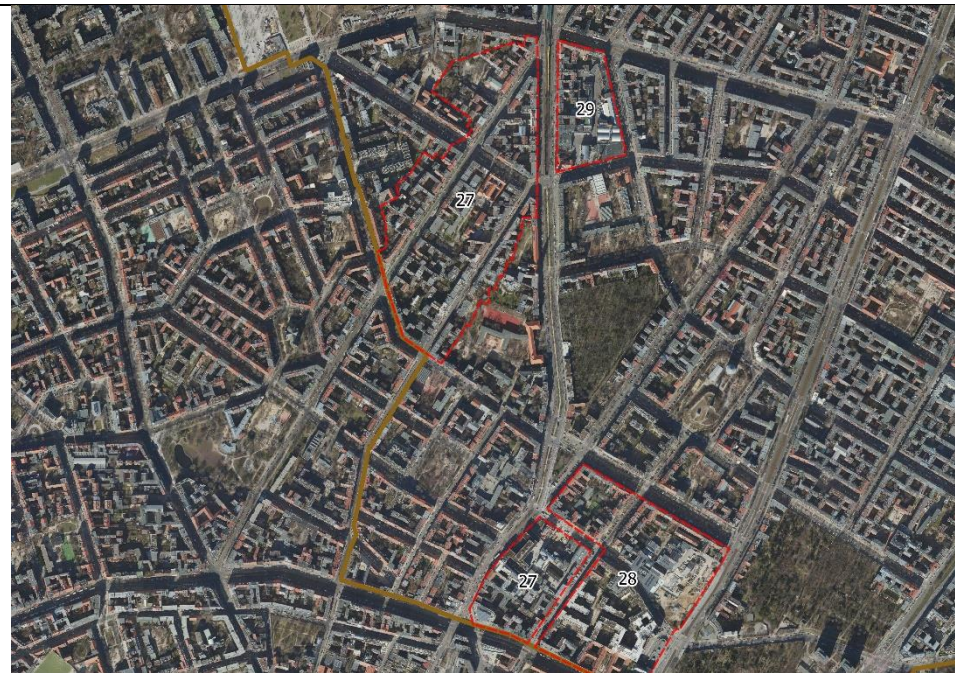


Schönhauser Allee (Gebiet 27)

Stammdaten

Standort

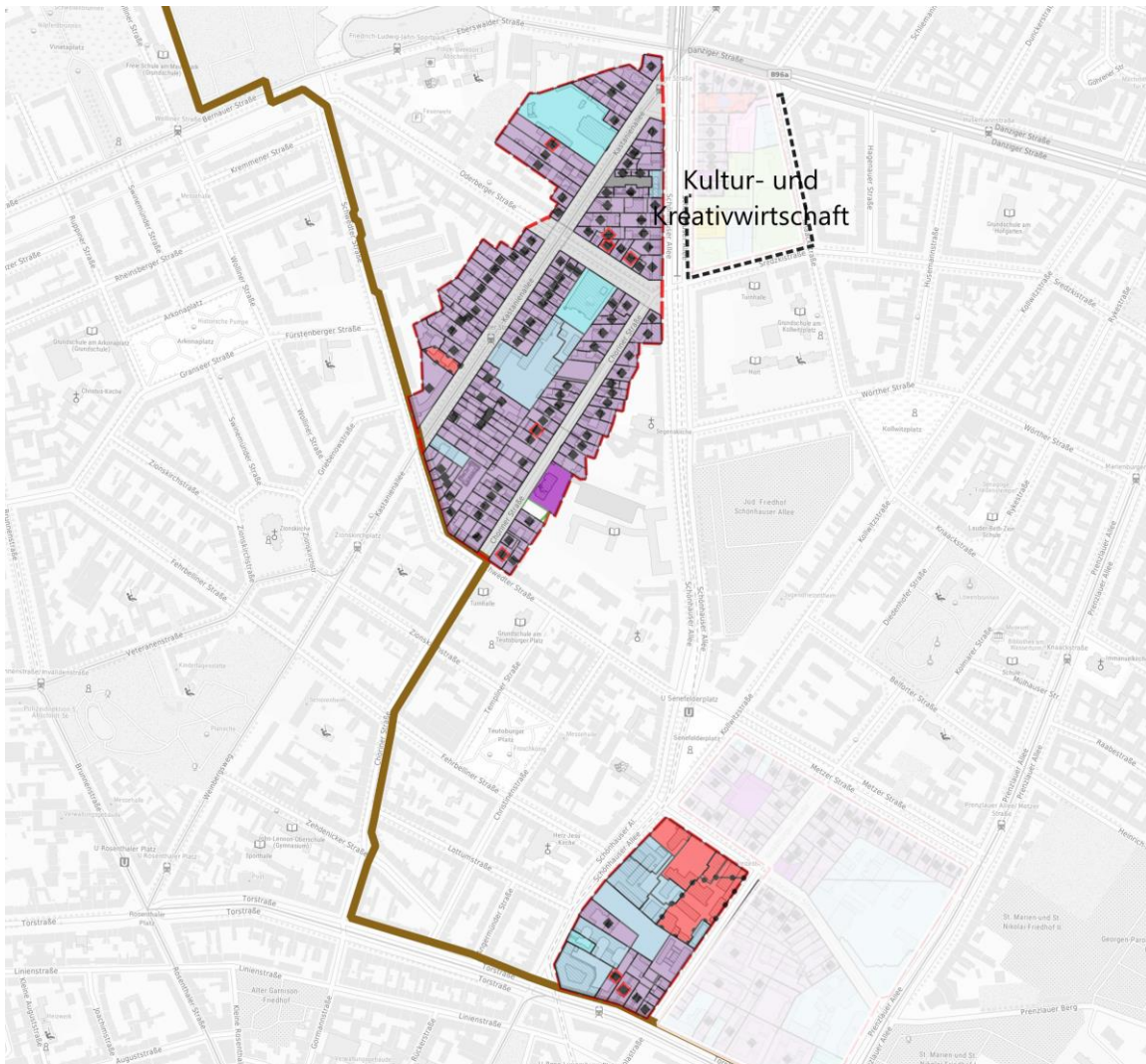
Gebiet 27 ist rd. 21 ha groß, befindet sich im Westen von Prenzlauer Berg und besteht aus zwei Teilen: Der südliche Teil liegt östlich der Schönhauser Allee und nördlich der Torstraße und ist durch eine Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, einem Gewerbehof und Wohnen geprägt. Der größere nördliche Teil liegt westlich der Schönhauser Allee entlang der Kastanienallee und ist überwiegend durch Wohnen mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, lokales Gewerbe) geprägt – sowohl im Erdgeschoss als auch in den Hinterhäusern.



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

Lage im Bezirk	Westlicher Prenzlauer Berg, PLR Teutoburger Platz
Gebietstyp	Mischgebiet
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
Größe	20,9 ha
Eigentümer	überwiegend privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Wohnen (11,6 ha), Büro und Dienstleistung (2,9 ha), Hotel und Gastronomie (1,4 ha), Gemischtes Gewerbe (1,3 ha)
Potenzialflächen	Keine
Nachverdichtung	0,3 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung. Gebäude überwiegend in durchschnittlichem bis gutem Zustand. Im Umfeld ebenfalls gemischt genutzte, verdichtete Quartiere.

Karte 1: Gebiet Schönhauser Allee: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 27: Schönhauser Allee, OT Prenzlauer Berg

Dominierende Nutzung

- Gemischtes Gewerbe
- Dienstleistungen
- Hotel, Gastronomie
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Zufahrtswege/-straßen
- Öffentliche Straßen
- Grün

- Gewerbehof
- Zweitnutzung: ggf. störendes Gewerbe
- Zweitnutzung: nicht störendes Gewerbe

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

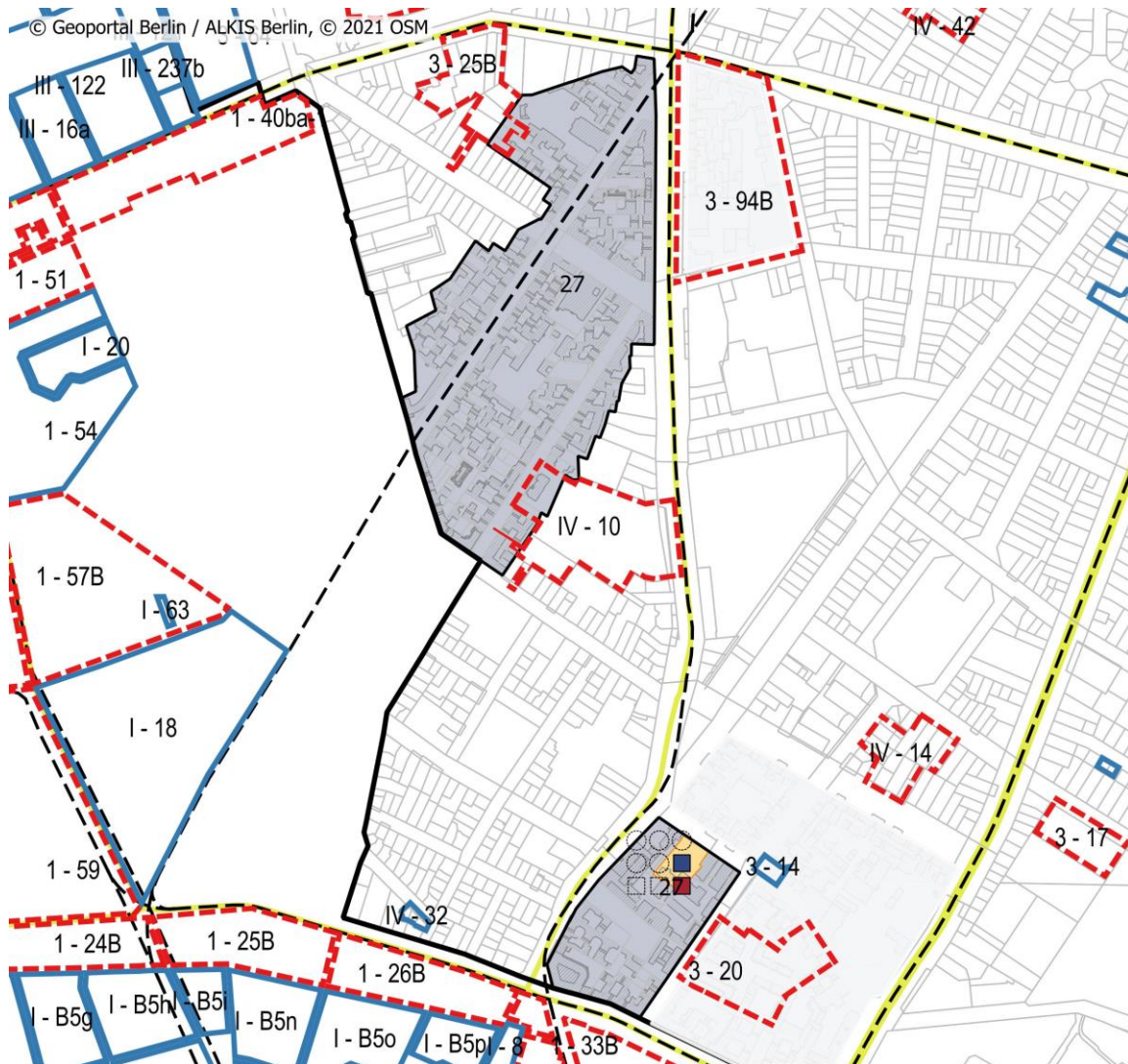
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
Für das Gebiet 27, das aus zwei Teilgebieten besteht, stellt der FNP Wohnbaufläche (W1) sowie Gemischte Baufläche (M2) dar. Für diese gemischt genutzten Gebiete gilt der Erhalt des bestehenden Gewerbes. Auf einem Grundstück im südlichen Teilbereich befindet sich Nachverdichtungspotenzial, bei dem angrenzende schutzbedürftige Nutzung und Denkmalschutz zu berücksichtigen ist.			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 15 min (ca. 6 km)	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Tramlinien 12 & M1 (Haltestelle Schwedter Str.) U-Bahnhof Eberswalder Straße im Norden, U-Bahnhof Rosa-Luxemburg-Platz im Süden	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten • Zentrale innerstädtische Lage • Sehr gute Breitbandanbindung • Sehr gute ÖPNV-Anbindung • Kleinteilige Nachverdichtungspotenziale 		<ul style="list-style-type: none"> • Teils Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen 	

Karte 2: Gebiet Schönhauser Allee: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 27: Schönhauser Allee, 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

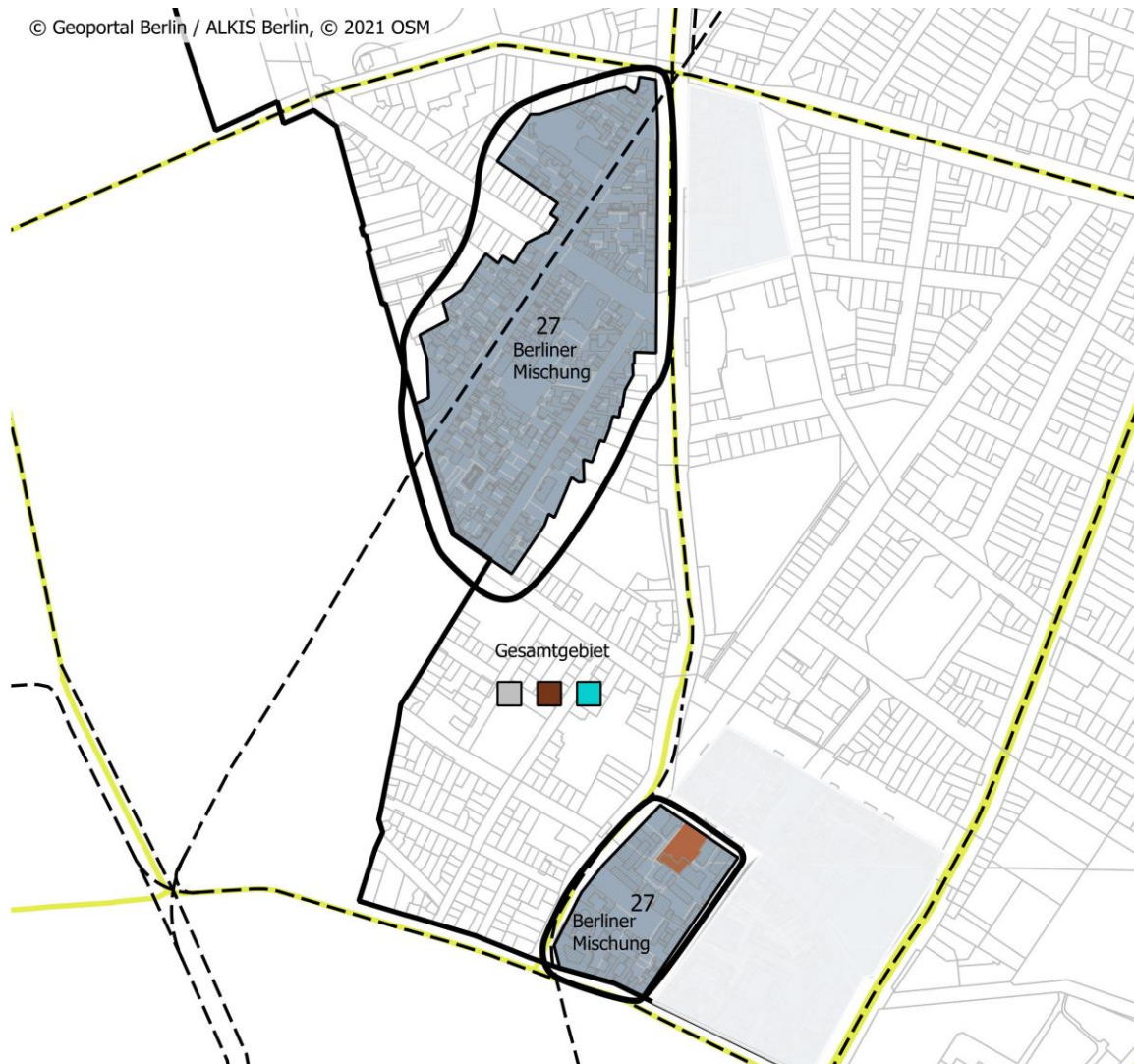
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Zielkonzept
In den beiden Teilbereichen des Gebiets 27 im Prenzlauer Berg steht die aktive Sicherung des Gewerbes innerhalb der Berliner Mischung im Vordergrund. Als gewerbliche Zielnutzungen gelten hier: Lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe, Büro und Dienstleistungen.
Handlungskonzept
Das bestehende Gewerbe im Gebiet ist zu sichern. Die Nachverdichtung auf einem Grundstück im südlichen Teilgebiet ist kurzfristig aktivierbar. Eine Kooperation bzw. Abstimmung mit dem Bezirk Mitte wäre förderlich, um das gemeinsame Ziel Erhalt der Berliner Mischung bzw. des lokalen Gewerbes zu verfolgen.

Karte 3: Gebiet Schönhauser Allee: Räumliche Strategie



Gebiet 27: Schönhauser Allee, 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)

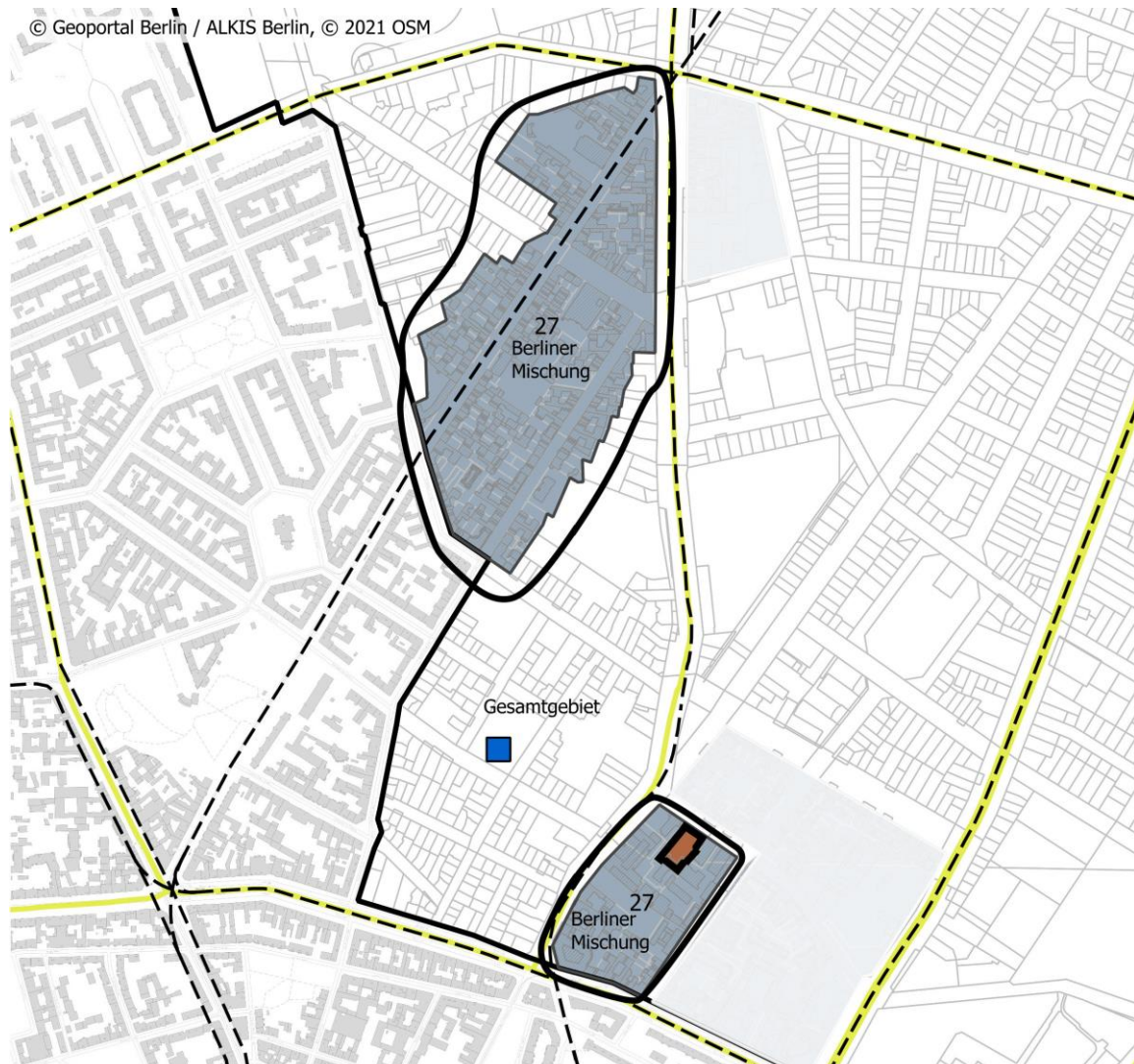
- | | | |
|---|---|---|
| — Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | - - - Grenze VU-Gebiet |
| — Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | Blankenburger Süden |

Stand Dezember2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Schönhauser Allee: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 27: Schönhauser Allee, 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
Sicherung der Mischung aus Wohnen und Gewerbe bei Genehmigungen nach § 34 BauGB	Hoch
Kooperation mit dem Bezirk Mitte beim Erhalt der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe	Mittel bis hoch