

Mühlenstraße (Gebiet 24)

Stammdaten

Standort

Gebiet 24 ist knapp 8 ha groß und befindet sich im Ortsteil Pankow, direkt südlich der Bahntrasse der Stettiner Bahn und des S+U-Bahnhofs Pankow. Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Das Gebiet ist durch eine Mischung aus Wohnen entlang der Berliner Straße und einem großen, gemischt genutzten Gewerbehof an der Mühlenstraße und im Blockinneren charakterisiert.



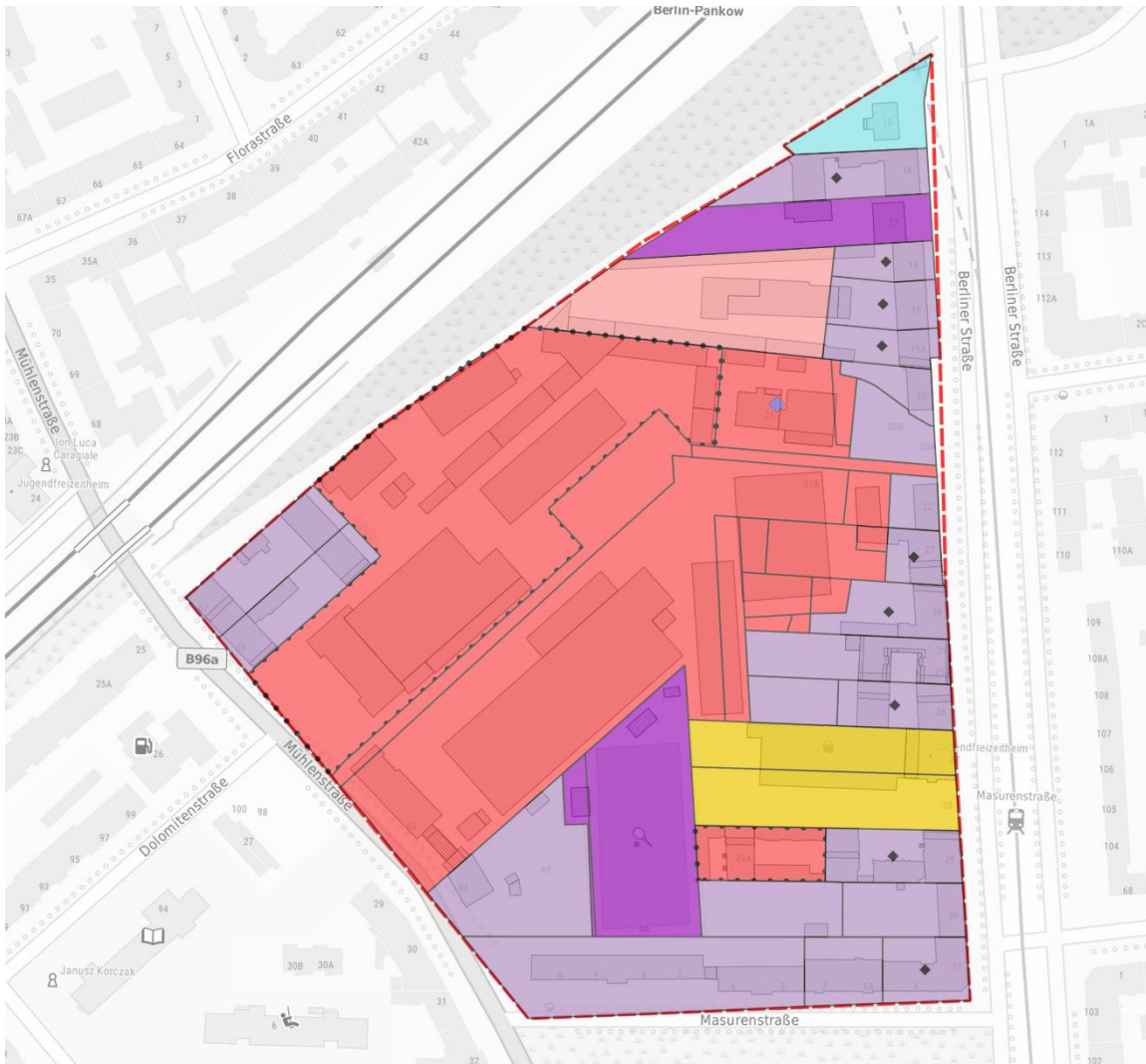
Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Lage im Bezirk	Zentral im Ortsteil Pankow
Gebietstyp	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandorts
Größe	7,7 ha
Eigentümer	überwiegend privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

Überwiegende Nutzungen	Gemischtes Gewerbe (3,6 ha), Wohnen (2,4 ha), Soziale Infrastruktur (0,6 ha)
Potenzialflächen	Keine
Nachverdichtung	4,4 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss oder auf dem Hinterhof im Osten, im Westen großer Gewerbehof. Viele Angebote zur lokalen Versorgung. Gebäude und Straßen im durchschnittlichen Zustand. Im Umfeld Wohnquartiere.

Karte 1: Gebiet Mühlenstraße: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 24: Mühlenstraße, OT Pankow

Dominierende Nutzung

- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Einzelhandel
- Hotel, Gastronomie
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbehof
- ♦ Zweitnutzung:
nicht störendes Gewerbe
- ♦ Zweitnutzung:
Wohnen

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

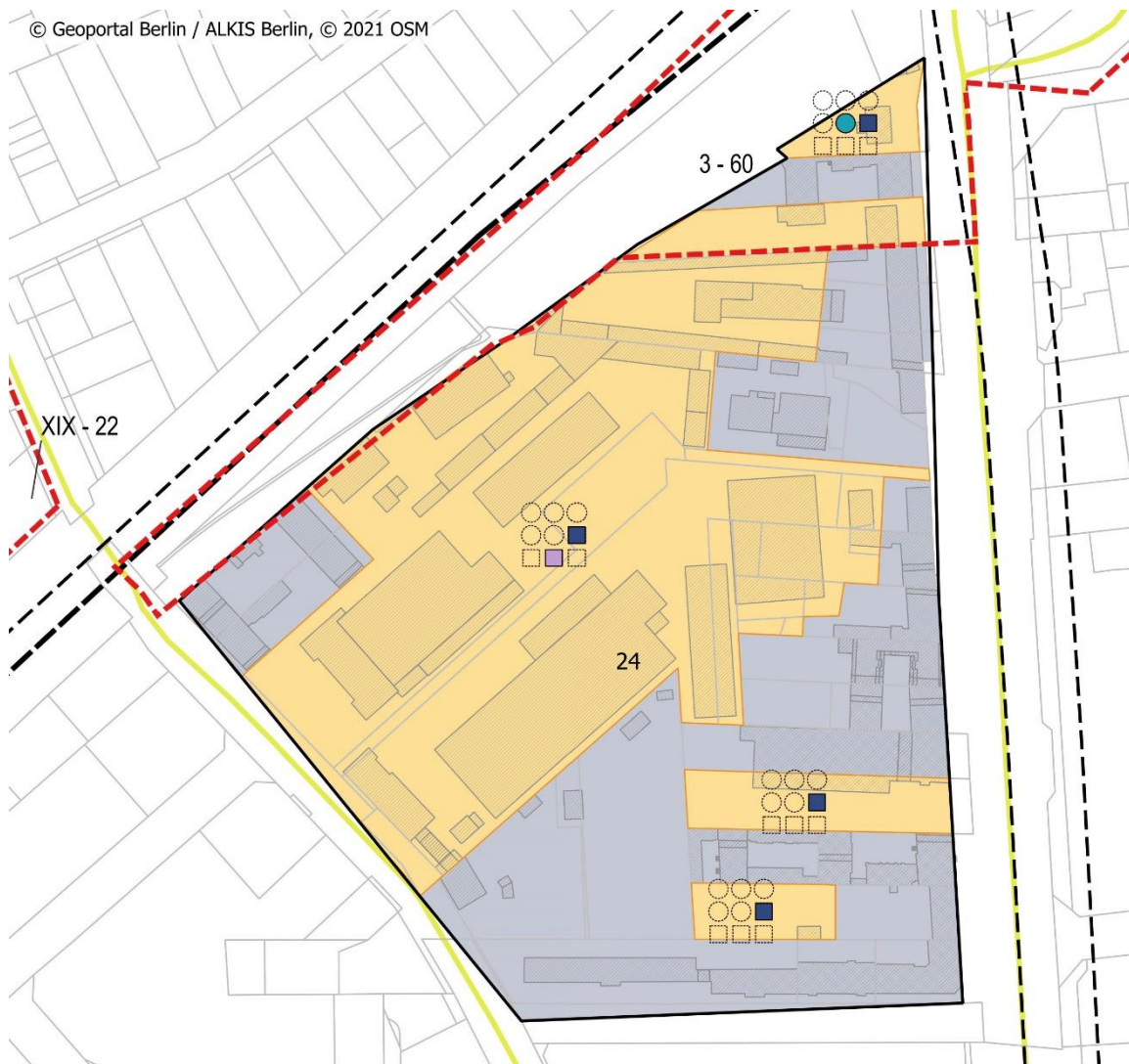
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt Gemischte Baufläche (M2), Übergeordnete Hauptverkehrsstraße sowie Bahnfläche dar. Das laufende FNP-Änderungsverfahren Pankow - Lfd. Nr. 05/16 Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow sieht in Bezug auf Bahnfläche und Übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine Änderung in M2 und Grün vor. Es ist geplant, dass die Übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit der FNP-Änderung entfällt. Etwa die Hälfte der Gebietsfläche wird als Nachverdichtungspotenzial gewertet. Für einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen auf einzelnen Flächen besteht kein Planerfordernis (B-Plan). Für eine vollständige Umsetzung der aufgezeigten Nachverdichtungsflächen im Sinne einer höheren, neuen städtebaulichen Entwicklung wäre ein B-Plan erforderlich. Solch eine Entwicklung intendiert das WiKo jedoch aufgrund der Verdrängungseffekte nicht. Auf alle zu aktivierenden Nachverdichtungs-Einzelflächen trifft eine angrenzende schutzbedürftige Nutzung zu. Die Nachverdichtungsfläche im Norden befindet sich im Landesgrundvermögen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 7 min (ca. 3,5 km) über Granitzstraße und Prenzlauer Promenade/B109	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> S+U-Bahnhof Pankow (U2, S2) und mehrere Bus- und Tramlinien Straßenbahnlinien 50 & M1 an der Haltestelle Masurenstraße Buslinie 250 an der Haltestelle Maximilianstraße 	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> Funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten Sehr gute ÖPNV-Anbindung Nachverdichtungspotenziale zur Weiterentwicklung vorhanden 		<ul style="list-style-type: none"> Teils Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen 	

Karte 2: Gebiet Mühlenstraße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 24: Mühlenstraße, OT Pankow

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

Der innerhalb dichter Siedlungsstrukturen befindliche Baublock an der Mühlenstraße ist geprägt durch Wohnnutzungen am Rand und einen großen gemischt genutzten Gewerbehof im Blockinnern. Die aktive Sicherung des Gewerbes im Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ("Berliner Mischung") und Moderation und Lösung möglicher Konflikte zwischen den Nutzungen ist hier das oberste Ziel. Im Bereich des Gewerbehofes existiert Nachverdichtungspotenzial. Als Zielnutzungen sind lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe und produktionsorientierte Dienstleistungen zu nennen.

Handlungskonzept

Im Gebiet Mühlenstraße befindet sich ein großer Flächenanteil, der aufgrund seiner hocherschlossenen Lage, dem stadtstrukturellen Kontext und dem Gebäudebestand verdichtet werden kann. Die Nachverdichtungspotenzialflächen, die nur ein Grundstück umfassen, sind kurzfristig aktivierbar. Für einige dieser Flächen gibt es bereits konkrete Planungsabsichten (Bibliothek, gemischte Nutzungen von Wohnen und Kreativwirtschaft).

Die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des großen Gewerbehofes in der Mitte des Blocks werden als mittelfristig aktivierbar eingeschätzt. Förderlich für das Heben der Nachverdichtungspotenziale auf dieser Teilfläche wäre es, wenn in einer Nachverdichtungsstudie die Potenziale geklärt würden und im Zuge der Erstellung der Studie mit dem/den Grundstückseigentümer/n gesprochen würde.

Karte 3: Gebiet Mühlenstraße: Räumliche Strategie



Gebiet 24: Mühlenstraße, OT Pankow

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 Blankenburger Süden |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | |

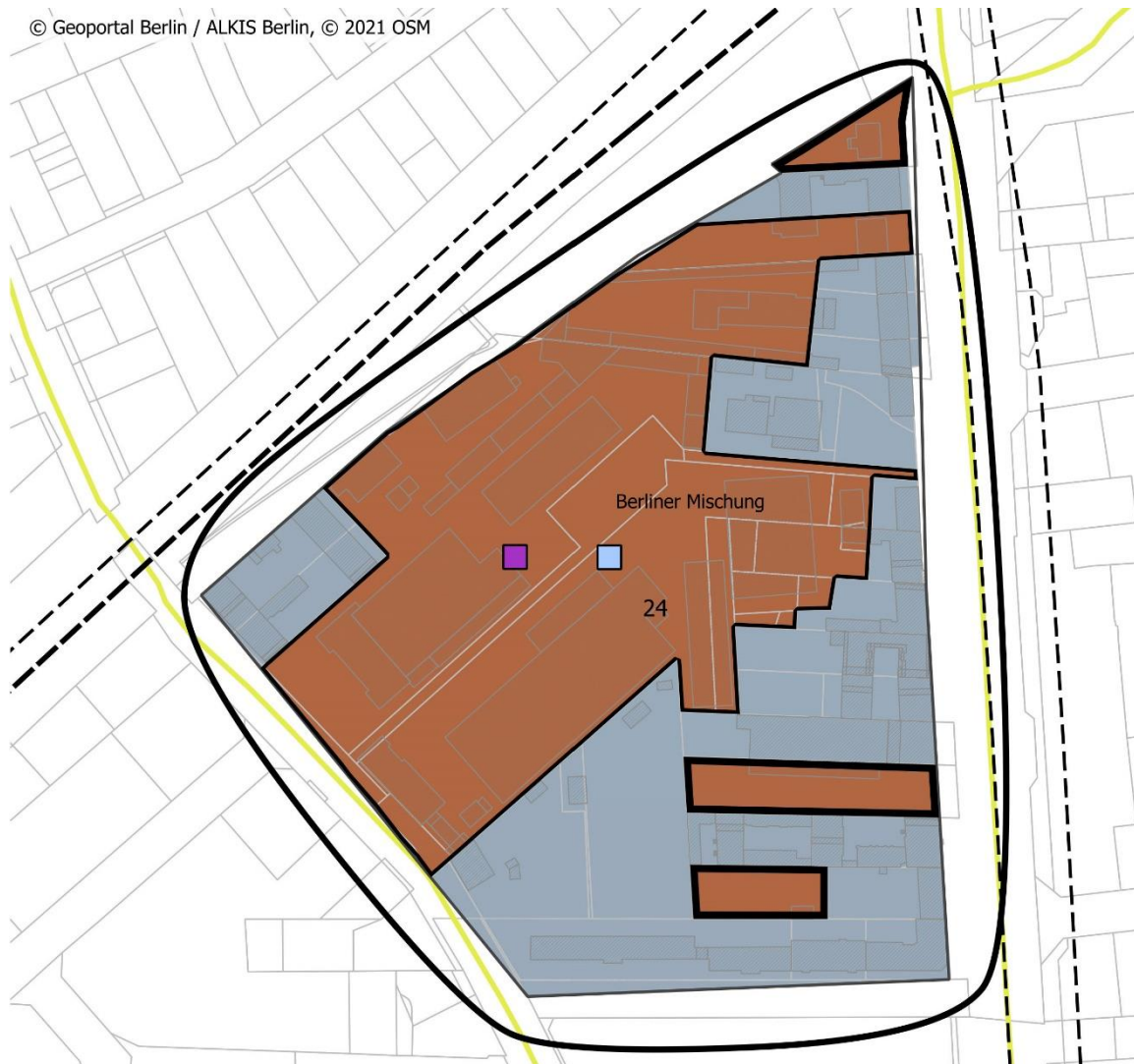
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Mühlenstraße: Instrumente und Maßnahmen

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 24: Mühlenstraße, OT Pankow

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
Ansprache Grundeigentümer der Nachverdichtungspotenziale	Hoch
Erstellung einer Studie zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale	Mittel