

Asgardstraße (Gebiet 15)

Stammdaten

Standort

Das 4,5 ha große Gebiet liegt am nördlichen Ende der Romain-Rolland-Straße im Nordwesten von Heinersdorf. Eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Dort sind aktuell ein BSR-Recyclinghof sowie Kleingärten ansässig. Ein weiteres, vormals gewerblich genutztes Grundstück liegt brach. Rund 2 ha Fläche nördlich des Gebiets, die als Kleingärten genutzt werden, sind im FNP ebenfalls als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Da dieser Bereich im VU-Gebiet Blankenburger Süden liegt, wird er im WiKo nicht betrachtet.



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

Lage im Bezirk Im Nordwesten von Heinersdorf

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen

Größe 4,5 ha

Eigentümer überwiegend privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

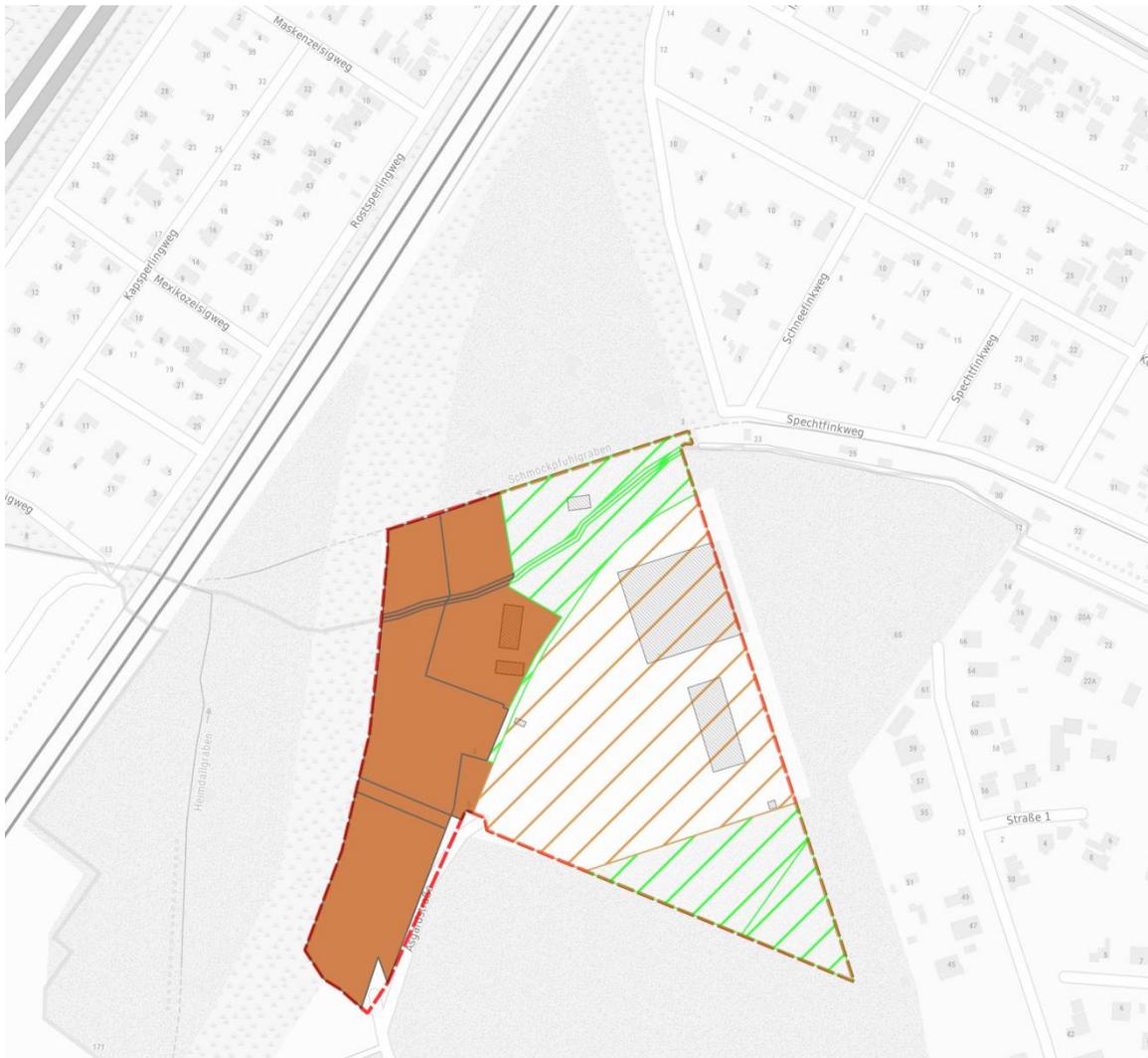
Überwiegende Nutzungen Ver- und Entsorgung (1,5 ha)

Potenzialflächen 1,9 ha

Nachverdichtung 1,0 ha

Gebietscharakter und Umfeld Einzelstandort mit Recyclinghof und größerer Brachfläche. Das restliche Gebiet wird durch Kleingärten genutzt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Kleingärten und Einfamilienhäuser geprägt.

Karte 1: Gebiet Asgardstraße: Aktuelle tatsächliche Nutzung#to do



Gebiet 15: Asgardstraße, OT Heinersdorf

Dominierende Nutzung

- Ver- und Entsorgung
- Brache
- KGA

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

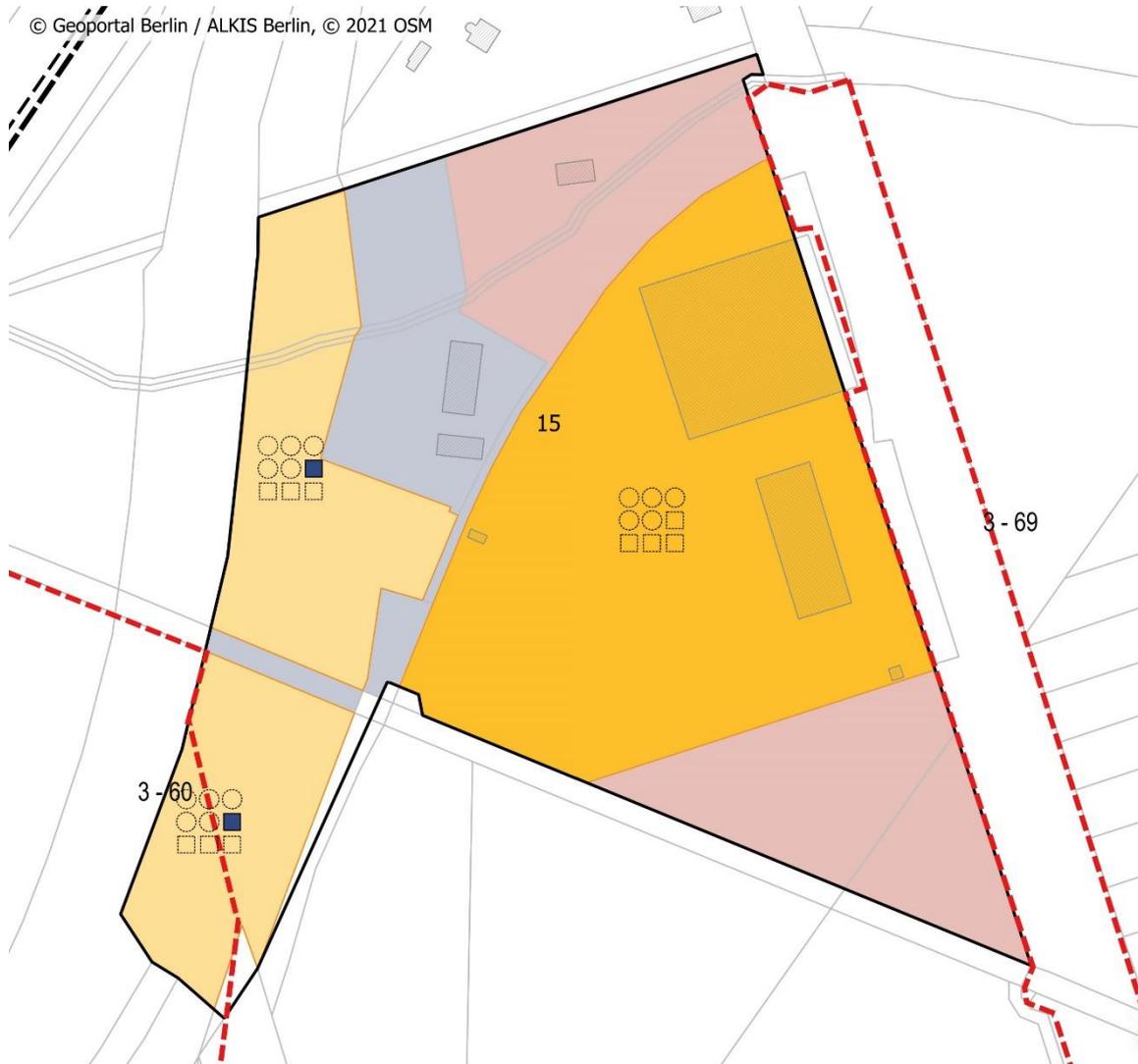
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt für das Gebiet 15 Gewerbliche Baufläche "Abfall, Abwasser" dar. Angrenzend ist ein FNP-Änderungsverfahren (05/16) in Bearbeitung (als Bereich mit gesamtstädtischer Bedeutung), der die Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhof Pankow für neue Nutzungsziele vorbereiten wird. Der Umgang mit dem Bebauungsplanverfahren 3 - 60 „Pankower Tor“ wird derzeit im Bezirkssamt geprüft, weshalb voraussichtlich kein Teil des Untersuchungsgebiets Asgardstraße im Geltungsbereich des B-Plans liegen wird. Im Gebiet befinden sich eine Potenzialfläche zur Neuentwicklung sowie zwei Flächen zur Nachverdichtung. An die Nachverdichtungsflächen grenzen jeweils an einer Seite schutzbedürftige Nutzungen an. Zwei Flächen, auf denen sich Kleingartenanlagen befinden, sind absehbar nicht gewerblich nutzbar. Unmittelbar nördlich des Gebietes ist eine übergeordnete Straßenverbindung geplant (Netzelement 4 der Verkehrslösung Heinersdorf).</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 4 min (ca. 2,5 km) über Romain-Rolland-Straße und Prenzlauer Promenade	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Keine unmittelbare Busverbindung Buslinien 158 an der Haltestelle Fafnerstr. - Fußweg 850 Meter (11 min) und an der Haltestelle Ingeborgstr. (Berlin) – Fußweg 900 Meter, 12 min	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenpotenziale für eine Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Ver- und Entsorgungsstandorts • Verbesserung der Anbindung durch geplante übergeordnete Straßenverbindung im Norden des Gebiets mit Anschluss an die Autobahn • Herstellung einer ÖPNV-Anbindung durch geplante Straßenbahntangente Pankow-Heinersdorf-Weißensee mit Haltestelle am S-Bahnhof-Heinersdorf • Sehr gute ausgebaute Breitbandversorgung 		<ul style="list-style-type: none"> • Keine ÖPNV-Anbindung • Straßenanbindung unzureichend • Schutzbedürftige Nutzungen im Süden und Westen direkt angrenzend 	

Karte 2: Gebiet Asgardstraße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 15: Asgardstraße, OT Heinersdorf Weiterentwicklung von Flächen

<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan festgesetzt Bebauungsplan im Verfahren Planerfordernis, betrifft: B-Planverfahren
<p>Besondere Chancen (○) und Restriktionen (□)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

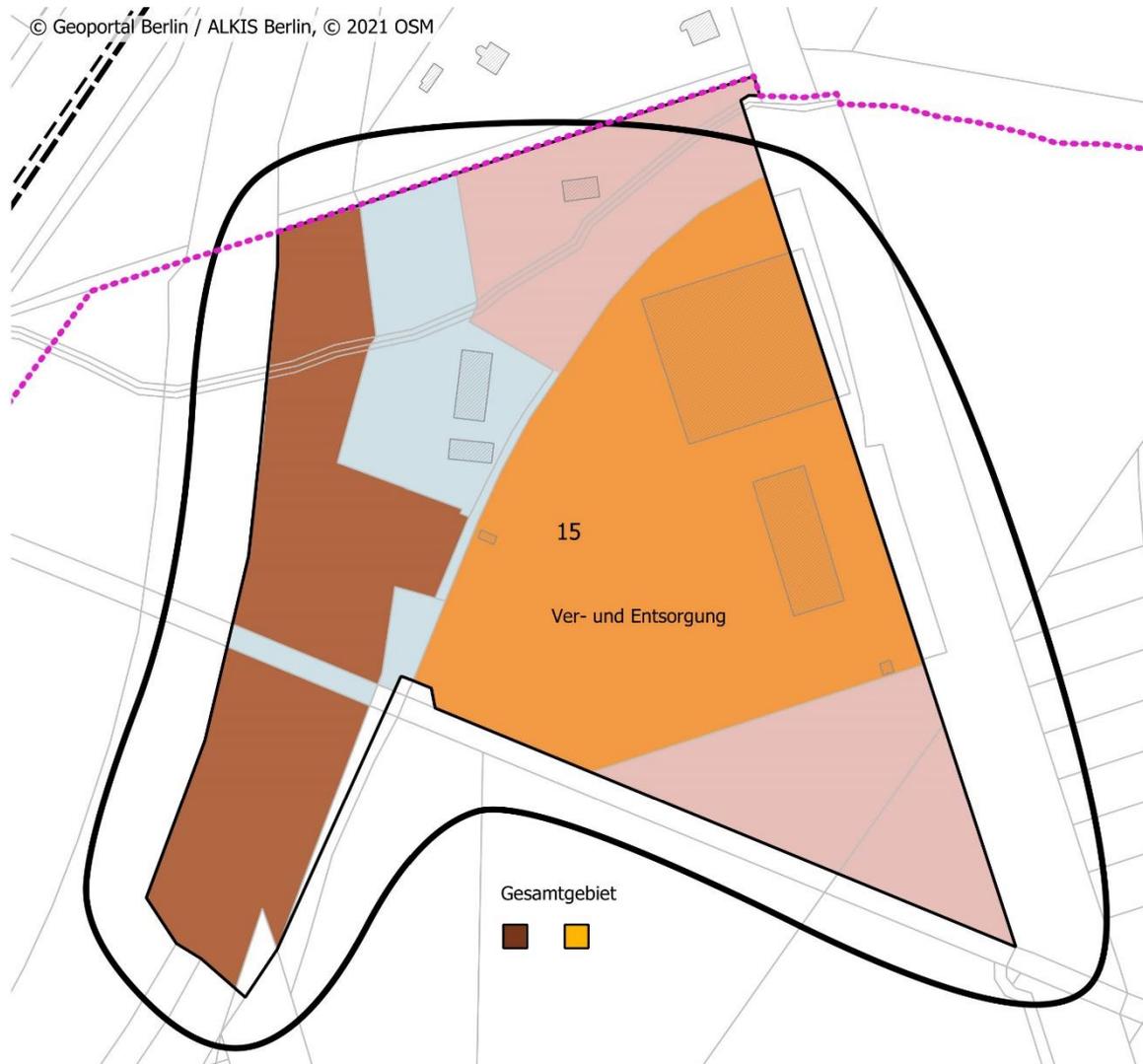
Zielkonzept

Das Gebiet an der Asgardstraße wird geprägt durch den Standort des BSR-Recyclinghofes mit Betriebsgenehmigung u. a. für einen Bio-Umschlagplatz mit Containerfahrzeugen. Die BSR hat ihre Flächen- und Entwicklungsbedarfe an diesem Standort bestätigt. Derartige nicht störende dezentrale Ver- und Entsorgungsflächen sind wichtig für das Funktionieren einer dichten Stadtstruktur und ein Beitrag zum Klimaschutz (Förderung regenerativer Energien, kurze Verkehrswege in der nutzungsgemischten Stadt). Das Gebiet weist eine große Fläche für Neuentwicklung auf. Diese wurde mit der Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung durch einen privaten Eigentümer erworben. In Nachbarschaft des funktionierenden BSR-Standortes ist eine Wohnnutzung aufgrund von Immissionen ausdrücklich nicht geeignet, zudem würde eine Wohnnutzung die bestehende Recyclinghof-Nutzung gefährden. Zusammen mit weiteren Potenzialflächen zur Nachverdichtung (westlich des BSR-Standorts) wird das Gebiet Asgardstraße im WiKo vorwiegend als Standort für Ver- und Entsorgung profiliert. Neben Ver- und Entsorgungsnutzung ist auch lokales Gewerbe vorstellbar. Für die Nachverdichtungsflächen gilt, dass schutzbedürftige angrenzende Wohnnutzung berücksichtigt werden muss.

Handlungskonzept

Im Gebiet Asgardstraße liegen drei größere Potenzialflächen, die zur Nutzung im Bereich Ver- und Entsorgung mittelfristig aktivierbar sind. Alle zu aktivierenden Flächen sind durch Straßen, Stadttechnik und ÖPNV zu erschließen. Zur Neuentwicklungsfläche ist der Bezirk bereits in Kontakt mit dem Eigentümer, der fortzuführen ist, da der Eigentümer andere Nutzungsabsichten als der Bezirk verfolgt.

Karte 3: Gebiet Asgardstraße: Räumliche Strategie



Gebiet 15: Asgardstraße, OT Heinersdorf

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)

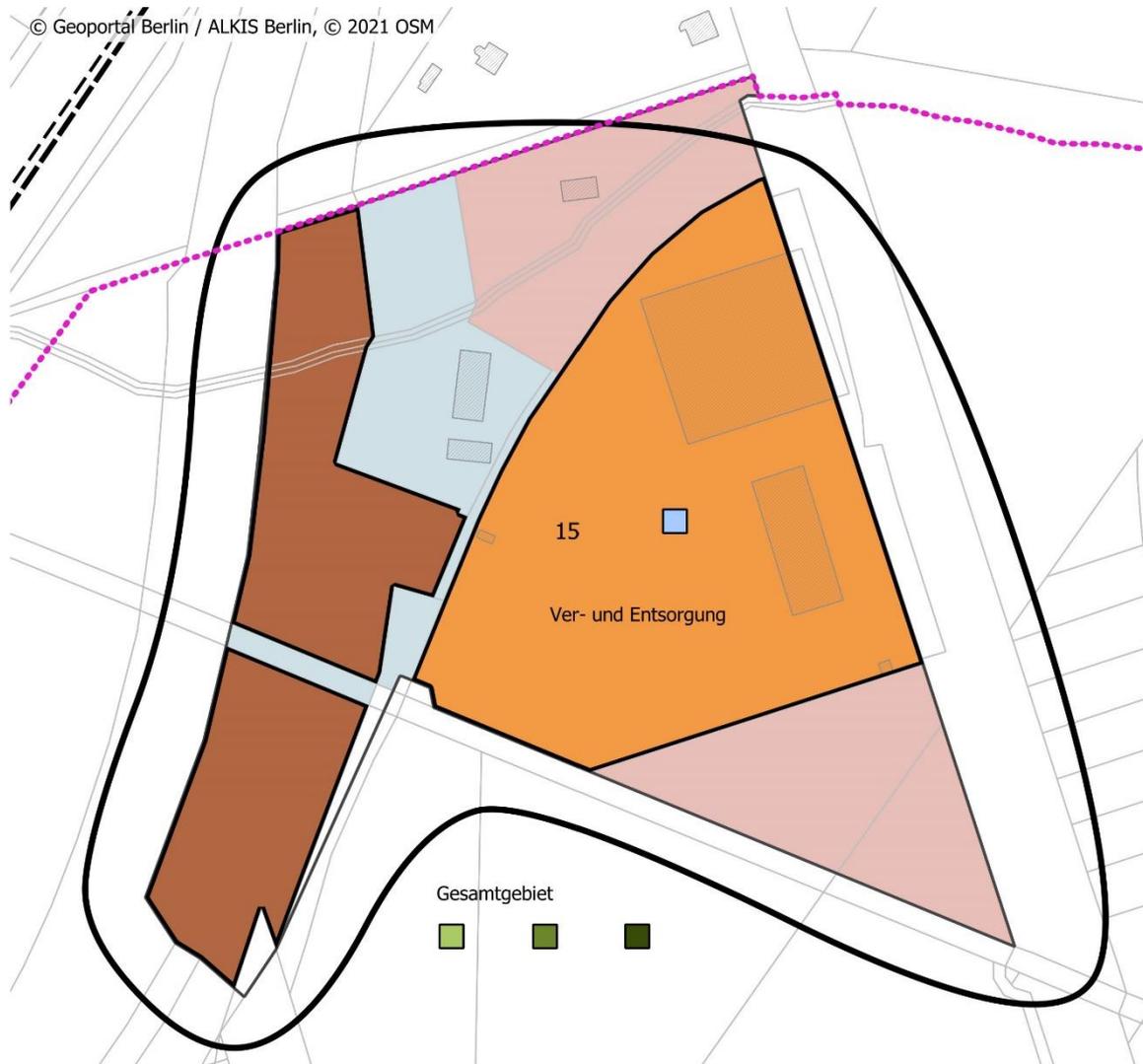
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Asgardstraße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 15: Asgardstraße, OT Heinersdorf

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
Eigentümersprache Neuentwicklungsfläche	Hoch
Ausbau und Ertüchtigung von Straßenerschließung, ÖPNV-Anbindung und stadttechnischer Erschließung	Mittel