

Schönerlinder Straße (Am Posseberg) (Gebiet 5)

Stammdaten

Standort

Das Gebiet „Schönerlinder Straße (Am Posseberg)“ (EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße) ist rd. 62 ha groß und liegt im Westen des Ortsteils Buch zwischen Berliner Ring und Autobahn A 114, nahe der Ausfahrt Schönerlinder Straße. Das Gebiet ist im Süden durch die Bahntrasse und im Osten durch die Schönerlinder Straße abgegrenzt. Große Flächen sind aktuell noch ungenutzt, wobei eine größere Ansiedlung geplant ist. Größter Nutzer ist ein Logistikzentrum eines Lebensmitteldiscounters. Darüber hinaus sind mehrere mittelständische Unternehmen (Handwerk, Produktion) ansässig. Das Gebiet ist nur mit einer im Stundentakt verkehrenden Buslinie an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden.



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

Lage im Bezirk Stadtrandlage im Westen des Ortsteils Buch in Pankow

Gebietstyp Gewerbe- und Industriegebiet

EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße

Handlungstyp Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen

Größe 61,7 ha

Eigentümer überwiegend privat

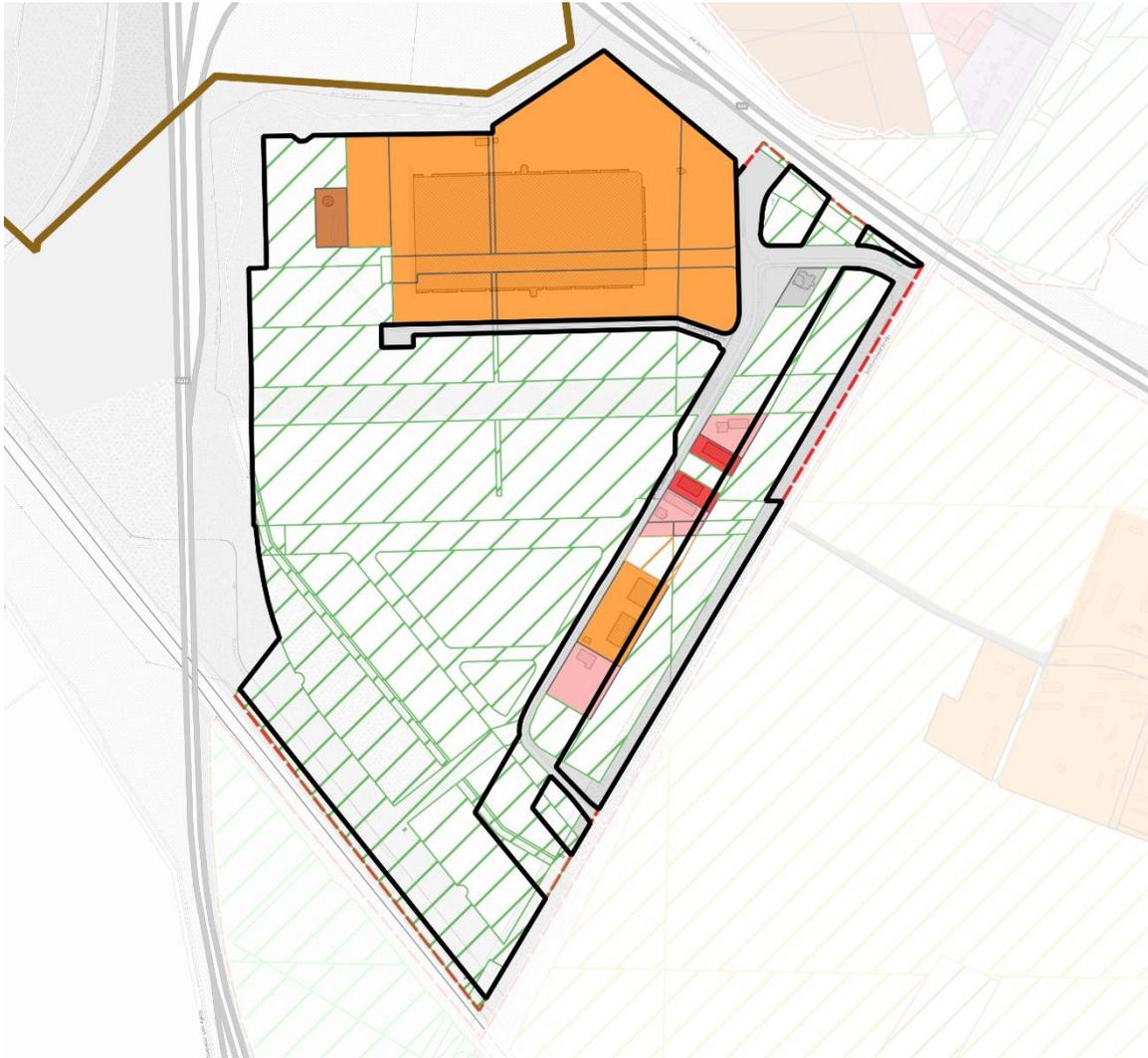
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

Überwiegende Nutzungen Logistik, Lager und Großhandel (13,5 ha), Lokales Gewerbe (1,1 ha), Produktion (0,3 ha)

Potenzialflächen 6,6 ha

Nachverdichtung 0,0 ha

Gebietscharakter und Umfeld Einfaches Gewerbegebiet mit heterogener Nutzungsstruktur. Breite Straßen mit nur teilweise belegten Stellplätzen im Straßenraum. Im Umfeld landwirtschaftliche Flächen, ehemalige Rieselfelder und Autobahnen.

Karte 1: Gebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg) Aktuelle tatsächliche Nutzung

Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg), OT Buch

Dominierende Nutzung

 Produzierendes Gewerbe	Weitere Inhalte
 Lokales Gewerbe	 Gebäude (ALKIS)
 Logistik, Lager, Großhandel	 Bezirksgrenze
 Ver- und Entsorgung	 EpB-Gebiet
 Sonst. gewerbliche Nutzung	 Grenze Untersuchungsgebiet
 Öffentliche Straßen	
 Brache	
 Grün	

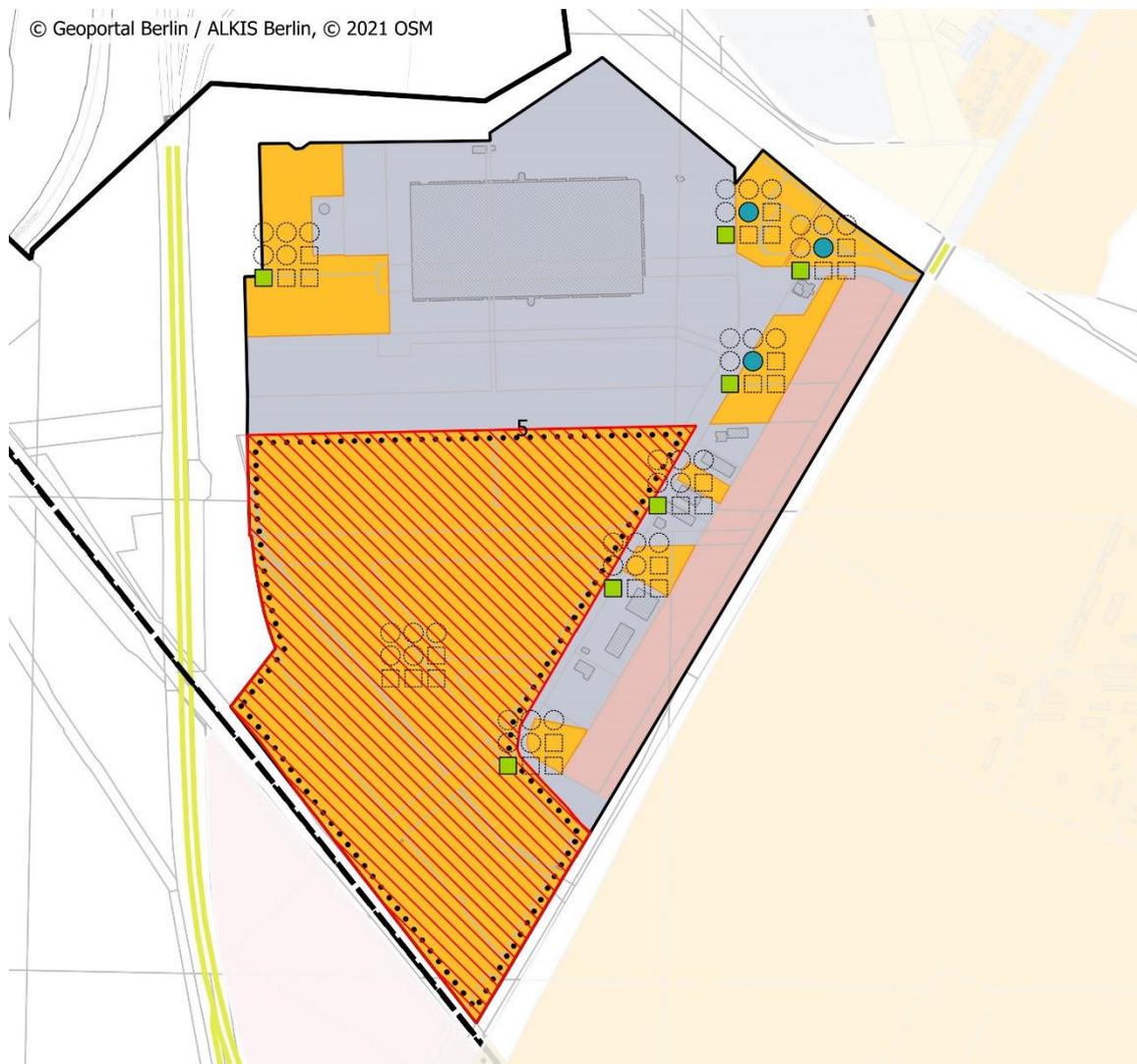
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt im Untersuchungsgebiet in weiten Teilen Gewerbliche Baufläche mit einer Signatur für schadstoffbelastete Böden (Flächensignatur) sowie Übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Straße Am Posseberg) dar. Ebenso ist ein S-Bahnhof dargestellt. Für das Gebiet befinden sich zwei Bebauungspläne im Verfahren. Die Fläche des B-Planverfahrens XIX - 53b ist in ihren Planungen und Vorbereitungen mit dem Eigentümer so weit fortgeschritten, dass sie hier nicht mehr als zur Verfügung stehende Potenzialfläche gewertet wird, sondern als Fläche mit "geplanter gewerblicher Nutzung" gekennzeichnet ist. Entlang der Schönerlinder Straße ist eine Fläche als "absehbar nicht gewerblich nutzbar" dargestellt, weil sie als Ausgleichs- und Ersatzfläche verwaltungsseitig abgestimmt ist. Im Gebiet gibt es sieben Flächen, die für eine Neuentwicklung zu aktivieren sind. Auf allen liegen ökologische Bindungen vor</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 2 min (ca. 2 km) über Schönerlinder Str. A 10 – 6 min (ca. 5 km) über Schönerlinder Str. und A114	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 259 am Gewerbegebiet Pankow-Nord (Berlin)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >100 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Autobahnanschluss schnell erreichbar • Keine schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld • EpB-Gebiet • Potenziell sehr gute ÖPNV-Anbindung durch im FNP dargestellten S-Bahnhof 		<ul style="list-style-type: none"> • Keine schnelle Breitbandverbindung verfügbar • Ökologische Bindungen auf Potenzialflächen • ÖPNV-Anbindung nur im Stundentakt • Teilweise Altlastenbelastung 	

Karte 2: Gebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg): Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg), OT Buch

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

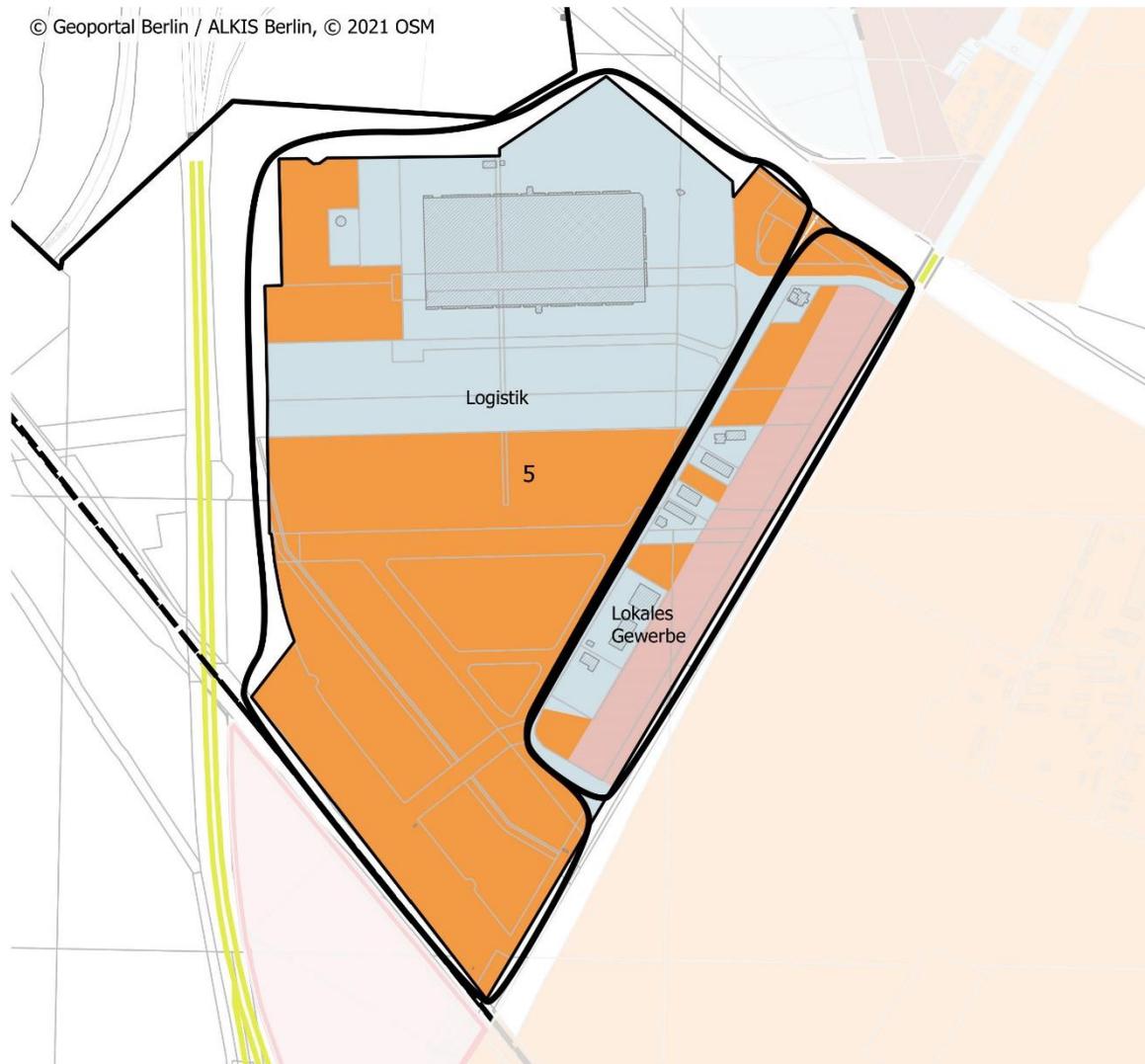
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Zielkonzept
Das Gebiet "Schönerlinder Straße (Am Posseberg)" entspricht weitgehend dem EpB-Gebiet "Schönerlinder Straße". Der Schwerpunkt der Entwicklung sollte aufgrund der sehr guten Straßenanbindung und der bereits vorhandenen Nutzungen auf Logistikbetriebe sowie im Bereich der kleinparzellierten Grundstücke parallel zur Schönerlinder Straße auf lokales Gewerbe gelegt werden.
Handlungskonzept
Die Flächen zur Neuentwicklung könnten kurzfristig zur Verfügung stehen. Voraussetzung für die große Neuentwicklungsfläche ist allerdings, dass das laufende Bebauungsplanverfahren XIX - 53b beschleunigt werden muss. Hier ist aus Perspektive der Wirtschaft eine Priorität in der Bearbeitung und eine Verfahrensbeschleunigung zu sehen. Die Fläche wurde von einem Eigentümer erworben, der hier konkrete Nutzungsabsichten im Bereich der beabsichtigten Profilnutzung Logistik verfolgt. Zur Weiterentwicklung des gesamten Gebietes werden als Maßnahmen auch ein Breitbandanschluss sowie eine verbesserte ÖPNV-Erschließung genannt.

Karte 3: Gebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg): Räumliche Strategie



Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg), OT Buch

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)

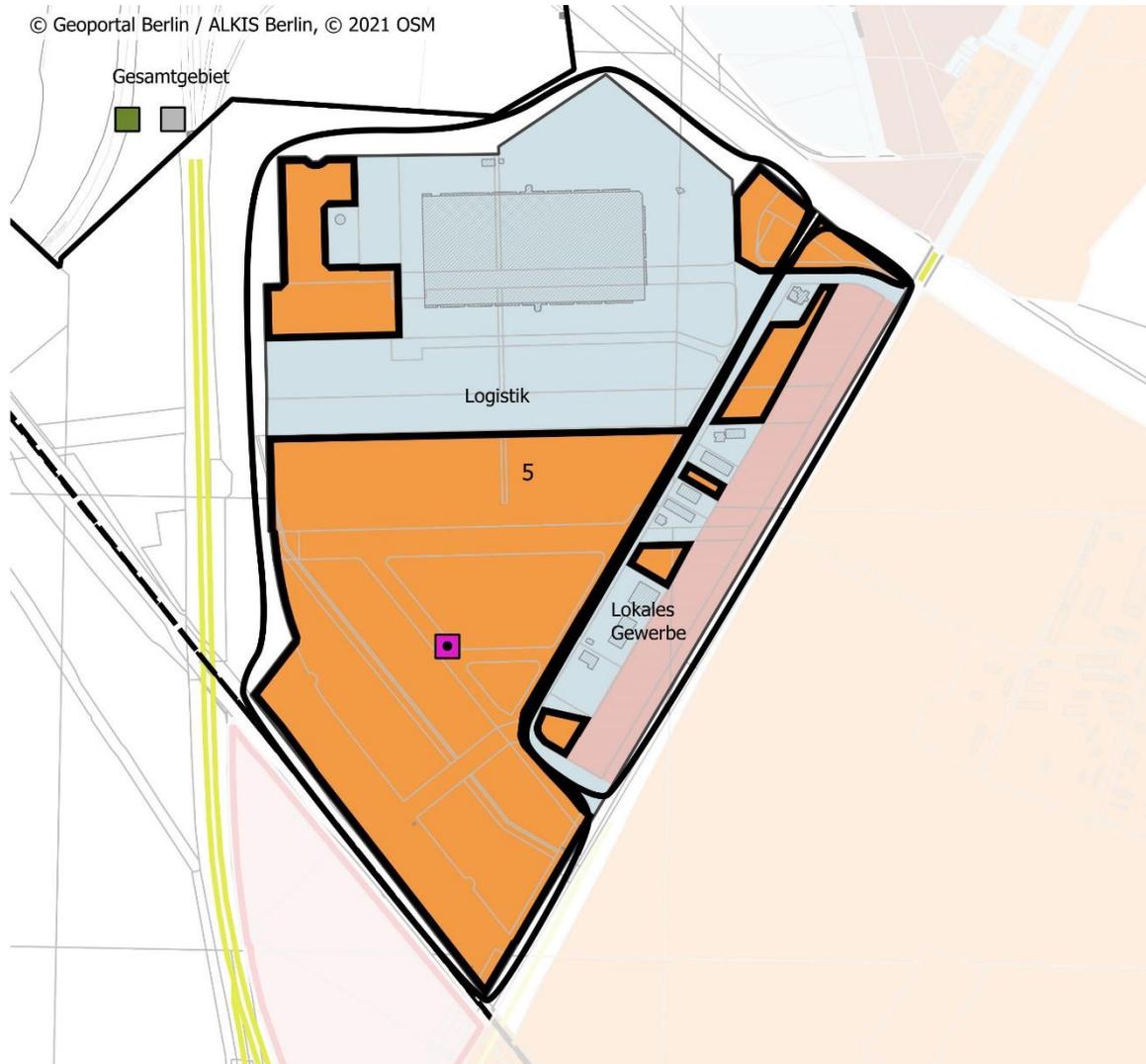
- | | | |
|---|---|--|
| Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | |

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Schönerlinder Straße (Am Posseberg): Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 5: Schönerlinder Straße (Am Posseberg), OT Buch

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
Start-/Schlüsselmaßnahme: Fertigstellung Bebauungsplanverfahren XIX-53b	Sehr hoch
Ausbau der Breitbandanbindung auf >1 Gbit/s	Hoch
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (höhere Takt-dichte Bus, Einrichtung des geplanten S-Bahnhof)	Hoch