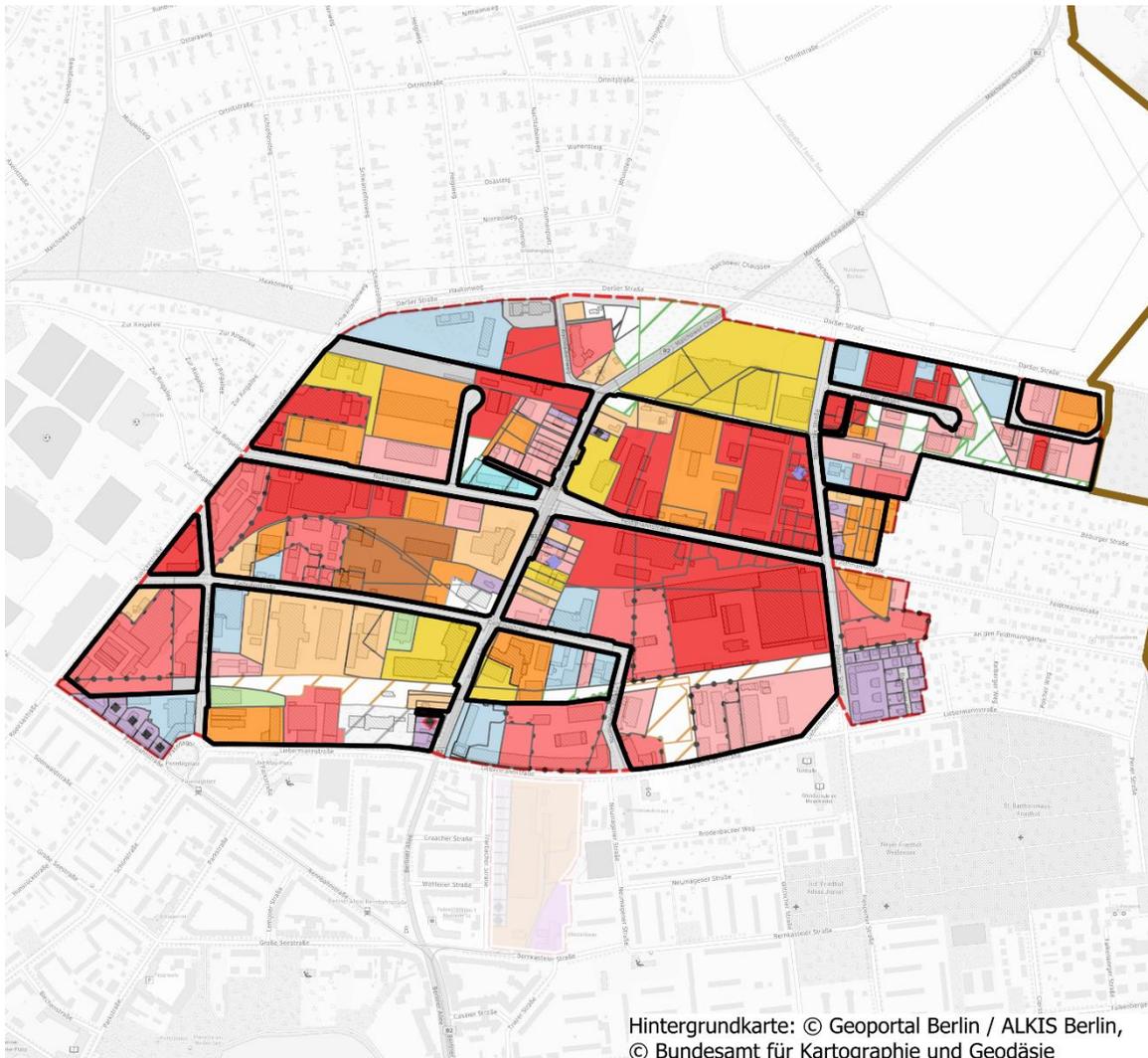


Berliner Allee (Gebiet 21)	
Stammdaten	
Standort	<p>Das Gebiet „Berliner Allee“ im Norden von Weißensee ist mit 100 ha Fläche das größte Industrie- und Gewerbegebiet in Pankow. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Norden und Süden einige Blöcke mehr als das EpB-Gebiet 36: Berliner Allee. Untersucht wird auch nicht der nordöstliche Teil des EpB-Gebiets, der im Bezirk Lichtenberg liegt. Das Gebiet wird trotz seiner Größe nur durch Busse an den ÖPNV angebunden, lediglich am südwestlichen Rand gibt es einen Straßenbahnanschluss. Das Gebiet ist neben dem Pankow Park der zweite wichtige Industriestandort im Bezirk. Darüber hinaus ist es, vor allem in Randbereichen, durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt.</p>
	
	<p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p>
Lage im Bezirk	Im Norden von Weißensee
Gebietstyp	Gewerbe- und Industriegebiet
EpB-Gebiet	36: Berliner Allee (überwiegend)
Handlungstyp	Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands
Größe	100,1 ha
Eigentümer	Überwiegend privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Produktion (19,2 ha), Gemischtes Gewerbe (12,7 ha), Lokales Gewerbe (9,9 ha), Logistik, Lager und Großhandel (9,8 ha)
Potenzialflächen	5,0 ha
Nachverdichtung	18,9 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Einfaches Gewerbegebiet mit heterogener Nutzungsstruktur und einigen Potenzialflächen. Öffentlicher Raum mit eher einfachen Qualitäten. Gebäude und Straßen in durchschnittlichem Zustand. Im Nordosten Landwirtschaft, sonst überwiegend Wohnquartiere angrenzend.

Karte 1: Gebiet Berliner Allee: Aktuelle tatsächliche Nutzung



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

Gebiet 21: Berliner Allee, OT Weißensee

Dominierende Nutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Logistik, Lager, Großhandel
- Kfz-Handel und Tankstellen
- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Komm. Freizeitnutzungen
- Hotel, Gastronomie
- Wohnen
- Sonst. gewerbliche Nutzung

- Zufahrtswege/-straßen
- Öffentliche Straßen
- Brache
- Grün
- Untergenutzt. Lager-/Parkplatz
- Leerstand
- Gewerbehof
- Zweitnutzung: ggf. störendes Gewerbe

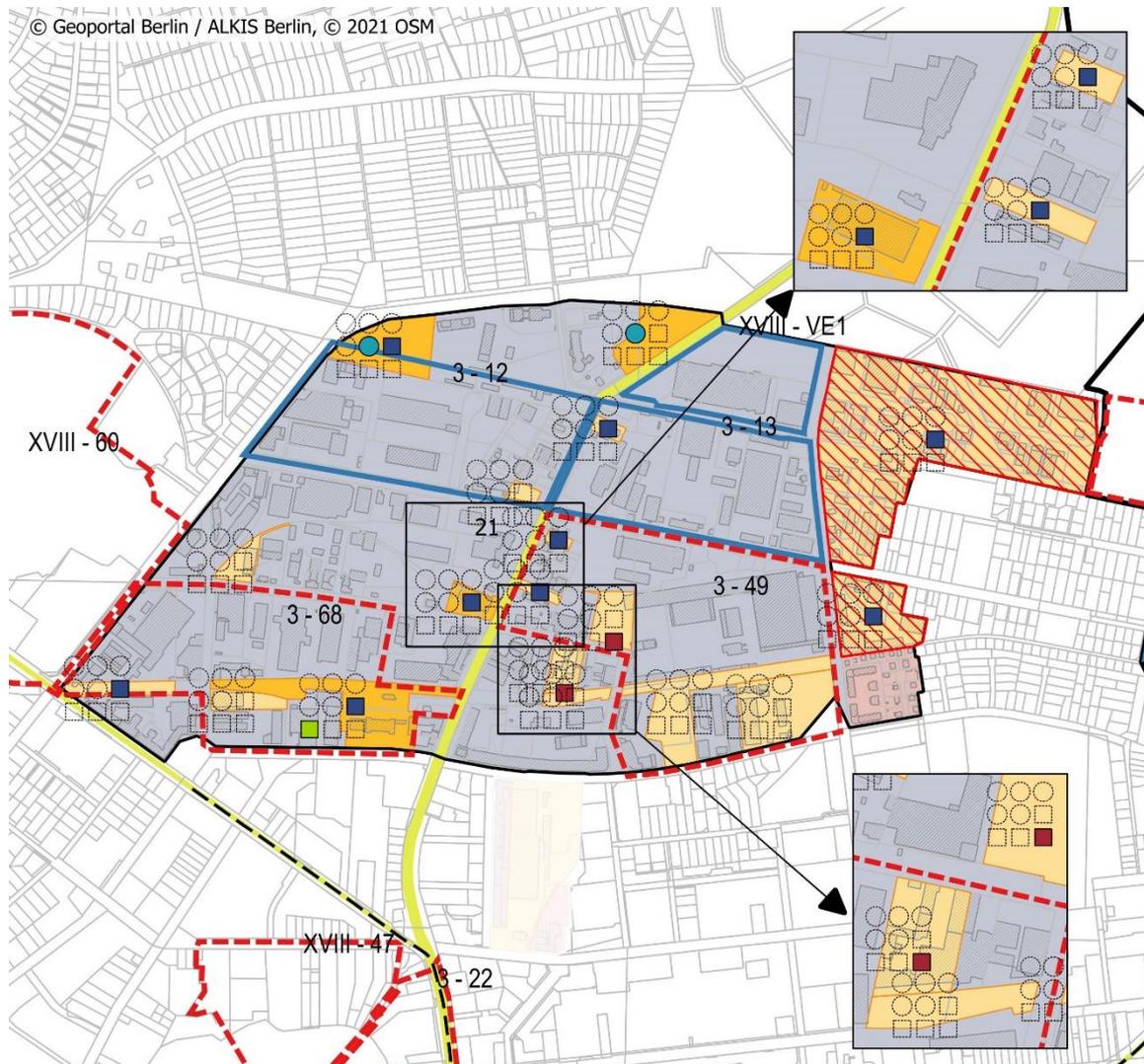
- Zweitnutzung: nicht störendes Gewerbe
- Zweitnutzung: Wohnen
- Weitere Inhalte**
- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- EpB-Gebiet
- Grenze Untersuchungsgebiet

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Das Untersuchungsgebiet 21 ist im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich ist eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung dargestellt. Die Berliner Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, innerhalb liegt die Darstellung einer geplanten unterirdischen Verkehrsstrasse (Tunnellage) mit Haltestelle (U-Bahn-Planung Richtung Hohenschönhausen/Karow).</p> <p>Im Gebiet befinden sich insgesamt drei festgesetzte Bebauungspläne: XVIII-VE1 (mit den Festsetzungen Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ sowie auf einer kleineren Fläche Gewerbegebiet), B-Plan 3-12 (mit den Festsetzungen Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche) und B-Plan 3-13, der Gewerbegebiet und nördlich eine kleine private Grünfläche festsetzt. Im Gebiet liegen viele Flächen, die für eine Neuentwicklung oder eine Nachverdichtung zu aktivieren sind. Zur Aktivierung der Nachverdichtungsflächen im östlichen Teil des Gebietes wird ein Planerfordernis (B-Plan) eingeschätzt. Viele der Potenzialflächen grenzen an schutzbedürftige Nutzungen. Die beiden im Norden des Gebietes liegenden Flächen für eine Neuentwicklung befinden sich im Landesgrundvermögen. Der ehemalige Trassenverlauf der Industriebahn quert im südlichen Bereich das Untersuchungsgebiet. Der FNP stellt hier gewerbliche Baufläche dar. In Teilen befinden sich hier Geltungsbereiche von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen (3-68, 3-49), die Gewerbegebiet und in den Randbereichen Straßenfläche vorsehen. Die gewerbliche Nutzung würde hier durch eine Grünverbindung im Verlauf der Industriebahntrasse eingeschränkt. In der Machbarkeits- und Konzeptstudie "Grüner Gleisbogen" der SenMVKU aus dem Jahr 2023, die eine durchgehende Grünverbindung im Verlauf der Industriebahntrasse zum Ziel hat, werden für diesen Bereich Alternativrouten berücksichtigt, so dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vermieden werden kann.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 12 min (ca. 9 km) über B2 A 114 – 11 min (ca. 5 km) über Romain-Rolland-Straße	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinie X54 an der Haltestelle Neumagener Str., Buslinien 255 & 259 entlang der Berliner Allee, Buslinien 154 & X54 an der Haltestelle Darßer / Piesporter Str.	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 Mbit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Größtes Industrie- und Gewerbegebiet Panikows • EpB-Gebiet • Zahlreiche Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale, teils auch im Landesvermögen 		<ul style="list-style-type: none"> • Schutzbedürftige Nutzungen im Gebiet und direkt angrenzend • Einzelne Potenzialflächen mit ökologischen Bindungen oder Denkmalschutz • ÖPNV-Anbindung überwiegend nur mit Bussen 	

Karte 2: Gebiet Berliner Allee: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 21: Berliner Allee, OT Weißensee

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 (O) 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

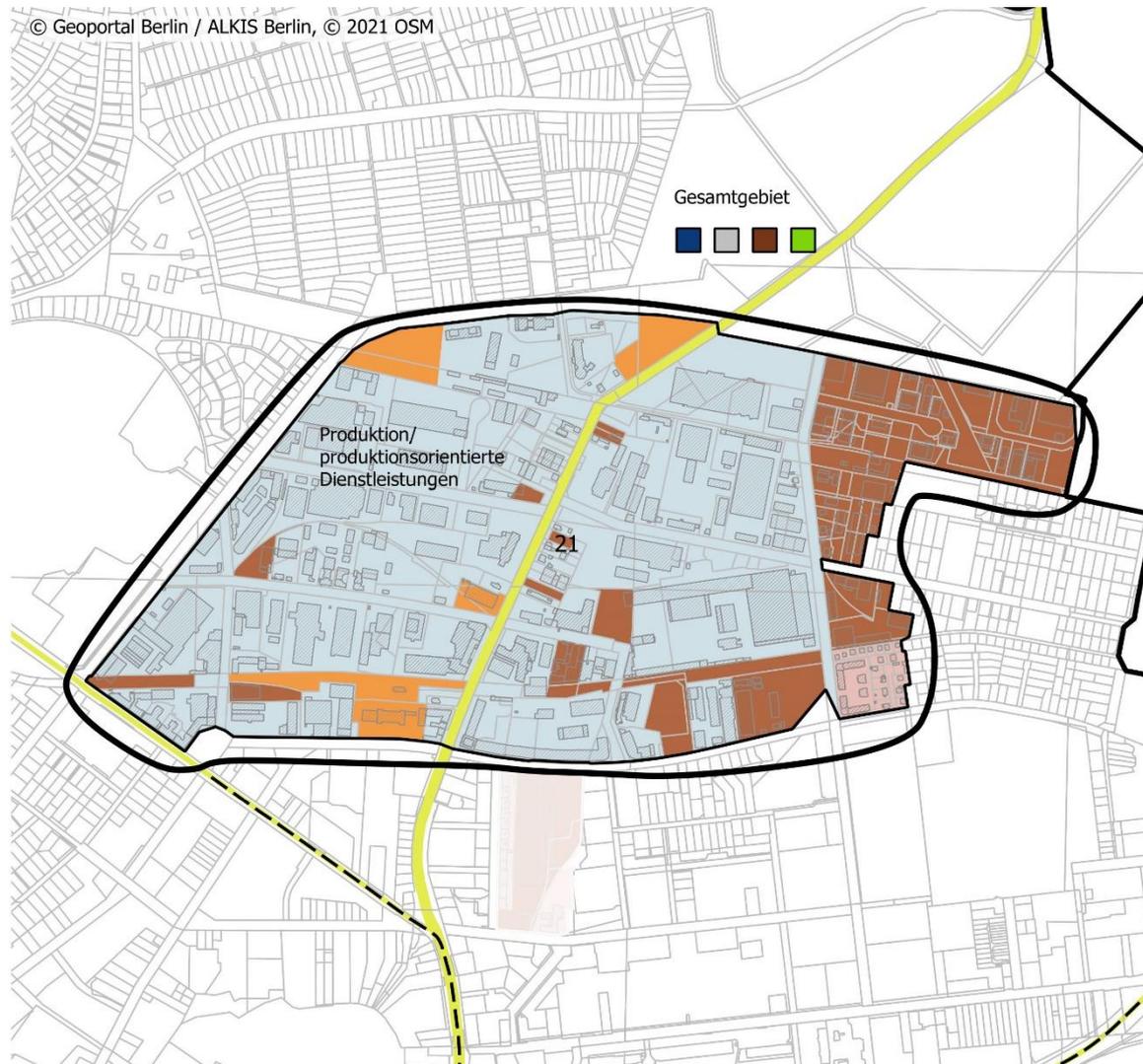
Zielkonzept

Das Gebiet Berliner Allee im Ortsteil Weißensee erfüllt eine wichtige Funktion als Industrie- und Gewerbestandort im Berliner Norden. Das in großen Teilen mit dem EpB-Gebiet 36: Berliner Allee deckungsgleiche Untersuchungsgebiet soll langfristig als Standort für Produktionsnutzungen und produktionsorientierte Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Neben diesen vorwiegenden Zielnutzungen sind auch gemischte und lokales Gewerbe möglich. Entsprechend können auch die zahlreichen Potenzialflächen für eine Neuentwicklung oder Nachverdichtung genutzt werden. Im Gebiet besteht eine hohe Entwicklungsdynamik. Für einzelne ausgewiesene Potenzialflächen bestehen Entwicklungsabsichten der Eigentümer, die hier aber infolge der unterschiedlichen Zeithorizonte und Planungsstände nicht alle im Einzelnen berücksichtigt werden konnten. Vorhaben angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen dürfen nicht zur Aufgabe von bestehenden Produktionsnutzungen führen. Die geplante Grünverbindung im ehemaligen Trassenverlauf der Industriebahn soll, wie in der Machbarkeits- und Konzeptstudie "Grüner Gleisbogen" 2023 aufgeführt, über eine Alternativroute führen.

Handlungskonzept

Die im Gebiet vorhandenen (kleineren) Neuentwicklungsflächen sind kurzfristig aktivierbar, ebenso diejenigen Nachverdichtungsflächen, die nur aus einem Grundstück bestehen. Alle anderen Nachverdichtungsflächen sind erst mittelfristig aktivierbar. Für die Hebung der Nachverdichtungspotenziale östlich der Piesporter Straße ist ein Bebauungsplan notwendig. Die Nachverdichtungsflächen am Darßer Bogen sind mit "Ansprache der Grundstückseigentümer" gekennzeichnet, da hier bereits Gespräche zum Thema Nachverdichtungspotenziale geführt werden.

Karte 3: Gebiet Berliner Allee: Räumliche Strategie



Gebiet 21: Berliner Allee, 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)

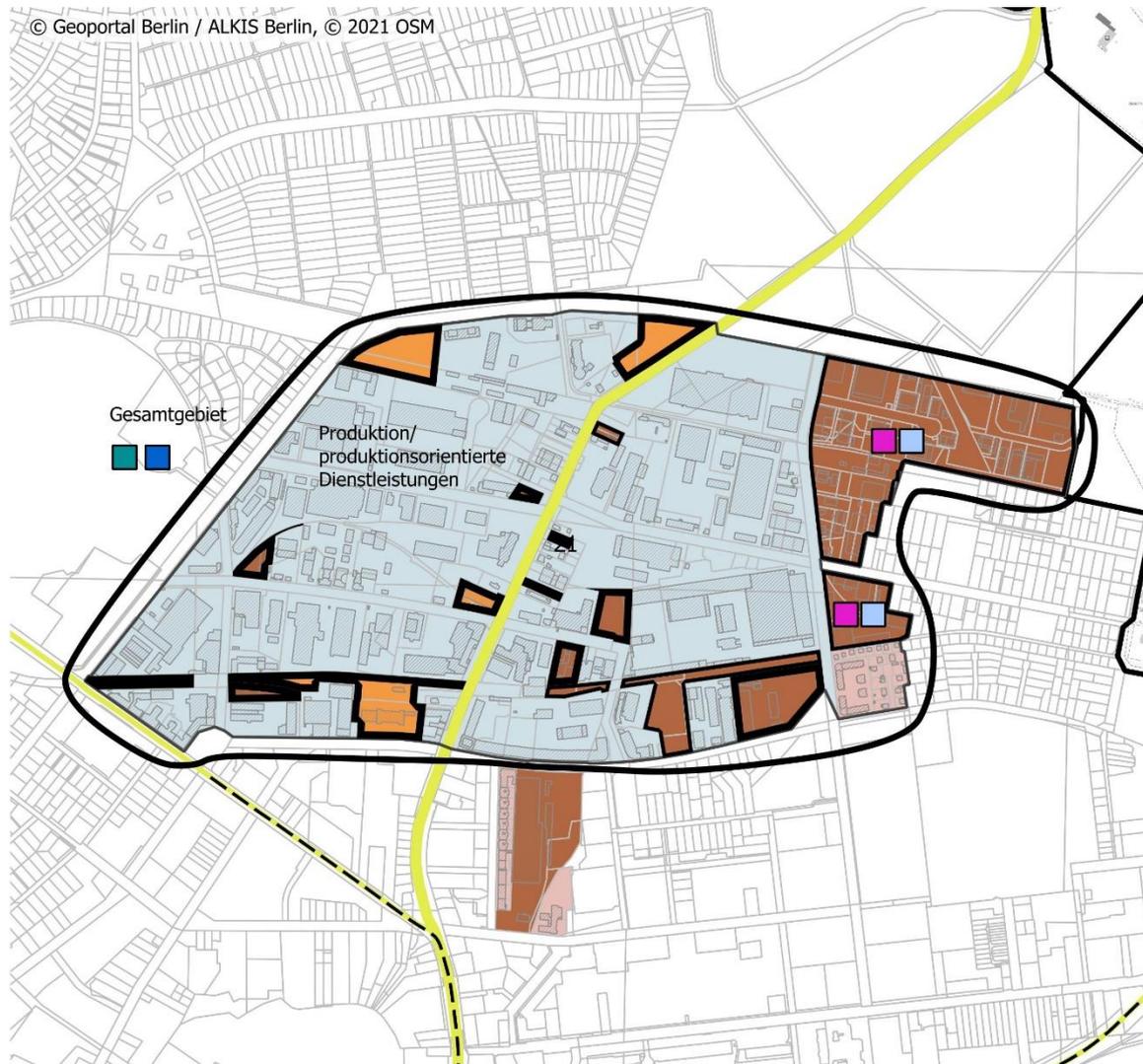
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Berliner Allee: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 21: Berliner Allee, 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

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
Initiierung einer Standortgemeinschaft oder eines Unternehmensnetzwerks	Hoch
Entwicklung der landeseigenen Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen	Hoch
Bebauungsplanverfahren östlich der Piesporter Straße / im Bereich Darßer Bogen	Mittel
Ansprache östlich der Grundeigentümer östlich der Piesporter Straße / im Bereich Darßer Bogen	Mittel
Kooperation mit dem Bezirk Lichtenberg bei der weiteren Gebietsentwicklung	Mittel