

DGZ-Ring (Gebiet 20)

Stammdaten

Standort

Gebiet 20 ist rd. 12 ha groß und erstreckt sich entlang der Gustav-Adolf-Straße im Nordwesten von Weißensee. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch eine Buslinie entlang der Gustav-Adolf-Straße. Der westliche Gebietsteil ist ein Bürostandort, an dem auch die Kunsthochschule Weißensee ihren Sitz hat. Im mittleren Gebietsteil dominiert Wohnnutzung, während im Gebietsosten mehrere kleinteilige gewerbliche Nutzungen ansässig sind.



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

Lage im Bezirk	Weißensee
Gebietstyp	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
Größe	12,2 ha
Eigentümer	Überwiegend privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Büro- und Dienstleistung (4,7 ha), Wohnen (3,0 ha), Wissenschaft und Forschung (0,8 ha), Ver- und Entsorgung (0,7 ha)
Potenzialflächen	1,6 ha
Nachverdichtung	0,0 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Gemischt genutztes Gebiet mit überwiegend mittleren Qualitäten. Im Umfeld Wohnquartiere (Zeilenbauten) sowie Kleingärten und Friedhof.

Karte 1: Gebiet DGZ-Ring: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 20: DGZ-Ring, OT Weißensee

Dominierende Nutzung

- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- Dienstleistungen
- Wissenschaft, Forschung
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Öffentliche Straßen
- KGA
- Zweitnutzung:**
ggf. störendes Gewerbe
- Zweitnutzung:**
nicht störendes Gewerbe

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

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

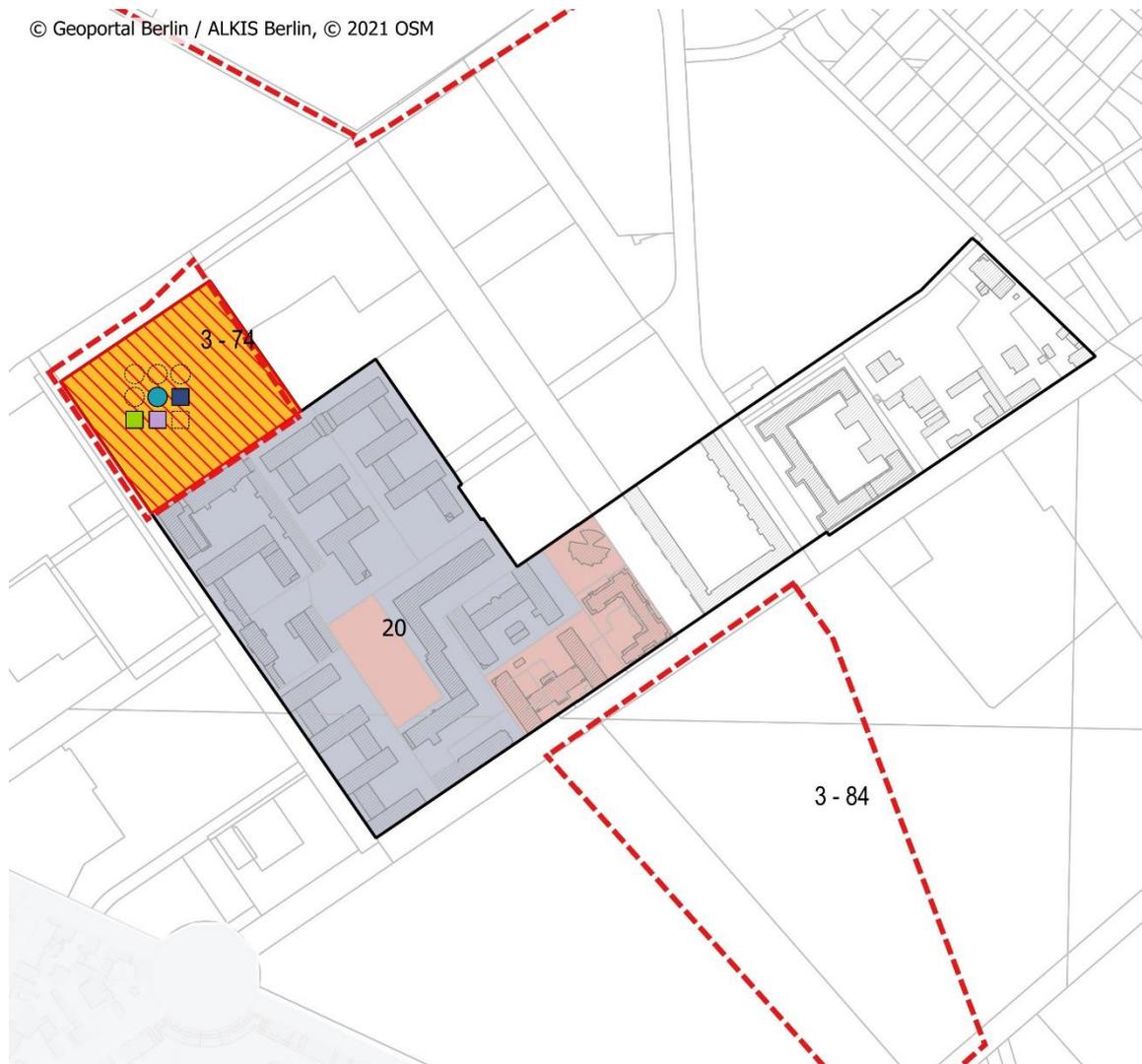
Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt die Flächen als Gewerbliche Baufläche "Hochschule und Forschung" sowie im nord-westlichen und im östlichen Teil als Wohnbauflächen (W2) dar. Ein kleinerer Teil ist im FNP als Grünfläche (Grünzug in symbolischer Breite) dargestellt. Im Nordwesten des Gebietes liegt eine zu aktivierende Fläche für eine Neuentwicklung. Der für dieses Grundstück im Verfahren befindliche Bebauungsplan 3 - 74 (Durchführung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) sieht die beabsichtigte Festsetzung "sonstiges Sondergebiet" mit den Zielnutzungen Kreativwirtschaft, Wissenschaft/Forschung/Technologie nebst Kultur vor. Ein Planerfordernis für eine FNP-Änderung besteht nicht, da das "sonstige Sondergebiet" aus der Darstellung W2 im FNP entwickelbar ist. Hier ist ein Hochschulcampus geplant, auf dem neben Wohnnutzungen auch Atelier- und Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler und Designerinnen und Designer vorgesehen sind, sowie ein Gründungszentrum für junge Kreative. Aufgrund dieser Planungen wird die Fläche im vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzept mit betrachtet und erhält die Kennzeichnung "Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung) mit gewerblichem Anteil".</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 8 min (ca. 4,5 km) über Prenzlauer Promenade/B109	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinie 256 an der Haltestelle Herbert-Bayer-Straße	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten • Neuentwicklung von Flächen mit gewerblichem Anteil auf landeseigenem Grundstück 		<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen • Ökologische Bindungen und nicht gesicherte Erschließung auf Entwicklungsgrundstück 	

Karte 2: Gebiet DGZ-Ring: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 20: DGZ-Ring, OT Weißensee

Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung) mit gewerbl. Anteil
- 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 (Bestand)
- 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

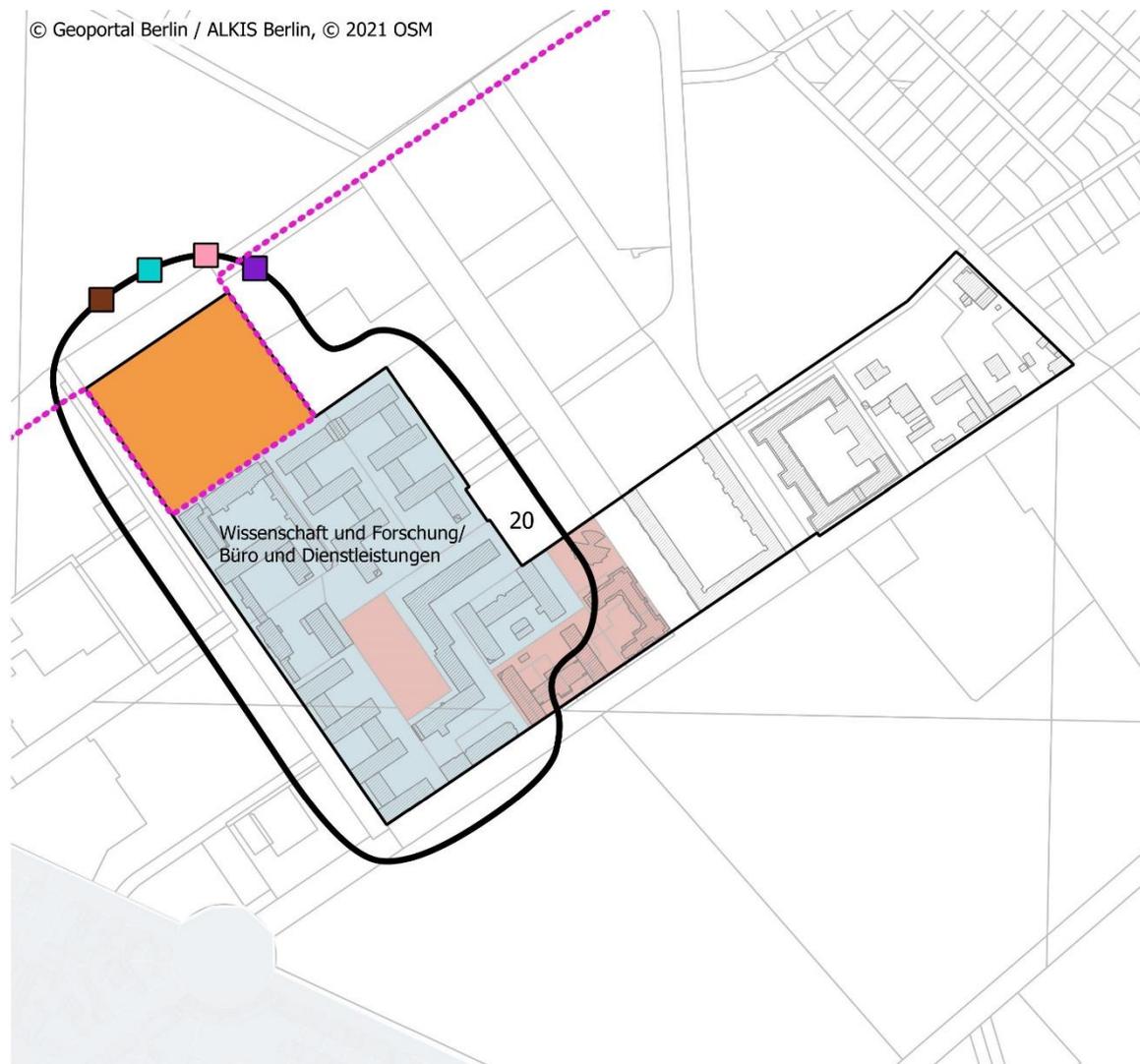
Zielkonzept

Der westliche Teilbereich des Gebiets am DGZ-Ring ist geprägt durch Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie Wissenschaft und Forschung, hier befindet sich auch die Kunsthochschule Weißensee. Diese Prägung soll auch künftig erhalten bleiben (Profil). Weiterhin sollen auch lokale Gewerbe möglich sein. Auf der Potenzialfläche für Neuentwicklung ist ein Hochschulcampus geplant, auf dem wie oben bereits geschildert, neben Wohnnutzungen auch Atelier- und Arbeitsräume vorgesehen sind. Daher wird das Flächenpotenzial als "Neuentwicklung mit gewerblichem Anteil" gekennzeichnet.

Handlungskonzept

Die im Gebiet DGZ-Ring befindliche Neuentwicklungsfläche ist erst mittelfristig aktivierbar, weil hier noch das B-Planverfahren 3 - 74 läuft. Außerdem muss die Neuentwicklungsfläche noch hinsichtlich der Stadttechnik und Straßen erschlossen werden. Die Abstimmungen mit der Kunsthochschule Berlin-Weißensee und der zuständigen Senatsverwaltung zur Vorgehensweise bei der Flächenvergabe und Umsetzung der geplanten Nutzung laufen bereits.

Karte 3: Gebiet DGZ-Ring: Räumliche Strategie



Gebiet 20: DGZ-Ring, OT Weißensee

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 DGZ-Ring: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 20: DGZ-Ring, OT Weißensee

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung mit gewerblichem Anteil
- Nachverdichtung
- Revitalisierung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

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 (Bestand/Planung 2030)
- 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
Abschluss Bebauungsplanverfahren für Entwicklungsfläche	Mittel
Ertüchtigung Straßenerschließung und Stadttechnik für Entwicklungsfläche	Mittel