

Storkower Straße (Gebiet 26)

Stammdaten

Standort

Das Gewerbegebiet Storkower Straße ist 33 ha groß und liegt beiderseits der namensgebenden Straße knapp außerhalb des S-Bahn-Rings im Osten von Prenzlauer Berg. Der S-Bahnhof Landsberger Allee befindet sich am südwestlichen Gebietsrand und entlang der Storkower Straße verkehrt eine Buslinie. Dominierende gewerbliche Nutzung am Standort sind Dienstleistungen. Mehr als 10 % der Fläche werden durch Wohnen und soziale Infrastruktur genutzt.



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

Lage im Bezirk Östlicher Prenzlauer Berg

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands

Größe 33,2 ha

Eigentümer Überwiegend privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

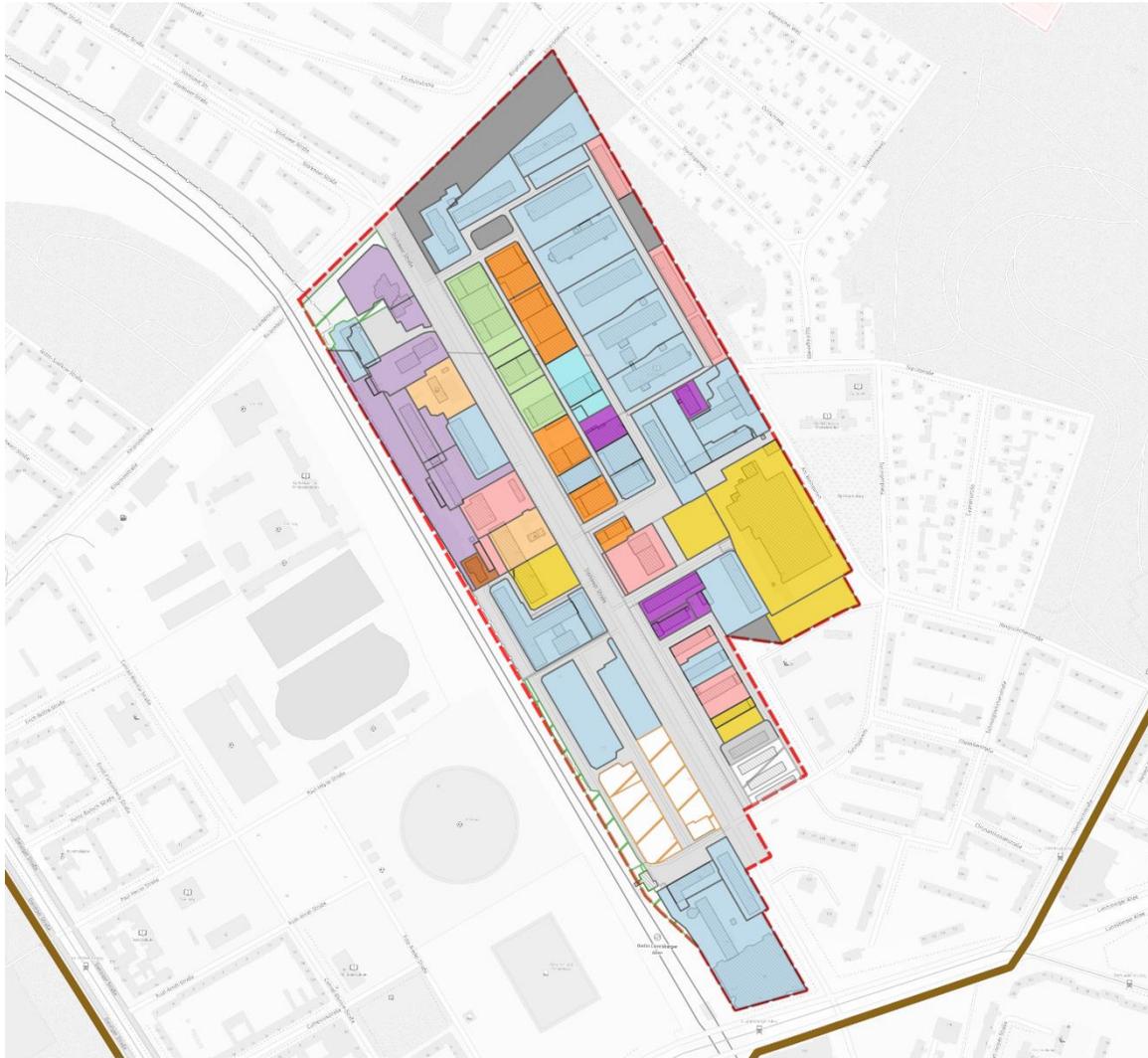
Überwiegende Nutzungen Büro und Dienstleistung (10,4 ha), Einzelhandel (3,0 ha), Wohnen (2,3 ha), Lokales Gewerbe (1,7 ha)

Potenzialflächen 1,0 ha

Nachverdichtung 14,7 ha

Gebietscharakter und Umfeld

Gebiet mit gemischter Bebauungsstruktur und eher einfachem Charakter. Zustand der Gebäude überwiegend durchschnittlich. Einige Gebäude oder Grundstücke sind zwischengenutzt, z.B. durch Clubs. Straßen in gutem Zustand. Im Umfeld Kleingärten und Wohnquartiere in Zeilenbauweise, im Westen Berliner S-Bahn-Ring. In Teilbereichen Sauberkeit verbesserungswürdig.

Karte 1: Gebiet Storkower Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung

Gebiet 26: Storkower Straße, OT Prenzlauer Berg

Dominierende Nutzung

 Lokales Gewerbe	 Zufahrtswege/-straßen
 Logistik, Lager, Großhandel	 Öffentliche Straßen
 Kfz-Handel und Tankstellen	 Brache
 Ver- und Entsorgung	 Grün
 Einzelhandel	 Leerstand
 Dienstleistungen	
 Komm. Freizeitnutzungen	
 Hotel, Gastronomie	
 Wohnen	
 Soziale Infrastruktur	
 Sonst. gewerbliche Nutzung	

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 Gewerbliche Baufläche (östlich der Storkower Straße) und Gemischte Baufläche (M1, westlich Storkower Straße), Übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Grünfläche (Grünverbindung zwischen Volkspark Prenzlauer Berg und Park am Velodrom) sowie für eine kleine Fläche am östlichen Rand (Syringenweg/ Am Weingarten) Wohnbaufläche (W2) dar. Im Süden des Gebietes setzt der Bebauungsplan IV - 76 Mischgebiet und Straßenverkehrsfläche fest.</p> <p>In diesem Gebiet findet sich erhebliches Nachverdichtungspotenzial, auf der westlichen Seite gibt es zwei Potenzialflächen für eine Neuentwicklung. Die Bebauungsplanverfahren IV-75 und 3-83 werden zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen gewerblichen Struktur, zur Sicherung der Erschließung sowie der städtebaulichen Ordnung bei gleichzeitiger Ermöglichung einer intensiveren baulichen Nutzung der Grundstücke durchgeführt. Zum Gebiet liegt eine Studie vor: "Potenzialstudie zur gewerblichen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung im Gewerbegebiet Storkower Straße" (November 2021). Die Studie sowie ein Unternehmensnetzwerk, das sich im Rahmen einer Dialogreihe regelmäßig trifft, sind förderlich für die Aktivierung der zahlreichen Potenziale.</p> <p>In dem Gebiet wurden in den vergangenen Jahren Unterkünfte für geflüchtete Menschen eingerichtet, weitere sind geplant. Nach Einschätzung des Bezirks besteht dann die Gefahr, dass der Gebietsstatus als faktisches Gewerbegebiet verloren geht und in der Folge es zu Einschränkungen für die Gewerbebetriebe kommt. Der Bezirk hat zu diesem Thema bereits kontroverse Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geführt, da die weitere Ansiedlung von wohnungsähnlichen Nutzungen den Zielsetzungen des laufenden B-Planverfahrens entgegensteht.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 20 min (ca. 15 km) über B2	Unternehmensnetzwerk	Ja
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> S Landsberger Allee mit Tramlinien M5, M6 und M8 am südlichen Gebietsrand Buslinien 156, 158 & 200 an der Haltestelle Kniprodestr./Storkower Str. 	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-

Chancen	Konflikte und Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none">• Innenstadtnahe Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung• Erhebliche Nachverdichtungspotenziale sowie Potenzialflächen zur Standorterweiterung vorhanden• Vorliegende Machbarkeitsstudie zur weiteren Gebietsentwicklung• Unternehmensnetzwerk	<ul style="list-style-type: none">• Schutzbedürftige Nutzungen angrenzend• Mehrere schutzbedürftige Nutzungen im Gebiet, teils auch direkt im als faktischen Gewerbegebiet (FNP-Darstellung: gewerbliche Baufläche): Wohnen, Unterkünfte für Obdachlose und geflüchtete Menschen• Gefahr eines veränderten Gebietscharakters sowie Konflikten zwischen Unternehmen und anderen Nutzungen bei Genehmigung weiterer schutzbedürftiger und/oder nicht gewerbegebietstypischer Nutzungen• In Teilbereichen des Gebiets geringe Sauberkeit und Vermüllung

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



Gebiet 26: Storkower Straße, 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 (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
- 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

Für das Gebiet an der Storkower Straße hat eine Studie zahlreiche Nachverdichtungspotenziale ermittelt, die zur Weiterentwicklung und Intensivierung der Nutzungen am Standort beitragen können. An die bestehenden Nutzungsprofile anknüpfend werden drei Nutzungszonen der Entwicklung gesehen: In der Mitte, also unmittelbar östlich der Storkower Allee, sollen sich Produktionsnutzungen und lokales Gewerbe weiter entwickeln, in den Randbereichen (Richtung Osten und Richtung Westen westlich der Storkower Straße) jeweils Büro- und Dienstleistungen.

Handlungskonzept

Für das Gebiet Storkower Straße liegt ein Konzept vor, dessen Umsetzung zur Nutzung der zahlreichen Nachverdichtungspotenziale und kleineren Neuerschließungspotenziale angegangen werden sollte. Die Aktivierung der Potenzialflächen ist aufgrund der Komplexität der Aufgabe und des Planerfordernisses als mittelfristig eingestuft. Unter anderem ist die Straßenerschließung zu ertüchtigen. Hierzu soll der Einsatz von Fördermitteln geprüft und umgesetzt werden. Dem Maßnahmenkonzept der vorliegenden und abgestimmten Studie folgend, sollen die Verfahren der B-Pläne IV-75 und 3-83 wieder aufgenommen und zu Ende geführt werden. Eine wichtige Maßnahme zur weiteren Gebietsentwicklung ist es, die Grundstückseigentümer anzusprechen. Dies sollte u. a. im Rahmen der Dialogreihe geschehen, die der Bezirk für die Unternehmen im Gebiet durchführt. Das sich etablierende Netzwerk der Unternehmer sollte auch in Zukunft weiter unterstützt werden. Mögliche Handlungsschwerpunkte sind die Sauberkeit im Gebiet sowie die Erhöhung der Standortattraktivität.

Karte 3: Gebiet Storkower Straße: Räumliche Strategie



Gebiet 26: Storkower Straße, 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
- 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)

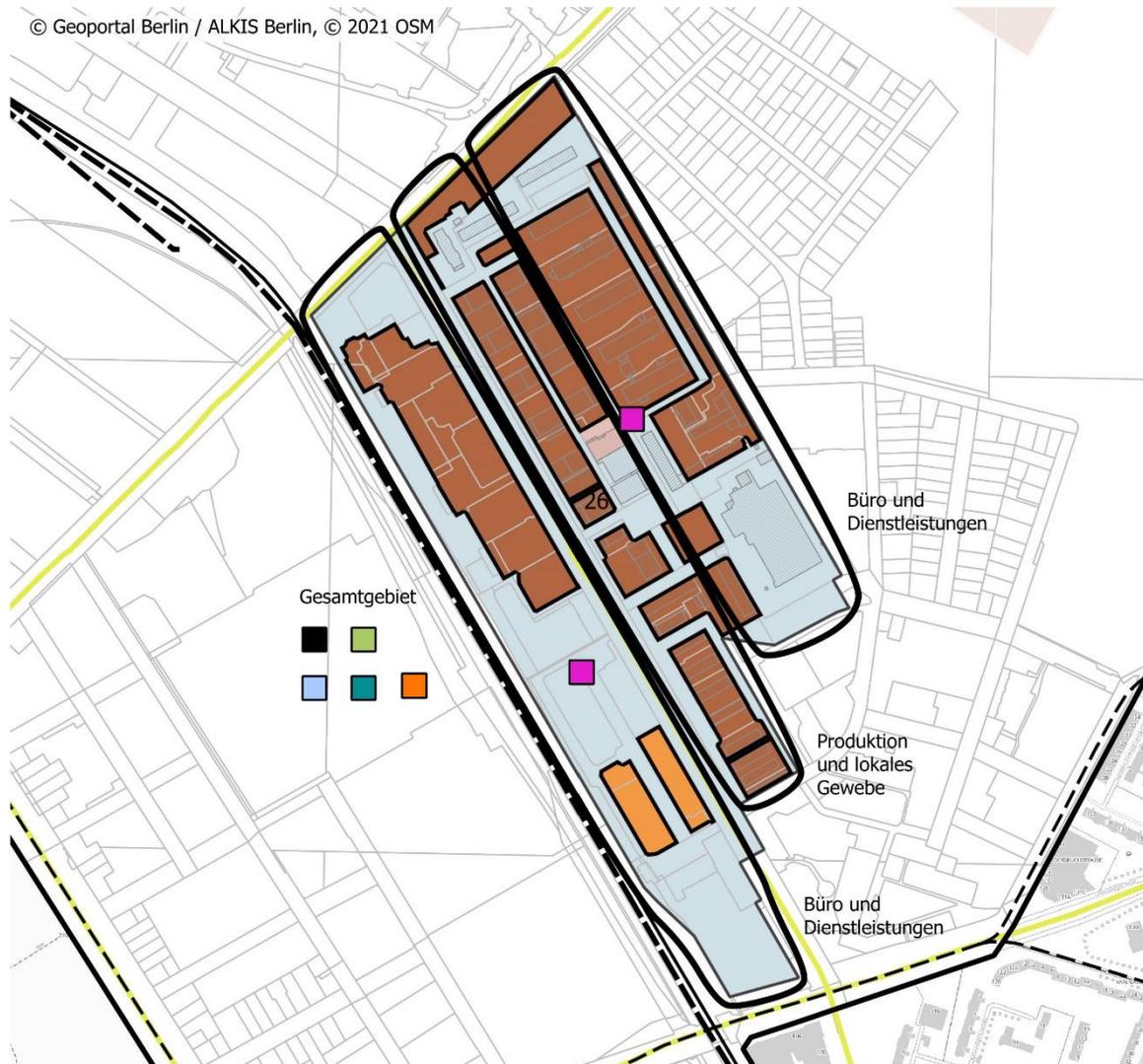
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Storkower Straße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 26: Storkower Straße, 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
- 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: Unterstützung des Unternehmensnetzwerks zur Interessensbündelung der Unternehmen	Sehr hoch
Ansprache von Eigentümern, Unternehmen und BSR, um die Sauberkeit im Gebiet zu erhöhen	Hoch
Umsetzung der Maßnahmen aus der bestehenden Studie	Entsprechend der Priorisierung in der Studie
Fortführen und Abschluss der laufenden Bebauungsplanverfahren (Ziel: Sicherung Gewerbe)	Mittel bis hoch
Ertüchtigung der Straßenerschließung (unter Einsatz von Fördermitteln)	Mittel
Ansprache von Grundeigentümern	Mittel