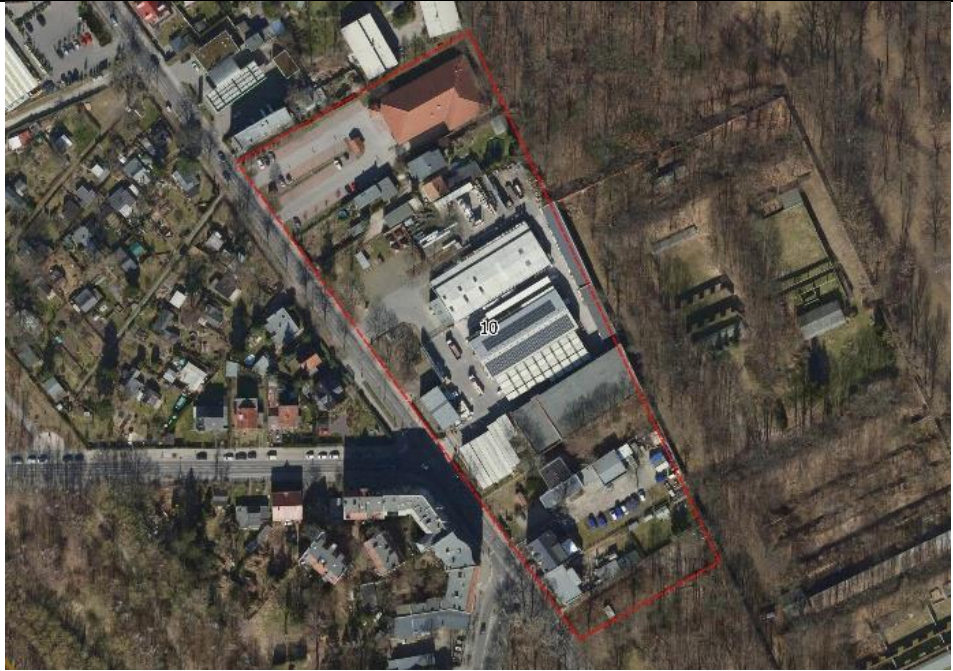
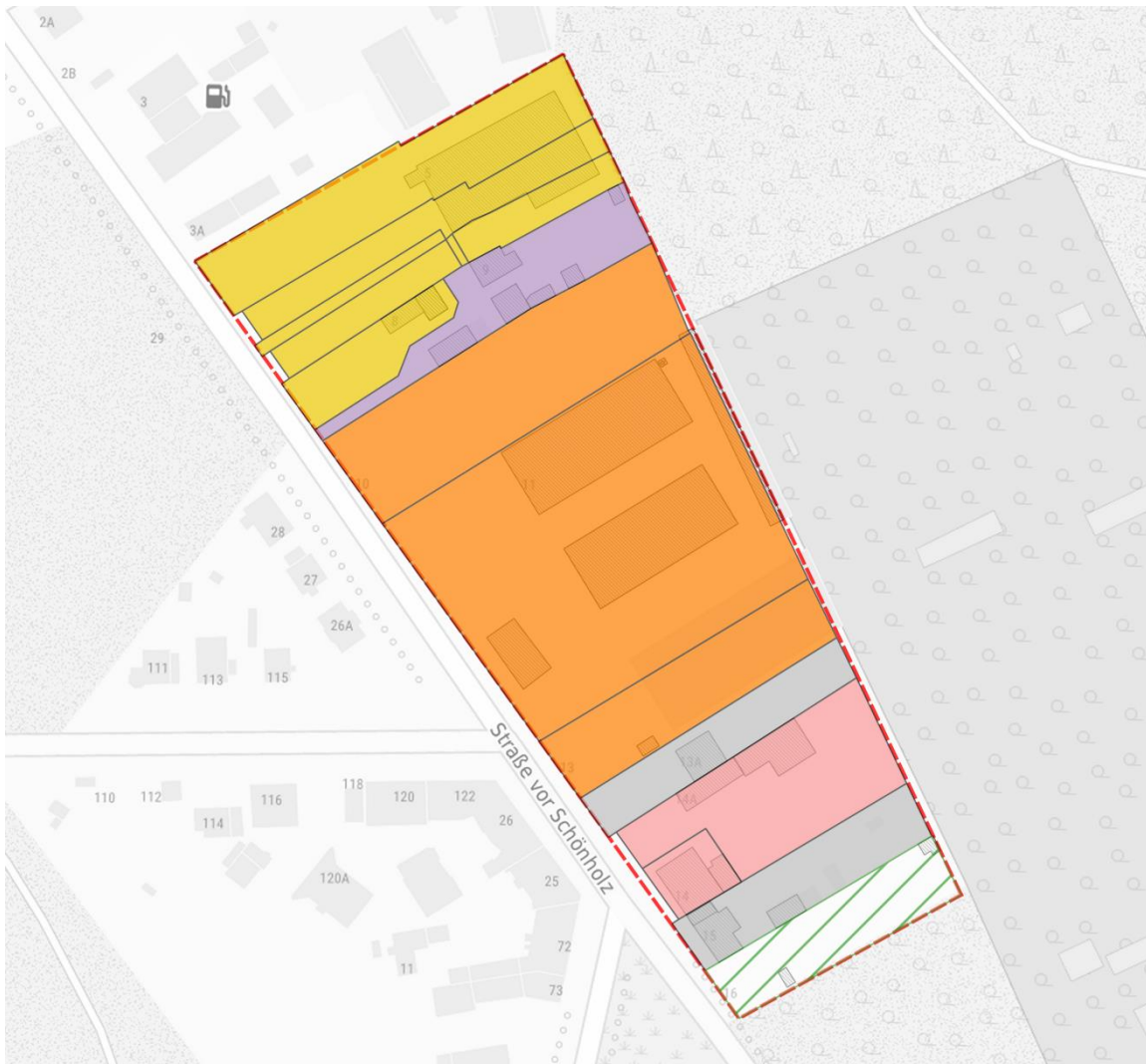


Straße vor Schönholz (Gebiet 10)

Stammdaten

Standort	<p>Das rd. 2,5 ha große Gebiet liegt im Westen von Niederschönhausen und östlich der Straße vor Schönholz. Die Bezirksgrenze zu Reinickendorf und der S-Bahnhof Schönholz befinden sich in der Nähe. Im Gebiet sind mehrere gewerbliche Nutzungen ansässig, u. a. ein Holz- und Baustoffhandel, ein Lebensmittel-discounter und lokales Gewerbe. Darüber hinaus gibt es einzelne Wohnhäuser.</p>
	
	<p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p>
Lage im Bezirk	Niederschönhausen, an der Einmündung von Klemke- und Provinzstraße in die Straße vor Schönholz gelegen
Gebietstyp	Eingestreuter Gewerbestandort
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
Größe	2,5 ha
Eigentümer	vollständig private Flächen
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Logistik, Lager und Großhandel (1,2 ha), Einzelhandel (0,5 ha)
Potenzialflächen	Keine
Nachverdichtung	2,0 ha
Gebietscharakter	Öffentlicher Raum mit durchschnittlicher Qualität, Zustand der Gebäude überwiegend durchschnittlich. Straßen in gutem Zustand. Im Norden und Südwesten Wohnbebauung angrenzend, im Nordwesten Kleingärten und im Süden und Osten Volkspark Schönholzer Heide.

Karte 1: Gebiet Straße vor Schönholz: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 10: Straße vor Schönholz, OT Niederschönhausen

Dominierende Nutzung

- Lokales Gewerbe
- Logistik, Lager, Großhandel
- Einzelhandel
- Wohnen
- Sonst. gewerbliche Nutzung
- Grün

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>Im FNP ist für das Gebiet 10 Wohnbaufläche W 3 dargestellt. Die bestehende gewerbliche Teilnutzung widerspricht nicht dieser FNP-Darstellung. Die Straße vor Schönholz inkl. des lichtsignalisierten Doppelknotens werden zeitnah umgebaut. Die Straße erhält beidseitige Fahrradschutzstreifen sowie einen befestigten Gehweg.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Flächen mit Nachverdichtungspotenzial. Für das Gebiet liegt ein Konzept (Rahmenplan) mit dem Ziel gewerblicher Nutzung vor. Bei der Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale sind angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen. Das Ziel des Rahmenplans ist neben der Nachverdichtung der gewerblichen Nutzungen auch die Entwicklung von gemischten Strukturen mit Wohnungsbau, dies südwestlich (und außerhalb) des Untersuchungsgebiets.</p> <p>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>			
Infrastruktur und Rahmenbedingung			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 111 – 10 min (ca. 5 km) über Emmentaler Straße und Gotthardstraße A114 – 15 min (ca. 5 km) über Damerowstraße	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 150, 155, 327 & N52 an der Straße vor Schönholz	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1 GBit/s für 95-100% der Unternehmen	„Smart Solutions“	Nein
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionierender Standort in Streulage • Nähe zum S-Bahnhof Schönholz • Nachverdichtungspotenziale • Vorliegender Rahmenplan für das Gebiet 		<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende schutzbedürftige Nutzungen 	

Karte 2: Gebiet Straße vor Schönholz: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 10: Straße vor Schönholz, 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 durch Gewerbe genutzte, bestehende und funktionierende Gebiet "Straße vor Schönholz" soll sich gewerblich weiterentwickeln können. Dies entspricht auch dem Ergebnis einer bezirklichen Rahmenplanung, in welcher das untersuchte Gebiet eine Teilfläche darstellt. Zur Erweiterung der bestehenden Betriebe oder zur Nutzung durch neue Betriebe stehen größere Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung. Als Nutzungsprofil gilt lokales Gewerbe. Folgende Nutzungen werden als mögliche Nutzungen aufgeführt: Lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe und Großhandel (Die angegebene Nutzung "Großhandel" zielt insbesondere auf Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Großhandelsbetriebs). Auch sei an dieser Stelle wiederholt darauf hingewiesen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten 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).

Handlungskonzept

Für das Gebiet liegt ein Rahmenplan vor, der die Nachverdichtungspotenziale der entsprechenden Flächen aufzeigt. Die Umsetzung dieses Rahmenplans ist als Maßnahme dargestellt. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale sind die Eigentümer der betreffenden Grundstücke anzusprechen. Diese Potenziale sind im Falle eines einzigen Eigentümers kurzfristig und im Falle mehrerer Eigentümer mittelfristig aktivierbar. Für die im Rahmenplan empfohlene städtebauliche straßenseitige Verdichtung muss die Erforderlichkeit für einen Bebauungsplan überprüft werden.

Karte 3: Gebiet Straße vor Schönholz: Räumliche Strategie



Gebiet 10: Straße vor Schönholz, 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

- 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 Straße vor Schönholz: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 10: Straße vor Schönholz, 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 für das Gebiet aus dem vorliegenden Rahmenplan	Mittel bis hoch
Aktive Ansprache Grundstückseigentümer der Nachverdichtungsflächen	Mittel bis hoch