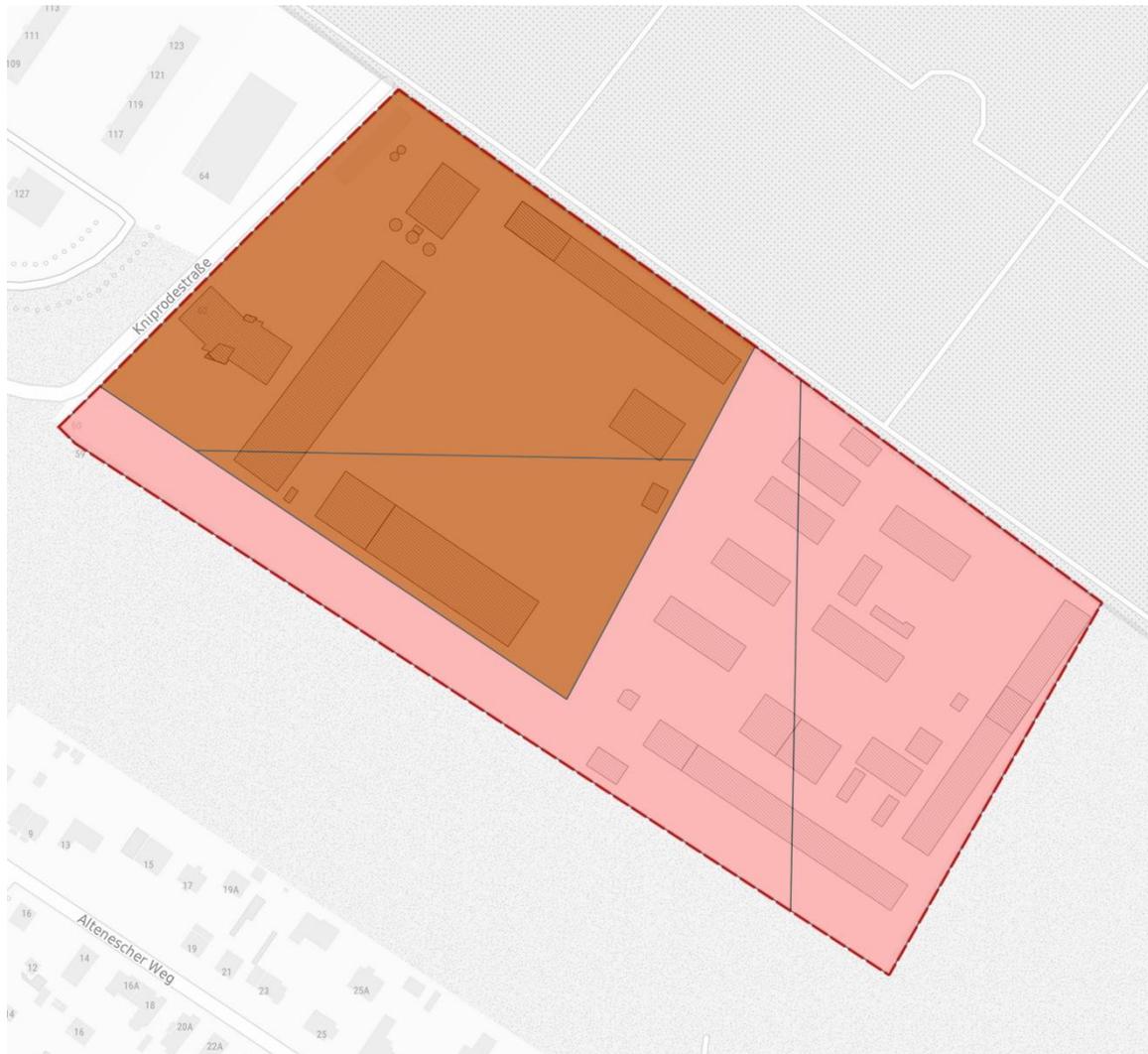


Kniprodestraße (Gebiet 25)	
Stammdaten	
Standort	<p>Das 7 ha große Gebiet Kniprodestraße liegt im Nordosten von Prenzlauer Berg, nordöstlich der Kreuzung Kniprodestraße / Michelangelostraße. Es ist mit Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden und wird im westlichen Teil durch die BSR und das Straßen- und Grünflächenamt Pankow genutzt, während im östlichen Teil kleinteilige, gemischte Gewerbenutzungen ansässig sind (rd. 40 Unternehmen).</p>  <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p>
Lage im Bezirk	Nördlicher Prenzlauer Berg
Gebietstyp	Gewerbegebiet
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands
Größe	6,9 ha
Eigentümer	Land Berlin, BSR
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Lokales Gewerbe (3,5 ha), Ver- und Entsorgung (3,3 ha)
Potenzialflächen	Keine
Nachverdichtung	6,9 ha (komplettes Gebiet)
Gebietscharakter	Einfacher Gewerbebestandort in zentraler, innenstadtnahen Lage. Gebäude überwiegend in durchschnittlichem Zustand, häufig auch in schlechtem Zustand (u. a. fehlende Sanitäranlagen). Starke Durchgrünung durch angrenzenden Friedhof und Kleingartenanlagen, im Westen Großsiedlung Michelangelostraße.

Karte 1: Gebiet Kniprodestraße: Aktuelle tatsächliche Nutzung**Gebiet 25: Kniprodestraße, OT Prenzlauer Berg****Dominierende Nutzung**

- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung

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 hier Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter ("Abfall, Abwasser") dar. Außerdem ist eine Übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer intensiveren gewerblichen Nutzung befindet sich der Bebauungsplan 3-91 im Aufstellungsverfahren. Dafür wird ein Planerfordernis (B-Plan) eingeschätzt, was mit dem laufenden B-Planverfahren 3 - 91 bedient wird. Für das gesamte Gebiet liegt ein Konzept vor. An den westlichen Teil des Gebietes grenzt schutzbedürftige Nutzung an, der östliche Teil des Gebietes befindet sich im Landesgrundvermögen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 15 min (ca. 6,3 km) über Prenzlauer Promenade A 10 – 25 min (ca. 14 m) über B2	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 156, 158 und 200 an den Haltestellen Stedingerweg (350 m / Fußweg 4 min) und Michelangelostr. (450 m / Fußweg 6 min)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Gut angebundener Standort in zentraler Lage • Erhebliche Nachverdichtungspotenziale • Flächen im Landesbesitz und im Eigentum eines landeseigenen Unternehmens • Vorliegendes Konzept zur Gebietsentwicklung • Standort sehr gut geeignet für eine pilothafte Entwicklung eines landeseigenen Gewerbehofs 		<ul style="list-style-type: none"> • Schutzbedürftige Nutzung im Westen angrenzend • Eingeschränkte Straßenerschließung • Eingeschränkte infrastrukturelle Erschließung • Bisher wenig intensive Nutzung des innenstadtnahen Standorts 	

Karte 2: Gebiet Kniprodestraße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 25: Kniprodestraße, OT Prenzlauer Berg

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

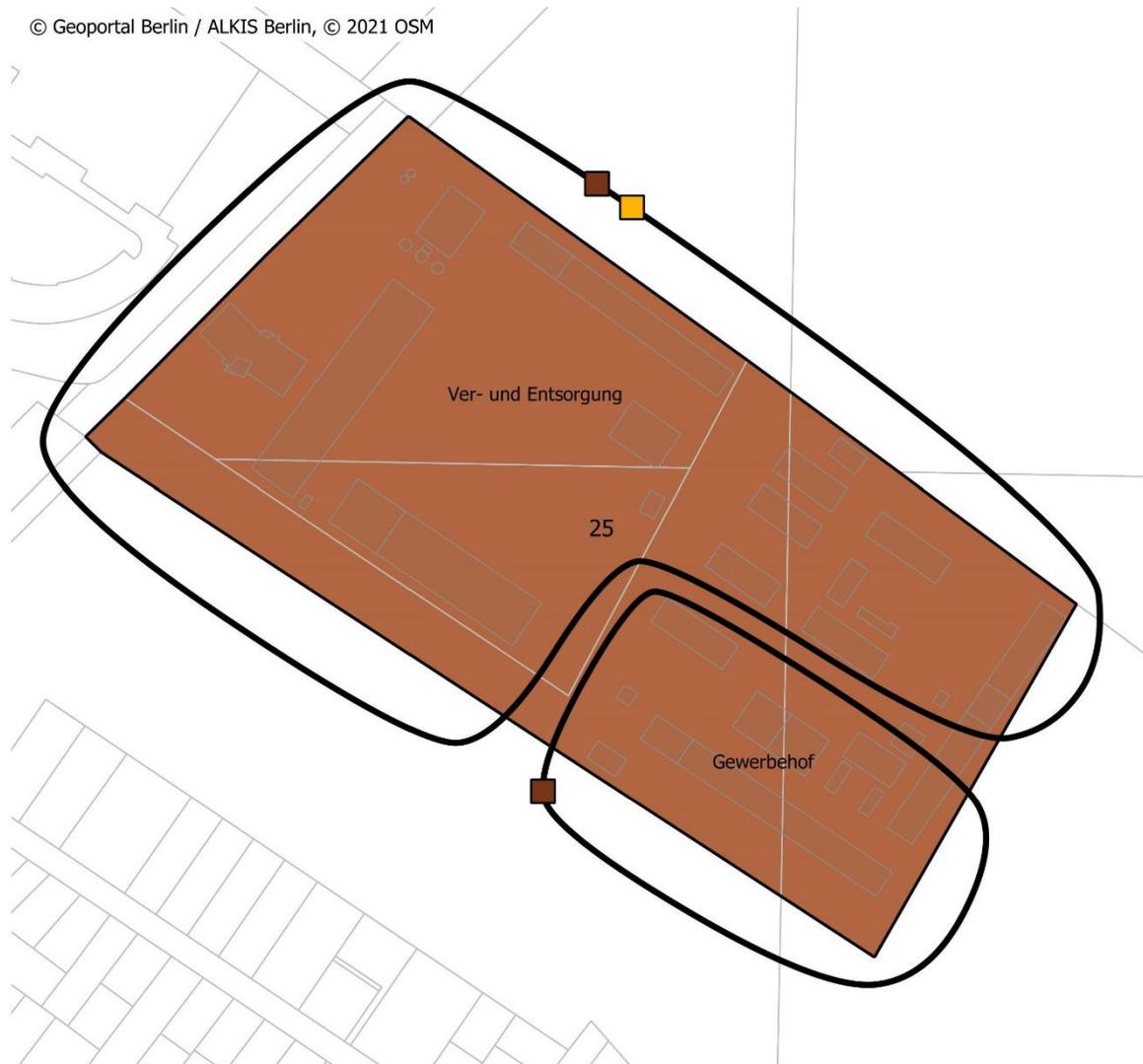
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Zielkonzept
<p>Am Standort liegen mit einer Machbarkeitsstudie bereits erste fachlich fundierte, städtebauliche Überlegungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Gewerbehofentwicklung vor. Die landeseigene Fläche bietet somit die Chance, einen der ersten landeseigenen Gewerbehöfe zu realisieren, der auch als Vorbild für anderen Bezirke dienen kann. Die Schaffung von gestapelten Gewerbehöfen wird auch im StEP Wirtschaft 2030 explizit als zentrales Instrument einer effizienten Flächennutzung in der verdichteten inneren Stadt benannt. Insofern kommt der Umsetzung der geplanten Standortentwicklung auch landespolitisch eine große Bedeutung zu. Der Standort ist entsprechend der vorliegenden Studie neu zu strukturieren, zu verdichten und städtebaulich zu optimieren. Hier können Potenziale durch Neuordnung der Erschließung und Bebauung sowie das Intensivieren der Nutzungen des Areals gehoben werden. Die Profilnutzung des überwiegenden Teils des Gebiets als Standort der Ver- und Entsorgung soll erhalten bleiben. Auch lokale Gewerbe sollen hier möglich sein. Der südöstliche Teilbereich ist für den Gewerbehof vorgesehen, in dem neben den bestehenden auch weitere kleinere lokale Gewerbe Platz finden können.</p>
Handlungskonzept
<p>Das für die Entwicklung der Fläche vorliegende Konzept wurde kooperativ erarbeitet und mit allen betroffenen Akteuren (auch dem Grundstückseigentümer) abgestimmt.</p> <p>Die zu verdichtende Fläche ist mittelfristig aktivierbar. Das laufende B-Planverfahren muss beschleunigt werden, damit mit der baulichen Verdichtung des Standortes zügig begonnen werden kann. Das B-Planverfahren ist hier mit einer Priorität versehen. Die Umstrukturierung des Gebietes hat zur Folge, dass sich die Situation für die derzeitigen Gewerbetreibenden ändert. Eine Maßnahme ist, mit ihnen über den möglichen Verbleib auf dem Gelände zu sprechen bzw. sie bei der Standortverlagerung zu unterstützen. In einer durchgeführten Unternehmensbefragung bei der Konzepterarbeitung haben alle befragten Unternehmen (n=21) einen zwingenden Bedarf und ein hohes Interesse am Standortverbleib signalisiert, Ziel ist daher, dass sie soweit möglich auf dem Gelände verbleiben, der angedachte Gewerbehof könnte dazu Platz bieten. Für die bauliche Verdichtung des Gebietes sollen Fördermittel eingesetzt werden.</p>

Karte 3: Gebiet Kniprodestraße: Räumliche Strategie



Gebiet 25: Kniprodestraße, OT Prenzlauer Berg

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)

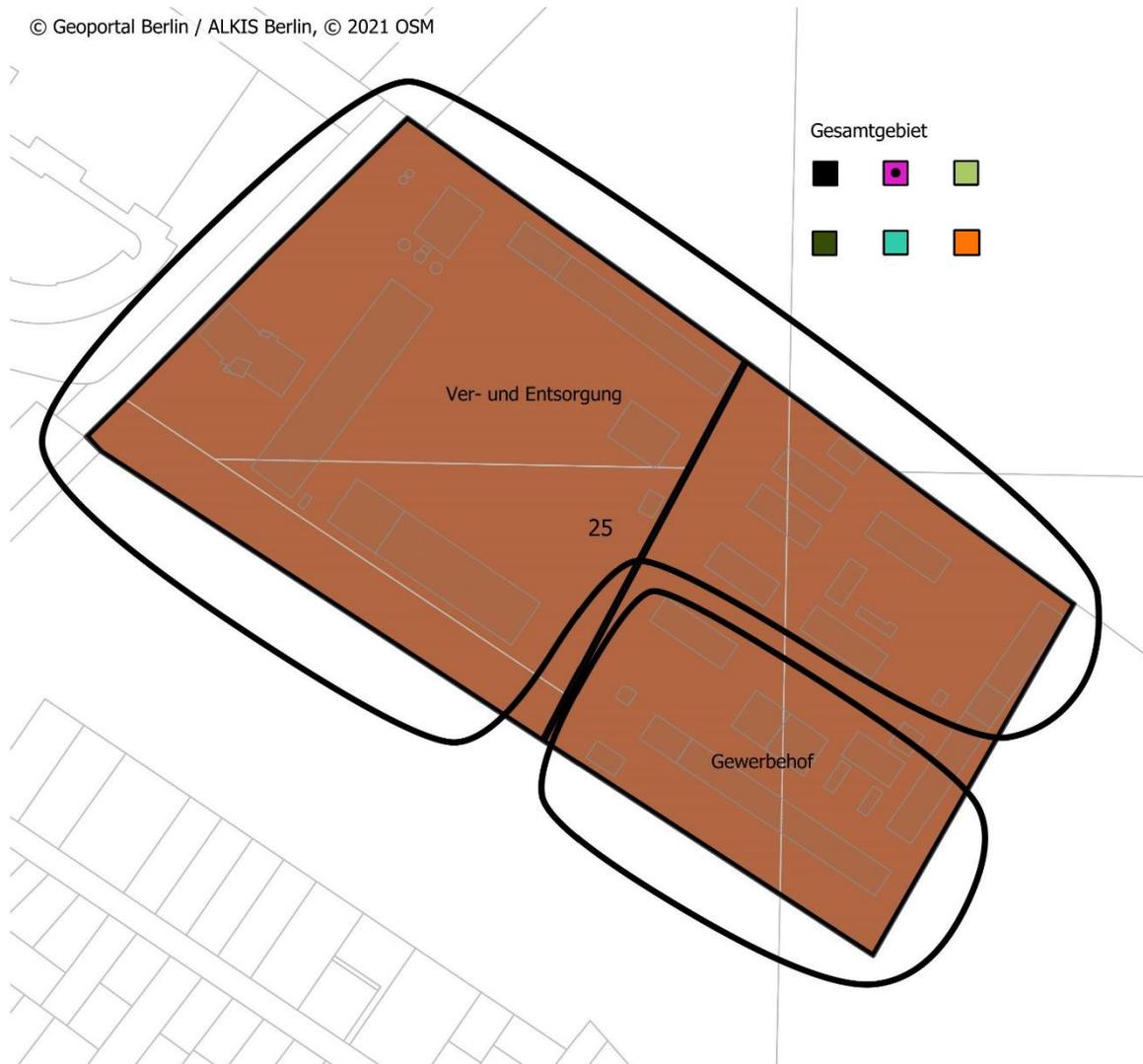
- | | | |
|---|---|--|
| Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | |

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Kniprodestraße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 25: Kniprodestraße, OT Prenzlauer Berg

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
Start-/Schlüsselmaßnahme: Abschluss des laufenden Bebauungsplanverfahrens	Sehr hoch
Start-/Schlüsselmaßnahme: Umsetzung der Maßnahmen aus dem vorliegenden Konzept	Sehr hoch
Ansprache der ansässigen Gewerbetreibenden	Hoch
Neuordnung der Nutzungen im gesamten Gebiet und Bau eines Gewerbehofs unter Nutzung von Fördermitteln	Hoch
Ertüchtigung der Straßenerschließung und stadttechnischen Erschließung im Zuge der Gebietsentwicklung	Mittel bis hoch