
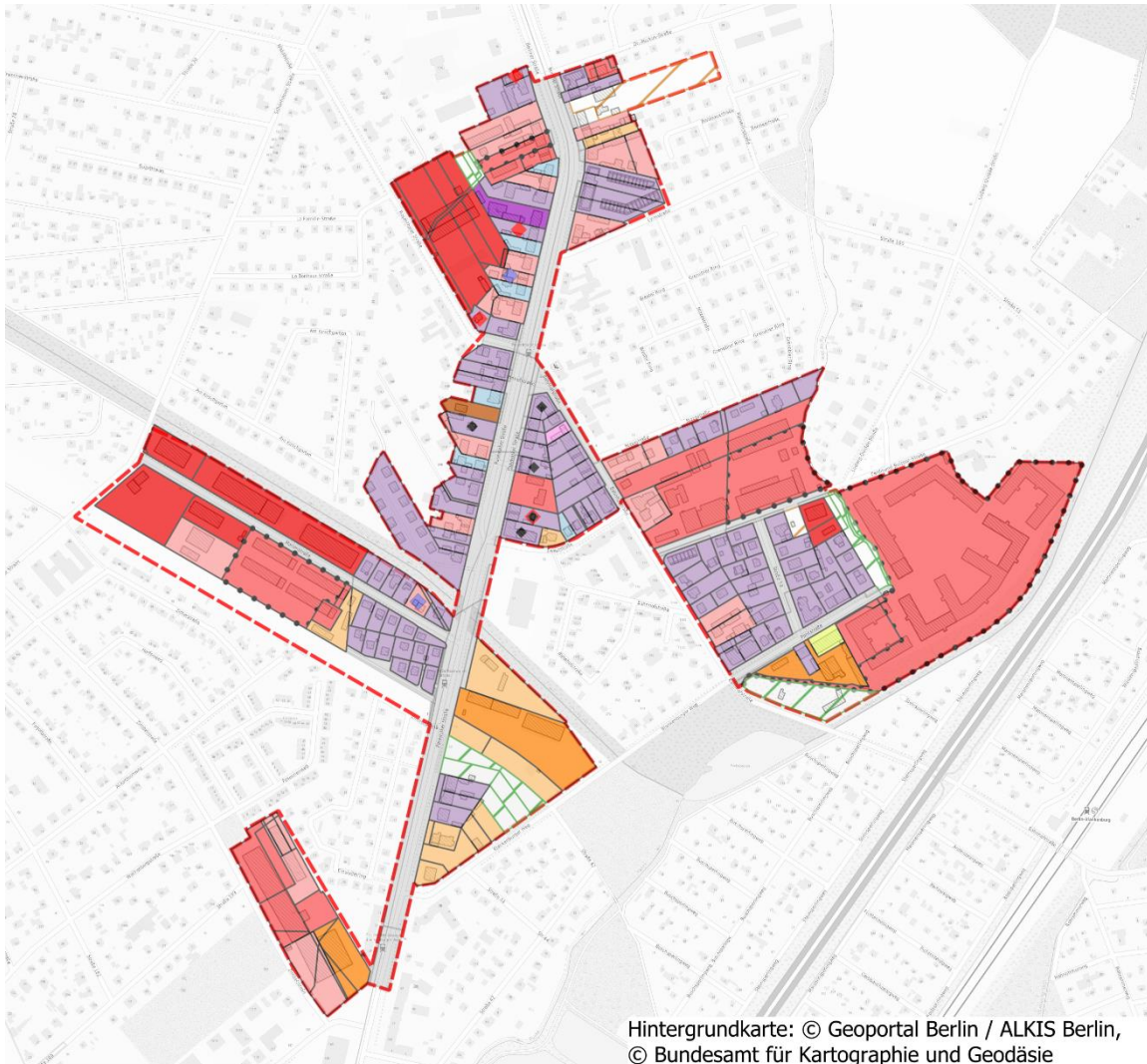


Pasewalker Straße / Berliner Straße (Gebiet 7)	
Stammdaten	
Standort	<p>Das rd. 38 ha große Gebiet im Ortsteil Französisch Buchholz erstreckt sich beiderseits von Pasewalker und Berliner Straße sowie östlich der Bahnhofstraße bis zur Autobahn A 114. Es ist mit der Tram 50 und Bussen an die S-Bahnhöfe Blankenburg und Pankow-Heinersdorf angebunden. Das Gebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Mischung aus Wohnen (rd. 26 % der Fläche) und eingestreuten kleingewerblichen Nutzungen (oft im Hof oder Erdgeschoss) sowie einzelnen größeren Gewerbebetrieben an der Zimbelstraße, der Marienstraße und der Ferdinand-Buisson-Straße (Schwerpunkte lokales Gewerbe, Produktion und Kfz-Handel). Im Osten liegt der GSG-Gewerbehof Pankstraße.</p>
	
	<p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p>
Lage im Bezirk	Im Süden des Ortsteils Französisch Buchholz
Gebietstyp	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
Größe	37,5 ha
Eigentümer	Private Einzeleigentümer
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Gemischtes Gewerbe (9,9 ha), Wohnen (8,6 ha), Produktion (3,6 ha), Lokales Gewerbe (3,4 ha)
Potenzialflächen	1,7 ha
Nachverdichtung	1,3 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Gemischt genutztes Gebiet mit einfachen bis gepflegten Qualitäten. Öffentlicher Raum durchschnittlich bis eher attraktiv. Angrenzende Bereiche durch Eigenheimbebauung geprägt.

Karte 1: Gebiet Pasewalker Straße/Berliner Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 7: Pasewalker Str./Berliner Str., OT Fr. Buchholz

Dominierende Nutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Logistik, Lager, Großhandel
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Ver- und Entsorgung
- Dienstleistungen
- Kunstproduktion/Kreativw.
- Kultur/Religion
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur

- Öffentliche Straßen
- Brache
- Grün
- Leerstand
- Gewerbehof

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

Weitere Inhalte

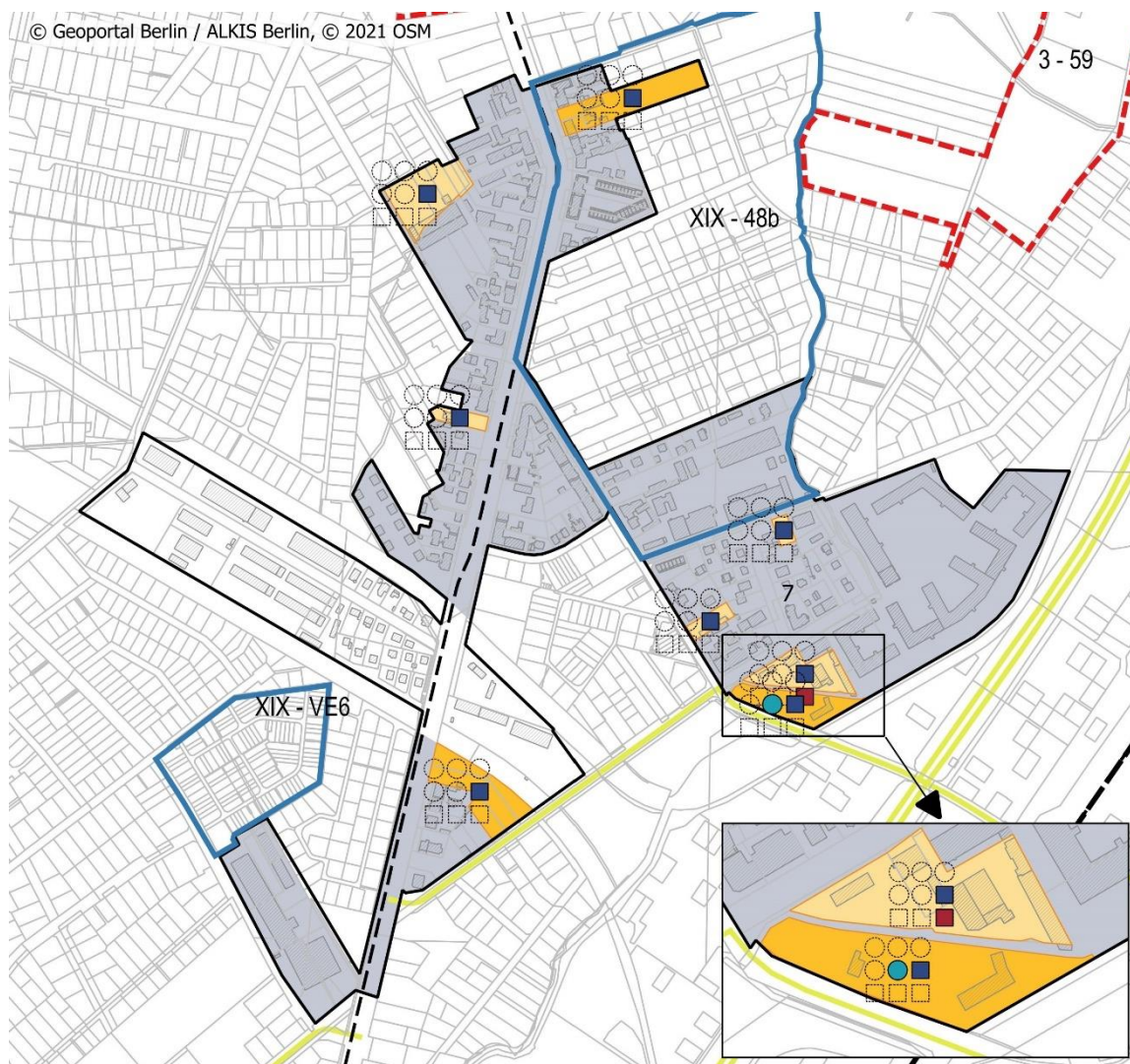
- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Im Untersuchungsgebiet stellt der FNP in weiten Teilen Gemischte Baufläche (M2) dar, daneben auch Wohnbaufläche (W2 und W3), Grünfläche ("Parkanlage", an ehemaliger Industriebahntrasse und an der Panke), Wasserfläche (Nordgraben) sowie Übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Pasewalker Straße) Die geplante Tangentialverbindung Nord (TVN), aus Ost kommend, soll das Gebiet entlang des Nordgrabens durchqueren. An der Schnittstelle mit der BAB A 114 ist im FNP eine zusätzliche Anschlussstelle dargestellt. Südlich angrenzend ist eine Punktsignatur für schadstoffbelastete Böden dargestellt. Für einen Teilbereich des Gebiets gilt der Bebauungsplan XIX - 48b. Er setzt im Bereich einer zu aktivierenden Potenzialfläche zur Hälfte Mischgebiet und zur Hälfte Allgemeines Wohngebiet fest. Insgesamt gibt es im Gebiet drei zu aktivierende Potenzialflächen für eine Neuentwicklung und fünf für eine Nachverdichtung. An alle Potenzialflächen grenzt schutzbedürftige Nutzung an. Die Flächen der ehemaligen Industriebahntrasse grenzen südlich an das Untersuchungsgebiet an.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 4 min (ca. 1,7 – 2,5 km) über Pasewalker Straße	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 150 an der Pasewalker Str. / Blankenburger Weg Buslinien 150 und 154 am Blankenburger Weg Tram 50, M1 entlang der Pasewalker Straße	Management	Nein
Breitbandversorgung	Teilweise Breitbandverfügbarkeit mit >1 GBit/s (entlang Pasewalker/Berliner Straße und im Umfeld GSG-Hof), schlechtere Versorgung in den anderen Teilbereichen (>100 MBit/s)	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten • Potenzialflächen und Nachverdichtungspotenziale vorhanden • Gute Autobahn- und ÖPNV-Anbindung 		<ul style="list-style-type: none"> • Teils eingeschränkte Breitbandanbindung • Teils Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen 	

Karte 2: Gebiet Pasewalker Straße/Berliner Straße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 7: Pasewalker Str./Berliner Str., OT Fr. Buchholz

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
Ziel ist, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Gebiet "Pasewalker Straße / Berliner Straße" zu erhalten und das Gewerbe aktiv zu sichern. In dem Gebiet ist die Unterbringung von lokalem Gewerbe zur Versorgung der umliegenden Bevölkerung sehr wichtig. Es gilt, vor allem die gewerbliche Nutzung vor Umwandlung in Wohnnutzung zu schützen.
Handlungskonzept
<p>Die im Gebiet vorhandenen kleineren Potenzialflächen für eine Neuentwicklung sind kurzfristig aktivierbar, Bauvorhaben können hier gemäß §34 BauGB genehmigt werden. Zur Erfüllung des Ziels der Vermeidung weiterer Verdrängung der gewerblichen Nutzungen in diesem durch Nutzungsmischung geprägten Untersuchungsgebiet ist es allerdings von hoher Bedeutung, dass solche kleineren Flächen einer Gewerbe- oder gemischten Nutzung zugeführt werden. Daher ist es wichtig, dass auf solche Flächen am Gewerbemarkt aufmerksam gemacht wird. Das WiKo kann als gute Grundlage dienen, auf gewerbliche Nachfragen zielgenau zu antworten. Die Nachverdichtungsflächen sind, je nach Anzahl der Eigentümer einer Fläche kurz- oder mittelfristig aktivierbar. 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. & AG BauGB).</p> <p>Eine wichtige Maßnahme im Gebiet ist der Breitbandausbau.</p>

Karte 3: Gebiet Pasewalker Straße / Berliner Straße: Räumliche Strategie



Gebiet 7: Pasewalker Str./Berliner Str., OT Fr. Buchholz

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)

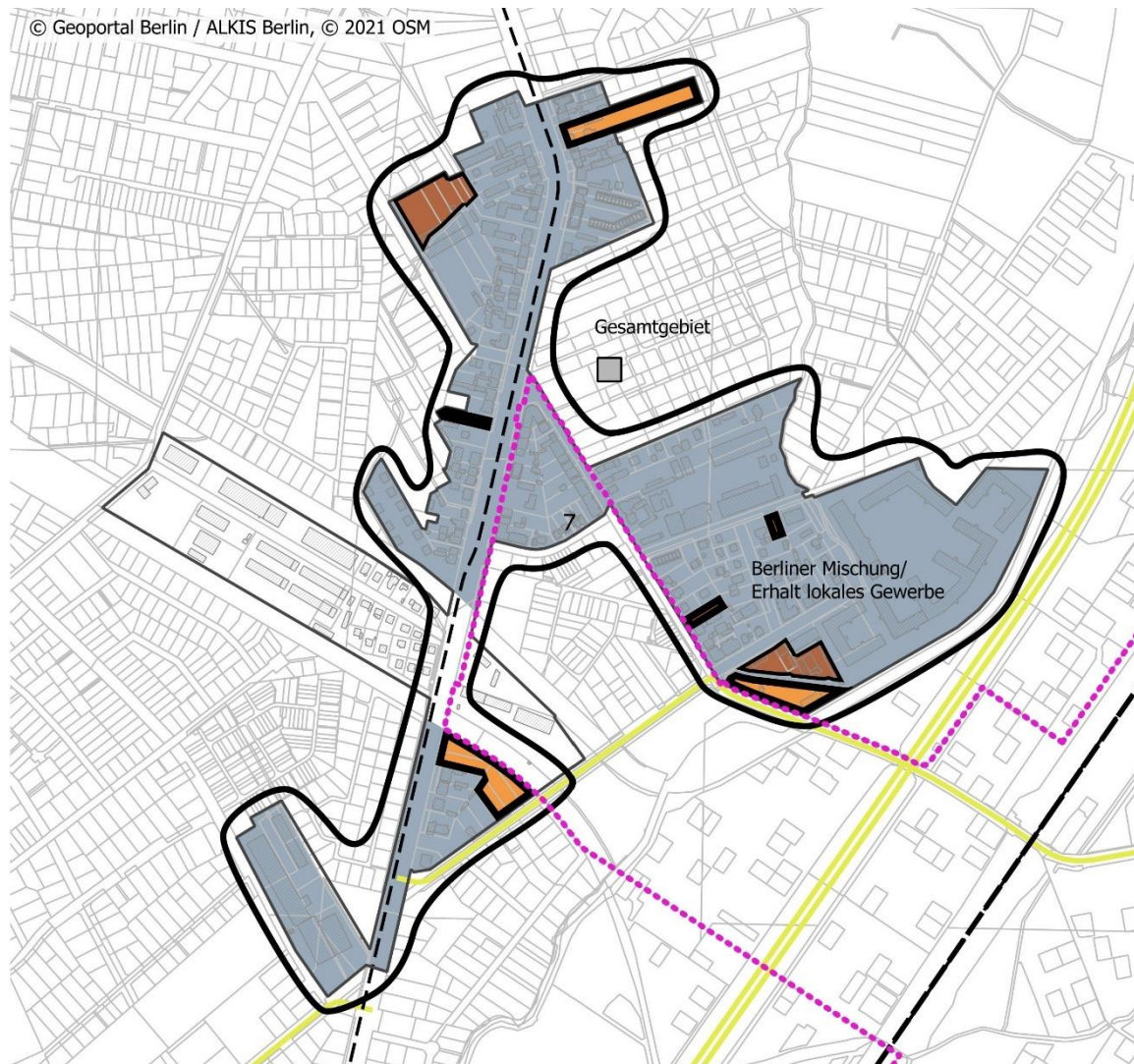
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- - - Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Pasewalker Straße/Berliner Straße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 7: Pasewalker Str./Berliner Str., OT Fr. Buchholz

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
Ausbau Breitbandverbindung	Hoch
Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes für den Bereich Pasewalker Straße	Hoch
Potenzial- und Nachverdichtungsflächen: Eigentümeransprache, um gewerbliche Nutzung zu sichern	Mittel
Information über vorhandene Potenzialflächen an flächensuchende Gewerbebetriebe weitergeben	Mittel