

Treskowstraße (Gebiet 18)

Stammdaten

Standort

Das 13 ha große Gebiet liegt im Süden von Heinersdorf östlich der Prenzlauer Promenade (B 109). Es ist durch zwei Straßenbahn- und Bushaltestellen gut an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden. Im Gebiet befinden sich Betriebe und Unternehmen aus Kfz-Gewerbe, Logistik/Großhandel, Dienstleistungen und Einzelhandel.



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

Lage im Bezirk Im Süden von Heinersdorf

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands

Größe 13,3 ha

Eigentümer privat

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

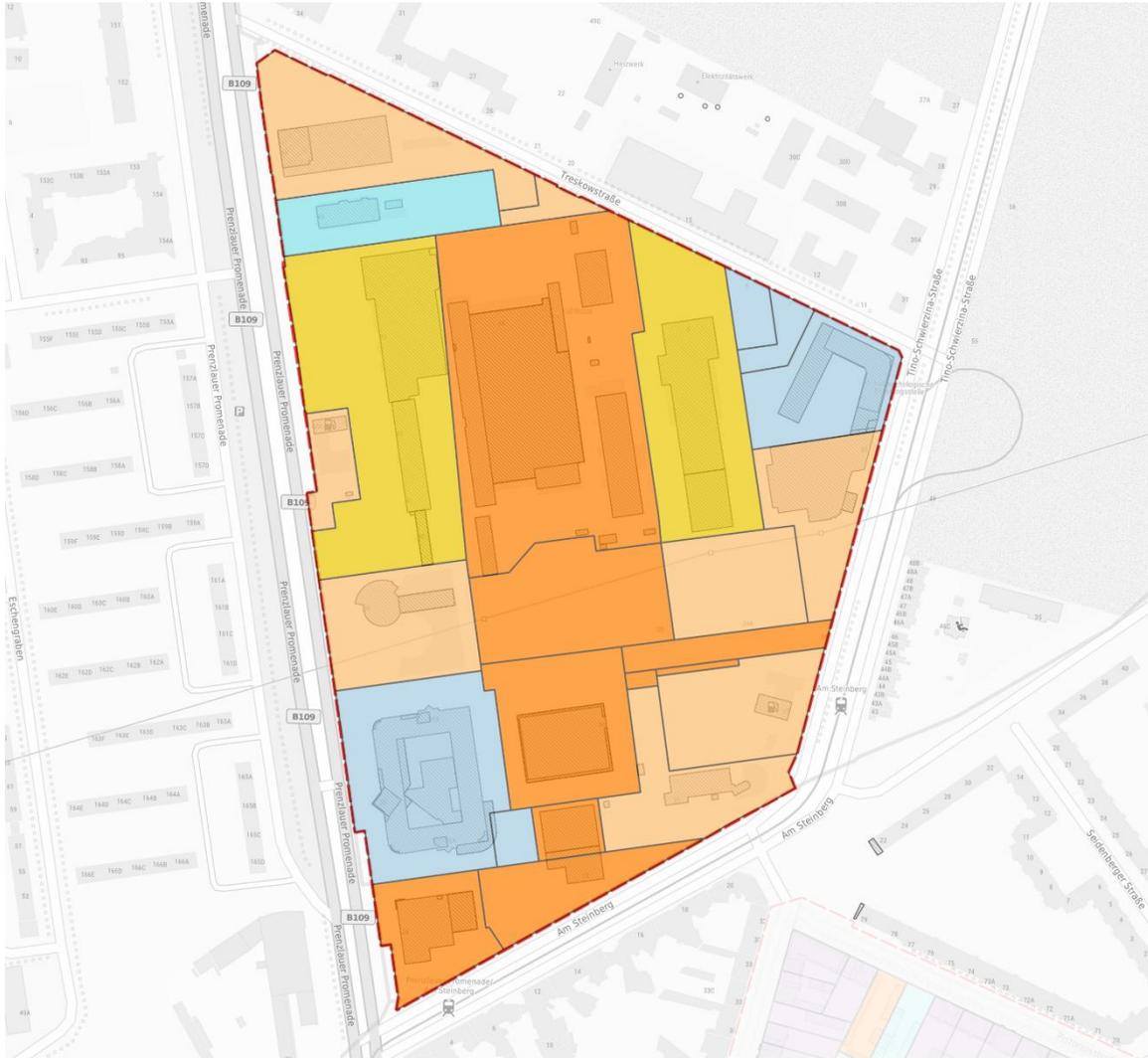
Überwiegende Nutzungen Logistik, Lager und Großhandel (4,7 ha), Kfz-Handel (3,6 ha), Einzelhandel (2,5 ha), Büro und Dienstleistungen (1,8 ha)

Potenzialflächen 0,4 ha

Nachverdichtung 5,3 ha

Gebietscharakter Unauffälliges und funktionierendes Gebiet mit mittleren Qualitäten. Im Umfeld überwiegend Geschosswohnungsbau, teils auch Kleingärten.

Karte 1: Gebiet Treskowstraße: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 18: Treschowstraße, OT Heinersdorf

Dominierende Nutzung

- Logistik, Lager, Großhandel
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Hotel, Gastronomie

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

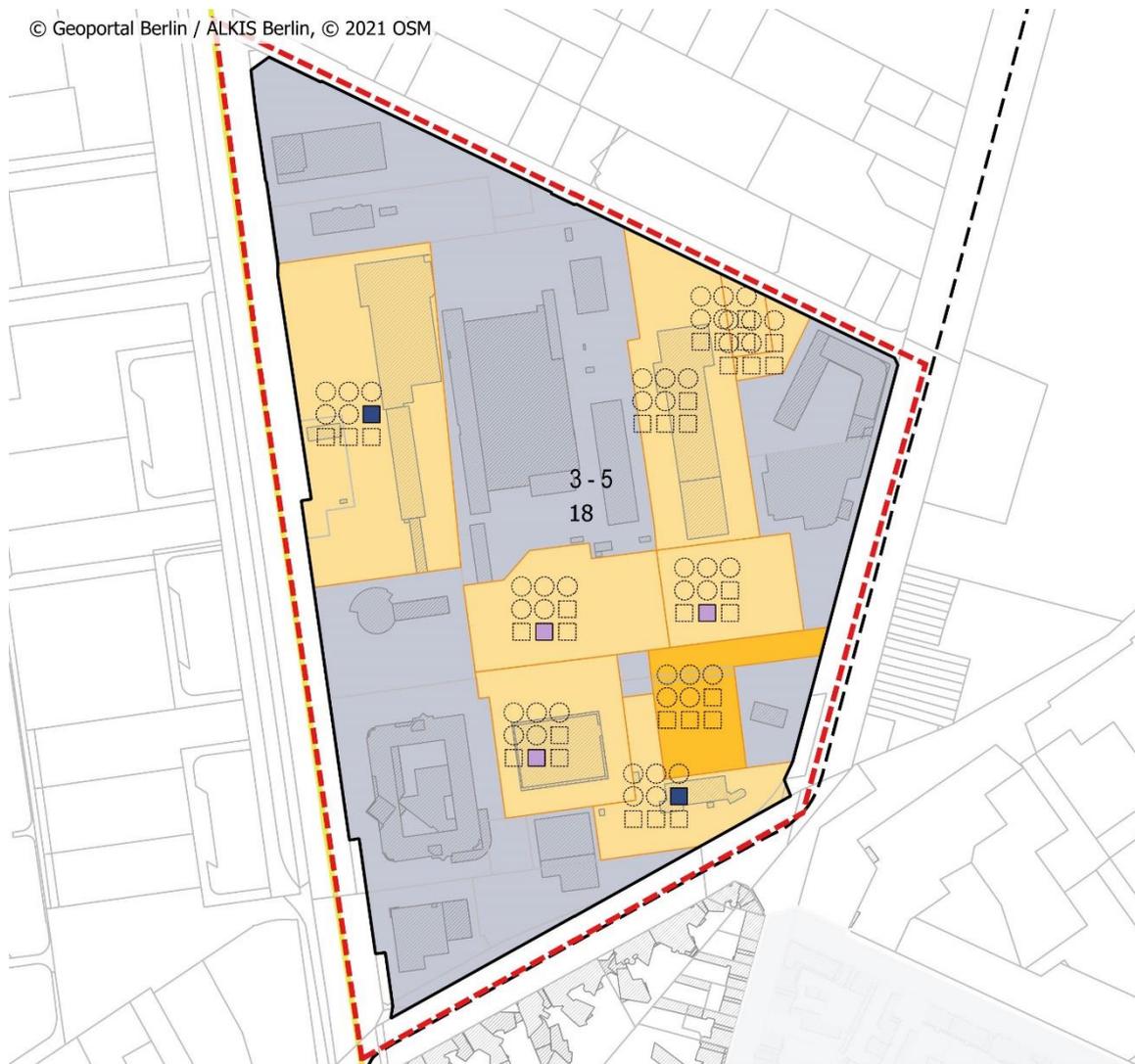
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt Gewerbliche Baufläche, im südlichen Bereich mit Lagesymbol "Schule" dar. Die Fläche befindet sich innerhalb des "Vorranggebiets für Luftreinhaltung" des FNP. Die Prenzlauer Promenade ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der seit 2004 im Verfahren befindliche Bebauungsplan 3 - 5 bezieht sich auf das Untersuchungsgebiet, in welchem zahlreiche Potenzialflächen liegen. Das Verfahren ruht, es ist zu prüfen, ob für die Weiterentwicklung der Flächen die Fortführung des Verfahrens notwendig ist. Im Gebiet gibt es neun Flächen, auf denen eine Nachverdichtung möglich wäre, sowie eine Fläche für eine Neuentwicklung. Das Nachverdichtungspotenzial auf den durch Einzelhandel genutzten Flächen bezieht sich auf Gewerbenutzung und nicht auf Einzelhandelsnutzung. Die Nachverdichtungsfläche an der Prenzlauer Promenade und die an der Straße Am Steinberg sind von angrenzender schutzbedürftiger Nutzung betroffen. Die im Inneren des Blocks liegenden Nachverdichtungspotenziale haben keine gesicherte Erschließung.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein, die im Innern liegenden Potenzialflächen zur Nachverdichtung weisen keine gesicherte Erschließung auf.	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 5 min (ca. 2,7 km) über Prenzlauer Promenade	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 255 & N50 an der Haltestelle Treskowstr. (Berlin) Buslinien N58 & N50 sowie Straßenbahn M2 an den Haltestellen Prenzlauer Promenade/Am Steinberg und Am Steinberg	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Kurzfristig aktivierbare Potenzialflächen zur Weiterentwicklung vorhanden • Sehr gute Breitbandversorgung • Gute ÖPNV-Anbindung und Autobahnanbindung 		<ul style="list-style-type: none"> • Teils schutzbedürftige Nutzungen neben Potenzialflächen 	

Karte 2: Gebiet Treskowstraße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 18: Treschowstraße, 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

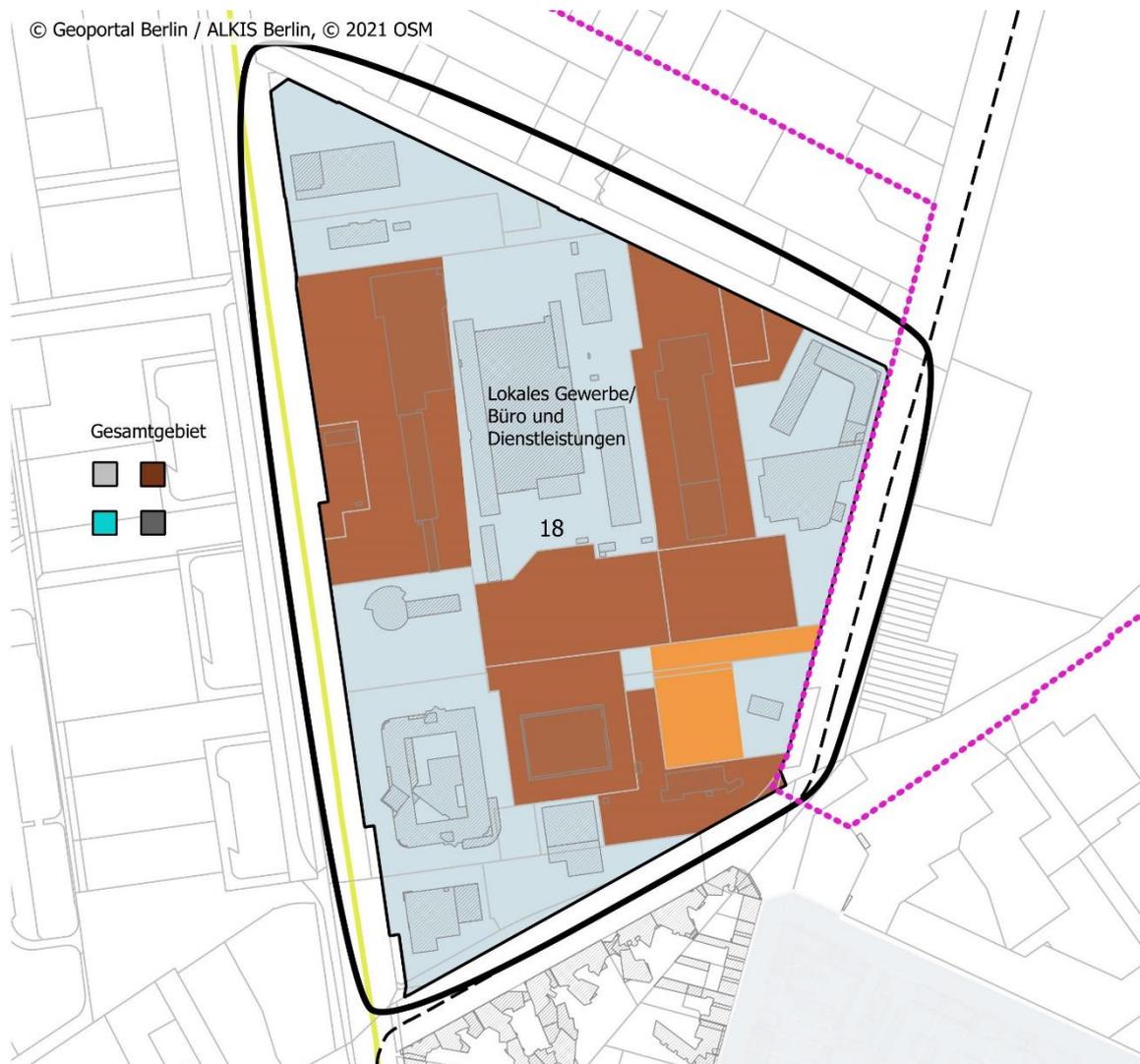
Zielkonzept

Im Gebiet Treskowstraße befinden sich mehrere Potenzialflächen für Nachverdichtung sowie eine Potenzialfläche für Neuentwicklung. Dieser durch eine Mischung aus Kfz-Gewerbe, Logistik/Großhandel, Dienstleistungen und Einzelhandel geprägte Standort sollte zum einen für lokales Gewerbe weiterentwickelt werden. Zum anderen ist hier auch ein Ausbau des Büro- und Dienstleistungsgewerbes vorgesehen, da es sich in bereits bestehende derartige Nutzungen am Standort und in die umgebende Stadtstruktur gut einfügen und entwickeln ließe und der Standort gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Daher ist hier als Profilnutzung lokales Gewerbe und Büro und Dienstleistungen vorgesehen. Folgende Zielnutzungen sind hier im Einzelnen dargestellt: Lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe, Büro und Dienstleistungen sowie Großhandel.

Handlungskonzept

Alle im Gebiet liegenden Flächen für eine Neuentwicklung bzw. Nachverdichtung sind kurzfristig aktivierbar. Zur koordinierten Umsetzung der Nachverdichtungspotenziale ist im Zusammenhang mit der Eigentümer- bzw. Gewerbetreibendenansprache eine Nachverdichtungsstudie inkl. eines Erschließungskonzeptes förderlich. Auch in diesem Gebiet ist ein Breitbandausbau notwendig.

Karte 3: Gebiet Treskowstraße: Räumliche Strategie



Gebiet 18: Treschowstraße, 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)

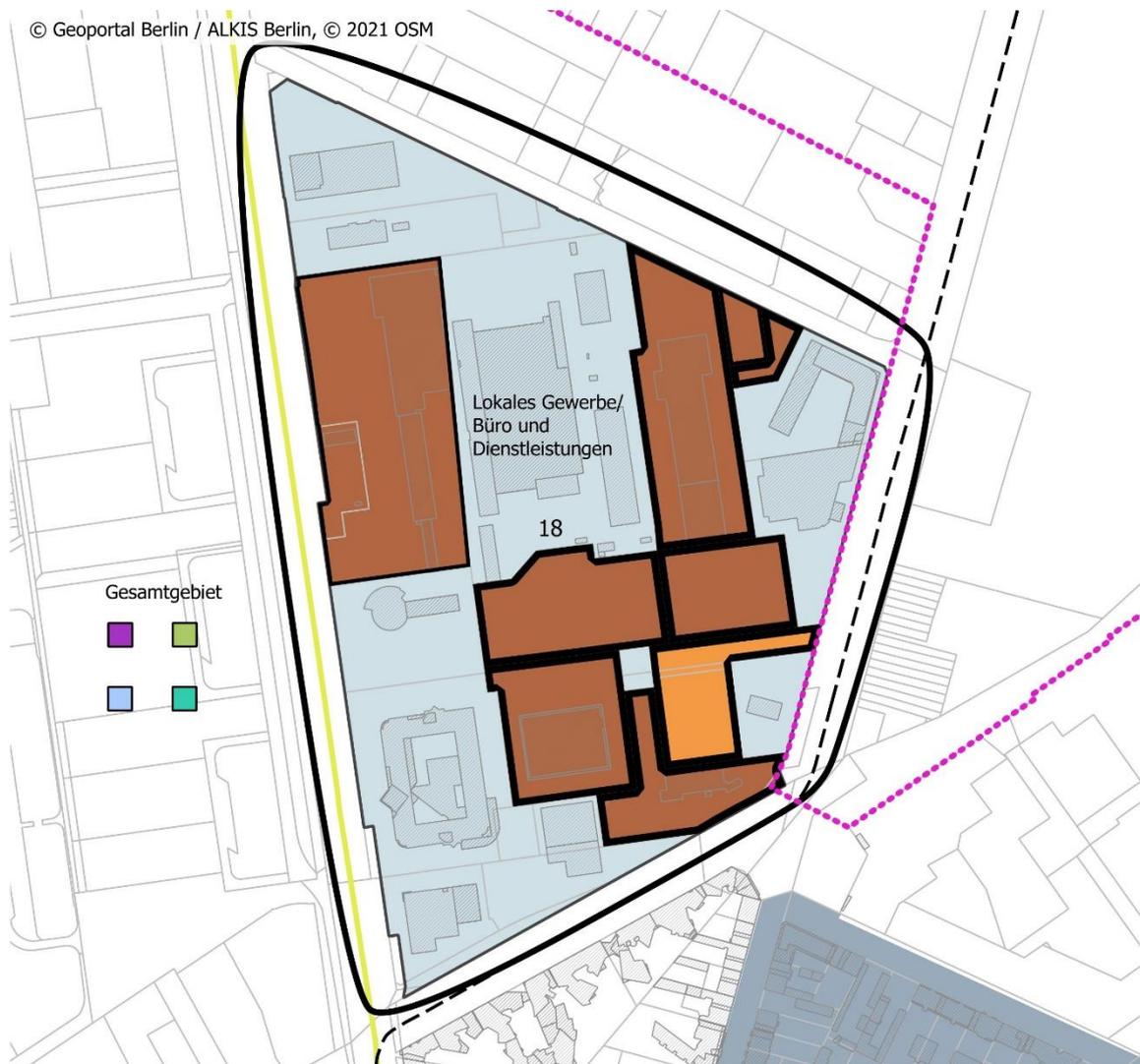
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Treskowstraße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 18: Treschowstraße, 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

- 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
Eigentümer- und Gewerbetreibendenansprache (Ziel: Flächenaktivierung)	Mittel bis hoch
Nachverdichtungsstudie einschl. Erschließungskonzept	Mittel bis hoch
Erstellung gesicherte Straßenerschließung für Flächen im Gebietsinneren	Mittel