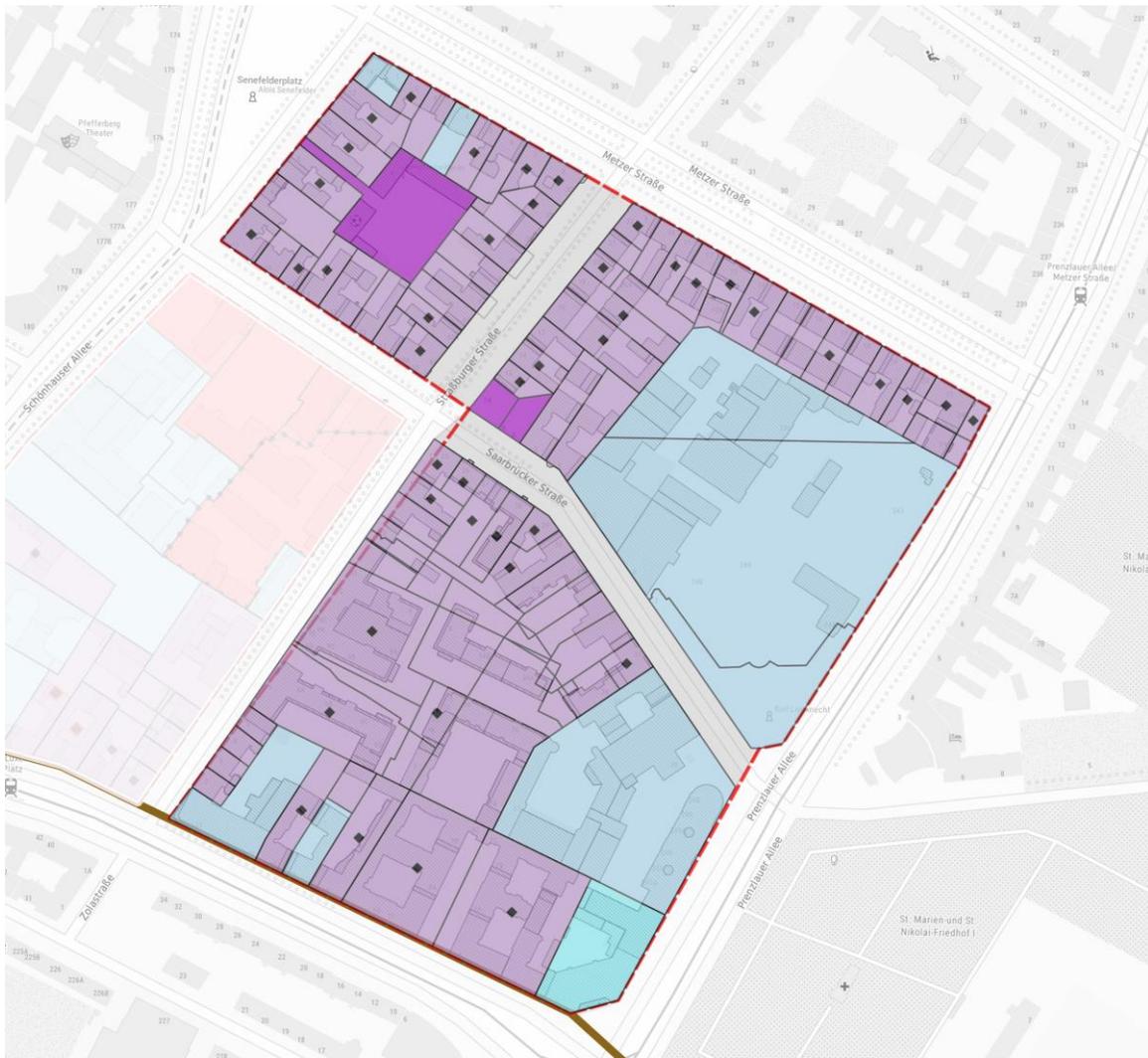


| Saarbrücker Straße (Gebiet 28) | |
|--|---|
| Stammdaten | |
| Standort | <p>Gebiet 28 ist rd. 12 ha groß und liegt im südlichen Prenzlauer Berg westlich der Prenzlauer Allee. Entlang der Prenzlauer Allee konzentrieren sich auch die gewerblichen Nutzungen (vor allem Dienstleistungen), während der Rest des Gebiets überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird (teils mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und/oder in den Hinterhäusern).</p> |
| |  <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)</p> |
| Lage im Bezirk | Südlicher Prenzlauer Berg, Planungsraum Kollwitzplatz |
| Gebietstyp | Mischgebiet |
| EpB-Gebiet | nein |
| Handlungstyp | Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe |
| Größe | 12,2 ha |
| Eigentum | Fast vollständig privat |
| Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit | |
| Überwiegende Nutzungen | Wohnen (6,5 ha), Büro und Dienstleistung (4,0 ha) |
| Potenzialflächen | Keine |
| Nachverdichtung | Keine |
| Gebietscharakter und Umfeld | Überwiegend mehrgeschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung, mit ehemaliger Böttzowbrauerei im Osten. Gepflegter öffentlicher Raum, Gebäude in durchschnittlichem bis gutem Zustand. Umfeld ebenfalls durch gemischt genutzte, verdichtete Quartiere geprägt, im Osten Friedhöfe. |

Karte 1: Gebiet Saarbrücker Straße: Aktuelle tatsächliche Nutzung

Gebiet 28: Saarbrücker Straße, OT Prenzlauer Berg

Dominierende Nutzung

- Dienstleistungen
- Hotel, Gastronomie
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Öffentliche Straßen
- ◆ 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 für das Gebiet 28 im südwestlichen Teilgebiet Gemischte Baufläche (M2) und im übrigen Teil Gemischte Baufläche (M2) und Wohnbaufläche (W1) mit Lagesymbol "Schule" dar.</p> <p>Der B-Plan 3 - 14 setzt für die Blockecke Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz“ fest. Das laufende B-Planverfahren 3 - 20 ruht und soll laut Bezirksamt eingestellt werden. In der gemischt genutzten Struktur des Gebietes soll die gewerbliche Nutzung erhalten bleiben.</p> | | | |
| Infrastruktur und Rahmenbedingungen | | | |
| Vollständig erschlossen | Ja | Zukunftsort | Nein |
| Entfernung zur Autobahn | A 100 – 30 min (ca. 8 km) | Unternehmensnetzwerk | Nein |
| ÖPNV | <ul style="list-style-type: none"> • U 2 Senefelderplatz (ca. 200 m Fußweg) • Tramlinie M2, Haltestelle Prenzlauer Allee/Metzer Str. | 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 • Zentrale innerstädtische Lage • Sehr gute Breitbandanbindung • Sehr gute ÖPNV-Anbindung | | <ul style="list-style-type: none"> • Teils Umnutzungsdruck von Gewerbe zu Wohnen | |

Karte 2: Gebiet Saarbrücker Straße: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 28: Saarbrücker Straße, OT Prenzlauer Berg

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
- Güterbahn
- Übergeordnetes Straßennetz
- 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 28 an der Saarbrücker Straße im Prenzlauer Berg soll bei der Weiterentwicklung an die bestehenden Nutzungen angeknüpft werden. Dort sind neben der typischen Berliner Mischung auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Nutzungen der Kreativwirtschaft gehäuft ansässig. Als Ziel ist ausdrücklich die aktive Sicherung des Erhalts der Gewerbenutzungen mit den Zielnutzungen Lokales Gewerbe, gemischtes Gewerbe, Kreativwirtschaft, Büro und Dienstleistungen hervorzuheben.

Handlungskonzept

Das bestehende Gewerbe im Gebiet ist zu sichern. Eine Kooperation bzw. Abstimmung mit dem Bezirk Mitte wäre förderlich, um das gemeinsame Ziel Erhalt der Berliner Mischung bzw. des lokalen Gewerbes zu verfolgen.

Karte 3: Gebiet Saarbrücker Straße: Räumliche Strategie



Gebiet 28: Saarbrücker Straße, OT Prenzlauer Berg

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 | ■ Großhandel |
| ■ Gemischtes Gewerbe | ■ Ver-/Entsorgung |
| ■ Lokales Gewerbe | ■ Wissenschaft/Forschung/Technologie |
| ■ Produktionsorientierte Dienstleistungen | ■ Kreativwirtschaft |
| ■ Büro/Dienstleistungen | ■ Kultur/Entertainment |

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

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

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Saarbrücker Straße: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 28: Saarbrücker Straße, OT Prenzlauer Berg

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 |
|---|-----------------|
| Sicherung der Mischung aus Wohnen und Gewerbe bei Genehmigungen nach § 34 BauGB | Hoch |
| Kooperation mit dem Bezirk Mitte beim Erhalt der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe | Mittel bis hoch |