

## Buchholzer Straße (Gebiet 8)

### Stammdaten

#### Standort

Das Gebiet „Buchholzer Straße“ im Ortsteil Niederschönhausen ist rd. 51 ha groß und mit Bussen an das Berliner ÖPNV-Netz angeschlossen. Es sind überwiegend Betriebe des lokalen Gewerbes sowie aus den Segmenten Logistik, Lager und Großhandel, Produktion und Kfz-Handel ansässig. Im Südosten und im Westen gibt jeweils Bereiche, in denen sich nur Wohngebäude befinden (rd. 11 % der Fläche).



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

Lage im Bezirk Niederschönhausen

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands

Größe 50,7 ha

Eigentümer überwiegend privat

### Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

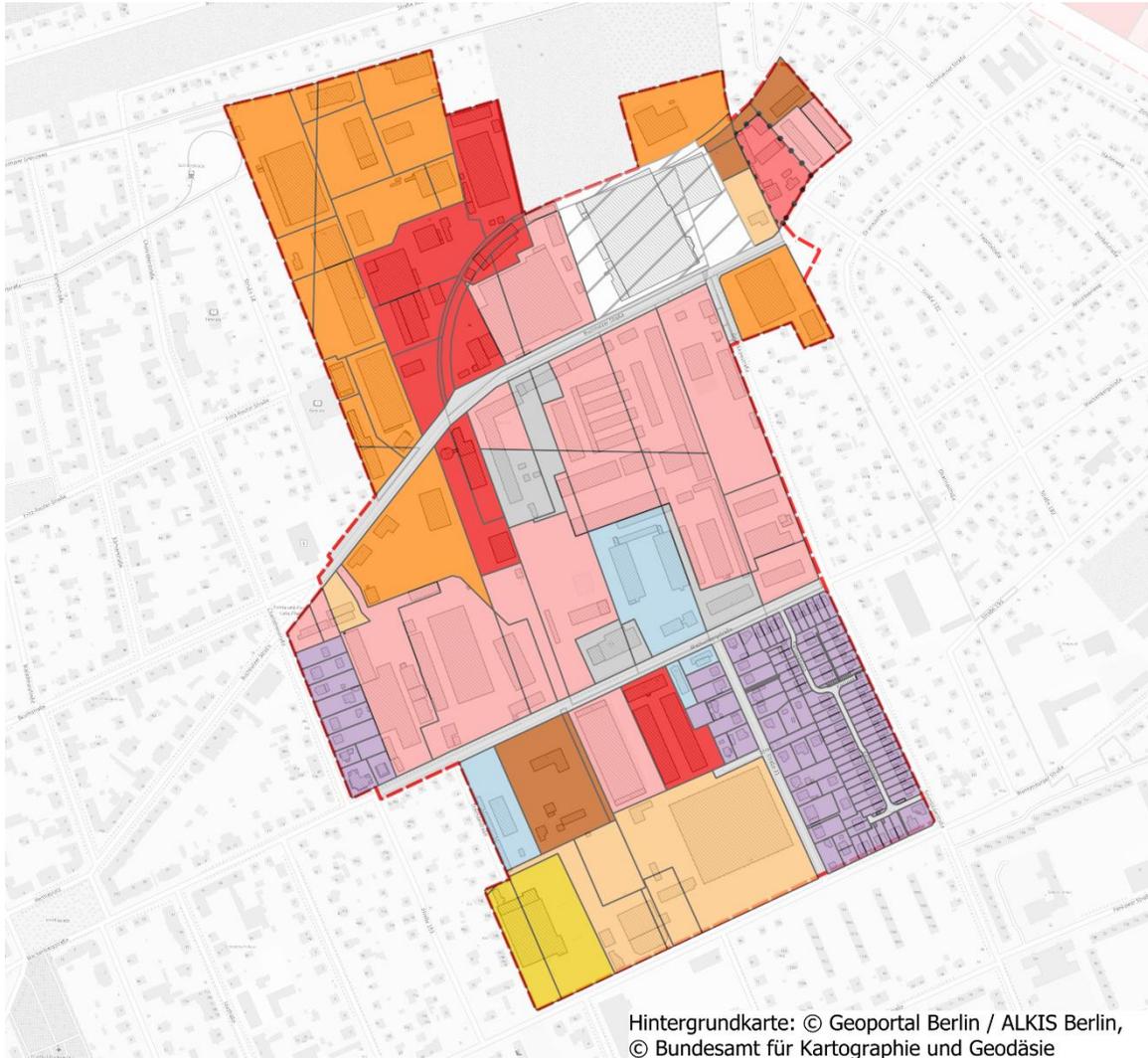
Überwiegende Nutzungen Lokales Gewerbe (14,3 ha), Logistik, Lager und Großhandel (9,1 ha), Produktion (5,0 ha), Wohnen (5,0 ha)

Potenzialflächen 2,5 ha

Nachverdichtung 1,5 ha

Gebietscharakter Belebtes und eher kleinteiliges Gebiet. Öffentlicher Raum typisch für Gewerbegebiet, Gebäude in durchschnittlichem Zustand. Das Umfeld ist überwiegend durch Eigenheime und andere Wohngebäude geprägt.

**Karte 1: Gebiet Buchholzer Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



Gebiet 8: Buchholzer Straße, OT Niederschönhausen

**Dominierende Nutzung**

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Logistik, Lager, Großhandel
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Wohnen
- Sonst. gewerbliche Nutzung

- Öffentliche Straßen
- Leerstand
- Gewerbehof

**Weitere Inhalte**

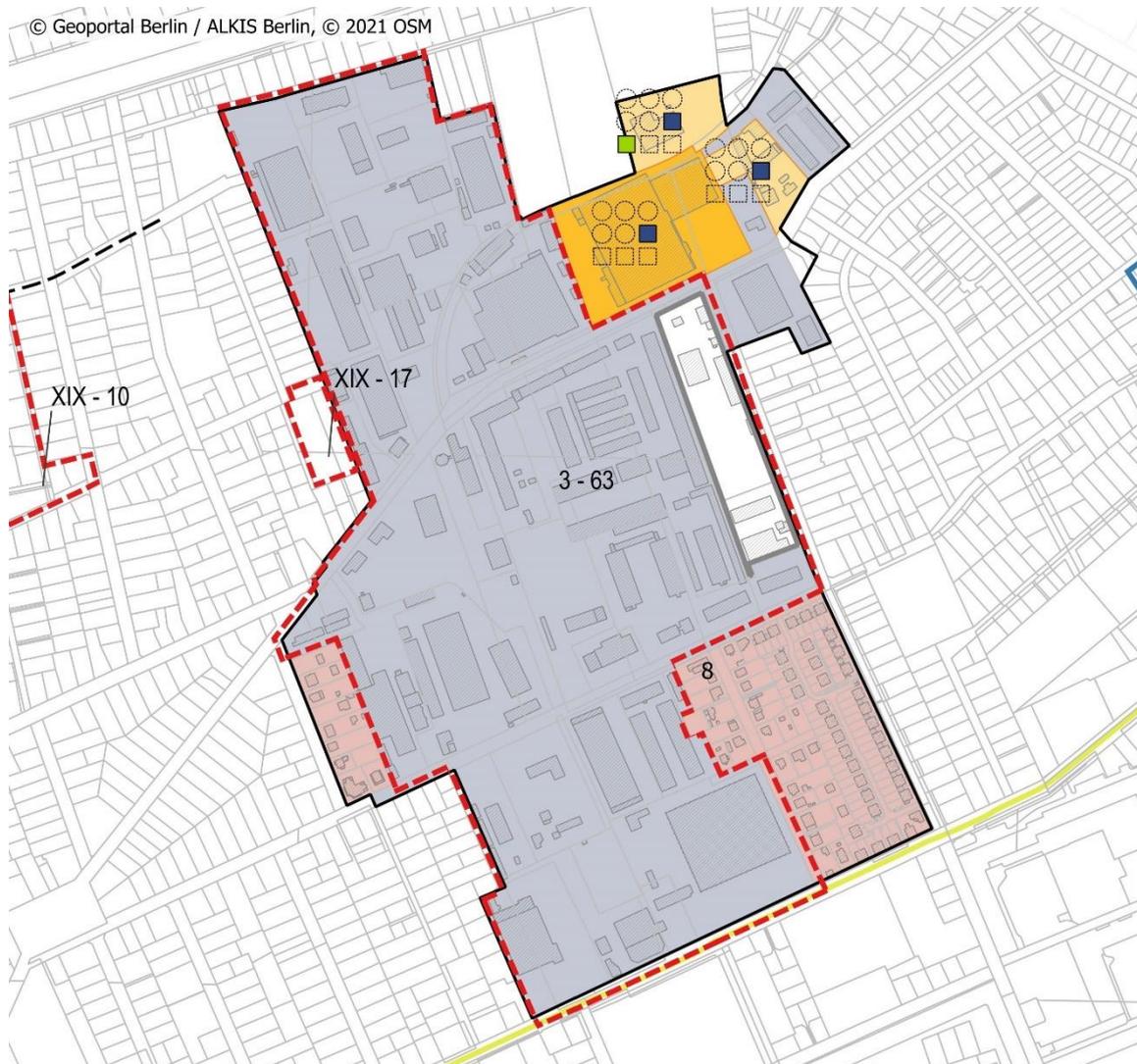
- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

**Planergemeinschaft empirica**

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt im Untersuchungsgebiet in weiten Teilen Gewerbliche Baufläche dar. In der Mitte des Gebiets befindet sich das Lagesymbol "Verwaltung". Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sind kleinere Flächen als Wohnbaufläche (W4) dargestellt. Auf der gewerblichen Baufläche ist im Südosten bereits Wohnnutzung entstanden, diese Flächen stehen absehbar nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im Nordosten des Gebiets bestehende Gewerbenutzungen liegen teilweise auf Wohnbauflächen. Für den überwiegenden Teil des Gebietes befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren (3 - 63) mit dem Ziel, die gewerblichen Nutzungen zu sichern. Auf einer Fläche im Osten des Gebietes, entlang der Grumbkowstraße, soll ein Schulstandort entstehen. Im Nordosten des Gebiets gibt es drei Potenzialflächen. Auf der großen Potenzialfläche (angrenzende schutzbedürftige Nutzung) ist durch den neuen Eigentümer eine neue gewerbliche Nutzung vorgesehen, die derzeit infolge der verkehrlichen Auswirkungen durch das Bezirksamt geprüft wird. Die beiden anderen Flächen haben Potenzial zur Nachverdichtung, an diese Flächen grenzt ebenfalls schutzbedürftige Nutzung an.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 5 min (ca. 2,5 km) über Blankenburger Str. und Paseswalker Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 150 & 250 entlang der Blankenburger Str. Buslinie 250 entlang der Wackenbergrstr., der Grumbkowstr. und Buchholzer Str.	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 Mbit/s von >70% der Unternehmen im Gebiet, im Norden teils nur >100 Mbit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablierter und gut ausgelasteter Gewerbestandort</li> <li>• Potenzial- und Nachverdichtungsflächen vorhanden</li> <li>• Nähe zur Autobahn</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzbedürftige Nutzungen im Gebiet und angrenzend</li> <li>• Konflikte mit Anwohner/innen, u. a. wg. Lärmbelastung durch Lieferverkehr</li> <li>• Innere und äußere Erschließung teils defizitär</li> <li>• Straßen teils mit Kopfsteinpflaster</li> </ul>	

## Karte 2: Gebiet Buchholzer Straße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



### Gebiet 8: Buchholzer Straße, OT Niederschönhausen

#### 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**

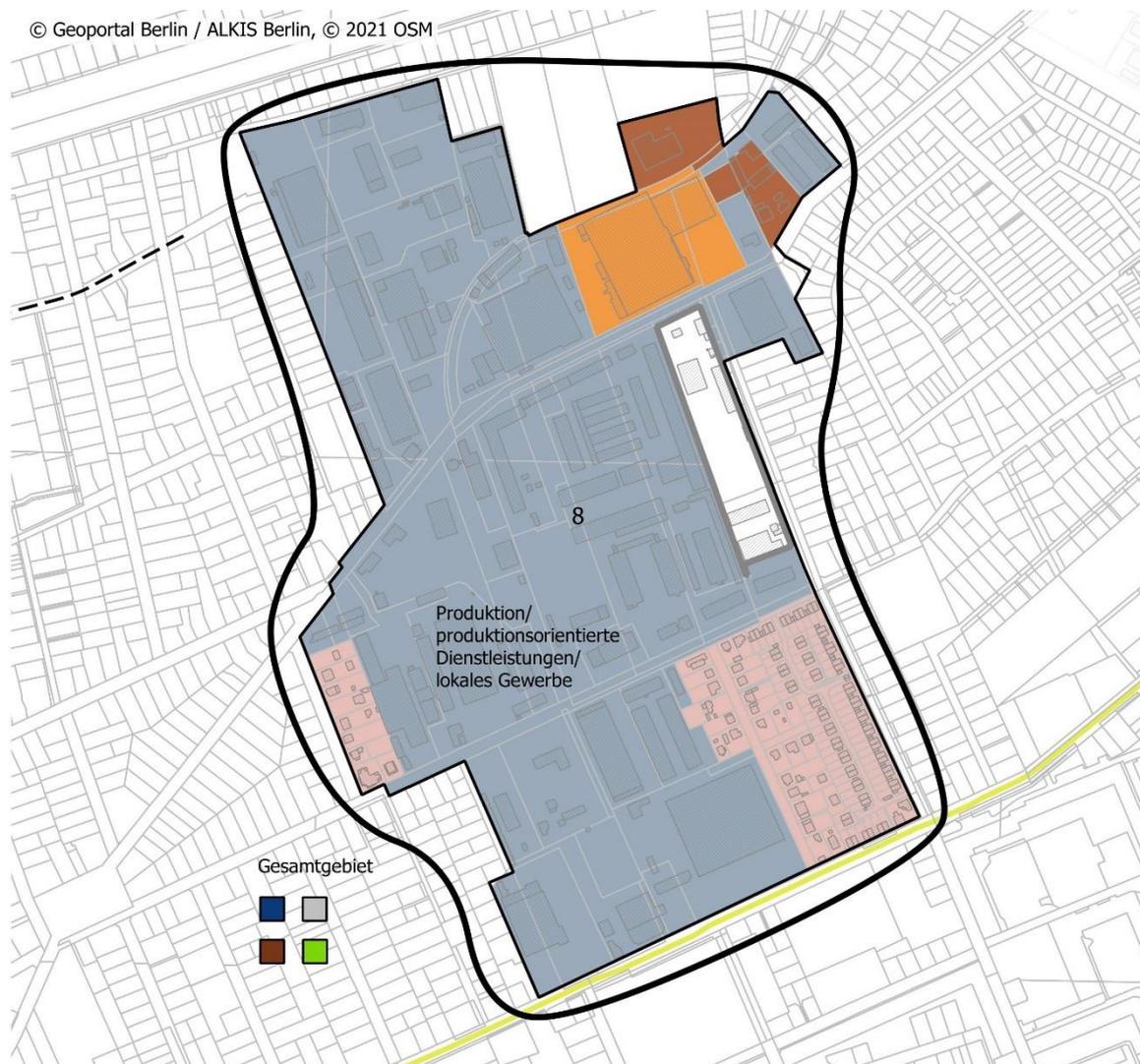
**Zielkonzept**

Das Gewerbegebiet Buchholzer Straße soll weiterhin durch die Nutzungen Produktion, produktionsorientierte Dienstleistungen und lokales Gewerbe profiliert sein. Auch gemischtes Gewerbe ist hier möglich. Randbereiche des im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Gebiets wurden bereits zu Wohngebieten entwickelt, im Osten des Gebietes soll eine gewerbliche Baufläche zu einem sozialen Infrastrukturstandort umgenutzt werden. Daher ist es wichtig, die gewerblichen Nutzungen aktiv zu sichern und die Potenzialflächen im Nordosten des Gebiets als Flächen für Gewerbe zu nutzen. Hier sei darauf hingewiesen, dass für den nordöstlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (auskragende Flächen im Nordosten) Wohnbaufläche (W 4) im FNP dargestellt ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten zum Erhalt oder Neuentwicklung von Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP sind mit der zuständigen Senatsverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit dem FNP im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen (Unterrichtung gemäß § 10 Abs. & AG BauGB).

**Handlungskonzept**

Die im Gebiet vorhandenen Potenziale für Neuentwicklung bzw. Nachverdichtung sind kurzfristig aktivierbar. Für das gesamte Gebiet gilt die Notwendigkeit des Breitbandausbaus, insbesondere im Nordteil. Ferner wird derzeit für das Gebiet eine Verkehrskonzeption erarbeitet, um Defizite und Konflikte in der inneren und äußeren Erschließung zu klären. Daher sind hier im WiKo auch noch folgende Maßnahmen dargestellt: Umsetzung von möglichen Maßnahmen aus bestehender Studie (vorausschauend und voraussetzend, dass die Verkehrskonzeption einvernehmlich zu Klärungen führt), Ertüchtigung der Straßenerschließung, Verbesserung der ÖPNV-Erschließung, Ertüchtigung stadttechnischer Erschließung. Außerdem wird in dem Gebiet ein Potenzial für die Initiierung eines Unternehmensnetzwerks gesehen.

### Karte 3: Gebiet Buchholzer Straße: Räumliche Strategie



#### Gebiet 8: Buchholzer Straße, OT Niederschönhausen

##### 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

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Produzierendes Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gemischtes Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lokales Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Produktionsorientierte Dienstleistungen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Büro/Dienstleistungen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Großhandel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ver-/Entsorgung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wissenschaft/Forschung/Technologie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kreativwirtschaft</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kultur/Entertainment</li> </ul> |
|--|---|

##### Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

##### Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

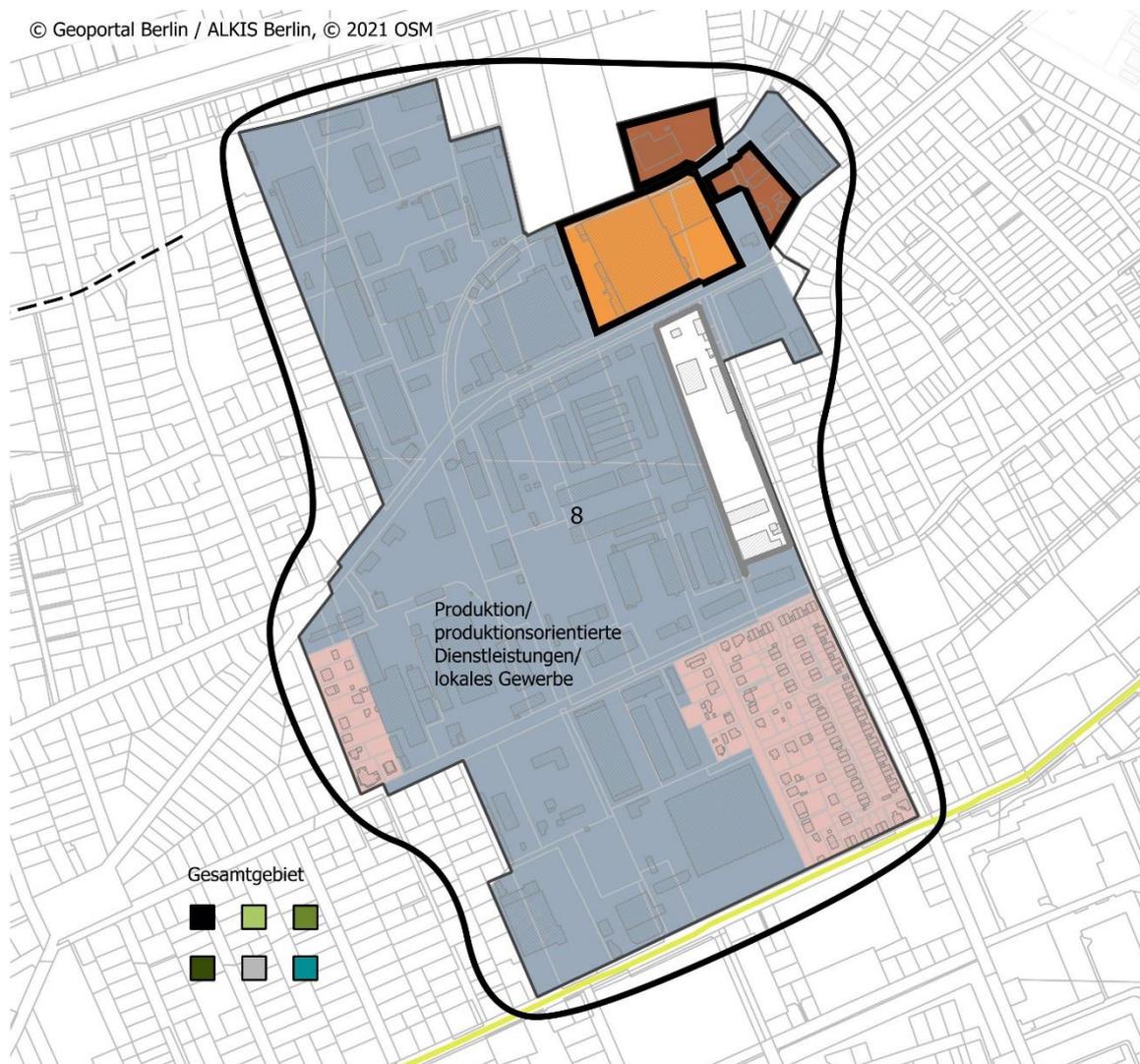
- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Autobahn, großräumige Straßenverbindung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Übergeordnete Straßenverbindung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Güterbahn</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Schienengebundener Personenverkehr (SPV)</li> </ul> |
|---|--|

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Karte 4: Gebiet Buchholzer Straße: Instrumente und Maßnahmen**



**Gebiet 8: Buchholzer Straße, OT Niederschönhausen**

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
Umsetzung der Maßnahmen aus der Verkehrskonzeption (z. B. Ertüchtigung Straßen- und ÖPNV-Erschließung)	Hoch
Ausbau der Breitbandanbindung auf >1 Gbit/s im gesamten Gebiet	Hoch
Fertigstellung Bebauungsplanverfahren 3-63	Hoch
Initiierung eines Unternehmensnetzwerks im Gebiet	Mittel
Ertüchtigung stadttechnische Erschließung und Straßenerschließung, Verbesserung ÖPNV-Anbindung	Mittel