauer Promenade/B109	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 158, 255 & N50 entlang der Pistoriusstraße im Norden des Gebiets Tram 12 und M13 entlang der Langhansstraße im Zentrum des Gebiets sowie M4 im Westen des Gebiets entlang der Greifswalder Straße	Management	Ja
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>• Gute ÖPNV-Anbindung</li><li>• Kleinteilige Potenzialfläche und Nachverdichtungspotenziale zur gewerblichen Weiterentwicklung vorhanden</li><li>• Vorhandener städtebaulicher Rahmenplan mit Darstellung von Bereichen der gewerblichen Entwicklung</li><li>• Sanierungsgebiet mit Gebietsmanagement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen</li></ul>

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



### Gebiet 19: Langhansstraße, OT Weißensee

#### 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 (O) 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 (Bestand)
- 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**

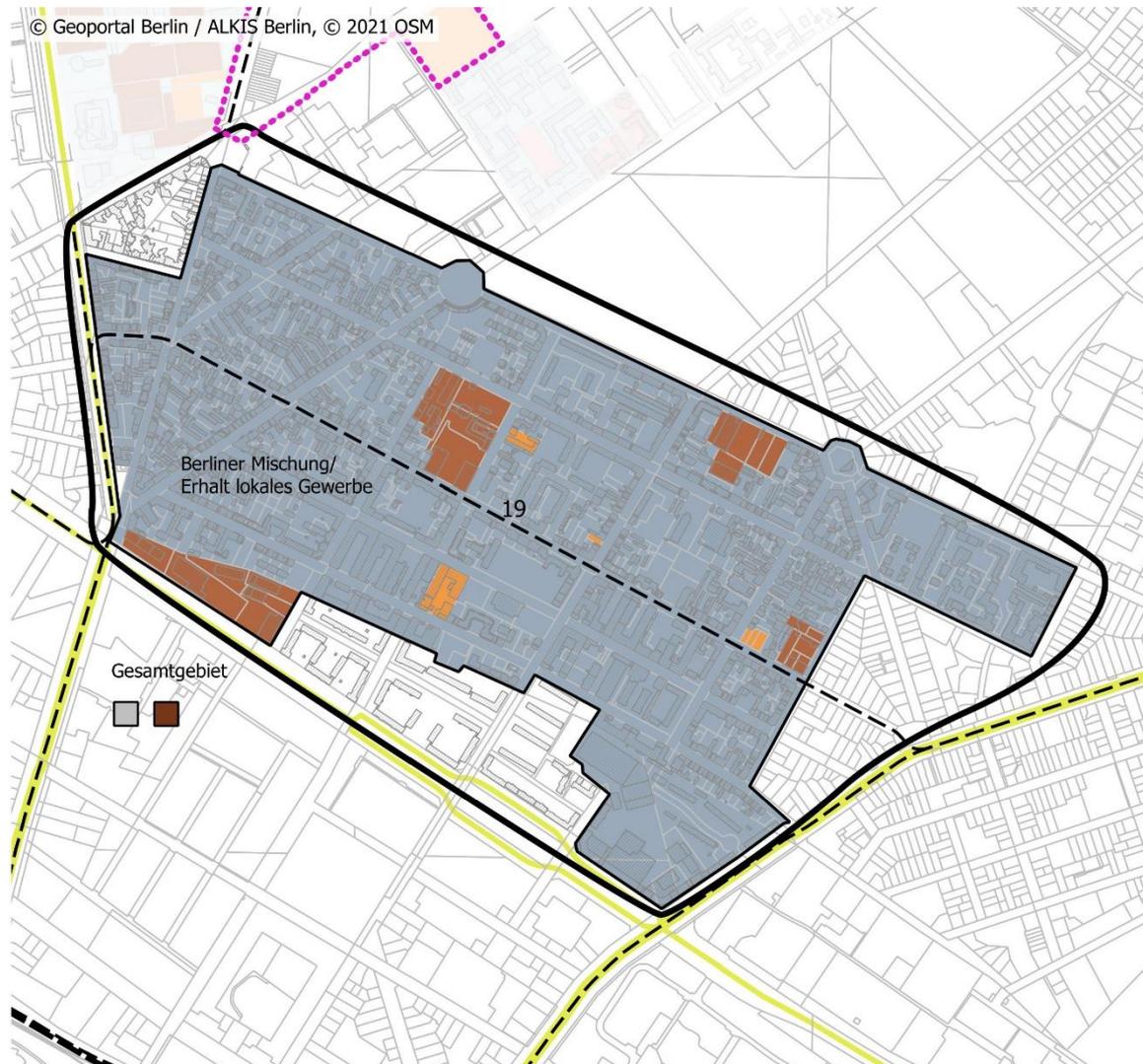
Im Gebiet Langhansstraße steht die aktive Sicherung des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen im Vordergrund. Der Erhalt dieser Mischung sowie auch das Ziel, rein gewerblich genutzte Standorte im Gebiet zu erhalten, wird unterstützt durch die Sanierungsziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und deren Umsetzung durch das Bezirksamt Pankow. Bei der Weiterentwicklung des Gebietes sowie auch der Nutzung der Potenziale zur Neuentwicklung und Nachverdichtung ist vor allem der Erhalt der lokalen Gewerbenutzung sowie weiterem gemischtem Gewerbe in diesem dicht besiedelten Stadtgebiet von großer Bedeutung.

**Handlungskonzept**

Alle Flächen für eine Neuentwicklung, welche sich als klassische Baulücken darstellen, sind kurzfristig aktivierbar. Die Nachverdichtungsflächen im Gebiet sind erst mittelfristig aktivierbar, da die Flächen jeweils aus mehreren Grundstücken bestehen und hier der Abstimmungsaufwand zwischen den Eigentümern vermutlich keine kurzfristige Entwicklung der jeweiligen Fläche zulässt. Als Maßnahme zur Aktivierung des gewerblichen Potenzials werden die Umsetzung des vorliegenden Rahmenplans, die Erstellung eines Gewerbekonzeptes, die Ansprache der Grundeigentümer und der Einsatz von Fördermitteln (Städtebaufördermittel und ggf. weitere) dargestellt. Auch sollte im Gebiet ein Unternehmensnetzwerk bzw. eine Standortgemeinschaft initiiert werden. Dies könnte im Zuge der Sanierungsmaßnahme, die auch das Ziel der Entwicklung der Gewerbenutzungen und -standorte im Gebiet verfolgt, angegangen werden.

Das Gebiet bietet infolge der bestehenden gemischten Strukturen sowie der laufenden Sanierungsmaßnahmen die Chance, pilothaft innovative städtebauliche Lösungen für die direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln.

**Karte 3: Gebiet Langhansstraße: Räumliche Strategie**



**Gebiet 19: Langhansstraße, OT Weißensee**

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)

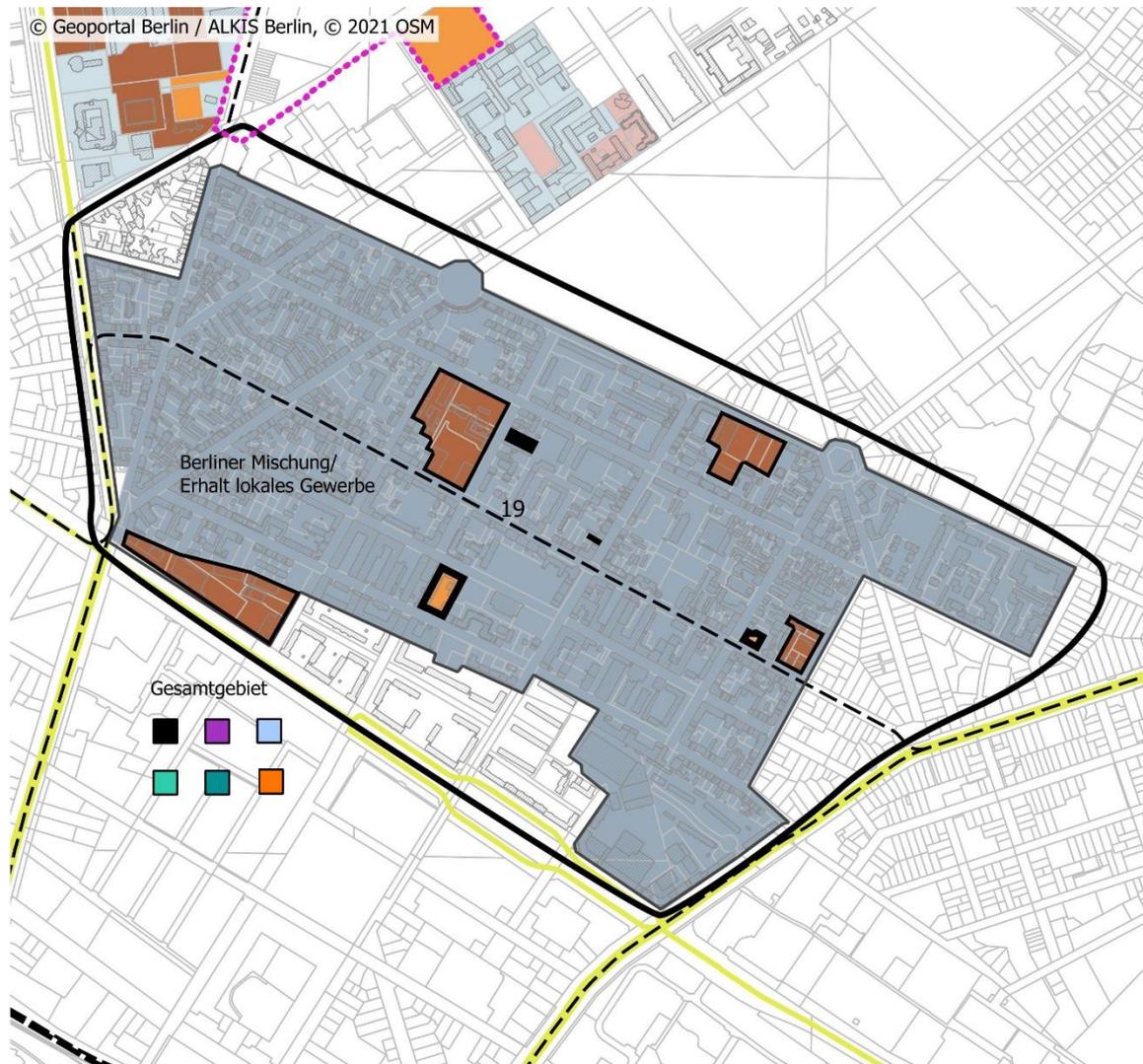
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Karte 4: Gebiet Langhansstraße: Instrumente und Maßnahmen**



**Gebiet 19: Langhansstraße, OT Weißensee**

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
<b>Start-/Schlüsselmaßnahme: Sicherung der Mischung aus Wohnen und Gewerbe bei Genehmigungen nach § 34 und §§ 144, 145 BauGB</b>	<b>Sehr hoch</b>
<b>Start-/Schlüsselmaßnahme: Erstellung eines Gewerbekonzeptes zur Weiterentwicklung und Sicherung der gewerblichen Nutzungen</b>	<b>Sehr hoch</b>
<b>Start-/Schlüsselmaßnahme: Ansprache von Grundeigentümer der Nachverdichtungsflächen sowie Gewerbetreibenden</b>	<b>Sehr hoch</b>
Umsetzung der Maßnahmen aus dem vorhandenen städtebaulichen Rahmenplan	Je nach Priorität im Rahmenplan
Initiierung Standortgemeinschaft / Unternehmensnetzwerk	Hoch
Einsatz von Fördermitteln	Hoch