

## Romain-Rolland-Straße (Gebiet 17)

### Stammdaten

#### Standort

Gebiet 17 ist knapp 17 ha groß und liegt beiderseits des südlichen Endes der Romain-Rolland-Straße im Südosten von Heinersdorf. Das Gebiet ist durch Busse an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden. Der südliche Teil wird überwiegend durch teils großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt, während im nördlichen Teil eine Nutzungsmischung aus lokalem Gewerbe und Wohnen vorherrscht.



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

Lage im Bezirk Südosten von Heinersdorf

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands

Größe 16,6 ha

Eigentümer Fast ausschließlich privat

### Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

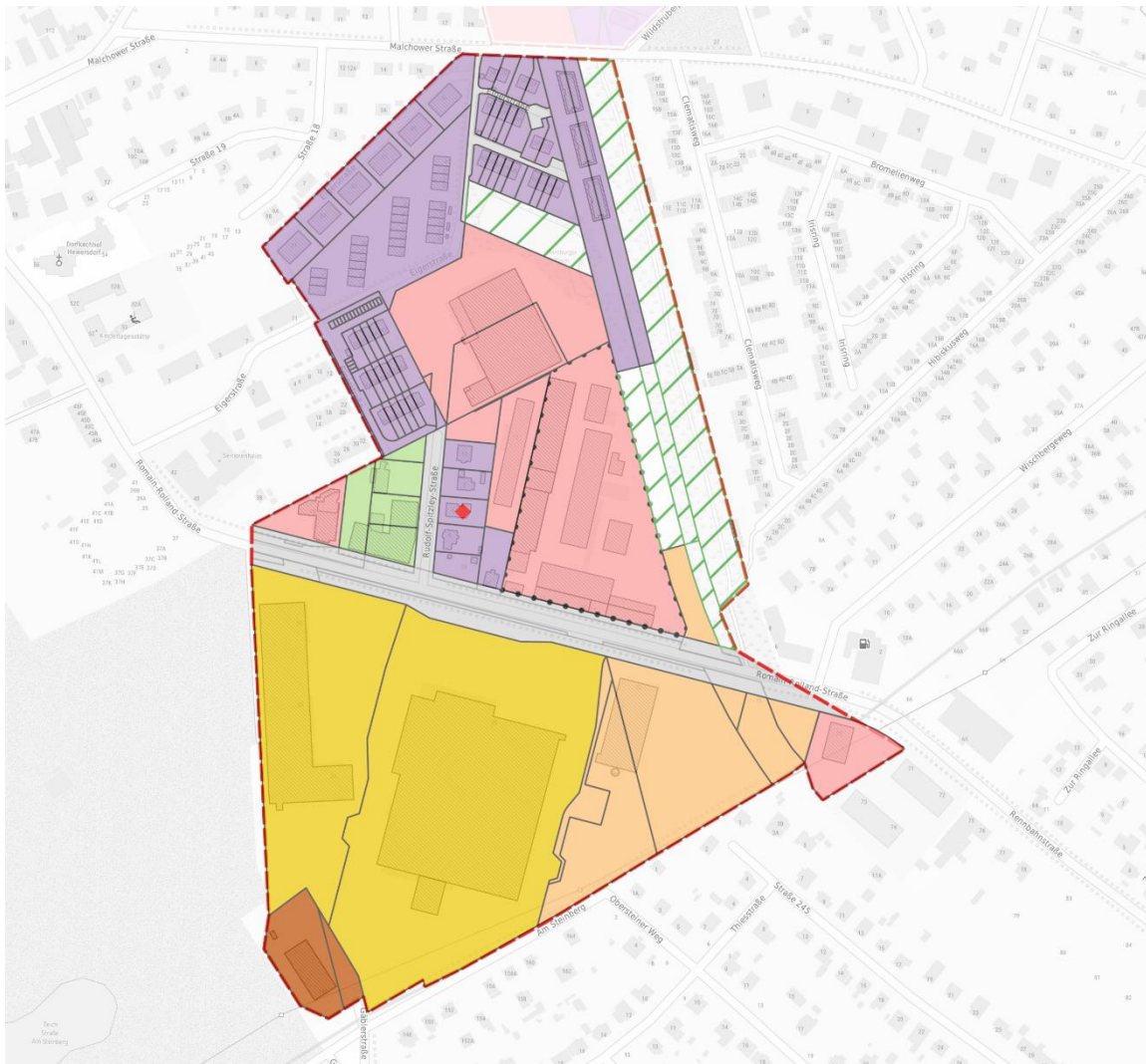
Überwiegende Nutzungen Einzelhandel (4,8 ha), Wohnen (3,2 ha), Lokales Gewerbe (3,2 ha)

Potenzialflächen 1,0 ha

Nachverdichtung 1,9 ha

Gebietscharakter und Umfeld Gebiet mit eher einfachen Qualitäten. Umfeld durch überwiegend neuere Wohnquartiere sowie Kleingärten geprägt.

**Karte 1: Gebiet Romain-Rolland-Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



Gebiet 17: Romain-Rolland-Straße, OT Heinersdorf

**Dominierende Nutzung**

- Lokales Gewerbe
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel
- Komm. Freizeitnutzungen
- Wohnen
- Öffentliche Straßen
- Grün
- Gewerbehof
- Zweitnutzung:  
ggf. störendes Gewerbe

**Weitere Inhalte**

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

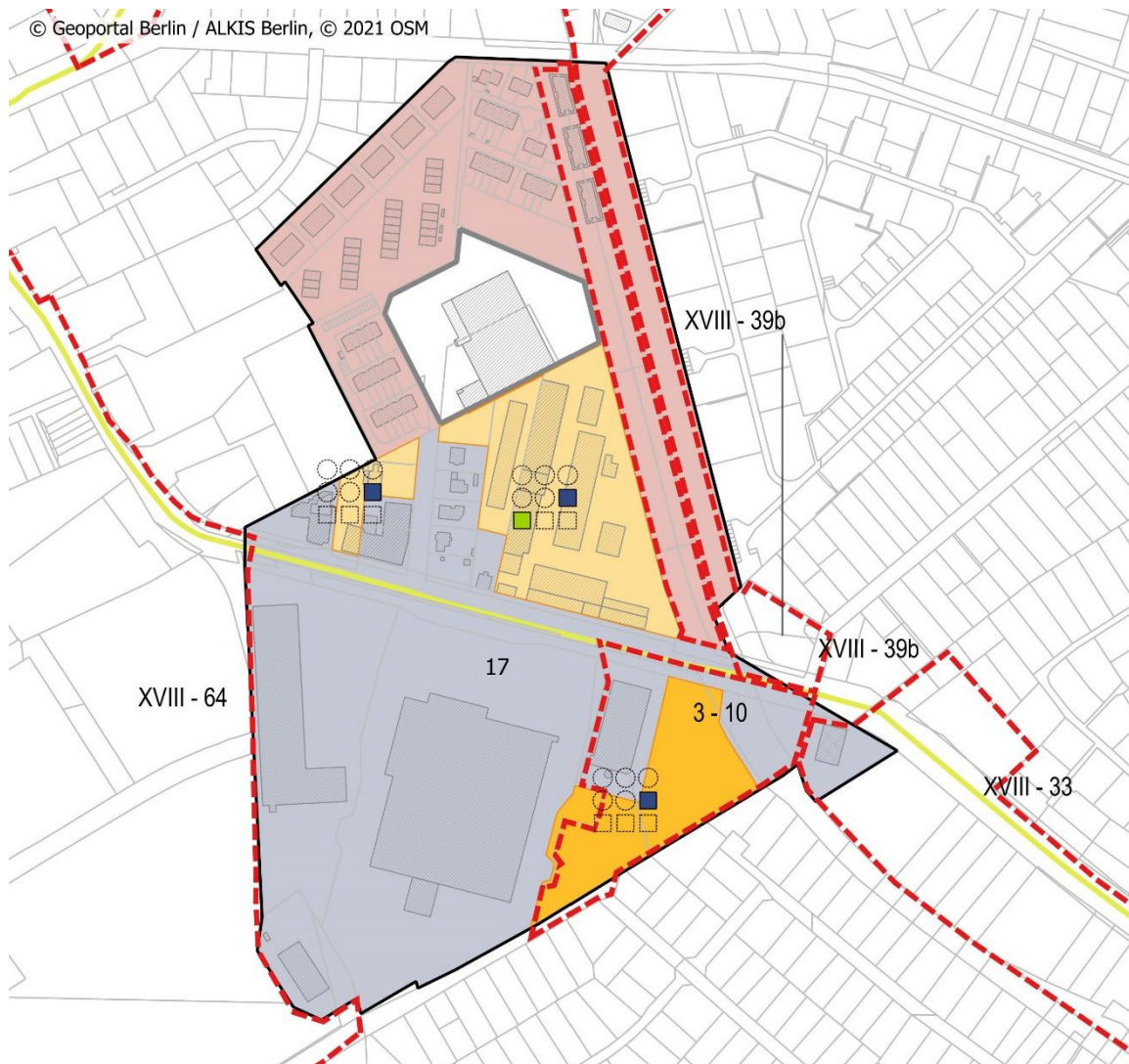
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

**Planergemeinschaft empirica**

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

Planungssituation			
<p>Das Gebiet befindet sich im südlichen Teil des VU-Gebiets Blankenburger Süden, es ist jedoch keine Teilfläche des geplanten neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden. Der FNP stellt für die Fläche eine Gewerbliche Baufläche dar. Die Fläche liegt in dem "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" des FNP, das große Teile der inneren Stadt umfasst. Im Gebiet befinden sich drei zu aktivierende Potenzialflächen. Für die Fläche, auf der eine Neuentwicklung möglich ist, befindet sich seit 2006 ein Bebauungsplan im Verfahren (3 - 10), das jedoch ruht. Bei dieser Fläche sowie den beiden Nachverdichtungsflächen sind angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen. Auf der größeren der beiden Nachverdichtungsflächen liegt eine ökologische Bindung vor. Im Gebiet liegen mehrere Flächen, die absehbar für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Auf einer Fläche ist eine Grünverbindung geplant, die auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn verläuft. Parallel zu dieser Fläche ist eine übergeordnete Straßenverbindung geplant (Netzelement 2 der Verkehrslösung Heinersdorf). Im Bereich der Wohngebiete ist kein Gewerbe mehr entwickelbar (westlich angrenzend befindet sich ebenfalls ein neues Wohngebiet auf gewerblichen FNP-Flächen). Für eine gewerbliche Baufläche ist eine Umnutzung in nicht gewerbliche Nutzung geplant, sie ist für die Nutzung einer sozialen Infrastruktureinrichtung vorgesehen. Südlich der Romain-Rolland-Straße würde die gewerbliche Nutzung durch eine neue Grünverbindung im Verlauf der ehemaligen Industriebahntrasse eingeschränkt.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 12 min (ca. 4 km) über Prenzlauer Promenade	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 158 & X54 an der Haltestelle Romain-Rolland-Straße /Straße 15 (Berlin)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzialflächen vorhanden</li> <li>• Schnelle Breitbandversorgung</li> <li>• Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch geplante Straßenbahntrasse in der Romain-Rolland-Straße</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld</li> <li>• Umnutzung gewerblicher Flächen zu Wohnen, Grünflächen und sozialer Infrastruktur</li> </ul>	

## Karte 2: Gebiet Romain-Rolland-Straße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



### Gebiet 17: Romain-Rolland-Straße, OT Heinersdorf

#### 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**

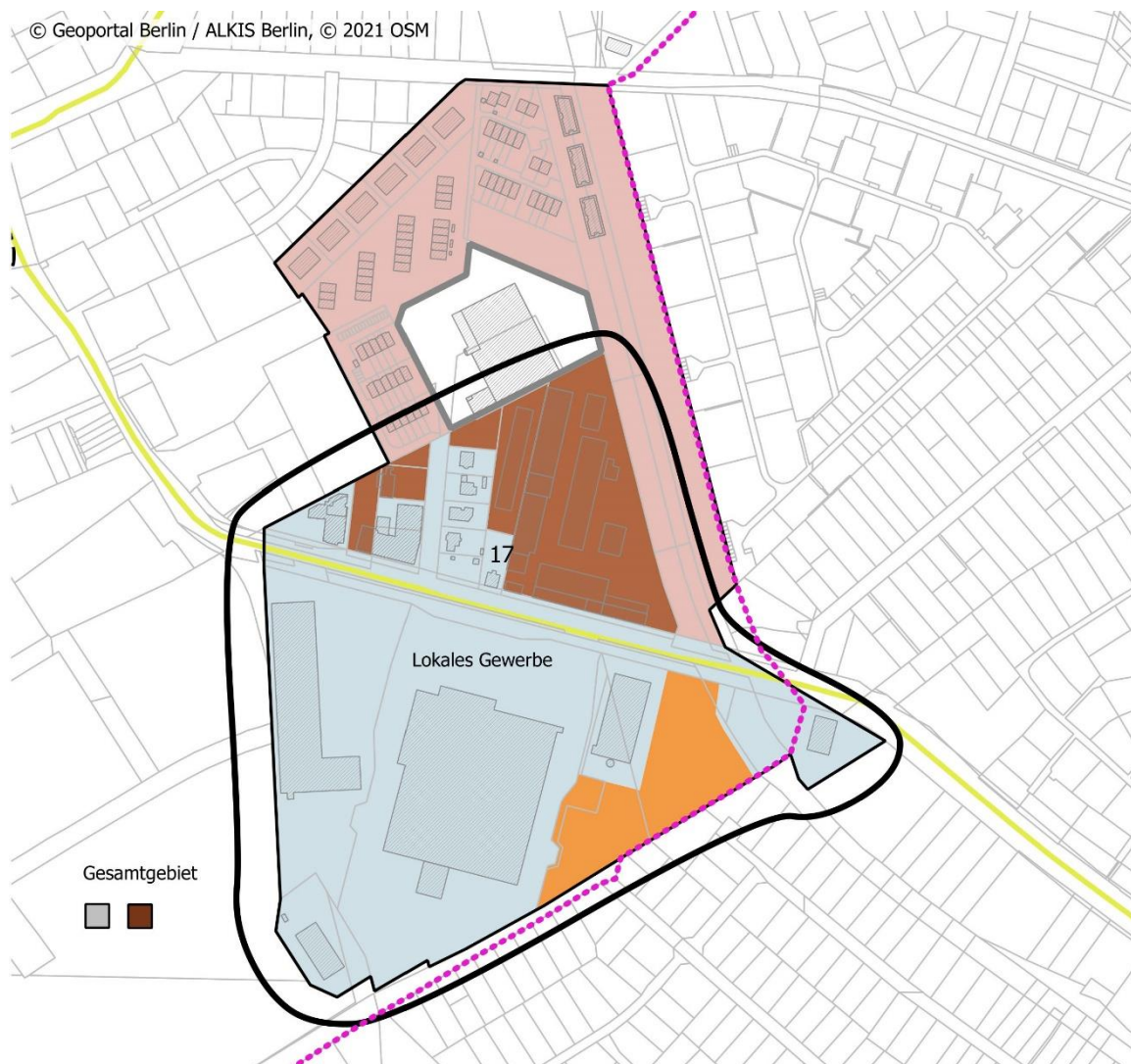
**Zielkonzept**

Im Untersuchungsgebiet steht ein großer Teil der ehemals für Gewerbe vorgesehenen bzw. genutzten Flächen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Nachverdichtungs- und Neuentwicklungsflächen entlang der Romain-Rolland-Straße aktiviert werden. Das Gebiet soll vorwiegend lokalem Gewerbe dienen (Profil), das die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnquartiere versorgt. Auch gemischtes Gewerbe ist hier vorstellbar. Da sich das Gebiet innerhalb des VU-Gebiets Blankenburger Süden befindet, sind hier etwaige künftige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

**Handlungskonzept**

Das Gebiet weist eine kurzfristig zu aktivierende Neuentwicklungsfläche sowie zwei mittelfristig aktivierbare Nachverdichtungsflächen auf. Etwaige rechtliche Vorgaben und sonstige Maßnahmen sind zu berücksichtigen, die sich aus der Tatsache ergeben, dass das Gebiet innerhalb der VU-Kulisse Blankenburger Süden liegt.

**Karte 3: Gebiet Romain-Rolland-Straße: Räumliche Strategie**



**Gebiet 17: Romain-Rolland-Straße, 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)

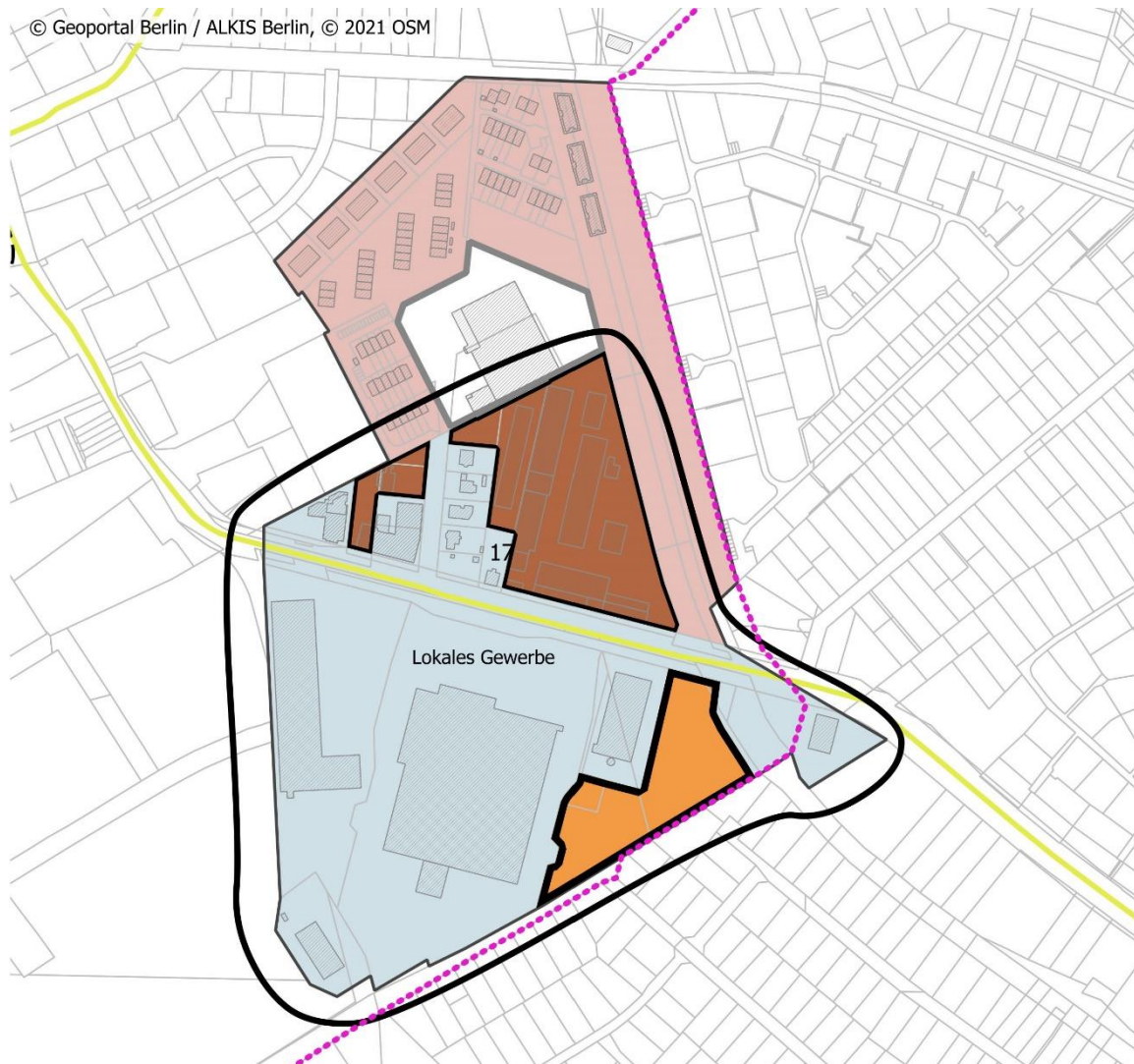
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Karte 4: Gebiet Romain-Rolland-Straße: Instrumente und Maßnahmen**



**Gebiet 17: Romain-Rolland-Straße, 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 zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale	Hoch