

Alt-Blankenburg (Gebiet 13)

Stammdaten

Standort	<p>Das rd. 21 ha große Gebiet umfasst den alten Dorfkern des Pankower Ortsteils Blankenburg. Insbesondere entlang der Straße Alt-Blankenburg sowie im Westen des Gebiets ist eine kleinteilige Mischung von Wohnen und sozialer Infrastruktur (rd. 43 % der Gesamtfläche) und Dienstleistungen (rd. 11 %), lokalem Gewerbe (16 %) und anderen Gewerbebetrieben ansässig.</p>
	 <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p>
Lage im Bezirk	Blankenburg
Gebietstyp	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
Größe	20,8 ha
Eigentümer	Überwiegend privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Wohnen (5,0 ha), Lokales Gewerbe (2,7ha), Soziale Infrastruktur (2,3 ha), gemischtes Gewerbe (2,1 ha), Büro und Dienstleistungen (1,8 ha)
Potenzialflächen	0,4 ha
Nachverdichtung	1,9 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Historischer Dorfkern mit einfachen bis mittleren Qualitäten. Öffentlicher Raum mit durchschnittlicher Qualität, Zustand der Gebäude überwiegend durchschnittlich. Straßen in gutem Zustand. Im Umfeld überwiegend Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Flächen.

Karte 1: Gebiet Alt-Blankenburg: Aktuelle tatsächliche Nutzung



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

Gebiet 13: Alt-Blankenburg, OT Blankenburg

Dominierende Nutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Hotel, Gastronomie
- Kultur/Religion
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Sonst. gewerbliche Nutzung

- Öffentliche Straßen
- Grün
- Gewerbehof
- Zweitnutzung: Wohnen

Weitere Inhalte

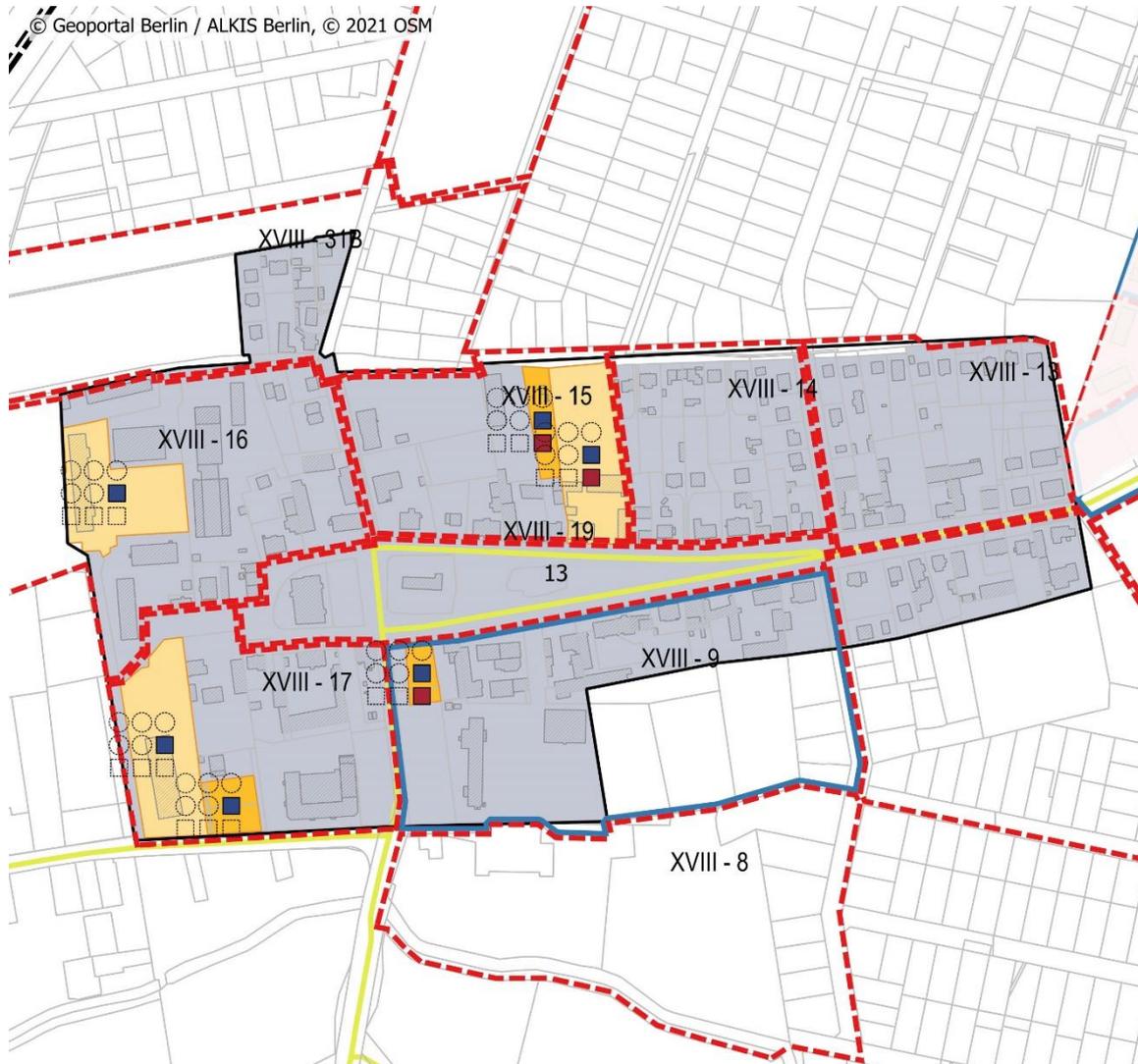
- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Im FNP ist der alte Dorfkern Alt-Blankenburg als Gemischte Baufläche (M2) in Teilen mit Einzelhandelskonzentration sowie mit einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im westlichen Teilbereich liegt ein Lagesymbol "Schule". Weiträumig wird das Untersuchungsgebiet von einer übergeordneten Grünverbindung fast umschlossen. Im nördlichen Teil des Untergebiets ist eine kleine Fläche als Wohnbaufläche (W3) dargestellt.</p> <p>Südlich des Angers setzt der Bebauungsplan XVIII-9 Mischgebiet, Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“, Grünfläche „Hausgärten“, Gemeinbedarf „Schule“ sowie Straßenverkehrsfläche fest. Diese überplante Fläche ist auch Teil des VU-Gebiets Blankenburger Süden. Für das restliche Untersuchungsgebiet wurden 1994 Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Im Untersuchungsgebiet finden sich drei Potenzialflächen zur Neuentwicklung sowie drei zur Nachverdichtung. Bei allen sind angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen, bei drei der sechs Flächen ist Denkmalschutz zu beachten. Bei den Potenzialflächen zwischen Alt-Blankenburg und Gartenstraße gibt es zum Teil nicht überbaubare Grundstücksflächen., es handelt sich um denkmalgeschützte historische Gewendeflächen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 10 min (ca. 5 km) über Bahnhofstr. und Paserwälder Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 150, 154, 158 an der Straße Alt-Blankenburg	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s, im gewerblich geprägten Westen des Gebiets nur >200 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Potenzialflächen vorhanden • Funktionierendes Mischgebiet mit Wohnen, Dienstleistungen und lokalem Gewerbe 		<ul style="list-style-type: none"> • Breitbandanschluss teils noch ausbaufähig • Teils Denkmalschutzbelange zu berücksichtigen 	

Karte 2: Gebiet Alt-Blankenburg: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 13: Alt-Blankenburg, OT Blankenburg

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 Alt-Blankenburg herrscht ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vor, das über Jahrzehnte im alten Dorfkern gewachsen ist. Diese Mischung soll erhalten bleiben und ist aktiv zu sichern. Zur Stärkung der Gewerbe im alten Ortskern sollen freie oder zu verdichtende Grundstücke vorzugsweise (auch) für lokale gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Für die innerhalb des VU-Gebiets liegende Teilfläche des Gebiets sind etwaige künftige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

Handlungskonzept

Alle zu aktivierenden Potenziale befinden sich auf Einzelgrundstücken, sie liegen entweder innerhalb eines Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder sie sind nach § 34 BauGB zu genehmigen. Deshalb sind alle Potenzialflächen kurzfristig aktivierbar. Das Grundstück, das südwestlich an den Dorfanger angrenzt, liegt innerhalb der Grenze des VU-Gebiets Blankenburger Süden, weshalb hier etwaige künftige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Als Maßnahme ist im WiKo auch die Erstellung des in Vorbereitung befindlichen Rahmenplans Blankenburg dargestellt. Aus wirtschaftlicher und stadtstruktureller Sicht sollte sich der Rahmenplan auch mit der nutzungs- und gestaltbezogenen Stadtstruktur des Gebietes auseinandersetzen. Der alte Dorfkern sollte städtebaulich qualifiziert werden, um neben der typischen Nutzungsmischung auch die bauliche Gestalt zu pflegen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, dass die wirtschaftlich genutzten bzw. gemischt genutzten Potenzialflächen auch in ihrer Gestalt (Größe, Proportion, Stellung zum öffentlichen Straßenland usw.) so weiter entwickelt werden, dass der Dorfkern nicht überformt wird. Die im Gebiet vorhandene Breitbandverbindung ist auszubauen.

Karte 3: Gebiet Alt-Blankenburg: Räumliche Strategie



Gebiet 13: Alt-Blankenburg, OT Blankenburg

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 Alt-Blankenburg: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 13: Alt-Blankenburg, OT Blankenburg

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
Rahmenplan Blankenburg	Mittel bis hoch
Ausbau der Breitbandanbindung auf > 1Gbit/s im gesamten Gebiet	Mittel
Potenzial- und Nachverdichtungsflächen: Eigentümersprache, um gewerbliche Nutzung zu sichern	Mittel
Information über vorhandene Potenzialflächen an flächensuchende Gewerbebetriebe	Mittel