

Betriebshof Niederschönhausen (Gebiet 9)

Stammdaten

Standort

Gebiet 9 liegt an der Dietzgenstraße (B96a) im Norden von Niederschönhausen und ist durch die Tramlinie M1 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Das nur rd. 2,5 ha große Gebiet wird durch einen Straßenbahnbetriebshof der BVG (aktuell nur Abstellfläche für Straßenbahnen) sowie einen Lebensmitteldiscounter genutzt.



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

Lage im Bezirk Niederschönhausen

Gebietstyp Streulage

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Ergänzende individuelle Standortstrategie

Größe 2,5 ha

Eigentümer BVG

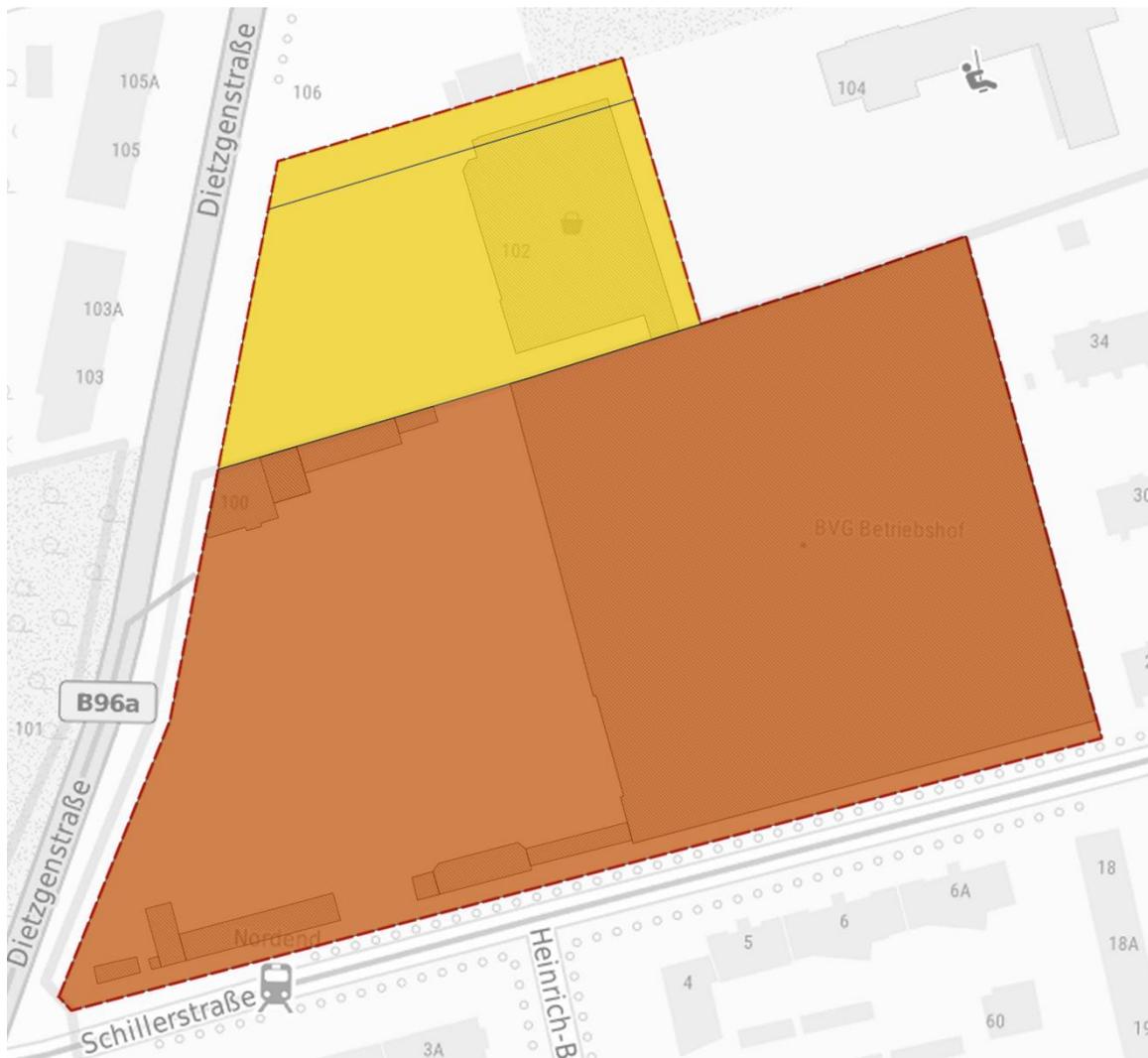
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

Überwiegende Nutzungen Ver- und Entsorgung (2,0 ha), Einzelhandel (0,5 ha)

Potenzialflächen 0,0 ha

Nachverdichtung 0,5 ha

Gebietscharakter und Umfeld Denkmalgeschützte Straßenbahnhalde mit angrenzendem Einzelhandel (Discounter), Umfeld durch überwiegend aufgelockerte Geschosswohnungsbau geprägt

Karte 1: Gebiet Betriebshof Niederschönhausen: Aktuelle tatsächliche Nutzung

Gebiet 9: Betriebshof Niederschönhausen, OT Niederschönhausen

Dominierende Nutzung

- Ver- und Entsorgung
- Einzelhandel

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

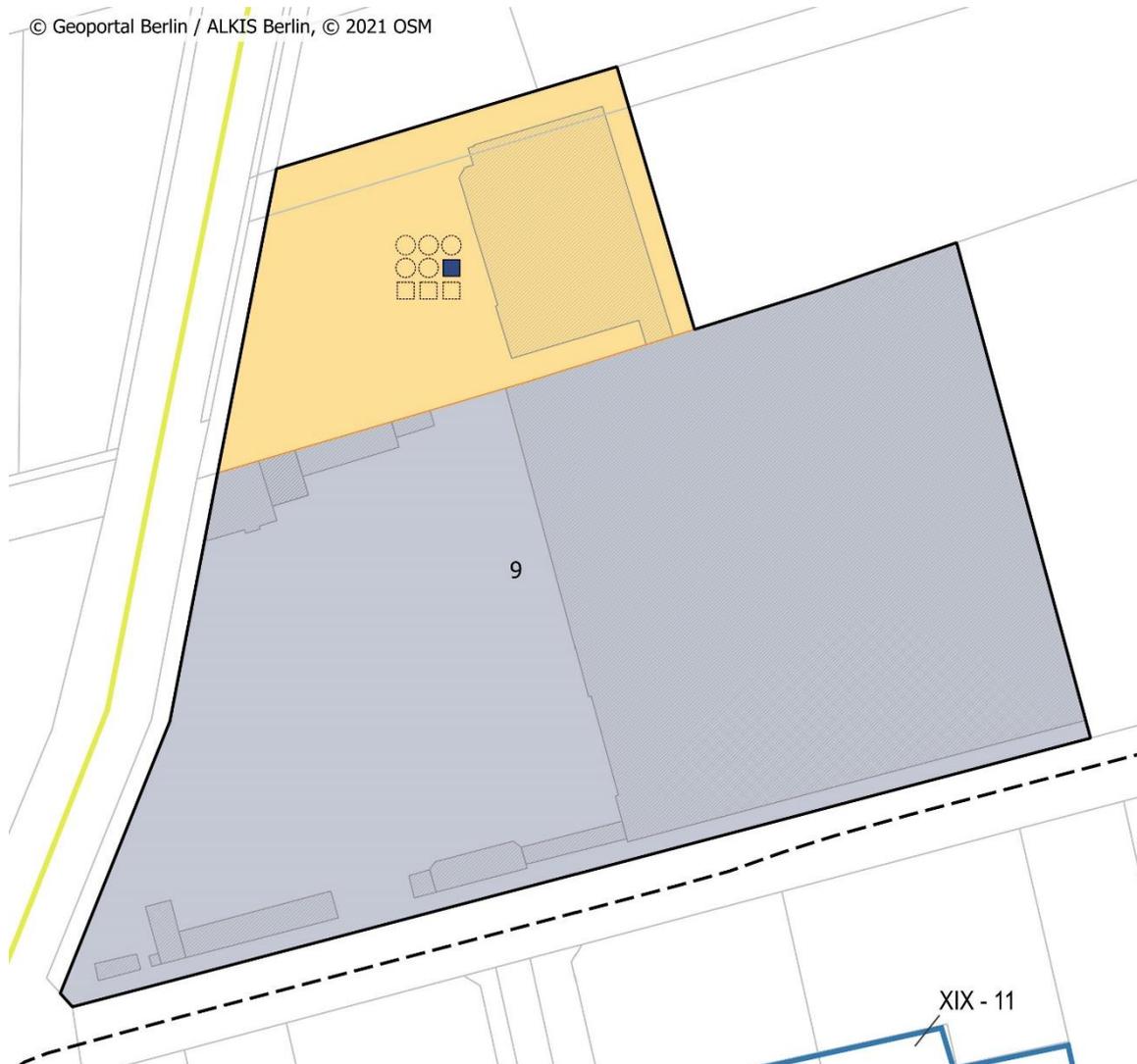
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Im FNP ist für das Gebiet Ver- und Entsorgungsanlage / Fläche mit gewerblichen Charakter "Betriebshof (Bahn und Bus)" dargestellt. Die Fläche des bestehenden Straßenbahnbetriebshofs soll als gewerblich nutzbare Fläche erhalten bleiben, weshalb sie im WIKO mit "Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)" dargestellt ist. Die Fläche des benachbarten Lebensmitteldiscounters, die sich im selben Eigentum wie die Fläche des Straßenbahnbetriebshofs befindet, ist als zu aktivierendes Nachverdichtungspotenzial gekennzeichnet. Dieses Nachverdichtungspotenzial bezieht sich ausschließlich auf gewerbliche Nutzungen und nicht auf eine Einzelhandelsnutzung. Für die Nachverdichtungsfläche liegen keine besonderen Chancen und Restriktionen vor. Das Gebäude des Betriebsbahnhofs steht unter Denkmalschutz. Dies ist im Plan 2 nicht eigens dargestellt, weil hier laut Leitfaden nur besondere Chancen und Restriktionen für die Potenzialflächen selbst gezeigt werden. Allerdings hat der Denkmalschutz des Betriebsbahnhofs Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten einer baulichen Verdichtung auf dem Nachbargrundstück.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 1144 – 12 min (ca. 4,5 km) über Blankenburger Straße	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Tram M1 & Buslinie 124 an der Schillerstraße Buslinien 104 & 124 entlang der Dietzgenstraße	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Landeseigenes Unternehmen als Eigentümer • Gute ÖPNV-Anbindung • Nachverdichtungspotenziale 		<ul style="list-style-type: none"> • Schutzbedürftige Nutzungen teils angrenzend • Benachbarter Denkmalschutz 	

Karte 2: Gebiet Betriebshof Niederschönhausen: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 9: Betriebshof Niederschönhausen, OT Niederschönhausen

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

Ziel ist, die Fläche des BVG-Betriebshofs auch im Falle einer Verlagerung des Betriebshofes gewerblich zu nutzen. Diese Fläche ist daher als Gewerbefläche aktiv zu sichern. Eine besondere Profilierung oder Zielnutzung kann aus heutiger Sicht noch nicht angegeben werden. Die im Norden angrenzende Fläche hat im Bereich des Parkplatzes der Einzelhandelseinrichtung Nachverdichtungspotenzial. Das Potenzial bezieht sich auf eine gewerbliche Nutzung, nicht auf eine Einzelhandelsnutzung.

Handlungskonzept

Das Grundstück des Straßenbahnbetriebshofs soll als gewerblich nutzbare Fläche erhalten bleiben ("aktive Sicherung"), auch dann, wenn ggf. das Gelände oder Teile des Geländes zukünftig nicht mehr als Straßenbahnbetriebshof genutzt werden sollte(n). Der Bezirk und die Eigentümerin BVG sind im Kontakt miteinander und sollen laut einem bezirklichen Handlungsauftrag weiterhin im Gespräch bleiben. Aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung sollte das Ziel sein, mit der BVG über mögliche gewerbliche Nutzungen im Falle der Aufgabe des Straßenbahnbetriebshofs zu sprechen. Das Nachbargrundstück mit dem Lebensmittelmarkt gehört demselben Eigentümer, der im Zuge der Gespräche über den Straßenbahnbetriebshof ebenfalls zur möglichen Hebung des mittelfristig aktivierbaren Nachverdichtungspotenzials (gewerbliches Potenzial, kein Einzelhandel) angesprochen werden sollte.

Karte 3: Gebiet Betriebshof Niederschönhausen: Räumliche Strategie



Gebiet 9: Betriebshof Niederschönhausen, OT Niederschönhausen

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)

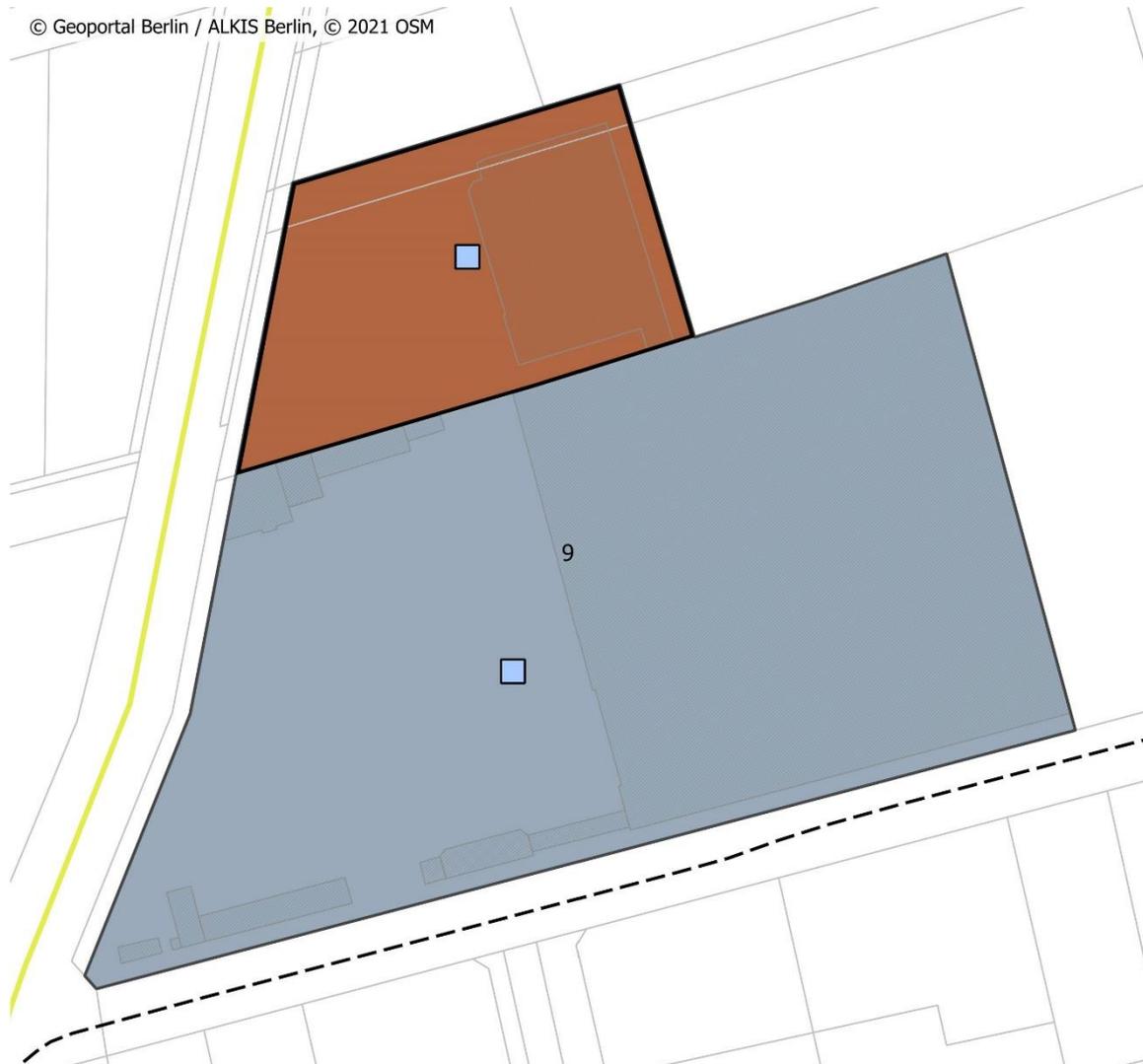
- | | | |
|---|---|--|
| Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | Grenze VU-Gebiet |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | Blankenburger Süden |

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Betriebshof Niederschönhausen: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 9: Betriebshof Niederschönhausen, OT Niederschönhausen

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
Bedarfsorientierte Ansprache des Grundstückseigentümers	Bei absehbaren Nutzungsveränderungen