

Berlin-Pankow

**Potenzialstudie zur
gewerblichen
Verdichtung und
städtebaulichen
Aufwertung im
Gewerbegebiet
Storkower Straße**

Bericht

Öffentliche Fassung



BEZIRKSAMT PANKOW
BÜRO FÜR
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
FRÖBELSTRASSE 15 10405 BERLIN

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

**Potenzialstudie
zur gewerblichen Verdichtung und
städtebaulichen Aufwertung
im Gewerbegebiet Storkower Straße**

Impressum

Auftraggeber:

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Jugend, Wirtschaft und Soziales
Büro für Wirtschaftsförderung

Fröbelstraße 15, 10405 Berlin

Tel. 030 / 90 295 6701, Fax 030 / 90 295 6709

E-Mail: info.wirtschaft@ba-pankow.berlin.de

Nadia Holbe, Merten Klementz, Mark Schmitz

im Zusammenwirken mit

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Storkower Straße 97, 10407 Berlin

Tel. 030 / 90 295 3466, Fax 030 / 90 295 3484

E-Mail: stadtplanung@ba-pankow.berlin.de

Anna Wilde, Bernd Weißenow,
Dr. Gerald Leue, Richard Pechstein

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Schinkelplatz 5, 10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78-0, Fax 030 / 61 654 78-28

E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth v. Bittenfeld Brigitte Holz

Jason-Caron Heller, Robert Ritzel, Luisa Scharninghausen, Alexandra Thom, Sophie Westphal

Alle Abbildungen, Fotos und Pläne sind, soweit nicht anders angegeben, von Herwarth + Holz (H+H). Alle von H+H angefertigten Pläne basieren auf der Plangrundlage von ALKIS-Berlin.

Berlin, September 2021



Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN



Die Potenzialstudie wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) mit Bundes- und Landesmitteln gefördert.

Inhalt

A	Einführung	6
1	Anlass und Ziele der Studie	6
2	Zum Bearbeitungsprozess der Studie	7
2.1	Bearbeitungsschritte	7
2.2	Begleitende Beteiligungsformate	8
3	Untersuchungsgebiet	10
B	Standortrahmenbedingungen	11
1	Sozioökonomische und wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk Pankow	11
1.1	Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung	11
1.2	Wirtschaftsstruktur und Schwerpunktbranchen	11
2	Planungsvorgaben	13
2.1	Formelle Planungen	13
2.2	Informelle Planungen	16
2.3	Planungsvorgaben für die gewerbliche Standortentwicklung im Resümee	19
C	Gebietsprofil	20
1	Entwicklungshistorie	20
2	Funktionale und räumliche Verflechtung / angrenzende Nutzungen	22
3	Eigentum und Parzellierung	24
4	Städtebauliche Struktur und Bebauung	26
4.1	Schwarzplan und städtebauliche Struktur	26
4.2	Gebäudetypen	29
4.3	Geschosszahl	31
4.4	Gebäudezustand	33
5	Nutzungsstruktur	35
5.1	Überwiegende Flächennutzung	36
5.2	Überwiegende Gebäudenutzung	38
6	Grün- und Freiflächen / Versiegelungsgrad / Umwelt	41
6.1	Grün- und Freiflächen	41
6.2	Versiegelungsgrad	43
6.3	Umweltsituation (Belastung durch Altlasten und Kampfmittel)	45
7	Verkehrliche und technische Erschließung	47
7.1	Lokale Erschließung (Fuß / Rad / MIV)	47
7.2	ÖPNV-Erschließung	50
7.3	Technische Erschließung	52
8	Impressionen vom Standort	54

D	Nutzungsbedarfe und -potenziale	62
1	Belange der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern	62
2	Ergebnisse der Beteiligung von Unternehmen, Eigentümer*innen und Interessierten	66
3	Einschätzung und Bewertung von ausgewählten Expert*innen	67
4	Planungsabsichten und geplante Bauvorhaben	67
5	Nachverdichtungs- und Neustrukturierungspotenziale	70
6	Nutzungsbedarfe und Nachverdichtungspotenziale im Abgleich	73
E	SWOT-Analyse – Das Gebietsprofil in der Zusammenschau	74
F	Schlussfolgerungen für das Entwicklungskonzept	79
G	Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Storkower Straße	80
1	Entwicklungsleitbild / Entwicklungsziele	80
2	Nutzungskonzept	84
3	Erschließungskonzept	87
4	Gestaltungs- und Bebauungskonzept (Masterplan)	90
5	Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes am S-Bahnhof Landsberger Allee	93
5.1	Situationsbeschreibung Umfeld	93
5.2	Situationsbeschreibung und Analyse nördlicher Bahnhofsvorplatz	93
5.3	Gestaltungskonzept Bahnhofsplatz	97
6	Maßnahmenkonzept	100

Planverzeichnis

Plan 01 – Eigentum und Parzellierung25

Plan 02 – Bebauungsstruktur27

Plan 03 – Städtebauliche Struktur28

Plan 04 – Gebäudetypen30

Plan 05 – Geschosszahl32

Plan 06 – Gebäudezustand.....34

Plan 07 – Überwiegende Flächennutzung37

Plan 08 – Überwiegende Gebäudenutzung40

Plan 09 – Grün- und Freiflächen42

Plan 10 – Versiegelungsgrad.....44

Plan 11 – Umweltsituation (*aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht enthalten*)46

Plan 12 – Lokale Erschließung49

Plan 13 – ÖPNV-Erschließung.....51

Plan 14 – Technische Erschließung53

Plan 15 – Geplante Bauvorhaben (*aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht enthalten*) ...69

Plan 16 – Flächenpotenziale.....72

Plan 17 – SWOT-Analyse78

Plan 18 – Strukturgebende Entwicklungsziele.....83

Plan 19 – Nutzungskonzept.....86

Plan 20 – Erschließungskonzept89

Plan 21 – Gestaltungs- und Bebauungskonzept92

Plan 22 – Bahnhofsvorplatz Bestand.....98

Plan 23 – Bahnhofsvorplatz Gestaltungskonzept.....99

Plan 24 – Maßnahmenkonzept kurzfristig.....103

Plan 25 – Maßnahmenkonzept mittelfristig104

A Einführung

1 Anlass und Ziele der Studie

Der Bezirk Pankow ist mit etwa 410.000 Einwohnern (Stand 31.12.2020) der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins. Er wird auch zukünftig ein gefragter Wohnstandort sein. Vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen Anforderungen und Entscheidungen zu Wohnbaustandorten und Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen sind gewerbliche Flächen- und Gebäudenutzungen einem zunehmenden Konkurrenzdruck ausgesetzt. Die anhaltend hohe Flächennachfrage birgt die Gefahr von Verdrängungsprozessen, die sich u.a. in Umnutzungen gewerblicher Flächen z.B. für Wohnungsbau, Einzelhandel oder soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. zur Flüchtlingsunterbringung) abbilden. Um die wirtschaftliche Standortattraktivität des Bezirks zu erhalten und zu stärken, gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und für die wirtschaftliche Nutzung zu optimieren, erhält der Bezirk finanzielle Mittel aus dem GRW-Regionalbudget für den Zeitraum 2019 bis 2022. Inhaltliche Grundlage hierfür ist das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Bezirks aus dem Jahr 2015 als abgestimmter Handlungsrahmen im Sinne einer gewerblichen Bereichsentwicklungsplanung, in dem Vertiefungsbereiche und Entwicklungsräume der wirtschaftlichen Entwicklung herausgearbeitet wurden. Das übergreifende Ziel des Konzeptes ist die Sicherung der vorhandenen Gewerbestandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Es wird intendiert, mit Hilfe planungsrechtlicher, infrastruktureller und konzeptioneller Maßnahmen, gute Standortbedingungen zu erhalten und Entwicklungspotenziale für Flächen und Unternehmen aufzuzeigen.

Ein wichtiger innerstädtischer Gewerbestandort ist das Gebiet Storkower Straße, das einer zunehmenden Verdrängung des ansässigen Kleingewerbes durch andere Nutzungen ausgesetzt ist. Aufgabe ist, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern und weiterzuentwickeln, gewerbliche Nachverdichtungspotenziale zu untersuchen und städtebauliche Optimierungen und Neustrukturierungen aufzuzeigen.

Im Rahmen der Potenzialstudie soll ein Konzept zu den städtebaulichen Möglichkeiten der gewerblichen Verdichtung unter Berücksichtigung von Erschließungs- und baulichen Anforderungen der bereits ansässigen Gewerbeunternehmen sowie unter Einbindung der Immobilieneigentümer*innen erarbeitet werden. Übergeordnet wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung und städtebaulichen Aufwertung des Gewerbestandes verfolgt. Dabei sind die engen stadträumlichen und strukturellen Verflechtungen und Beziehungen zu den angrenzenden Quartieren zu beachten.

Das Planungsgebiet ist nahezu deckungsgleich mit den aufzustellenden Bebauungsplänen 3-83 und IV-75 (vgl. S. 14 f.), die auf Grundlage dieser Studie als planungsrechtliche Instrumente zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandes dienen.

2 Zum Bearbeitungsprozess der Studie

2.1 Bearbeitungsschritte

Die Bearbeitung der zuvor dargestellten Aufgabenstellung gliedert sich in die folgenden acht Bearbeitungsschritte:

- (1) Ableitung und Zusammenfassung der Standortrahmenbedingungen (Kapitel B)
Die Erfassung der rahmengebenden Planungsvorgaben (z.B. beschlossene Flächennutzungen aus der Bauleitplanung sowie informelle Planungen, wie sektorale Stadtentwicklungskonzepte) dient der Bestimmung der zu beachtenden Planungsprämissen, die auch für die Definition von Entwicklungszielen (vgl. Nr. 5) grundlegend sind.
- (2) Bestandsaufnahme und Analyse des Gebiets nach verschiedenen sektoralen Themen und prägnante Herausarbeitung der Ergebnisse als Profil des Gebiets (Kapitel C)
Hierzu erfolgt eine umfassende analytische Auseinandersetzung mit den aktuellen Gegebenheiten des Gebiets. Dazu zählen beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, die städtebauliche Struktur und Bebauung, die innere Erschließung sowie die Nutzungsstruktur.
- (3) Zusammenfassung und Bewertung des Gebietsprofils in einer SWOT-Analyse (Kapitel D)
Mit der SWOT-Analyse werden die Stärken, Schwächen sowie potenziellen Chancen und Risiken, welche die künftige Entwicklung des Planungsgebiets betreffen, zusammengefasst.
- (4) Ermittlung und Zusammenfassung der Nutzungsbedarfe und -potenziale (Kapitel E)
Ein wichtiger Aspekt der Studie ist die Erfassung sowie ein einvernehmlicher Abgleich der unterschiedlichen Interessenlagen. Diese wurden auf Basis einer Öffentlichkeitbeteiligung, der Abfrage von Belangen relevanter Dienststellen und den Einschätzungen ausgewählter Experten ermittelt. Ferner werden auch aktuelle Bauvorhaben im Planungsgebiet berücksichtigt.
- (5) Definition eines tragfähigen Entwicklungsleitbilds und damit korrespondierender Entwicklungsziele (Kapitel F1)
Basierend auf den (1) Standortrahmenbedingungen, (2) dem Gebietsprofil, (3) der SWOT-Analyse sowie (4) den Nutzungsbedarfen und -potenzialen werden ein tragfähiges Leitbild für die zukünftige Gebietsentwicklung und damit korrespondierende Entwicklungsziele definiert. Diese bilden die Programmatik und damit das Fundament für die konzeptionelle Ausarbeitung.
- (6) Erarbeitung und Bewertung von Nutzungs- und Gestaltungsalternativen (Kapitel F2)
Auf Grundlage des Leitbilds der Gebietsentwicklung und der definierten Entwicklungsziele werden verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsalternativen (unter vertiefender Betrachtung des Vorplatzes am S-Bahnhof Landsberger Allee) entwickelt. Diese dienen als Diskussions- respektive Entscheidungsgrundlage zur Festlegung einer Vorzugsvariante.
- (7) Vertiefung und Konkretisierung der konzeptionellen Vorzugslösung in einem Masterplan (Kapitel F3)
Die unter (6) abgestimmte konzeptionelle Vorzugslösung wird in einem Masterplan vertiefend untersucht und konkretisiert.
- (8) Ausarbeitung eines Maßnahmenkonzepts (Kapitel F4)
Abschließend werden in einem Maßnahmenkonzept die wesentlichen erforderlichen Maßnahmen, Verfahrensschritte und Prioritäten zur Realisierung der Planungsziele prägnant zusammengefasst.

2.2 Begleitende Teilnehmungsformate

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Studie wurden verschiedene Teilnehmungsformate durchgeführt, um fundierte Kenntnisse über die Belange und Interessenlagen der verschiedenen relevanten Akteur*innen zu gewinnen. Die Ergebnisse der verschiedenen Teilnehmungsformate werden in den Bearbeitungsprozess integriert, um eine besonders tragfähige und qualitätsvolle Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

Da aufgrund der Coronavirus-Pandemie keine Präsenzveranstaltungen – wie ursprünglich geplant – durchgeführt werden konnten, wurden zur Teilnehmung der im Gebiet ansässigen Unternehmen, Einrichtungen, Eigentümer*innen und sonstigen Interessierten u.a. verschiedene Online-Teilnehmungsformate angeboten.

Insgesamt wurden bei der Erarbeitung der Studie folgende Teilnehmungsformate durchgeführt:

(1) Schriftliche Abfrage von der Wirtschaftsförderung zu den Belangen der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern

Eine zentrale Herausforderung im Kontext der Erarbeitung der Potenzialstudie für das Gewerbegebiet Storkower Straße ist ein einvernehmlicher Abgleich der unterschiedlichen Fachbedarfe und Interessenlagen seitens der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern.

(2) Online-Teilnehmung über die Teilnehmungsplattform 'meinBerlin'

Ziel war es unterschiedliche Kanäle für eine Teilnehmung der im Gebiet ansässigen Unternehmen, Einrichtungen, Eigentümer*innen und sonstigen Interessierten bereitzustellen. Über einen Zeitraum von zehn Wochen (15.07. – 30.09.2020) fand eine Online-Teilnehmung auf der Teilnehmungsplattform 'meinBerlin' statt. Die zentrale Bürgerteilnehmungsplattform des Landes Berlin bietet eine Übersicht über Planungsvorhaben der Verwaltung und darüber hinaus die Möglichkeit, sich über Teilnehmungsprojekte zu informieren und diese online durchzuführen. Zwei Teilnehmungsmodule gaben den Nutzer*innen die Möglichkeit, Ideen und Anliegen zu äußern, zu kommentieren und zu diskutieren. Auf einer interaktiven Karte konnten die Einträge im Gebiet verortet werden. Durch die Auswahl von Kategorien wurden die Einträge geordnet und die Auswertung erleichtert.

Teilnehmungsmodule:

- Bestandssituation des Gewerbegebiets. Hier dienten zwei Leitfragen als Orientierung für die Nutzer*innen: Welche gebiets- und grundstücksbezogenen Standortvor- oder -nachteile sehen Sie? / Sind Sie mit der Situation im Gebiet zufrieden oder was finden Sie problematisch?
- Ideensammlung für das Gewerbegebiet. Hier wurden Vorschläge zur Verbesserung des Gewerbegebiets nach Handlungsfeldern abgefragt: Gewerbenutzung u.a. (z.B. niedrigere Gewerbemieten) / Bebauung (z.B. Energetische Sanierung) / Grün und öffentlicher Raum (z.B. Tischgruppen in den Höfen) / Verkehr und Mobilität (z.B. mehr Parkplätze) / Sonstiges.

(3) Teilnehmung per Fragebogen

Über die Online-Plattform 'meinBerlin' wurde eine individuelle Teilnehmung in Form eines Fragebogens durchgeführt. Insbesondere im Gebiet ansässige Eigentümer*innen sowie Unternehmen und Einrichtungen wurden mit diesem Fragebogen adressiert. Ziel der schriftlichen Befragung war es, Standortvor- und -nachteile sowie individuelle kurz-, mittel- und langfristige Nutzungs- und Entwicklungsabsichten in Erfahrung zu bringen.

(4) Postkartenaktion 'Storkower Straße – Mach mit'

Mitte Juni wurden vom Büro Herwarth + Holz Postkarten an ansässige Unternehmen und Einrichtungen verteilt. Neben der Status-Quo-Erfassung des Gebietes durch die Abfrage von Qualitäten und Problemen, gab es auch die Möglichkeit Verbesserungsvorschläge und Ideen anzubringen.

Die Verteilung der Postkarten im Gebiet erfolgte am 14.07.2020. Die Postkarten wurden direkt in die Briefkästen der Unternehmen eingeworfen oder persönlich am Empfang abgegeben. Die persönliche Kontaktaufnahme wurde durchaus positiv aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Karten an publikumswirksamen Orten, wie Cafeterien, ausgelegt um einen breiteren Interessentenkreis, hier insbesondere die Beschäftigten und Besucher*innen im Gebiet, zu erreichen.

Die Postkarte wurde mit einem QR-Code versehen, welcher auf die Online-Plattform lenkte, um die einzelnen Teilnehmungsformate miteinander zu koppeln und dadurch zur weiteren Beteiligung anzuregen.

Die Ergebnisse zu den Teilnehmungsmodulen (2) – (4) sind in Kapitel E2 ab Seite 62 ausführlich dargestellt.

*(5) Einschätzungen und Bewertungen ausgewählter Expert*innen*

Für die Studie wurden ausgewählte Expertinnen und Experten aus der Berliner Stadtverwaltung, der Handwerkskammer Berlin und der Industrie- und Handelskammer zu Berlin schriftlich befragt, die aufgrund ihrer beruflichen Funktion über spezifisches Wissen zum Angebot an gewerblichen Flächen und zum berlinweiten Standortgefüge verfügen. Anhand von 10 gebietsbezogenen Fragen konnten Meinungen und Einschätzungen eruiert und in der Konzeptentwicklung aufgegriffen werden.

(6) Gebietsdialog 'Gewerbegebiet Storkower Straße'

Das Büro für Wirtschaftsförderung Pankow hat am 09.11.2020 zu einem Gebietsdialog geladen. Anlass für die Veranstaltung waren die im Rahmen der Beteiligung von Eigentümer*innen / Unternehmen und Interessierten eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise, in denen zahlreiche Probleme, insbesondere zu den Themenkomplexen öffentlicher Raum und Grünflächen, Sicherheit und Ordnung sowie Verkehr und Mobilität benannt wurden. Gemeinsam mit den eingeladenen Bezirksstadträt*innen und weiteren Expert*innen wurden in der live übertragenen Veranstaltung erste Verbesserungsmaßnahmen für den Standort erörtert. Außerdem stellten sich die Anwesenden auch den per Chat eingegangenen Fragen der interessierten Eigentümer*innen, Unternehmen und Beschäftigten.

Moderiert wurde der Gebietsdialog von Carl Herwarth von Bittenfeld. Ein ausführliches Protokoll der Veranstaltung ist dem Anhang zu entnehmen.

Kommunikationskanäle

Um auf die angebotenen Teilnehmungsformate aufmerksam zu machen, wurden verschiedene Kanäle zur Erreichung eines breiten Interessentenkreises genutzt:

- *Information der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) über die Online-Beteiligung und den Versand des Fragebogens*

Per E-Mail hat die IHK ihre Mitgliedsunternehmen über die Möglichkeit der Online-Beteiligung auf mein.Berlin.de informiert und den angefertigten Fragebogen verschickt.

- *Direkte Kontaktaufnahme*

Über die laufenden Teilnehmungsformate hinaus gingen per E-Mail Äußerungen und Hinweise einzelner Unternehmen zum Gewerbegebiet ein. Diese flossen ebenfalls in den weiteren Erarbeitungsprozess ein.

- *Information der Wirtschaftsförderung an die im Gebiet ansässigen Unternehmen und Einrichtungen*

Die Wirtschaftsförderung machte im laufenden Teilnehmungsprozess erneut auf die verschiedenen Teilnehmungsformate aufmerksam. Hierfür nahm sie am 09.09.2020 per E-Mail mit den im Gebiet ansässigen Unternehmen und Einrichtungen Kontakt und wies auf die Online-Beteiligung und den verfügbaren Fragebogen hin.

3 Untersuchungsgebiet



Luftbild / Maßstab 1:10.000 / Quelle: FIS-Broker (DOP20RGB) / Stand: 2019 / Abruf 05.2020

Das etwa 28 ha große Planungsgebiet¹ befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, im Osten des Ortsteils Prenzlauer Berg, am Berliner S-Bahnring zwischen den Volksparks Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Das Stadtzentrum rund um den Alexanderplatz (Zentrumsbereichskern) ist etwa 3,5 km entfernt; das Stadtteilzentrum Greifswalder Straße Nord ist etwa 0,5 km entfernt. Die nächste Autobahnanbindung (A 114) über die Storkower Straße / Prenzlauer Promenade ist 7 km entfernt und mit dem Pkw in knapp 10 Minuten zu erreichen.

Aufgrund ihrer räumlich-funktionalen Verflechtung werden in der Analyse für bestimmte Themen, die eine größere räumliche Betrachtung nahe legen, Bereiche außerhalb des Planungsgebiets² mit betrachtet. Diese beiden erweiterten Betrachtungsräume befinden sich nordwestlich des Planungsgebiets (erweiterter Betrachtungsraum Nord 3,7 ha) sowie südlich des Planungsgebiets (erweiterter Betrachtungsraum Süd 1,7 ha).

Das Planungsgebiet wurde in den 1960er und 1970er Jahren als Gewerbebestandort entwickelt und ist derzeit vorrangig durch produzierendes Gewerbe sowie Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen geprägt und als 'Standortlage in der kompakten Stadt' klassifiziert.³

Östlich der Storkower Straße werden ein- und zweigeschossige Gewerbehallen überwiegend von verarbeitenden und Kfz-bezogenen Handwerksbetrieben sowie Betrieben der Logistik und dem Groß- und Fachhandel genutzt.

Sowohl westlich, als auch östlich der Storkower Straße befindet sich in überwiegend modernisierten sechs- bis zehngeschossigen Bürogebäuden ein breites Spektrum an Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

¹ vgl. Steremat AFS GmbH: Chronik des Gewerbegebietes Berlin – Prenzlauer Berg, Storkower Straße (1996), S. 5

² das nahezu kongruent mit dem Geltungsbereich der aufzustellenden Bebauungspläne 3-83 und IV-75 ist, vgl. S. 14 f.

³ Gewerbeflächenkonzeption Pankow, S. 31 f.

B Standortrahmenbedingungen

1 Sozioökonomische und wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk Pankow

1.1 Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung

Einwohnerzahl wächst stetig

- Der Bezirk Pankow ist mit einer Einwohnerzahl von etwa 410.000 (Stand: 31.12.2020) der bevölkerungsreichste der zwölf Berliner Bezirke. Die Tendenz ist, wie im gesamten Land Berlin, in den vergangenen Jahren stets steigend gewesen.
- Nach der Bevölkerungsprognose 2018-2030 des Berliner Senats wird die Einwohnerzahl im Bezirk Pankow bis 2030 um etwa 30.000 Einwohner steigen, dies ist die höchste Wachstumsprognose aller Berliner Bezirke.

Zunehmende Anzahl an Betrieben und Beschäftigten

- In Pankow waren im Jahre 2017 etwa 22.000 Betriebe mit etwa 108.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ansässig.⁴ Die Zahl der Betriebe wuchs im Vergleich zum Jahr 2007 um etwa 5.000 und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2007 um etwa 40.000.⁵ Das Beschäftigten- und Betriebswachstum liegt damit deutlich über dem Berliner Durchschnitt und ist in seiner Dynamik auch erheblich höher als das demografische Wachstum.
- Die Arbeitslosigkeit aller zivilen Erwerbspersonen im Bezirk Pankow lag 2018 bei 6,3 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 % verringert.⁶

1.2 Wirtschaftsstruktur und Schwerpunktbranchen

Kleinteilige Unternehmensstruktur

- Die Unternehmensstruktur wird im Bezirk Pankow durch kleine Betriebe dominiert. Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl pro Betrieb liegt deutlich unterhalb der durchschnittlichen Beschäftigtenzahl von Berlin.⁷
- Die vielen Kleinunternehmen in Pankow sind vorwiegend in den Wirtschaftsbereichen der Dienstleistungen tätig.⁸
- In Pankow gibt es 607 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes⁹ mit insgesamt 5.845 Beschäftigten.¹⁰ Die sich daraus ergebende durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten je Betrieb von etwa 9-10 liegt deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts von etwa 18-19.¹¹
- Der Saldo der Gewerbeanmeldungen war im Jahr 2020 mit 4.466 Gewerbeanmeldungen zu 3.276 Gewerbeabmeldungen positiv.¹² Damit wurde der Trend der vorigen Jahre fortgesetzt. Eine Gewerbeabmeldung ist jedoch nicht verpflichtend und kann zeitversetzt zur tatsächlichen Aufgabe des Gewerbes vorgenommen werden.
- In Pankow gab es 2018 nach Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Gewerbeanmeldungen, insbesondere in den Branchen des Baugewerbes, dem Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen.¹³

⁴ Statistisches Jahrbuch Berlin 2019, S. 451

⁵ Statistisches Jahrbuch Berlin 2010, S. 412

⁶ Statistisches Jahrbuch Berlin 2019, S. 94

⁷ vgl. Gewerbeflächenkonzeption S. 25

⁸ vgl. Gewerbeflächenkonzeption S. 26

⁹ Gemäß Abschnitt C der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes von 2008

¹⁰ Statistischer Bericht D II 1 – j / 18 2018, erschienen 2020, S. 12

¹¹ Statistischer Bericht D II 1 – j / 18 2018, erschienen 2020, S. 5

¹² MIGEWA, Stand 01.01.2021

¹³ Statistisches Jahrbuch Berlin 2019, S. 440

Produzierendes Gewerbe unter Druck

- Durch das stetige Bevölkerungswachstum sind im Bezirk Pankow starke Verdrängungstendenzen von gewerblichen Nutzungen durch Wohnnutzungen, insbesondere im Ortsteil Prenzlauer Berg, zu beobachten.¹⁴
- Die wachsende Bedeutung der Kreativwirtschaft und Finanzdienstleistungen mit zahlreichen Start-Ups aus der Informations- und Kommunikationstechnik sowie dem Onlinehandel ist für den steigenden Büroflächenbedarf, insbesondere in Zentrumsnähe, ein wesentlicher Faktor und führt berlinweit zur Verdrängung von ansässigen Betrieben, vornehmlich aus dem produzierenden Gewerbe. Derartige Tendenzen betreffen den Bezirk Pankow, vor allem die Ortsteile Pankow und Prenzlauer Berg (in dem sich das Planungsgebiet befindet), in besonderem Maße.
- So hat sich u.a. die Zahl der Handwerksbetriebe in Pankow zwischen 2011 und 2018 um über 300 auf 3.502 verringert – was einen deutlich stärkeren Rückgang darstellt als im Berliner Durchschnitt.¹⁵
- Das produzierende Gewerbe im Gewerbegebiet Storkower Straße ist von jenen Verdrängungstendenzen betroffen. Insbesondere droht hier ein Aufweichen der vorrangig gewerblichen Prägung durch Wohnnutzungen zur Unterbringung geflüchteter Menschen (vgl. § 246 BauGB) und Übernachtungsangebote für Obdachlose in Verbindung mit sozialen Angeboten.
- Leider gibt es die Datenlage derzeit nicht her, eine differenziertere Betrachtung des Planungsgebiets vorzunehmen.

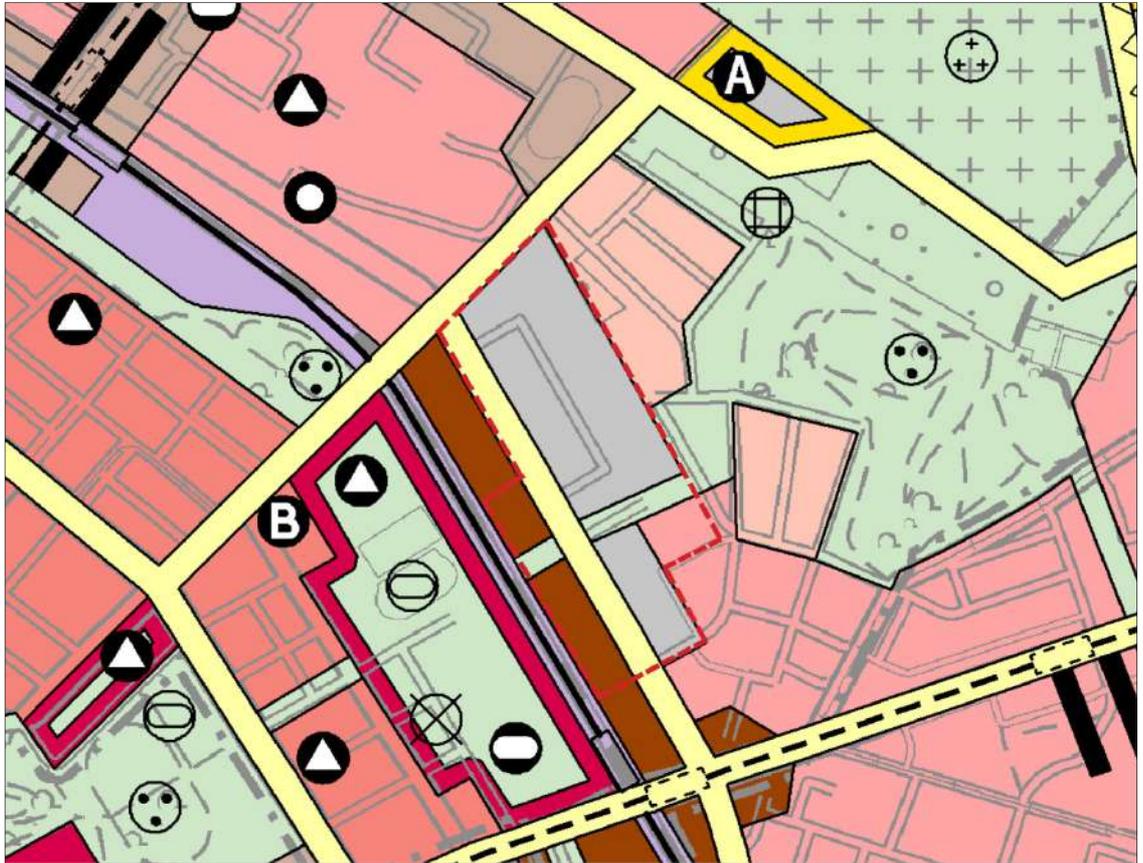
¹⁴ vgl. Gewerbeflächenkonzeption S. 25

¹⁵ Berliner Handwerk in Zahlen 2018, Entwicklung des Betriebsbestands, Handwerkskammer Berlin

2 Planungsvorgaben

2.1 Formelle Planungen

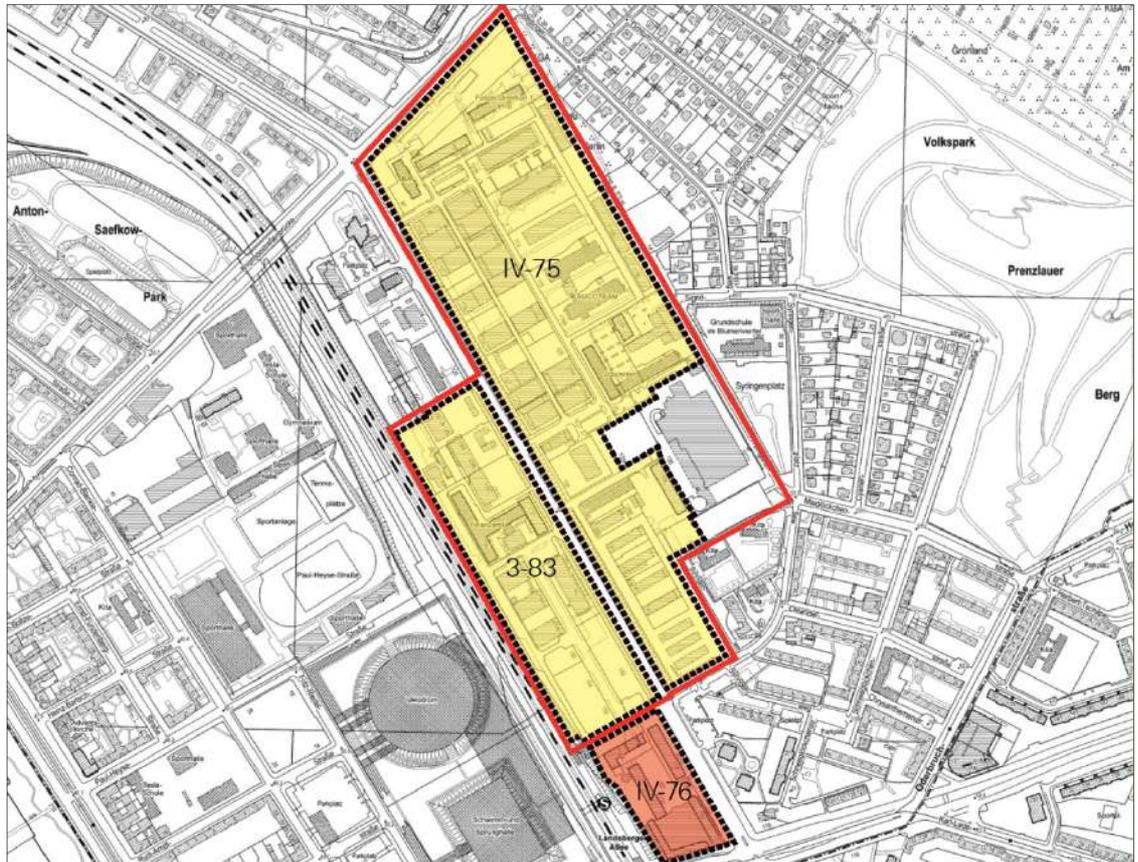
Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan von Berlin / Maßstab 1:15.000

- Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147)) ist der Bereich östlich der Storkower Straße und damit der überwiegende Teil des Planungsgebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Der Bereich westlich der Storkower Straße zwischen Kniprodestraße und Landsberger Allee ist als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Dies impliziert eine hohe Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegendem Kerngebietscharakter.
- Zwischen der Bahnfläche, die das Planungsgebiet nach Westen begrenzt und dem Syringenplatz ist ein Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Der Grünzug erstreckt sich in West-Ost-Richtung (etwa in Verlängerung der westlich des Planungsgebiets gelegenen Paul-Heyse-Straße) und soll perspektivisch die Volksparks Prenzlauer Berg und Friedrichshain verbinden.
- Die Storkower Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Kniprodestraße und die Landsberger Allee, die das Planungsgebiet jeweils im Norden und Süden begrenzen, sind ebenfalls als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.
- Ein geringfügiger Anteil des Planungsgebiets wird als Wohnbaufläche W2 bei einer GFZ bis 1,5 dargestellt.

Bebauungspläne



Übersicht der relevanten Bebauungspläne / Maßstab: 1:10.000 / Plangrundlage: Geoportal Berlin / generalisierte Planzeichnung H+H / Abruf 07.2020



Das Planungsgebiet ist, abgesehen von einer Fläche im Osten, nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich zweier Bebauungspläne, die sich beide derzeit noch in Aufstellung befinden und auf Grundlage der Ergebnisse dieser Studie konkretisiert und beschlossen werden sollen.

Bebauungsplan IV-75

- Der Bebauungsplan IV-75 umfasst vollumfänglich die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich der Storkower Straße in einem Umfang von etwa 19 ha. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits im Dezember 1995.
- Ein Änderungsbeschluss zum Geltungsbereich erfolgte im Jahre 1998. Seither gab es keine weiteren Verfahrensschritte.

- Im Jahr 2019 wurde die Planungsabsicht zur Einschränkung und Erweiterung des Geltungsbereichs SenSW mitgeteilt. Der Geltungsbereich wurde:
 - um die Grundstücke des großflächigen Einzelhandels im Südosten (Storkower Straße 139) eingeschränkt, um zu vermeiden, dass die Festsetzung eines Gewerbegebiets eine Entschädigung auslösen würde und
 - um die Grundstücke an der Storkower Straße 135 erweitert, damit die interne Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes gesichert werden kann.
- Planungsziel ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe, Büros und Dienstleistungen sowie die Entwicklung eines Grünzugs in West-Ost-Richtung, der im FNP in symbolischer Breite dargestellt ist.

Bebauungsplan 3-83

- Der Bebauungsplan 3-83 umfasst den südlichen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche und des Grünzugs westlich der Storkower Straße in einem Umfang von etwa 5 ha. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Juli 2019.
- Anlass für den Beschluss war insbesondere die geplante Sicherung von Flächen für gewerbliche und bestehende Nutzungen i.V.m. dem weitgehenden Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie dem Ausschluss von Wohnnutzungen.
- Planungsziel ist eine Nutzung als Kerngebiet sowie die Entwicklung eines Grünzugs in West-Ost-Richtung, der im FNP in symbolischer Breite dargestellt ist (vgl. auch Bebauungsplan IV-75).
- Ein weiterer bereits rechtskräftiger Bebauungsplan grenzt im Südwesten an das Planungsgebiet und den Bebauungsplan 3-83.

Bebauungsplan IV-76

- Südlich an das Planungsgebiet und den Bebauungsplan 3-83 angrenzend befindet sich der etwa 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-76 für das 'Forum Landsberger Allee' der im Mai 2006 festgesetzt wurde und als überwiegende Art der Nutzung ein Kerngebiet festsetzt.

2.2 Informelle Planungen

Die aus den formellen Planungen (hier insbesondere aus dem FNP) herzuleitende vorrangig gewerbliche Entwicklung des Planungsgebiets, stellt die folgenden, in diesem Zusammenhang relevanten Planungen und Konzepte in den Fokus, deren Kernaussagen in Bezug auf diese Entwicklung zusammengefasst werden.

Gesamtstädtische informelle Planungen

StEP Wirtschaft 2030

Der StEP Wirtschaft 2030 zeigt auf Grundlage der gewerblichen Flächenkulisse im Berliner Flächennutzungsplan veränderte planerische Zielvorstellungen, zeitliche Aktivierungsstufen sowie Handlungsansätze und Instrumente für die räumliche Entwicklung auf. Folgende Aussagen des StEP Wirtschaft 2030 sind bezogen auf das Planungsgebiet von Relevanz:

- Der Standort Gewerbegebiet Storkower Straße wird im Konzeptplan 'Planungsziele' der Kategorie 'Gewerbliche Baufläche aktiv sichern und entwickeln' zugehörig, dargestellt.¹⁶
- Um den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken, spielt die Kulisse der gewerblichen Bauflächen im FNP eine tragende Rolle. Weil in der wachsenden Stadt die Nutzungskonkurrenzen zunehmen, ist eins der wichtigsten Ziele des StEP Wirtschaft 2030, die gewerblichen Bauflächen aktiv zu sichern. Die Kulisse der gewerblichen Baufläche im FNP soll – bei sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Nutzungsanforderungen – weitgehend erhalten werden.¹⁷
- Bestehende und potenzielle Gewerbenutzungen zu sichern, heißt für die Planung, das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen zu verhindern und so darauf zu achten, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Wichtigstes Instrument dafür ist ein Bebauungsplan.¹⁸
- Ferner wird der Bereich westlich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße im räumlichen Leitbild StEP Wirtschaft 2030 als Eignungsraum für Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen dargestellt.

StEP Zentren 2030

Der StEP Zentren 2030 schafft die stadtplanerischen Grundlagen, um die Funktion der städtischen Zentren zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln.¹⁹ Hierzu wird eine Hierarchie der folgenden Zentrumstypen mit jeweils verschiedenen Versorgungsfunktionen differenziert:²⁰

- Zentrumsbereichskern (Berlin und Region / international)
- Hauptzentrum (Bezirk und angrenzende Bereiche)
- Stadtteilzentrum (Bezirk oder Stadtteil)
- Ortsteilzentrum (Wohnsiedlungsbereich / Ortsteil).

Das Planungsgebiet ist keinem Zentrumstyp, entsprechend dem StEP Zentren 2030 zuzuordnen.²¹ Das nächstgelegene Versorgungszentrum ist das Stadtteilzentrum Greifswalder Straße Nord. Der nächste Zentrumsbereichskern befindet sich am Alexander Platz.

Komplementär zu den verschiedenen Zentrumstypen werden im StEP Zentren 2030 auch Fachmarkttagglomerationen / Fachmarktstandorte u.a. mit Möbel- und Einrichtungsläden sowie Baumärkten und Spezialfachmärkten mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, dargestellt.²² Eine solche Fachmarkttagglomeration befindet sich südlich des Planungsgebiets im Ortsteilzentrum Eldenaer Straße / Storkower Straße.

¹⁶ vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 28

¹⁷ vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 44

¹⁸ vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 48 f.

¹⁹ vgl. StEP Zentren 2030, S. 8

²⁰ vgl. StEP Zentren 2030, S. 39 ff.

²¹ vgl. StEP Zentren 2030, S. 43 ff.

²² vgl. StEP Zentren 2030, S. 44 ff.

StEP Klima KONKRET

Der StEP Klima KONKRET zeigt auf, wie unter dem Leitbild der kompakten Stadt, das Wachstum Berlins von negativen ökologischen Folgen entkoppelt werden kann.²³

Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren hohen Versiegelungsgraden (im Durchschnitt zu 60 bis 80 Prozent)²⁴ besitzen von allen Siedlungsstrukturen die höchste Vulnerabilität gegenüber Hitze. Dort wo sich hohe Versiegelungsgrade mit hohen Betroffenheiten überlagern, besteht die höchste Vulnerabilitätsstufe und damit der größte Handlungsbedarf Hitzebelastungen zu vermindern.²⁵ Insbesondere große Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb des S-Bahnringes sind bioklimatisch besonders belastet.

Gewerbe- und Industriegebiete hitzeangepasst zu entwickeln, kann sich auch positiv auf benachbarte Stadtquartiere auswirken.

Der StEP Klima KONKRET nennt folgende geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung in Industrie- und Gewerbegebieten:²⁶

- Dächer begrünen: Hallen- / Flachbauten bieten erhebliche Flächenpotenziale zur Dachbegrünung. Dabei ist es besonders wirkungsvoll, die Dächer niedriger Bauten zu begrünen, da Gründächer bis zu einer Höhe von zehn Metern das benachbarte Umfeld von bis zu 30 bis 50 Metern abkühlen können.
- Verschatten: Um in Hitzeperioden bioklimatische Belastungssituationen zu vermeiden, sollten Parkplätze, Gebäude, Aufenthalts- und Lagerflächen möglichst verschattet werden. Dazu können vorzugsweise Großbäume oder Baumreihen mit säulenartigem Wuchs gepflanzt werden, da Bäume nicht nur durch Schatten, sondern auch durch Verdunstung kühlen, lässt sich damit eine große Wirkung erzielen.
- Rückstrahlung erhöhen: Auf Verkehrs- und Lagerflächen sollte bei Umbaumaßnahmen heller Asphalt mit hellen Splittbeigaben zum Einsatz kommen. Für Rangierflächen wird häufig Beton vor Ort vergossen (Ortbeton). Er hat eine deutlich höhere Albedo als Asphalt und ist deshalb im Sinne einer Hitzeanpassung vorzuziehen.
- Anfallendes Regenwasser auf stark versiegelten Gewerbegrundstücken lässt sich für die Wasserversorgung von 'Urban Wetlands' nutzen. Bei entsprechender Gestaltung erzielen solche vegetationsbestandenen Wasserbecken wirksame Kühleffekte, sind repräsentativ und können als sommerliche Wohlfühlräume in den Arbeitspausen dienen.
- Imagevorteile durch Klimaanpassung schaffen / wirtschaftliche Vorteile nutzen: Nachhaltiges Wirtschaften, umweltverträgliche Produktion, Klimaschutz und die Unterstützung biologischer Vielfalt sind imagefördernde, öffentlichkeitswirksame Qualitätsmerkmale von Unternehmen. Ferner wirken sich Maßnahmen zur Klimaanpassung ggf. positiv auf die Arbeitsproduktivität (z.B. in Hitzeperioden) aus und bieten durch eine Verringerung des Kühlaufwands Einsparpotenziale.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. In Bezug auf das Planungsgebiet sind insbesondere die thematischen Programmpläne zum Naturhaushalt / Umweltschutz sowie zur Erholung und Freiraumnutzung relevant:

²³ vgl. StEP Klima KONKRET 2030, S. 8

²⁴ vgl. StEP Klima KONKRET 2030, S. 68 f.

²⁵ vgl. u.a. Michalczyk, Julia: 'Urbane Vulnerabilitätsanalyse gegenüber Hitze am Beispiel der Stadt Hannover', S. 53

²⁶ vgl. StEP Klima KONKRET 2030, S. 68 f.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen / Förderung emissionsarmer Technologien
- Förderung flächensparender Bauweise zum Schutz von biotischen Schutzgütern
- Schutz von Boden- und Grundwasser durch entsprechende Entsiegelung im Gewerbegebiet (hierfür ist die Ermittlung der Entsiegelungspotenziale notwendig)
- Schutz von Boden und Grundwasser durch die Versickerung des Regenwassers im Gebiet
- Begrünung von Dächern und Fassaden der Gewerbebauten im Gebiet
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege, um eine positive Wirkung für mehrere Schutzgüter zu erzielen (Biotope / Arten; Klima / Luft; Landschaftsbild)

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

- Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung der Parkanlagen und Kleingärten (Volkspark Prenzlauer Berg, Syringenplatz, 'Kleingartenanlage Neues Heim')
- Öffnung der Grünanlage Volkspark Prenzlauer Berg zum Gebiet, um die Durchlässigkeit für Erholungssuchende, Spaziergänger*innen und Radfahrer*innen zu erhöhen
- Erhöhung des Grünanteils im Gebiet
- Minderung der Barrierewirkung von Straßen- und Bahnflächen

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin (2. Fortschreibung) wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet und enthält gesamtstädtische sowie lokale Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich insbesondere auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt. In den letzten Jahren konnten u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils, wie auch durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern eine Verbesserung der Luftqualität erzielt werden. Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Planungsgebiet sind u.a.

- eine stärkere Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen auf Senats- und Bezirksebene,
- die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten im Rahmen von städtebaulichen Veränderungen (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen,
- eine verkehrssparende Raumentwicklung (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss).

Bezirkliche informelle Planungen

Gewerbeflächenkonzeption Pankow (2015)

Die Gewerbeflächenkonzeption Pankow dient als Handlungsrahmen zur Stärkung der bezirklichen Gewerbestruktur mit dem Ziel, den Bestand an Gewerbeflächen zu sichern und zu stärken sowie Potenzialflächen zu entwickeln und zu qualifizieren.

Die gewerbliche Entwicklung Pankows wird insgesamt durch einen Mix aus Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Schwerpunkt der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich getragen. Diese Mischung soll erhalten und insbesondere im produktionsorientierten Bereich gestärkt werden.

Im Leitbild der Gewerbeflächenkonzeption Pankow wird das Gewerbegebiet Storkower Straße dem Entwicklungsraum 'Kompakte Stadt' als büro- und dienstleistungsgeprägter Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung zugeordnet. Das Nutzungsprofil solcher Standorte ist überwiegend durch wissensintensive, technologieorientierte Nutzungen und Kreativwirtschaft ge-

prägt.²⁷ Im Steckbrief zum Gewerbegebiet Storkower Straße werden außerdem kleine Handwerks- / Produktionsbetriebe und Handelseinrichtungen als am Standort ansässig aufgeführt.²⁸

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow (2016)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow zeigt strategische, für die künftige Entwicklungspolitik des Bezirks rahmende Perspektiven auf und dient als Abwägungsdirektive bei der Einzelhandelssteuerung.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem relevanten Versorgungsbereich, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks näher betrachtet wird. Die Nahversorgungsstruktur des Planungsgebiets ist insgesamt gut.²⁹

Tourismuskonzept Pankow 2018+

Das Tourismuskonzept Pankow 2018+ dient dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit und der strategischen, zielorientierten und erfolgreichen Weiterentwicklung des Tourismus im Bezirk.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine touristischen Ziele, die in dem Konzept Erwähnung finden. Die touristischen Themenfelder DDR / deutsche Geschichte sowie Architektur / Stadtentwicklung sind in Hinblick auf das Planungsgebiet ggf. von Relevanz.

2.3 Planungsvorgaben für die gewerbliche Standortentwicklung im Resümee

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt, was in dieser Differenzierung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB bei den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 3-83 und IV-75 zu berücksichtigen ist. Gewerbliche Bauflächen sind ferner gemäß dem StEP Wirtschaft 2030 aktiv zu sichern und zu entwickeln. Das heißt, dass insbesondere mit dem Instrument des Bebauungsplans verhindert werden soll, dass vorhandene gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden und das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (insb. Wohnen) unterbunden wird. Nach der Gewerbeflächenkonzeption Pankow ist nicht nur der Bestand an Gewerbeflächen zu sichern und zu stärken, sondern explizit auch die Potenzialflächen zu entwickeln und zu qualifizieren.

Da das Gewerbegebiet Storkower Straße einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad und damit verbunden auch eine besonders hohe Vulnerabilität insbesondere bei Extremwetterereignissen (extreme Hitze und Trockenheit, Starkniederschläge) aufweist, sollten für die weitere Standortentwicklung auch Maßnahmen zur Klimaanpassung im Sinne des StEP Klima konkret berücksichtigt werden.

²⁷ vgl. Gewerbeflächenkonzeption Pankow, S. 100 f.

²⁸ vgl. Gewerbeflächenkonzeption Pankow, S. 31 f.

²⁹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow 2016.

C Gebietsprofil

1 Entwicklungshistorie



Historischer Plan: 1910 / Maßstab: 1:20.000³⁰



Historischer Plan: 1944 / Maßstab: 1:20.000



Historischer Plan: 1966 / Maßstab: 1:20.000



Historischer Plan: 1986 / Maßstab: 1:20.000

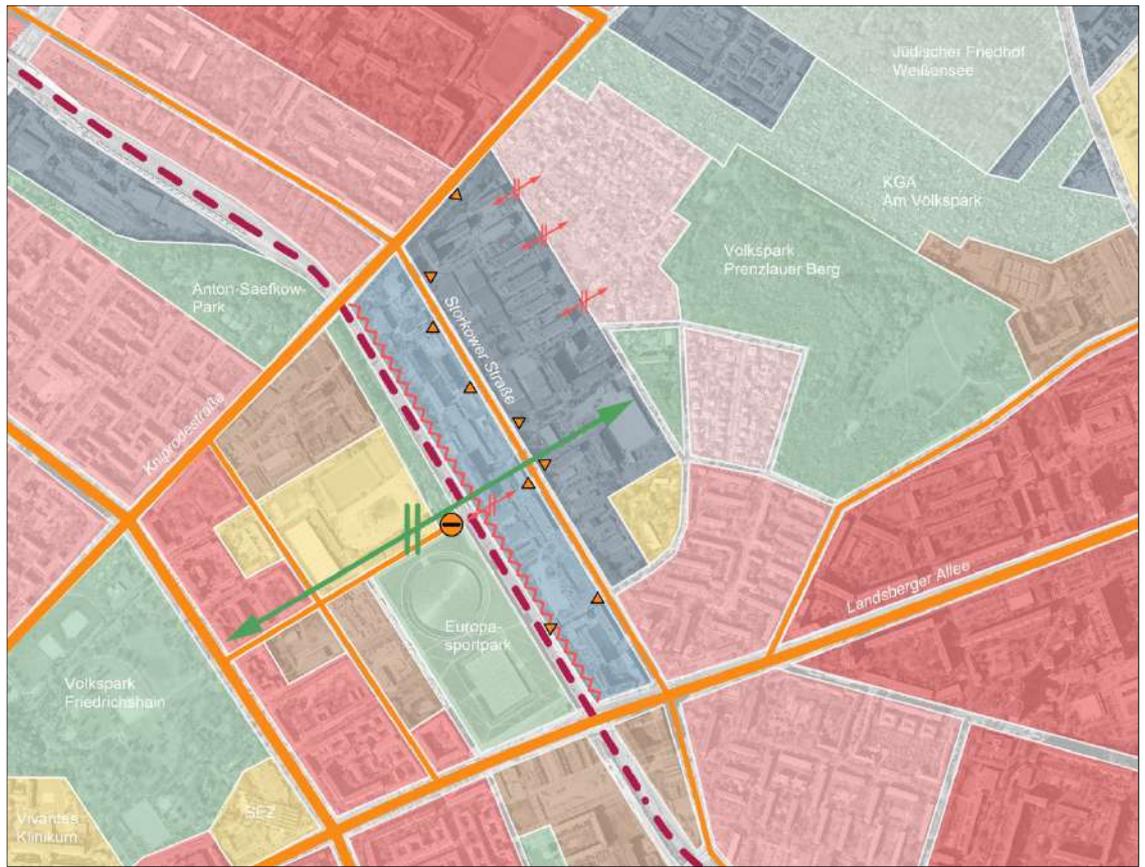
Obwohl der Grundstein die bauliche und nutzungsstrukturelle Prägung des Planungsgebiets erst in den 1960er Jahren gelegt wurde, reicht insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung des heutigen Gewerbegebiets Storkower Straße einige Hundert Jahre zurück. Im Folgenden wird die Entwicklungsgeschichte des Standorts chronologisch dargestellt:

- Ab dem 13. Jahrhundert vielfältige landwirtschaftliche Nutzungen (u.a. Weinanbau) im Großraum Berlin / Kölln, darunter auch im Bereich des Planungsgebiets.
- 1862: Planungsgebiet ist fortan Teil des 'Hobrechtplans' Abt. VII, Sektion 2, bleibt aber weiterhin vorwiegend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.
- Ab 1871: Schrittweise bauliche Entwicklungen südwestlich des Planungsgebiets.
- 1872: Fertigstellung des Abschnittes der Ringbahntrasse, die das Planungsgebiet nach Westen begrenzt.
- 1895: Eröffnung des Bahnhofs Berlin Landsberger Allee im Südwesten des Planungsgebiets.

³⁰ Quelle der historischen Pläne: Landesarchiv Berlin [<http://histomapberlin.de/histomap/de/index.html>]

- Ab 1900: Nutzung des Planungsgebiets als Kleingartenanlage / landwirtschaftliche Fläche. Ansiedlung zahlreicher Mittel- und Kleinbetriebe der Lebensmittel-, Leicht-, Elektro- und metallverarbeitenden Industrie südwestlich des Planungsgebiets.
- Ab 1920: Entstehung einer Einfamilienhaussiedlung sowie Bau von ersten Mietwohnungen ('Blumenviertel') östlich des Planungsgebiets.
- 1960: Magistratsbeschluss über das neu zu bebauende Industriegebiet Storkower Straße, mit dem Ziel, Produktionsbetriebe aus Berlin-Mitte zu verlagern, um das Stadtzentrum umfassend umzugestalten.
- Ab 1961 Beginn der Bebauung des Gewerbegebiets, insbesondere mit Industriehallen (Typen B1 / B2) sowie Bürogebäude, Typ A2.
- Ab 1963 bis 1965: Verlagerung von 223 Gewerbe- und Handelsbetrieben sowie Verwaltungseinrichtungen aus Innenstadtlagen rund um den Alexanderplatz in das Planungsgebiet.
- Ab 1968: Planung und Durchführung von baulichen Verdichtungen, um die hohen Flächenbedarfe zu decken / Entstehung von zahlreichen Gebäudeerweiterungen und Anbauten sowie Zusatzbauten.
- Bis 1989 umfasst das Gewerbegebiet Storkower Straße etwa 50 Betriebe und Einrichtungen mit einer Geschossfläche von etwa 90.000 m² und etwa 8.000 Arbeitsplätze bieten.
- Ab 1989: Unternehmensumstrukturierungen im Zuge der Wende begleitet von zunehmenden Leerstand / Bedeutungsverlust des produzierenden Gewerbes.
- Ab 1990:
 - Zunehmende Ansiedlungen von Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen
 - Verstärktes Interesse zur baulichen Verdichtung von Grundstücken
 - Ausbreitung nicht gewerblicher Nutzungen (soziale Einrichtungen / (temporäres) Wohnen / Clubs)
 - Erhöhte Flächenkonkurrenz und drohende Verdrängung von produzierendem Gewerbe
 - Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne IV-75 und 3-83 zur planungsrechtlichen Sicherung des gewerblich geprägten Standortprofils.

2 Funktionale und räumliche Verflechtung / angrenzende Nutzungen



Funktionale und räumliche Verflechtung / angrenzende Nutzungen / Maßstab: 1:15.000 / Plangrundlage: Geoportal Berlin / generalisierte Planzeichnung H+H / Abruf 07.2020

Funktionale Verflechtung / Angrenzende Nutzungen

- Dichte Wohnbebauung: Großsiedlung
- Dichte Wohnbebauung: Gründerzeitliche Blockbebauung
- Dichte Wohnbebauung: Blockrandbebauung mit Großhöfen / Zeilenbebauung
- Aufgelockerte Wohnbebauung: Einfamilienhäuser
- Gemischte Bebauung
- Gewerbe / Industrie
- Handel / Dienstleistungen
- Gemeinbedarfsflächen
- Grün- und Freiflächen: Grünflächen und Parkanlagen
- Grün- und Freiflächen: Kleingartenanlage
- Grün- und Freiflächen: Friedhof

Räumliche Verflechtung

- Hauptverkehrsstraße
- Nebenverkehrsstraße / Erschließungsstraße
- Bahn
- Eingänge ins Gebiet
- Sackgasse
- Räumliche Barriere
- Fehlende funktionale Verbindung
- Fehlende Grünverbindung

Gute Erreichbarkeit und Abschirmung des Gewerbegebiets zu benachbarten Wohngebieten

- Das Planungsgebiet als innenstadtnaher gewerblich geprägter Großblock erstreckt sich westlich und östlich entlang der Storkower Straße in einem Bereich zwischen den Kniprodestraße im Norden und der Landsberger Allee im Süden.
- Das Gebiet wird im Westen durch die Bahntrasse der Berliner Ringbahn und im Osten insbesondere durch grünegeprägte Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern und die Wohnsiedlung 'Blumenviertel' begrenzt.
- Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die Storkower Straße, die ebenso wie die Kniprodestraße und Landberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung ausgewiesen ist. Die nächste Autobahnbindung besteht zur A 114 (etwa 7 km in nordwestlicher Richtung entfernt). Perspektivisch profitiert das Gewerbegebiet durch die Erweiterung der A 100 (Bauabschnitte 16 und 17) durch einen weiteren Autobahnanschluss im Bereich Storkower Straße / Joseph-Orlopp-Straße (etwa 1 km in südöstlicher Richtung entfernt).
- Direkt an das Planungsgebiet angrenzend befinden vorrangig verschiedene Arten von Wohnbebauung. Neben offenen Zeilenbausiedlungen nördlich / nordwestlich sowie südöstlich und zwei Einfamilienhausgebieten östlich, befinden sich die Großsiedlung an der Michelangelostraße und die Siedlung am Fennpfuhl in näherer Umgebung.
- Der Syringenplatz bildet die einzige Grünfläche in nächster Nähe zum Planungsgebiet, etwas weiter östlich liegt der Volkspark Prenzlauer Berg. Jenseits der Bahntrasse erstreckt sich der Anton-Saefkow-Park sowie der Europasportpark mit dem Velodrom, einer Schwimm- und Sprunghalle sowie etwas weiter entfernt der Volkspark Friedrichshain.
- Insbesondere die Ringbahntrasse im Westen sowie rückwärtig aneinander grenzende Nutzungen im Nordosten des Planungsgebiets stellen stark ausgeprägte räumliche Barrieren dar. Eine Verbindung zu den Gebieten jenseits der Bahntrasse existiert nicht.
- Das Planungsgebiet zeigt sich insgesamt räumlich-funktional wenig mit den umliegenden Quartieren verflochten. Die östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiete sind weder stadtstrukturell noch verkehrlich mit dem Planungsgebiet verwoben. Eine im FNP dargestellte Grünverbindung zwischen den zwei Volksparks ist nicht vorhanden.
- Trotz der geringen Verflechtung mit den umliegenden Quartieren, stellt sich das Planungsgebiet, begünstigt durch die innenstadtnahe Lage (zentraler Einzugsbereich) sowie die Anbindung an die Storkower Straße und die Berliner Ringbahn, insgesamt sehr gut erreichbar dar.

3 Eigentum und Parzellierung

*Vorrangig private Eigentümer*innen / Erschließung in öffentlicher Hand*

- Im etwa 28 ha großen Planungsgebiet verteilen sich etwa 100 Flurstücke (respektive Parzellen) auf die drei Flure 15, 115, 215. Die durchschnittliche Größe der Flurstücke beträgt etwa 2.900 m².
- Die meisten Flurstücke (etwa 60) befinden sich in privatem Eigentum. Dies entspricht einer Fläche von etwa 16 ha und damit etwa 57 % der gesamten Fläche des Planungsgebiets. In der Regel sind die Flurstücke deckungsgleich mit den Grundstücken; nur wenige Grundstücke bestehen aus mehreren Parzellen.
Dabei stellt sich die Eigentumsstruktur sehr kleinteilig dar. Zwar besitzen private Eigentümer*innen z.T. mehr als ein Flurstück, jedoch ist auffällig, dass diese oftmals räumlich verteilt sind und kein zusammenhängendes Grundstück bilden.
Zudem sind nur wenige Eigentümer*innen von Flurstücken respektive Grundstücken gleichzeitig deren alleinige oder anteilige Nutzer*innen; der überwiegende Anteil der Flurstücke wird von den Eigentümer*innen an Dritte vermietet.
Ferner sind fast alle Flurstücke im privaten Eigentum einer juristischen Person zuzuordnen. Nur zwei Flurstücke lassen sich jeweils einer natürlichen Person als Eigentümer*in zuordnen.
- Weitere 28 Flurstücke, die im Wesentlichen der Erschließung des Planungsgebiets und der Grundstücke dienen, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Insgesamt umfassen die Flurstücke des Landes Berlin eine Fläche von etwa 10,5 ha (37,5 % der gesamten Fläche des Planungsgebiets).
- Der wesentliche Anteil der übrigen Flurstücke befindet sich im Eigentum teilöffentlicher Institutionen.³¹
- Ein weiteres Flurstück (Flur 115, Flurstück 201) befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum EG.
- Ein kleines, an landeseigene Flächen angrenzendes Flurstück von nur 26 m² (Flur 215, Flurstück 242) befindet sich im Eigentum des Bundes.
- Die Flurstücke des S-Bahnhofes Landsberger Allee sind im Eigentum der DB Station & Service AG (Flurstücke 164, 165, 166, 167). Die nördlich angrenzende Böschung sowie der Bahnhofsvorplatz sind wiederum im Eigentum des Landes Berlin (Flurstücke 23, 82, 162, 163).

³¹ Dazu gehören die Vattenfall Wärme Berlin AG, die Energieversorgung Berlin AG, die Bundesagentur für Arbeit, das Deutsche Rote Kreuz, die Gewobag und die WIP Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH (gehört zur Gewobag).

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

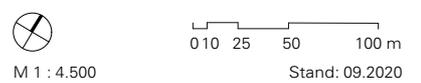
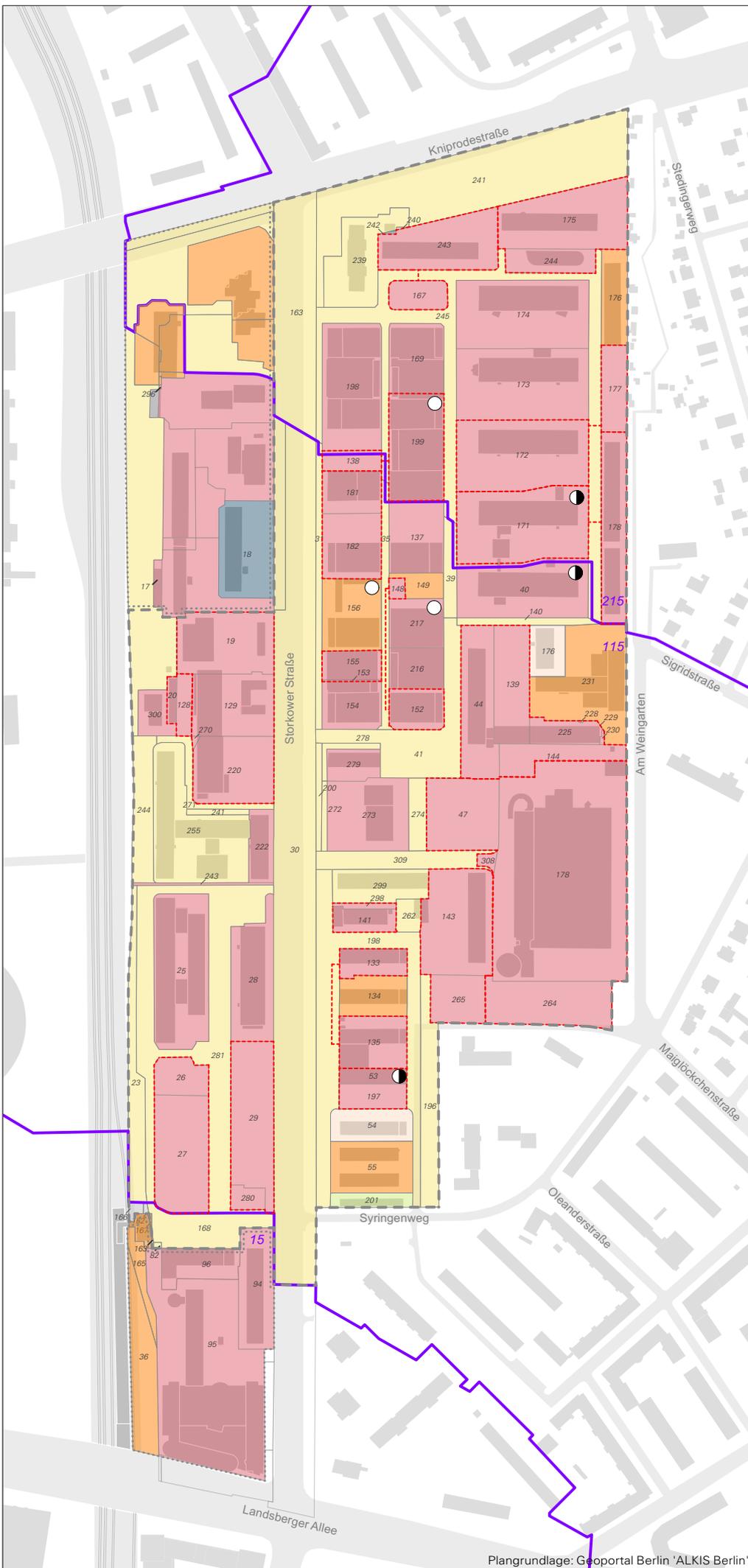
PLAN 1
 EIGENTUM UND
 PARZELLIERUNG

Eigentum

-  Bund
-  Land Berlin
-  Teilöffentliche Institution
-  Genossenschaft
-  Private Institution / Unternehmen
-  Privatperson / natürliche Person
-  Keine Angabe

Parzellierung

-  115 Flurabgrenzung / Flurnummer
-  139 Flurstücksabgrenzung / Flurstücksnummer
-  Zusammenhängende / nah beieinander liegende Grundstücke eines privaten Eigentümers
-  Privater Eigentümer ist alleiniger Nutzer des Grundstücks
-  Privater Eigentümer ist anteiliger Nutzer des Grundstücks Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume



AUFTRAGGEBER:
 BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
 HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4 Städtebauliche Struktur und Bebauung

4.1 Schwarzplan und städtebauliche Struktur

Gut ablesbare städtebauliche Grundstruktur mit Gewerbe- und Industriehallen-Ensemble und Bürozeilenbebauung

- Die Storkower Straße unterteilt das Planungsgebiet städtebaulich in zwei Bereiche. Der Bereich westlich der Straße ist durch parallel zur Straße stehende Bürozeilenbebauung und vereinzelte niedriggeschossige Gewerbehallen, der östliche Teil vor allem durch quer zur Straße stehende Bebauung geprägt (vgl. Plan 3). Hier ist neben zwei Gewerbe- und Industriehallen-Ensembles vor allem ein Bürozeilen-Cluster nördlich / nordöstlich zu nennen. Als markante Gebäude sind der 21-geschossige Wohnturm (erweiterter Betrachtungsraum Nord) und das landeseigene Bürogebäude (Storkower Straße 97) am nördlichen Ende des Planungsgebiets (vgl. Plan 3) hervorzuheben. Auch stellt die Bebauung des großflächigen Einzelhandels im Südosten des Planungsgebiets eine herausragende Struktur dar.
- Das Forum Landsberger Allee im Süden (erweiterter Betrachtungsraum Süd) sowie der Hochpunkt zusammen mit dem landeseigenen Bürogebäude (Storkower Straße 97) im Norden, bilden adressbildende Orte sowie wichtige Entreesituationen für das Planungsgebiet.
- Als weiterer wichtiger Ort des Ankommens und der Verflechtung ist der Nordausgang des S-Bahnhofs Landsberger Allee zu nennen, dem jedoch eine angemessene vorgelagerte Platzsituation fehlt.
- Der 21-geschossige Wohnturm im Norden sowie der 15-geschossige Hochpunkt des Hotels Andel's südlich des Planungsgebiets bilden zwei gut sichtbare Höhendominanten in nächster Umgebung. Eine weitere wichtige Sichtbeziehung besteht zum Doppelgipfel des Volksparks Prenzlauer Berg.
- Geschlossene Straßenräume sind nur vereinzelt im Gebiet vorzufinden. Allein die parallel zum übergeordneten Verlauf der Storkower Straße stehende Zeilenbebauung im westlichen Teil des Planungsgebiets sowie im erweiterten Betrachtungsraum Süd bildet eine markante Raumkante aus. Insbesondere entlang der östlichen Storkower Straße fehlt eine räumliche Akzentuierung.
- Prägnante Grünraumstrukturen innerhalb des Gebietes bilden die straßenbegleitenden Grünflächen mit hohem Baumbestand östlich der Storkower Straße sowie zwischen Storkower Straße und Syringenweg, zwei großflächige Wiesenbereiche am nordöstlichen Ende des Gebietes sowie eine private Grünfläche im nördlichen erweiterten Untersuchungsgebiet. Ein breiter grüner Saum mit Baum- und Buschbestand entlang der S-Bahntrasse sowie der grün geprägte Syringenplatz sind als Grünstrukturen in unmittelbarer Umgebung hervorzuheben.

GEBIETSPROFIL

PLAN 2

BEBAUUNGSSTRUKTUR



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 3

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



- Städtebauliches Ensemble / Cluster
- Gestalterisch indifferenter städtebaulicher Bereich
- Prägende Grünstrukturen
- Markante Gebäude
- Markante Raumkanten
- Mangelhafte Gebietsentrees
- Adressbildende Orte
- Höhendominante
- Wichtige Sichtbeziehung
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4.2 Gebäudetypen

Großteil der Gebäude sind entweder Industrie-Typenbauten oder Büro-Typenbauten zuzuordnen / Fehlende 'hybride' Typologien respektive Mischtypologien

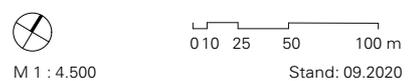
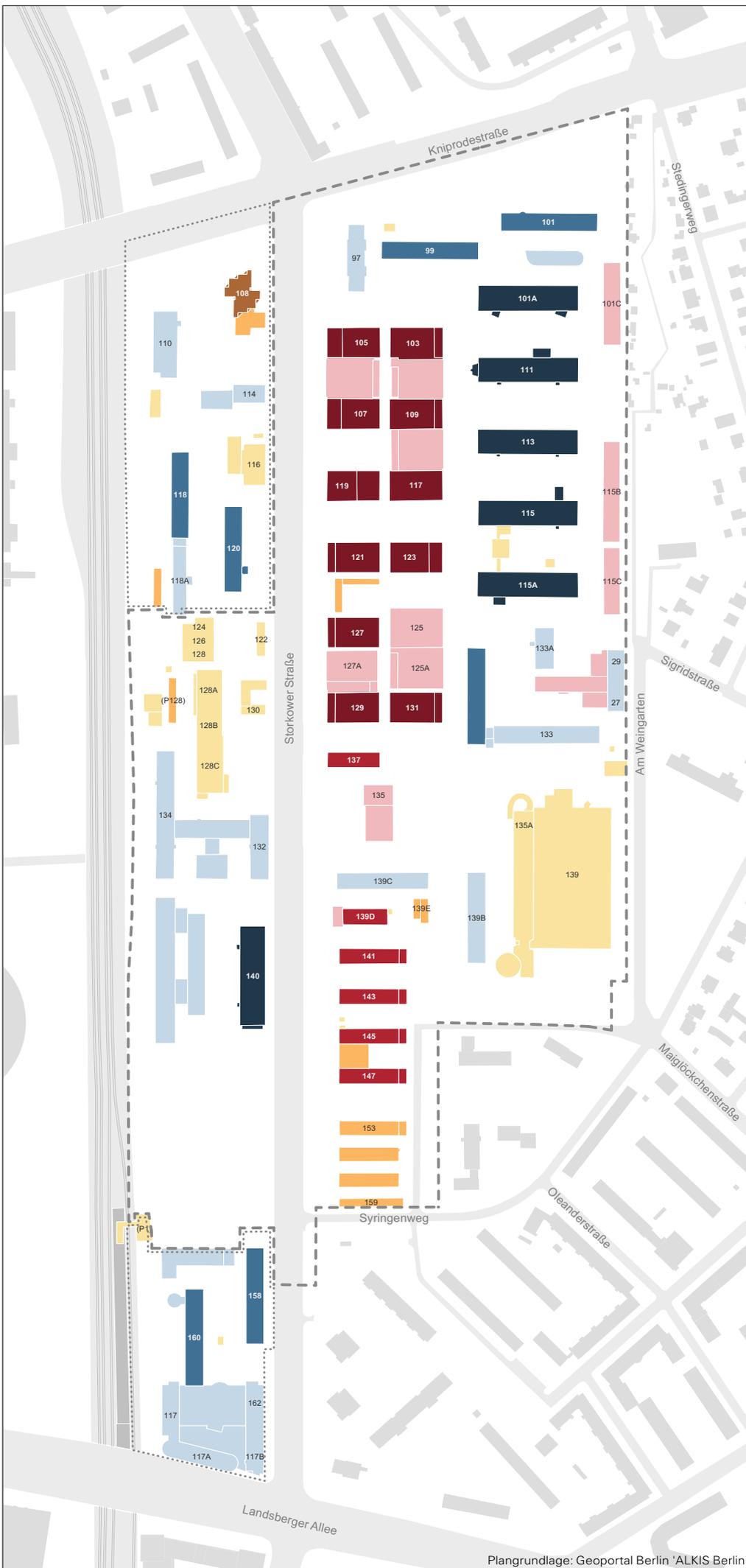
- Das Gebiet ist vornehmlich durch Bürozeilen und Gewerbe- / Industriehallen geprägt, vereinzelt finden sich Sonderbaukörper und Nebenanlagen / technische Bauwerke.
- Die Bürogebäude sind vor allem zwei Typenbauten aus den 1960er / 70er Jahren zuzuordnen. Neben dem sechsgeschossigen Typenbau A1 (ursprünglich keine Aufzüge; keine Unterkellerung), der vornehmlich nordöstlich vorzufinden ist, verteilt sich der Typenbau A2 (teils sechs-, teils achtgeschossig; integrierte Lasten- und Personenaufzüge; unterkellert) quer über das Gebiet. Die restlichen Bürogebäude sind keinem speziellen Typ zuzuordnen und stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten.
- Die Hallenbauten sind ebenfalls hauptsächlich zwei Typenbauten zuzuordnen. Die Industriehallen Typ B1 (ein-/ zweigeschossig mit zweigeschossigen Büroräumen an der Stirnseite; zweischiffig; 24 m Breite) bilden, zusammen mit Gewerbehallen ohne Typisierung, ein Ensemble / Cluster östlich der Storkower Straße. Im südöstlichen Bereich sind vor allem der Typenbau B2 (baugleich mit Typ B1, jedoch einschiffig und nur 12 m Breite) und Garagenhallen kleineren Ausmaßes vorzufinden. Im östlichen Planungsgebiet bilden drei zwei-geschossige baugleiche Hallenbauten den Abschluss zum angrenzenden Wohngebiet.
- Es fehlt an Misch- respektive 'hybriden' Typologien, die sich sowohl für das produzierende Gewerbe, als auch für Büronutzungen eignen.
- Als Sonderbaukörper sind die zwei Tankstellen (Storkower Straße 116 / 130), zwei flachgeschossige Einzelhandelsgebäude (Storkower Straße 124 - 128), der Großbaukörper des Kauflands sowie das Bahnhofsgebäude zu nennen. Das nördlich gelegene Hochhaus bildet das einzige Wohngebäude im Planungsgebiet / erweiterten Untersuchungsgebiet.
- Insgesamt stehen im gesamten Planungsgebiet keine Gebäude unter Denkmalschutz.

GEBIETSPROFIL

PLAN 4

GEBÄUDETYPEN

- Bürogebäude Typ A1
 - Bürogebäude Typ A2
 - Bürogebäude (keine Typisierung)
 - Gewerbehallen Typ B1
 - Gewerbehallen Typ B2
 - Gewerbehallen (keine Typisierung)
 - Garagenhallen
 - Wohngebäude
 - Sonderbauten / Nebenanlagen
-
- Plangebiet
 - Erweiterte Betrachtungsräume
 - 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4.3 Geschosszahl

Große Varianz an Gebäudehöhen / Flächenpotenziale nicht vollständig ausgeschöpft

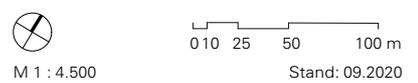
- Das Gebiet ist durch ein großes Spektrum an Gebäudehöhen gekennzeichnet. Die Spannweite reicht von eingeschossigen Hallenbauten bis zu mehr als achtgeschossigen Bürogebäuden.
- Die Industrie- und Gewerbehallen sind – bis auf wenige Ausnahmen – alle eingeschossig. An der Stirnseite der Typenhallenbauten befinden sich zweigeschossige Kopfbauten. Im Bereich der eingeschossigen Hallenbebauung sind aufgrund der geringen städtebaulichen Dichte u.a. Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung vorhanden (vgl. Plan 16).
- Die Bürogebäude besitzen hauptsächlich sechs bis acht Geschosse. Lediglich zwei Bürogebäude sind dreigeschossig, vier Gebäude mehr als achtgeschossig.
- Die Sonderbaukörper (Tankstellen, Einzelhandelsgebäude) besitzen ein bis zwei Geschosse.
- Der 21-geschossige Wohnturm (erweiterter Betrachtungsraum Nord) und das neun- bis elfgeschossige Gebäude des Stadtentwicklungsamts sowie der elfgeschossige Bau des Forums Landsberger Allee (erweiterter Betrachtungsraum Süd) bilden markante Hochpunkte / Solitäre am nördlichen und südlichen Eingang des Gebietes.
- Die Ost-Westteilung des Planungsgebiets ist auch in der Höhenstaffelung erkennbar. Der westliche Bereich ist vor allem durch mehrgeschossige Bürobauten geprägt. Im östlichen Bereich sind die Gebäude am übergeordneten Verlauf der Storkower Straße niedriggeschossig, östlich davon vor allem mehrgeschossig.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 5

GESCHOSSZAHL



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4.4 Gebäudezustand

Bürogebäude vorrangig in gutem bis sehr gutem Zustand / Hallen teilweise in vernachlässigtem Zustand

Die Erfassung des Gebäudezustands erfolgte durch die Inaugenscheinnahme äußerer Gebäudemerkmale (hier Fassade, Fenster, Eingangsbereiche, Fallrohre und ggf. vorhandene Dachaufbauten). Aus dem Eindruck der genannten äußeren Gebäudemerkmale wurde abschließend eine Einschätzung des Erneuerungsbedarfs vorgenommen.³²

- Insgesamt befindet sich etwa die Hälfte der Gebäude in einem guten bis sehr guten Zustand und weist keinen Erneuerungsbedarf auf. Dazu gehört insbesondere die Bürozeilenbebauung. Außerdem gibt es eine geringe Anzahl an Gebäuden, die derzeit gebaut werden.
- Die Mehrheit der Hallengebäude insbesondere im Süden und Norden des Planungsgebiets, östlich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße, ist in einem teilweise vernachlässigten Zustand und weist einen mittleren Erneuerungsbedarf.
- Nur vereinzelte Gebäude sind in einem in einem stark vernachlässigten Zustand und weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Für eines dieser stark vernachlässigten Gebäude (Storkower Straße 140) ist bereits der Abriss geplant.

³² Befinden sich mindestens vier der genannten Gebäudemerkmale in einem einwandfreien Zustand, besteht kein Erneuerungsbedarf / sind bis zu zwei der genannten Gebäudemerkmale augenscheinlich beeinträchtigt, besteht ein mittlerer Erneuerungsbedarf / sind mehr als zwei der genannten Gebäudemerkmale augenscheinlich beeinträchtigt, besteht ein erheblicher Erneuerungsbedarf.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

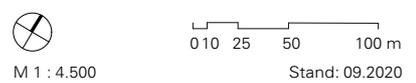
PLAN 6

GEBÄUDEZUSTAND



- Kein Erneuerungsbedarf (derzeit in Bau)
- Kein Erneuerungsbedarf (guter bis sehr guter Zustand)
- Mittlerer Erneuerungsbedarf (teilweise vernachlässigter Zustand)
- Erheblicher Erneuerungsbedarf (stark vernachlässigter Zustand)
- Nicht einsehbar / nicht beurteilbar

- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

5 Nutzungsstruktur

Einordnung wirtschaftlicher Tätigkeiten in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige³³

Um die im Planungsgebiet vorherrschenden wirtschaftlichen Tätigkeiten präzise zu erfassen, werden im Kontext dieser Studie die Definitionen aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige³⁴ zugrunde gelegt. Im Sinne einer einfacheren Handhabung werden verschiedene Abschnitte und Abteilungen der Klassifikation der Wirtschaftszweige einzelnen Gruppen zugeordnet, um die gebietsspezifische Nutzungsstruktur verständlich darzustellen.

Hierbei werden in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige folgende fünf Gruppen unterschieden:

'Produzierendes Gewerbe'; umfasst die Abschnitte:

- C: 'Verarbeitendes Gewerbe'
- F: 'Baugewerbe'
- G: 'Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen' (Abteilung 45 und 46)³⁵
- H: 'Verkehr und Lagerei'

'Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen'; umfasst die Abschnitte:

- J: 'Information und Kommunikation'
- K: 'Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen'
- M: 'Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen'
- N: 'Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen'

'Gastronomie / Unterhaltung'; umfasst die Abschnitte:

- I: 'Gastgewerbe' (Abteilung 56)³⁶
- R: 'Kunst, Unterhaltung und Erholung' (Abteilung 92 und 93)³⁷

'Einzelhandel'; umfasst den Abschnitt:

- G (Abteilung 47),³⁸

'Öffentliche / soziale Dienste', umfasst die Abschnitte

- O: 'Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung'
- P: 'Erziehung und Unterricht'
- Q: 'Gesundheits- und Sozialwesen'

³³ Die Klassifikation der Wirtschaftszweige dient dazu, wirtschaftliche Tätigkeiten statistischer Einheiten in allen amtlichen Statistiken einheitlich zu erfassen.

³⁴ Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige

³⁵ Abteilung 45: 'Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen'
Abteilung 46: 'Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)'

³⁶ Abteilung 56: 'Gastronomie'

³⁷ Abteilung 92: 'Spiel-, Wett- und Lotteriewesen'

Abteilung 93: 'Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung'

³⁸ Abteilung 47: 'Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)'

5.1 Überwiegende Flächennutzung

Etablierter Gewerbe- und Bürostandort: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen dominierende Arten der Flächennutzung

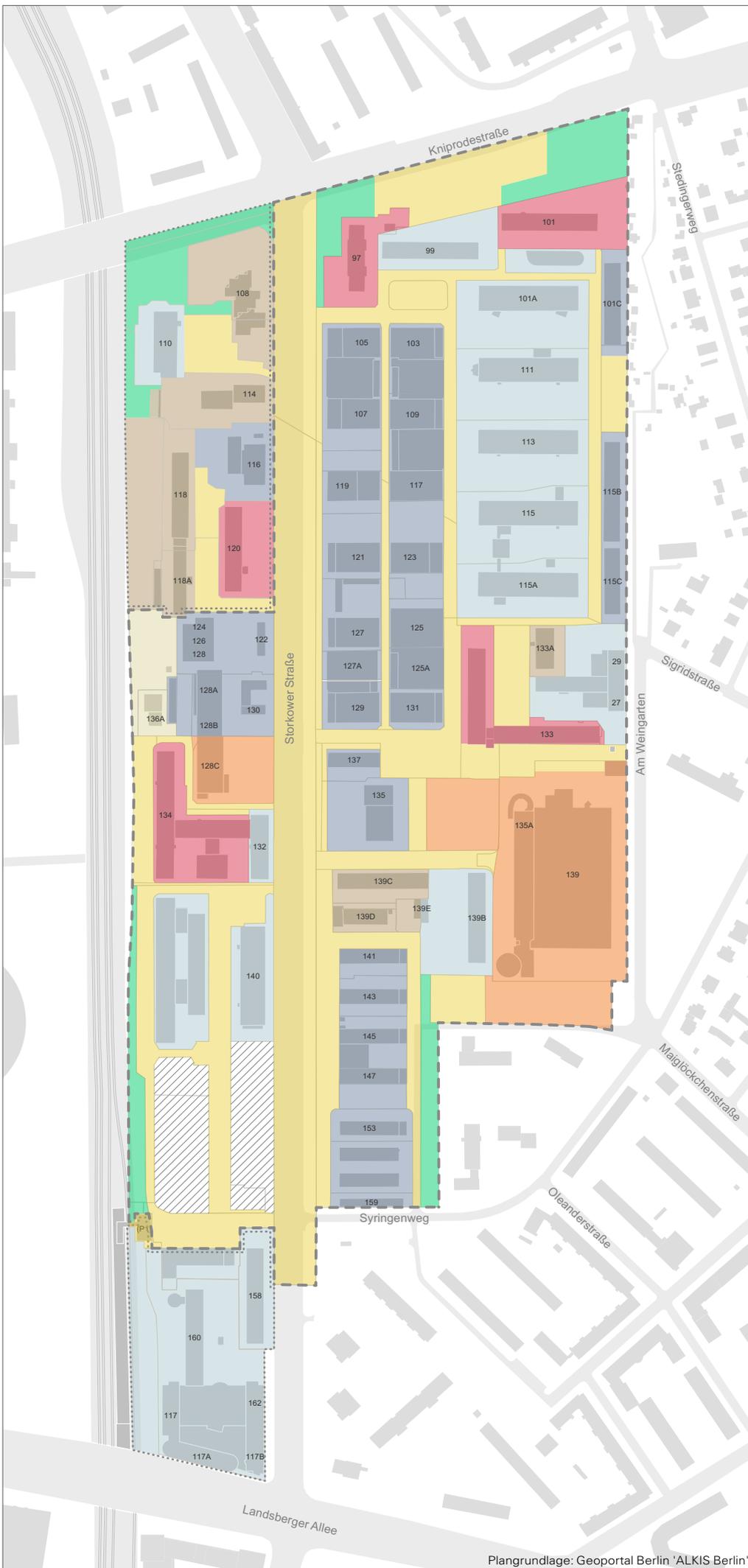
- Die verschiedenen und insbesondere dominierenden Arten der Flächennutzung wie Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen und produzierendes Gewerbe stellen sich insgesamt räumlich gegliedert (clusterartig) dar.
- Ein wesentlicher Anteil der Gesamtgrundfläche des Planungsgebiets von etwa 8,3 ha (ca. 29,6 %) fällt auf Verkehrs- und Erschließungsflächen (inkl. Flächen für den ruhenden Verkehr).
- Flächen für produzierendes Gewerbe befinden sich beidseitig der Storkower Straße und haben einen Anteil von 6,1 ha (ca. 21,8 %) an der Gesamtgrundfläche des Planungsgebiets.
- Flächen für Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen konzentrieren sich insbesondere im Nordosten des Planungsgebiets. Derartig genutzte Flächen haben einen Anteil von etwa 5,4 ha (ca. 19,3 %) an der Gesamtgrundfläche des Planungsgebiets.
- Flächen für den Einzelhandel befinden sich ebenfalls beidseitig der Storkower Straße sowie insbesondere an einem großflächigen Standort im Südosten (Storkower Straße 139). Insgesamt haben Flächen für den Einzelhandel einen Anteil von etwa 2,9 ha (ca. 10,4 %) an der Gesamtgrundfläche des Planungsgebiets.
- Flächen für die öffentliche Verwaltung / Soziale Dienste (hier insbesondere für die öffentliche Verwaltung) sind in verschiedenen Bereichen des Planungsgebiets verortet und haben einen Anteil von etwa 1,8 ha (ca. 6,4 %) an der Gesamtfläche des Planungsgebiets.
- Insgesamt haben Grün- und Freiflächen nur einen Anteil von etwa 1,7 ha (ca. 6,1 %) an der Gesamtgrundfläche des Planungsgebiets und konzentrieren sich insbesondere im Norden entlang der Kniprodestraße oder im Westen entlang der Bahntrasse.
- Flächen im Südwesten des Planungsgebiets, nördlich des Bahnhofsvorplatzes liegen brach. Brachliegende Flächen wie diese haben einen Anteil von etwa 1 ha (ca. 3,5 %) an der Gesamtfläche des Planungsgebiets.
- Im Planungsgebiet befinden sich vereinzelte Flächen mit Unterkünften für obdachlose und geflüchtete Menschen. Insgesamt wird ein Anteil von 2,3 ha (ca. 1,8 %) der Gesamtfläche des Planungsgebiets für diese Wohnunterkünfte / Wohnprojekte genutzt.
- Flächen für die technische Infrastruktur haben einen nur geringen Anteil von etwa 0,3 ha (ca. 1,1 %) an der Gesamtfläche des Planungsgebiets.
- Flächen für Gastronomie / Unterhaltung sind nur in einem untergeordneten Maß vorhanden.
- Die Flächen im erweiterten Betrachtungsraum Süd 'Forum Landsberger Allee' werden nahezu ausschließlich für Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen sowie Einzelhandel genutzt. Flächen im erweiterten Betrachtungsraum Nord dienen dem Wohnen (hier vorwiegend Unterkünfte für obdachlose und geflüchtete Menschen), der öffentlichen Verwaltung sowie Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen. Außerdem befinden sich hier Grün- und Freiflächen.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

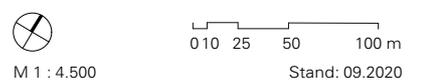
GEBIETSPROFIL

PLAN 7

ÜBERWIEGENDE
 FLÄCHENNUTZUNG



- Produzierendes Gewerbe
- Dienstleistungsunternehmen/
Büronutzungen
- Öffentliche Verwaltungen /
Soziale Dienste
- Einzelhandel
- Wohnen (insb. Unterkünfte für
geflüchtete / obdachlose Menschen)
- Technische Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrs- / Erschließungs-
flächen (inkl. ruhender Verkehr)
- Grün- und Freiflächen
- Brache
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

5.2 Überwiegende Gebäudenutzung

Etablierter Gewerbe- und Bürostandort: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen überwiegende Art der Gebäudenutzung

- Der überwiegende Anteil der Gebäude im Planungsgebiet werden für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen genutzt.
- Insgesamt sind im Planungsgebiet etwa 200 Unternehmen ansässig. Dabei handelt es sich vorrangig um Klein- oder Kleinstunternehmen,³⁹ mit räumlich-funktionalen Schwerpunkten (Cluster).

Produzierendes Gewerbe

- Das produzierende Gewerbe wird im Planungsgebiet insbesondere von verarbeitendem Gewerbe / Handwerk, Kfz-bezogenen Gewerbe sowie Logistik / Großhandel geprägt.
 - Hallengebäude, die für verarbeitendes Gewerbe / Handwerk genutzt werden, befinden sich nur vereinzelt und in z.T. rückwärtigen Bereichen des Planungsgebiets (z.B. auf den Grundstücken Storkower Straße 115 B und 115 C).
 - Kfz-Betriebe befinden sich insbesondere beidseitig der als Hauptverkehrserschließung dienenden Storkower Straße.
 - Logistik / Groß- und Fachhandel stellt die verbreitetste Art der gewerblichen Gebäudenutzung, insbesondere in den Hallengebäuden im Norden des Planungsgebiets.
 - Die ungefähren Mietpreise für Flächen in Hallengebäuden, die dem produzierenden Gewerbe dienen, liegen vornehmlich unterhalb von 10 EUR/m².⁴⁰

Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen

- Bürogebäude, insbesondere im Nordosten des Planungsgebiets werden vorrangig für Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen genutzt.
 - In der Regel werden die verschiedenen Nutzungseinheiten in den Bürogebäuden an eine Vielzahl an kleineren und mittleren Unternehmen (z.B. aus dem Ingenieur-, Finanz- und Bauwesen, der Softwareentwicklung, Arbeitsvermittlung, Steuerberatung und Sicherheitsbranche sowie Kanzleien) vermietet. Eine Ausnahme stellt das Gebäude auf dem Grundstück Storkower Straße 101 A dar, in dem alleinig ein Finanzdienstleister ansässig ist.
 - In den Bürogebäuden auf den Grundstücken Storkower Straße 99 sowie Storkower Straße 139 gibt es zudem einen nennenswerten Anteil an Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen.
 - Einen besonderen Fall stellt außerdem das Bürogebäude auf dem Grundstück Storkower Straße 140 dar. Dieses vorrangig für Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen genutzte Gebäude wird zeitnah abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Die Verträge mit den aktuellen Nutzern laufen derzeit aus.
 - Die ungefähren Mietpreise für Büroflächen liegen bei etwa 15 EUR – 20 EUR/m².⁴¹

³⁹ Unternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern und maximal zwei Millionen Euro Umsatz pro Jahr werden gemäß EU-Empfehlung 2003/361/EG als Kleinstunternehmen bezeichnet; Unternehmen mit weniger als 50 Mitarbeitern und höchstens zehn Millionen Euro Jahresumsatz gelten als Kleinunternehmen.

⁴⁰ Basierend auf Angaben von Mietern vor Ort.

⁴¹ Basierend auf Suchfragen auf einschlägigen Immobilienportalen für einen Zeitraum von etwa 6 Monaten.

Öffentliche Verwaltung / Soziale Dienste

- Weitere Bürogebäude im Planungsgebiet werden für die öffentliche Verwaltung genutzt. Dazu zählen die Gebäude auf den Grundstücken Storkower Straße 97 (Stadtentwicklungsamt), 101 (Polizei), 133 (Jobcenter) und 134 (Finanzamt).
- Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen (u.a. vom Deutschen Roten Kreuz) befinden sich im Hallengebäude auf den Grundstücken Storkower Straße 143 sowie mit einem nennenswerten Anteil in den Bürogebäuden Storkower Straße 99 und 139 B.
- Soziale Einrichtungen (wie z.B. Integral e.V., Straßenfeger e.V.) befinden sich jeweils in den Gebäuden auf den Grundstücken Storkower Straße 125 und 139 D. Weitere soziale Einrichtungen wie die Volkssolidarität und 'Kirche von Unten' befinden sich jeweils gemeinsam mit anderen Nutzungen in den Gebäuden auf den Grundstücken der Storkower Straße 111 sowie 119.

Sonstige Nutzungen

- Ein Sondergebäude (Storkower Straße 135 a / 139) wird durch großflächigen Einzelhandel genutzt. Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt für den Einzelhandel befindet sich westlich der Storkower Straße (Storkower Straße 128 b / 128 c).
- Stätten für Gastronomie / Unterhaltung (z.B. zwei Clubs und eine Spielhalle) befinden sich in Hallengebäuden auf den Grundstücken Storkower Straße 119 und 121. Das Hallengebäude auf dem Grundstück Storkower Straße 105 wird durch ein Bowlingcenter und ein Fitnessstudio genutzt.
- Wohnunterkünfte für geflüchtete und obdachlose Menschen befinden auf den Grundstücken Storkower Straße 139 C-E sowie 133 A.
- Technikgebäude sind vor allem in rückwärtigen Bereichen des Planungsgebiets verortet.
- Wenige Gebäude im Planungsgebiet weisen augenscheinlich einen Leerstand auf. Dazu zählen insbesondere die Garagenhallen im Süden des Planungsgebiets (u.a. auf den Grundstücken Storkower Straße 153 / 159).

Die vorrangigen Nutzungen entsprechen überwiegend den Nutzungsarten die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Eine Ausnahme stellen alle Arten von Wohnnutzungen dar, die entweder in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig sind oder im Zusammenhang mit den Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte gemäß § 246 BauGB nur zeitlich befristet zulässig sind

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 8

ÜBERWIEGENDE
 GEBÄUDENUTZUNG

Produzierendes Gewerbe

-  Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk
-  Kfz-bezogenes Gewerbe
-  Logistik / Groß- und Fachhandel

*Dienstleistungsunternehmen/
 Büronutzungen*

-  Dienstleistungsunternehmen/
 Büronutzungen

*Öffentliche Verwaltung /
 Soziale Dienste*

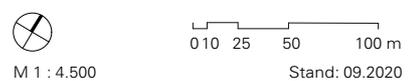
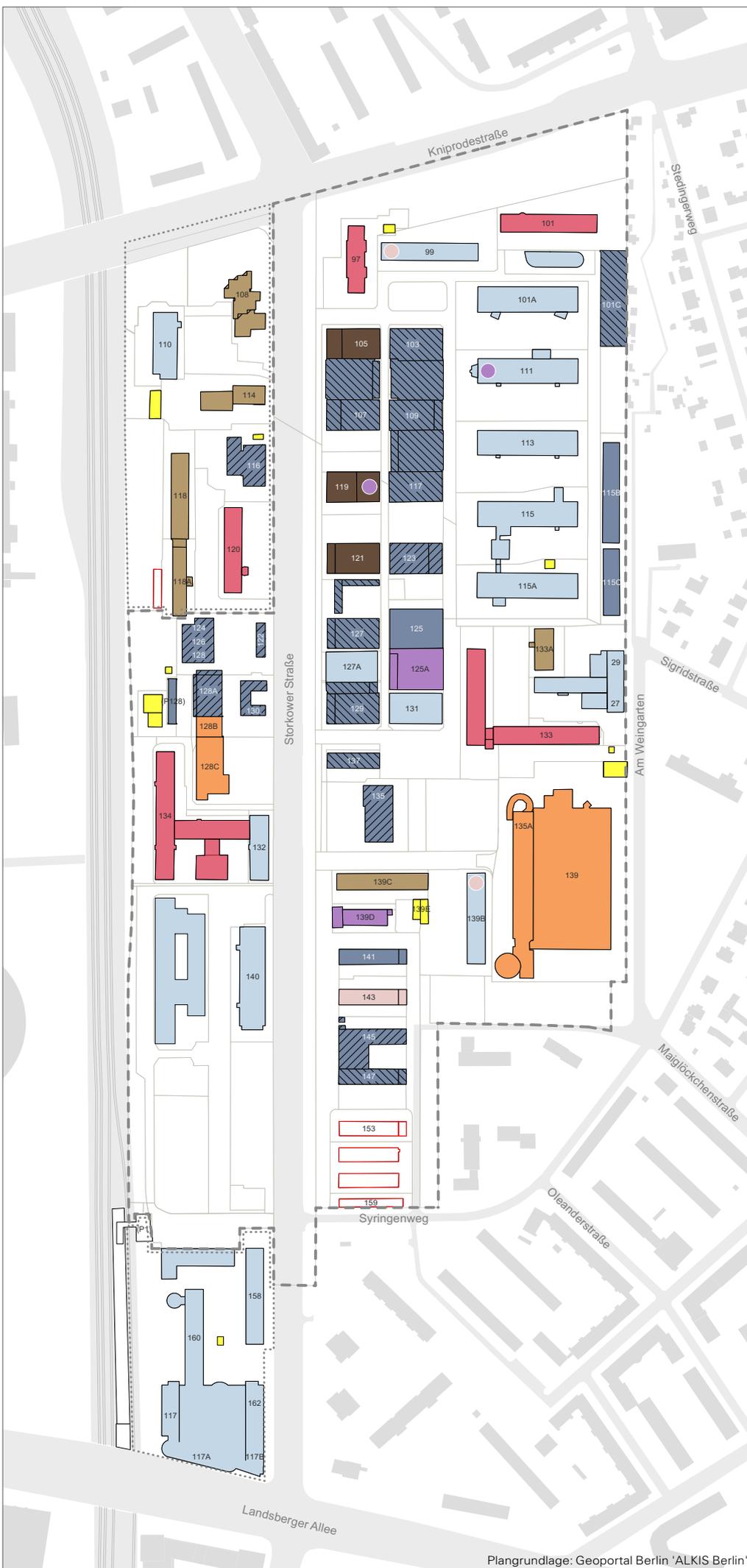
-  Öffentliche Verwaltung
-  Bildungs- und
 Weiterbildungseinrichtungen
-  Soziale und kirchliche Einrichtungen

Sonstige Nutzungen

-  Einzelhandel
-  Gastronomie / Unterhaltung
-  Wohnen (insb. für obdachlose
 und geflüchtete Menschen)
-  Technikgebäude

Sonstige Darstellungen

-  Weitere Gebäudenutzungen mit einem
 nennenswerten Anteil
-  Keine Angaben / Leerstand
-  Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume
- 97** Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

6 Grün- und Freiflächen / Versiegelungsgrad / Umwelt

6.1 Grün- und Freiflächen

Fehlende (öffentliche) Grünflächen und sonstige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität

- Der Großteil der Freiräume im Planungsgebiet besteht aus gewerblich genutzten Freiflächen, großflächigen Stellplatzanlagen sowie Erschließungsflächen. Die wenigen Grünflächen sind meist kleinteilig, ungestaltet und kaum zusammenhängend.
- Die gewerblich genutzten Freiflächen sind zum Großteil vollversiegelt und besitzen nur einen sehr geringen Grünanteil, der sich auf gebäudebegleitenden Grünflächen der Bürogebäude, teils mit Baumbestand, sowie auf kleinere Flächen zwischen einzelnen Grundstücken beschränkt.
- Die Stellplatzflächen sind ebenfalls vollversiegelt. Grüne, baumbesetzte Rasenflächen, gliedern diese teilweise.
- Die restlichen privaten grünen Freiflächen bestehen aus nicht bis kaum gestalteten Wiesenbereichen mit wenig Baumbestand.
- Die öffentlichen Grünflächen bestehen größtenteils aus Verkehrsbegleitgrün mit teilweise hohem Gehölzbestand und befinden teilweise in einem ungepflegten und verwahrlosten Zustand. Hervorzuheben ist hier die grüne Böschung östlich der Storkower Straße sowie der große Grünbereich im Nordosten des Planungsgebiets.
- Die durch dichten Baumbestand gekennzeichneten Grünflächen im Südosten und entlang der Bahntrasse sowie die Ruderalflächen im Südwesten des Planungsgebiets erfüllen ökologisch wertvolle Funktionen. Gleiches gilt für die eingezäunte Ruderalfläche östlich des S-Bahnhofs Landsberger Allee (nördlicher Ausgang). Die westlich daran angrenzende Brachfläche ist weder begrünt noch durch Baumbestand gekennzeichnet. Es liegen Pläne vor, sowohl die eingezäunte Ruderalfläche als auch die daran angrenzende Brachfläche zukünftig zu überbauen.
- Im Planungsgebiet selbst gibt es keine öffentliche Grünfläche, die attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Lediglich im nördlichen erweiterten Untersuchungsgebiet befindet sich ein größerer, gestalteter öffentlicher Grünbereich mit Spielplatz. Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Syringenplatz bildet die einzige parkähnliche Grünfläche in näherer Umgebung. Jenseits der Bahntrasse befinden sich der Park am Velodrom und der Anton-Saefkow-Park sowie östlich des Gebietes der Volkspark Prenzlauer Berg.
- Darüber hinaus gibt es auch keine Platzsituation, die zum Verweilen oder einem längeren Aufenthalt einlädt.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 9

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen

- Öffentlich gewidmete Grünfläche
- Begleitgrün von Verkehrstrassen (mit Ruderalvegetation)
- Spielplatzflächen

Private Grünflächen

- Gebäudebegleitende Grünfläche (überwiegend mit geringer Gestalt- / Aufenthaltsqualität)
- Brachfläche (mit Ruderalvegetation)
- Brachfläche (ohne Ruderalvegetation)

Freiflächen

- Gewerblich genutzte Freifläche
- Stellplatzfläche
- innere Erschließungsfläche

- Baum
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

6.2 Versiegelungsgrad

Hoher bis sehr hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen

- Das Planungsgebiet ist durch einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Neben den Flächen für die MIV-Erschließung kommen hier vor allem die versiegelten, gewerblich genutzten Freiflächen sowie die weitläufigen Stellplatzflächen zum Tragen.
- Die Grundstücke der Industrie- und Gewerbehallen mit ihren versiegelten, gewerblich genutzten Freiflächen, das Grundstück von Kaufland mit seinen großen Stellplatzflächen sowie die Verkehrs- und Erschließungsflächen besitzen den höchsten Versiegelungsgrad.
- Die Grundstücke der meisten Bürogebäude können aufgrund der teilweise üppigen gebäudebegleitenden Grünflächen der Kategorie 'teils versiegelt / teils unversiegelt' zugeordnet werden.
- Lediglich fünf Grundstücke im Planungsgebiet sind zum größten Teil unversiegelt. Neben den größeren Grünflächen im nord-östlichen und süd-östlichen Bereich sind das vor allem Grundstücke die durch Verkehrsbegleitgrün gekennzeichnet sind.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 10

VERSIEGELUNGSGRAD

- nicht überbaute Flächen
< 25 % versiegelt
- nicht überbaute Flächen
25 - 75 % versiegelt
- nicht überbaute Flächen
> 75 % versiegelt

Plangebiet

97 Hausnummer



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

6.3 Umweltsituation (Belastung durch Altlasten und Kampfmittel)

Hoher Anteil an altlastenverdächtigen Flächen

Die Altlastenanfrage aus dem Bodenbelastungskataster hat ergeben, dass diverse Grundstücke des Gewerbegebiets Storkower Straße als Verdachtsfläche oder altlastenverdächtige Flächen registriert sind. Es ist davon auszugehen, dass ein Sachstandsbericht für weitere Planungen unbedingt erforderlich wird.

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine konkrete Benennung von Grundstücken mit altlastenverdächtigen Flächen in dieser öffentlichen Fassung der Potenzialstudie nicht möglich.

Belastung durch Kampfmittel

Der Antrag auf Mitteilung über das Vorhandensein von potentiellen Kampfmitteln im Planungsgebiet wurde am 30.06.2020 an die Abteilung V der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gestellt. Bis zum Abschluss der Studie ist kein Rücklauf eingegangen. Auf telefonische Nachfrage von H + H am 28.07.2020 wurde mitgeteilt, dass mit einer Auskunft kurz- bis mittelfristig nicht zu rechnen ist. Die Anfrage für das Gewerbegebiet Storkower Straße hat kein unmittelbares Bauvorhaben zum Anlass und kann angesichts anderer Prioritäten nicht bevorzugt behandelt werden.

Hinweis: Der Plan 11 ('Umweltsituation') ist aus datenschutzrechtlichen Gründen in dieser öffentlichen Fassung der Potenzialstudie nicht enthalten.

7 Verkehrliche und technische Erschließung

7.1 Lokale Erschließung (Fuß / Rad / MIV)⁴²

MIV / Wirtschaftsverkehr: Storkower Straße Rückgrat der Erschließung / Erschwerte Bedingungen für den Lieferverkehr

- Die Storkower Straße stellt als übergeordnete Hauptverkehrsstraße die Haupteerschließung des Planungsgebiets dar. Die Hauptzufahrten in das Gebiet befindet sich im Norden an der Ecke Storkower Straße / Kniprodestraße, im Süden an der Ecke Storkower Straße / Landsberger Allee und dem Syringenweg weiter nördlich.
- Vom übergeordneten Verlauf der Storkower Straße aus erstrecken sich orthogonal abzweigend Nebenstraßen, die der Erschließung / Belieferung der westlich und östlich befindlichen Grundstücke dienen. Linksabbiegen ist von und auf den übergeordneten Verlauf Storkower Straße nicht an allen Nebenstraßen möglich.
- Im Norden des Planungsgebiets werden über eine tendenziell unterdimensionierte Lieferstraße die beidseitig angrenzenden Hallengebäude über z.T. vorgelagerte schmale Lieferzonen erschlossen. Dort wo keine Lieferzonen vorhanden sind, ist der Lieferverkehr darauf angewiesen, den öffentlichen Straßenraum mitzunutzen.
- Rangierflächen für größere Lkw stehen grundsätzlich nur sehr beschränkt zur Verfügung.
- Im Süden des Planungsgebiets erfolgt die Erschließung der Hallengebäude über Hofsituationen.
- Detailliertere Erkenntnisse zum Wirtschaftsverkehr liegen nicht vor. Es kann allerdings aufgrund der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, Bürodienstleitungen und Kfz-bezogenen Gewerbebetriebe von einem hohen Anteil des MIV (insbesondere durch den Besucher- respektive Kundenverkehr) am Gesamtverkehrsaufkommen ausgegangen werden. Dies deckt sich mit Vor-Ort-Beobachtungen. Lieferverkehr mit Lkw tritt vorrangig und vor allem zu den Randzeiten (in der Regel am frühen Morgen) im Bereich des großflächigen Einzelhandels auf.

Ruhender Verkehr: Verfügbarkeit und Qualität von Pkw-Stellplätzen unzureichend

- Entlang der Nebenerschließungsstraßen, insbesondere östlich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße befinden sich zahlreiche Sammelstellplätze für Pkw, die in der Regel nicht voll ausgelastet sind und z.T. nicht den Regularien entsprechen
- Trotz der hohen Anzahl vorhandener Stellplatzflächen werden Pkw rechtswidrig, z.T. auf Fußwegen abgestellt.
- Dem großflächigen Einzelhandel im Südosten des Planungsgebiets ist ein Parkhaus zugeordnet.
- Bei geplanten Bauvorhaben im Südwesten des Planungsgebietes sind integrierte Tiefgaragen vorgesehen.
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind nicht vorhanden.

Fußverkehr: Fußwege in vernachlässigtem Zustand

- Insgesamt sind eigenständige Fußwege im westlichen Bereich der Storkower Straße kaum vorhanden. Östlich sind die vorhandenen Fußwege lückenhaft, in schlechtem Zustand und nur unzureichend barrierefrei, da Bordsteine teilweise nicht abgesenkt sind und alternativ zu Treppenstufen keine rollstuhlgerechten Rampen vorhanden sind.
- Der S-Bahnhof Landsberger Allee im Südosten des Planungsgebiets stellt einen wichtigen Quell- und Zielort für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen dar, die sich i.d.R. über einen informellen Trampelpfad Richtung Norden oder nach Osten Richtung Syringenweg bewe-

⁴² MIV = motorisierter Individualverkehr

gen. Es gibt dort direkt keinen Übergang zu weiteren ÖPNV-Angeboten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich einer fußläufigen Entfernung von etwa 200 m.

- Die Bushaltestelle Storkower Straße / Einkaufszentrum befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Planungsgebiets am übergeordneten Verlauf der Storkower Straße, die beidseitig von eigenständigen Fußwegen gesäumt ist.

Radverkehr: Radinfrastruktur mangelhaft

- Nur im Bereich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße sind eigenständige Radwege in beide Fahrtrichtungen vorhanden, die sich insgesamt in schlechtem Zustand befinden und mit nur etwa 1,2 m Breite den Anforderungen der VwV-StVO⁴³ von mindestens 1,5 m nicht gerecht werden.⁴⁴ In den übrigen Bereichen wird der Radverkehr im Mischverkehr geführt.
- Im Planungsgebiet gibt es insgesamt ein Defizit an Stellplätzen für Fahrräder. Insbesondere im Bereich um den S-Bahnhof Landsberger Allee steht den vorhandenen Stellplätzen ein prognostizierter Bedarf von etwa 600 Stellplätzen gegenüber.⁴⁵
- Weitere Fahrradstellplätze befinden sich insbesondere im Nordosten des Planungsgebiets und sind dort vorrangig den Bürogebäuden zuzuordnen. Dabei handelt es sich teilweise um stark beschädigte oder informelle Abstellplätze (z.B. an Zäunen oder Geländern).
- Überdachte Fahrradstellplätze befinden sich nur an zwei Bürogebäuden sowie am S-Bahnhof Landsberger Allee.
- Hubs für Lastenfahrräder sind nicht vorhanden.

Fehlende Orientierung im Gebiet

- Die Orientierung im Planungsgebiet stellt sich für nicht Ortskundige Verkehrsteilnehmer*innen insgesamt schwierig dar, weil alle Grundstücke im Planungsgebiet (auch diejenigen, die über abzweigende Nebenstraßen der Storkower Straße erschlossen sind) einer Hausnummer der Storkower Straße zugeordnet sind.
- Hierbei befinden sich alle geraden Hausnummern (ab Storkower Straße 122 - 156) westlich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße und alle ungeraden Hausnummern (ab Storkower Straße 97 - 159) östlich des übergeordneten Verlaufs der Storkower Straße.

⁴³ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung

⁴⁴ SenUVK plant perspektivisch einen geschützten Radfahrstreifen auf der Nordseite der Storkower Straße und einen Radweg auf der Südseite der Storkower Straße. Diese sollen jeweils in Richtung der Fahrbahn auf Kosten der bestehenden straßenbegleitenden Parkplätze angelegt werden. Im Zuge dieser Planung sollen außerdem beidseitig der Storkower Straße bestehende Fußwege verbreitert werden (gemäß Auskunft von KIS 3 vom 23.09.2020).

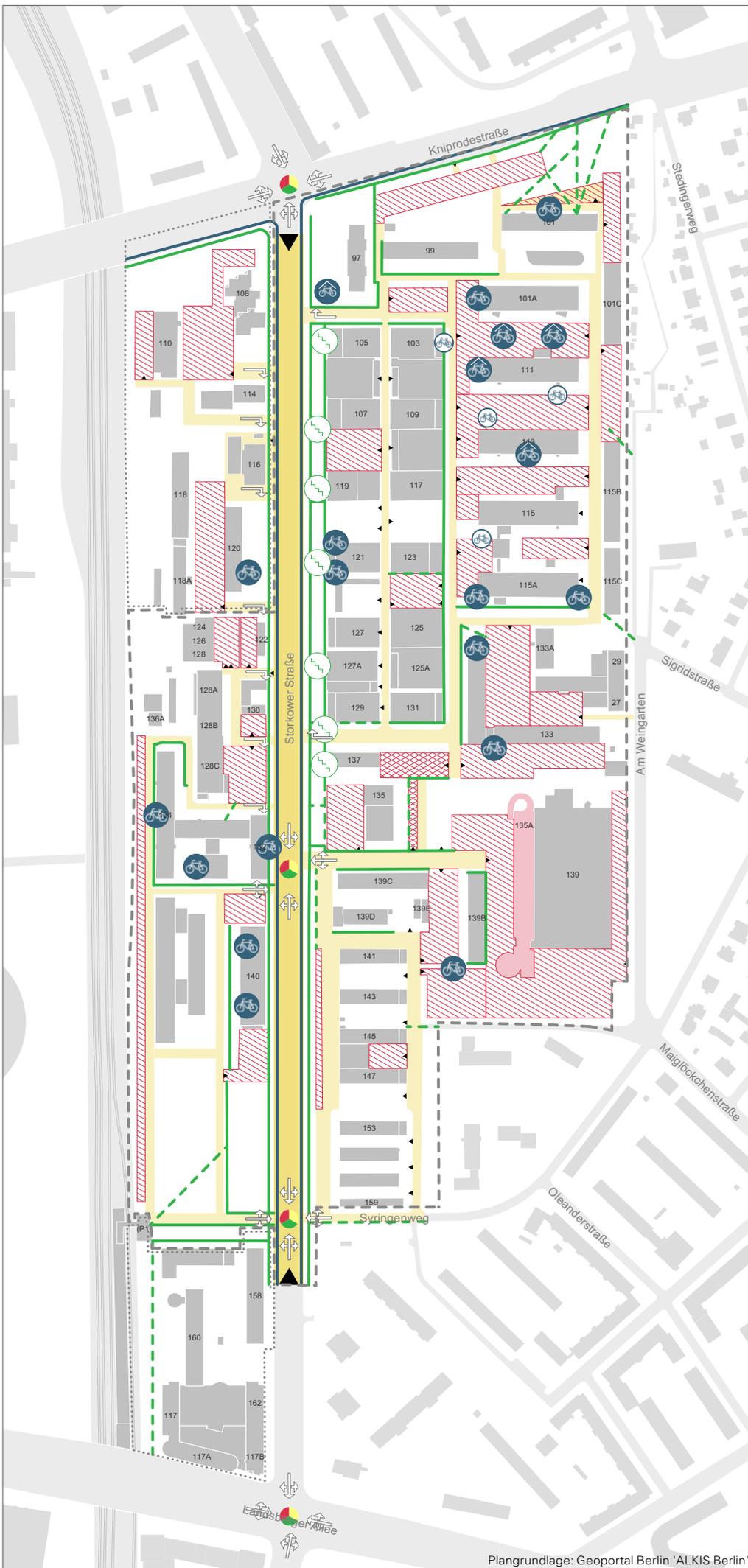
⁴⁵ Auskunft der infraVelo GmbH

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 12

LOKALE ERSCHLIEßUNG



Motorisierter Individualverkehr

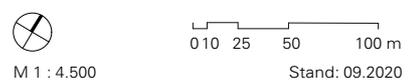
- Haupterschließungsstraße / Gebietserschließung
- Nebenerschließungsstraßen / Grundstückerschließung
- Hauptzufahrt ins Plangebiet
- Grundstückszufahrt / Lieferanfahrt
- zulässige Fahrrichtung
- Lichtzeichenanlage

Ruhender Verkehr

- Parkhaus
- Sammelstellplätze (privat | öffentlich)
- Straßenbegleitendes Parken (öffentlich)

Fuß- und Radverkehr

- straßenbegleitender / eigenständiger Fußweg
- informeller / stark beschädigter Fußweg
- eigenständiger Radweg
- Fahrradstellplatz
- Fahrradstellplatz (überdacht)
- informeller / stark beschädigter Fahrradstellplatz
- Treppe / nicht barrierefreier Verlauf des Fußwegs
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

7.2 ÖPNV-Erschließung

Hervorragende pendlergerechte Anbindung an das ÖPNV-Netz

Das Planungsgebiet ist durch die S-Bahn und durch den Bus an das ÖPNV-Netz angebunden. Ferner befindet sich südlich des Planungsgebiets (erweiterter Betrachtungsraum Süd) am S-Bahnhof Landsberger Allee (südlicher Ausgang) ein stark frequentierter Tram-Haltepunkt. Nachfolgende Haltestellen befinden sich im oder im näheren Umfeld des Planungsgebiets und tragen im Wesentlichen zur ÖPNV-Erschließung der benachbarten Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf bei:

S-Bahn

- Der S-Bahnhof Landsberger Allee verfügt über einen barrierefreien Aufgang im Süden Richtung Landsberger Allee. Der nördliche Aufgang am südwestlichen Rand des Planungsgebiets ist nicht barrierefrei. Der S-Bahnhof wird von den folgenden Linien bedient:
 - S 41 / S 42 (Berliner Ringbahn); Takt zur Hauptverkehrszeit:⁴⁶ 5 Minuten
 - S 8 (Zeuthen - Birkenwerder); Takt zur Hauptverkehrszeit: 20 Minuten
 - S 85 (Grünau - Pankow); Takt zur Hauptverkehrszeit: 20 Minuten

Tram

- Der Tram-Haltepunkt Landsberger Allee (erweiterter Betrachtungsraum Süd) wird von folgenden Linien bedient:
 - M5 (S+U Hauptbahnhof - Zingster Straße / Hohenschönhausen);
Takt zur Hauptverkehrszeit: 10 Minuten
 - M6 (S Hackescher Markt - Risaer Straße);
Takt zur Hauptverkehrszeit: 10 Minuten
 - M8 (S+U Hauptbahnhof - Ahrensfelde / Stadtgrenze);
Takt zur Hauptverkehrszeit: 10 Minuten

Bus

- Im Planungsgebiet / im näheren Umfeld des Planungsgebiets verkehren folgende Buslinien:
 - Linie: 156 (Stadion Buschallee / Hansastrasse - S Storkower Straße)
Takt zur Hauptverkehrszeit: 20 Minuten
 - Linie 200 (S+U Zoologischer Garten / Prenzlauer Berg, Michelangelostraße)
Takt zur Hauptverkehrszeit: 10 Minuten
- Folgende Haltepunkte werden im Planungsgebiet / im näheren Umfeld des Planungsgebiets angefahren:
 - Bushaltestelle Storkower Straße / Kniprodestraße (Linie 156 / Linie 200)
 - Bushaltestelle Storkower Straße / Gewerbegebiet (Linie 156)⁴⁷
 - Bushaltestelle Storkower Straße / Einkaufszentrum (Linie 156).

Insgesamt stellt die Anbindung an den S-Bahnring einen herausragenden Standortvorteil des Gewerbegebiets Storkower Straße dar, von dem insbesondere Berufspendler profitieren. Über den Tram-Haltepunkt Landsberger Allee (erweiterter Betrachtungsraum Süd) werden zwar drei Linien bedient, die im Vergleich zur S-Bahn aber einen deutlich kleineren Einzugsbereich abdecken. Die kleinräumigere Erschließung des Planungsgebiets per Bus leidet darunter, dass am nördlichen Aufgang des S-Bahnhofs Landsberger Allee kein direkter Haltepunkt für Busse vorhanden ist.

⁴⁶ Hauptverkehrszeit = werktags etwa zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr

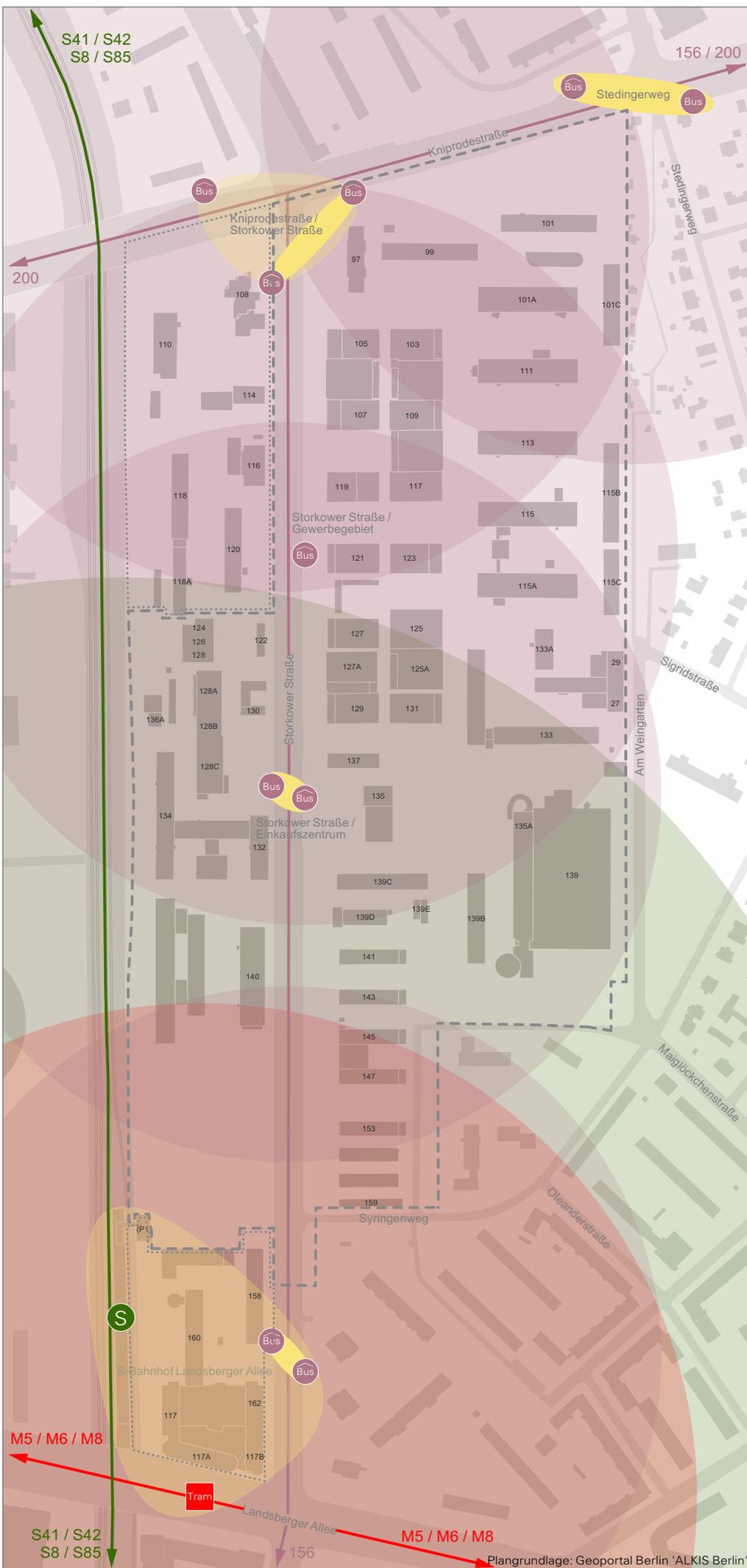
⁴⁷ Der Haltepunkt Storkower Straße / Gewerbegebiet wird nur in Fahrtrichtung 'Stadion Buschallee / Hansastrasse' bedient.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 13

ÖPNV - ERSCHLIEßUNG



S-Bahn

S S-Bahnhof Landsberger Allee

— Linienverlauf

S41 Linienbezeichnung

● Einzugsradius (600 m)

Tram

Tram Tramhaltestelle

— Linienverlauf

M5 Linienbezeichnung

● Einzugsradius (400 m)

Bus

Bus Bushaltestelle

— Linienverlauf

156 Linienbezeichnung

● Einzugsradius (300 m)

● Beidseitig bediente Bushaltestellen

● Umsteigebereich

⌚ Plangebiet

⌚ Erweiterte Betrachtungsräume

97 Hausnummer



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

7.3 Technische Erschließung

Technische Erschließung in solidem Zustand

Frischwasser

- Die Gebäude im Gewerbegebiet beziehen Trinkwasser über die zentral verlaufende Hauptwasserleitung entlang der Storkower Straße.

Abwasser

- Die gesamte Kanalisation im Gebiet erfolgt über Mischwasserkanäle. Die Haus- und Industrieabwasser und Niederschläge werden zusammen abgeführt.
- Auf Höhe der Storkower Straße mit den Hausnummern 116 / 119 und 115 / 109 wird die Kanalisation derzeit saniert.

Gasleiter

- Das Gasversorgungsnetz erstreckt sich über das gesamte Gebiet. Entlang der Straßenräume der Storkower Straße sind Gasleitungen (<1 bar) zur Versorgung der Hausanschlüsse vorhanden. Auffällig ist die Hochdruckleitung, die nach Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg einen Leitungsabschnitt mit Leitungen über 4 bar an der Kniprodestraße führt.
- Nach Information von der NBB sind Leitungsbaumaßnahmen im Gebiet in Planung.

Fernwärme

- Die zentralisierte Wärmeversorgung der Gebäude im Gebiet wird durch die Verteilernetze der Fernwärmeleitungen ausgehend von den Kraftwerken von Vattenfall sichergestellt. Die Wärmezufuhr im Vor- und Rücklauf erfolgt im Wesentlichen über erdverlegte Rohrleitungen im Straßenraum. Auf der Grünfläche entlang der Bahntrasse befindet sich außerdem eine oberirdisch verlegte Fernwärmeleitung. Ein Gebäude von Vattenfall für die fernwärmetechnische Versorgung befindet sich auf dem Grundstück Storkower Straße 136 A.

Elektrizität / Stromversorgung

- Nach Auskunft der Stromnetz Berlin GmbH gibt es im Planungsgebiet entlang aller Straßenräume Stromleitungen. Niederspannungsleitungen sind für die kleinteilige Stromversorgung im Gebiet zuständig und versorgen die Gebäude mit 230V - 400V Strom. Das Niederspannungsnetz ist an das Mittelspannungsnetz angeschlossen. Unter Mittelspannung wird der Bereich elektrischer Spannung zwischen 1 kV und 75 kV verstanden, wobei die Obergrenze nicht verbindlich festgelegt ist. Die Leitungen der Mittelspannungsebene verlaufen entlang der Hauptverkehrsstraßen Storkower Straße und Kniprodestraße und werden über den Syringenweg und der Oleanderstraße erschlossen.
- Hochspannungsleitungen sind nach Auskunft des Stromversorgers keine im Gebiet vorhanden.

Telekommunikation / Breitbandversorgung

- In allen Straßenräumen befinden sich Telekommunikationsleitungen für eine Breitbandversorgung der Anbieter Telekom, Vodafone, 1&1 / Versatel sowie DNSnet. Im Planungsgebiet liegen im überwiegenden Teil Kabelrohrtrassen. Erdverlegte Kabeltrassen befinden sich lediglich entlang der Storkower Straße 101 A bis 101 C und am Syringenweg 24 und 32.
- Im Gebiet befinden sich außerdem Leitungen des IT-Dienstleistungszentrums. Die Kabelkanäle sind Sicherheitsanlagen und stellen eine sichere Datenkommunikation für öffentliche Institutionen dar. Sie verbinden im Gebiet die öffentlichen Einrichtungen wie das Finanzamt, das Stadtentwicklungsamt und das Jobcenter.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 14

TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Wasser

- Hauptfrischwasserleitung
- Mischwasserkanal

Energie / Wärme

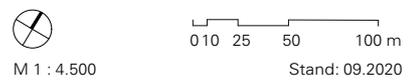
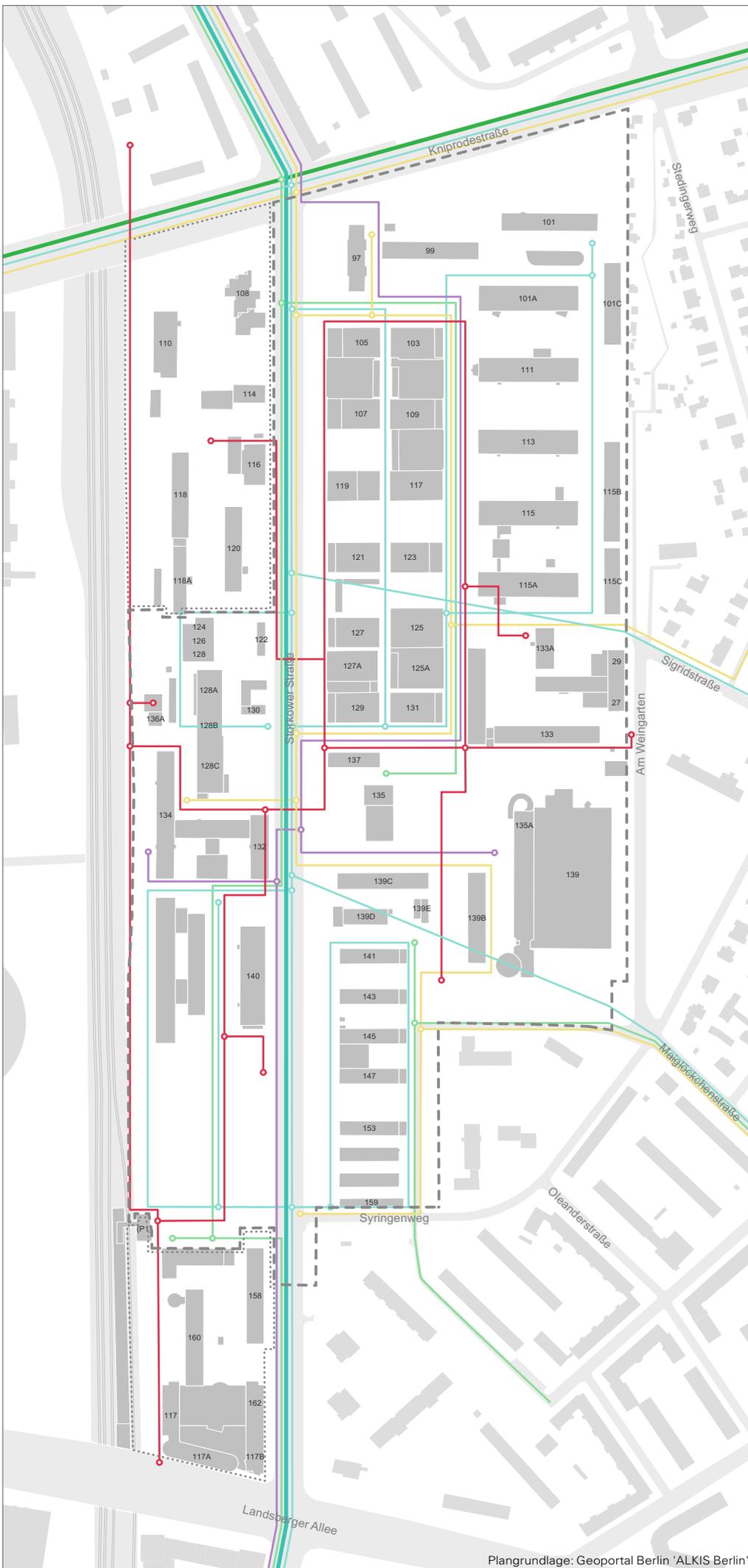
- Gasleiter > 4 bar
- Gasleiter < 0,1 bar
- Elektrizität
- Fernwärme

Telekommunikation /
Breitbandversorgung

hier nicht dargestellt: in allen Straßenräumen sind
Telekommunikationsleitungen für eine Breitband-
versorgung verlegt

- ITDZ Sicherheitsanlage

- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

8 Impressionen vom Standort Bebauungsstruktur



Bürogebäude im Architekturstil der DDR-Moderne



Bürogebäude im Architekturstil der DDR-Moderne



Büroscheibe Typenbau A1, Storkower Str. 115



Büroscheibe Typenbau A2, Storkower Str. 99



Industriehalle Typenbau B1, Storkower Str. 109)



Industriehalle Typenbau B1, Storkower Str. 131



Industriehalle Typenbau B2, Storkower Str. 147



Industriehalle Typenbau B2, Storkower Str. 141

Bebauungsstruktur



Büroscheibenhause westliche Storkower Str.



Büroscheibenhause westliche Storkower Str.



Hochhausgebäude, Stadtentwicklungsamt



Hochhausgebäude, Wohnturm Storkower Str. 108



Eingeschossige Garagenhallen am Syringenweg



Eingeschossige Garagenhallen am Syringenweg,



Gewerbehalle, Storkower Str. 115c



Sonderbau Kaufland

Städtebauliche Struktur



Gebietsprägende städtebauliche Ensembles



Gebietsprägende städtebauliche Ensembles



Gewerbe- und Industriehallen-Cluster



Büroscheiben-Cluster



Raumkante westlich der Storkower Str.



Grünstrukturen östlich der Storkower Str.



Südliche Bebauung entlang der Bahngleise



Nördliche Bebauung entlang der Bahngleise

Nutzungsstruktur



Werkstattgestütztes Gewerbe, Storkower Str. 153



Werkstattgestütztes Gewerbe, Storkower Str. 143



Büronutzung



Büronutzung



Öffentliche Verwaltung, Finanzamt



Öffentliche Verwaltung, Jobcenter Berlin-Pankow



Gewerbebetrieb Elektrogroßhandel



Gewerbebetrieb Autowerkstatt



Tankstelle



Kfz-intensives Gewerbe



Einzelhandel, Storkower Straße 126



Fachhandel Büromöbel, Storkower Straße 105



Club Anomalie



Jugendclub 'Kirche von Unten'



Spielhalle



Bowlingcenter

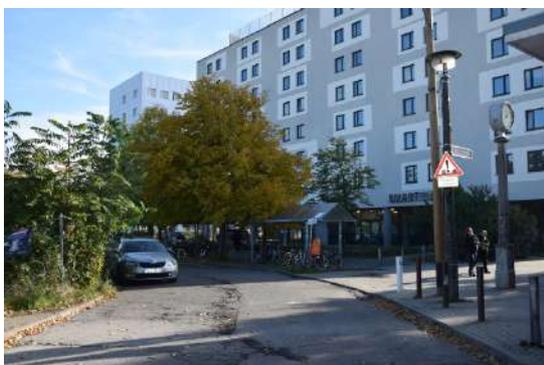
Öffentliche Räume / Erschließung



Storkower Straße Blick nach Norden



Storkower Straße Blick nach Süden



Innere Erschließung westliche Storkower Straße



Innere Erschließung westliche Storkower Straße



Innere Erschließung nordöstliche Storkower Str.



Innere Erschließung nordöstliche Storkower Str.



Anlieferung u. Ladesituation Storkower Str. 125



Anlieferung u. Ladesituation Storkower Str. 109

Öffentliche Räume / Erschließung



Innere Erschließung südöstliche Storkower Straße



Innere Erschließung südöstliche Storkower Straße



Parkplätze zwischen den Bürogebäuden



Parkplätze zwischen den Bürogebäuden



Blick vom Europaspark auf S-Bahnhof



Gebietsangrenzende Bahnanlage



Fuß- und Radweg an der Storkower Straße



Gehwegschäden südöstliche Storkower Straße

Grün- und Freiflächen



Öffentliche Grünanlage an der Kniprodestraße



Spielplatz an der Kniprodestraße



Straßen- und Wegebegleitendes Grün



Fußwegübergang zu der Storkower Straße



Brachfläche am S-Bahnhof Landsberger Allee



Brachfläche am S-Bahnhof Landsberger Allee



Rurale Vegetation entlang der Bahngleise



Rurale Vegetation entlang der Bahngleise

D Nutzungsbedarfe und -potenziale

1 Belange der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern

Eine zentrale Herausforderung im Kontext der Erarbeitung der Potenzialstudie für das Gewerbegebiet Storkower Straße ist ein einvernehmlicher Abgleich der unterschiedlichen Fachbedarfe und Interessenslagen seitens der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern.⁴⁸ Mit Schreiben vom 22.06.2020 übersendete die Wirtschaftsförderung Pankow eine Abfrage zu den Fachbedarfen und den zu berücksichtigenden Belangen. Insgesamt wurden 19 Ansprechpartner*innen von zwölf Institutionen und Verwaltungen angeschrieben. Bis zum Ablauf der Frist am 17.07.2020 gingen acht Rückmeldungen ein. Nachfolgend werden die geäußerten fachspezifischen Ziele und Maßnahmen zusammengefasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK, III B 14)

Ref. III B - Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen

SenUVK hebt für die Gebietsentwicklung insbesondere nachfolgende Ziele und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsprogramms Berlin (in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan) hervor.

Ziele und Maßnahmen

- Schaffung einer übergeordneten Grünverbindung zwischen S-Bahnhof Landsberger Allee und Syringenplatz bis zum Volkspark Prenzlauer Berg
- Sicherung der Grünverbindung entlang der Bahngleise.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW, I B 21)

Ref. I B - Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte

SenSW befürwortet die geplante Behebung der städtebaulichen Missstände und die Nutzung der gebietsbezogenen Potenziale, die aus der Studie resultieren sollen. Gleichzeitig wird ange-regt, den bisher ausgesparten Bereich zwischen der Bahntrasse und der Storkower Straße (Erweiterter Betrachtungsraum Nord) in die Untersuchungen der Potenzialstudie einzubeziehen. Die künftige Weiterentwicklung des Gebiets sollte mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung vereinbar sein, um diese auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichern zu können. Hierzu sind die nachfolgenden Darstellungen des FNPs zu berücksichtigen.

Ziele und Maßnahmen

- Entwicklung der gemischten Baufläche M1 zwischen Storkower Straße und Bahntrasse der S-Bahn Berlin vorwiegend mit Kerngebietscharakter zur Erreichung einer hohen Nutzungsintensität und -dichte. Hier sollen vorrangig Kerngebiete sowie Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. Eine Entwicklung anderer baulicher Nutzungen ist möglich, wenn sie mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist.⁴⁹
- Stärkung der gewerblichen Nutzung der gewerblichen Baufläche östlich der Storkower Straße.⁵⁰
- Schaffung einer übergeordneten Grünverbindung zwischen Volkspark Prenzlauer Berg und Volkspark Friedrichshain in Form einer funktionsfähigen und möglichst öffentlich zugänglichen Verbindung im Gebiet.

⁴⁸ Nicht rückgeäußert haben sich die Handwerkskammer Berlin, die Industrie- und Handelskammer zu Berlin, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV Verkehr, die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS, III C S2) und der Club Mensch Meier GmbH.

⁴⁹ Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin, SenSW (2017) AV-FNP Punkt 3.1.1 und 3.1.2 zu gemischten Bauflächen M1

⁵⁰ Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin, SenSW (2017) AV-FNP Punkt 5 zu gewerblichen Bauflächen

*Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB, IV A 32)
Ref. IV A - Betriebe und Strukturpolitik*

SenWEB unterstützt die grundsätzlichen Ziele der Studie, insbesondere den Erhalt der Bestandsunternehmen, die effizientere Nutzung der Flächen und die städtebauliche Aufwertung des Gebiets. Gleichzeitig wird angeregt, den bisher ausgesparten Bereich zwischen der Bahntrasse und der Storkower Straße (Erweiterter Betrachtungsraum Nord) in die Untersuchungen der Potenzialstudie einzubeziehen. Es handelt sich um ein landeseigenes Grundstück mit einer Größe von ca. 7.700 qm, das für die Nachverdichtung und städtebauliche Entwicklung genutzt werden kann. Die generell zunehmende Flächenknappheit unterstreicht die wachsende Notwendigkeit zur Nachverdichtung, z. B. durch Aufstockung von Gebäuden, Ersatzneubauten mit höherer Bebauungsdichte und der Überbauung von Parkplatzflächen.

Ziele und Maßnahmen

- Einhaltung des Räumlichen Leitbilds und der Planungsziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030: Aktive Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen des integrierten und gut erschlossenen Standorts Storkower Straße
- Effiziente Nutzung der Flächen, hier insbesondere mit dem Verweis auf den Leitfaden 'Nachverdichtung von Gewerbebeständen' der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Nutzung des Nachverdichtungspotentials auf der Fläche östlich der Storkower Straße am Syringenweg, die aktuell durch eine niedrige Garagenbebauung belegt ist.
- Etablierung geeigneter Beteiligungsformate für die zukünftige Standortentwicklung unter Einbeziehung aller Gruppen im Gebiet (z.B. durch ein Gebietsmanagement oder eine Standortinitiative).

Bezirksamt Pankow

Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat 5)

Das Umwelt- und Naturschutzamt weist auf das Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 hin. Die Ausweisungen der thematischen Programmpläne sind zu berücksichtigen. Insbesondere die Programmpläne Naturhaushalt / Umweltschutz und Erholung und Freiraumnutzung hebt das Umwelt- und Naturschutzamt hervor.

Ziele und Maßnahmen

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen / Förderung emissionsarmer Technologien
- Förderung flächensparender Bauweise zum Schutz von biotischen Schutzgütern
- Schutz von Boden- und Grundwasser durch entsprechende Entsiegelung im Gewerbegebiet (hierfür ist die Ermittlung der Entsiegelungspotenziale notwendig)
- Schutz von Boden und Grundwasser durch die Versickerung des Regenwassers im Gebiet
- Begrünung von Dächern und Fassaden der Gewerbebauten im Gebiet
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege, um eine positive Wirkung für mehrere Schutzgüter zu erzielen (Biotop / Arten; Klima / Luft; Landschaftsbild)

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

- Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung der Parkanlagen und Kleingärten (Volkspark Prenzlauer Berg, Syringenplatz, 'Kleingartenanlage Neues Heim')
- Öffnung der Grünanlage Volkspark Prenzlauer Berg zum Gebiet, um die Durchlässigkeit für Erholungssuchende, Spaziergänger*innen und Radfahrer*innen zu erhöhen
- Erhöhung des Grünanteils im Gebiet
- Minderung der Barrierewirkung von Straßen- und Bahnflächen

Immissionsschutz

- Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen, insbesondere von Lärmimmissionen
- Beachtung des nordöstlich gelegenen Wohngebiets, da seit 2018 ein erhöhtes Beschwerdeaufkommen zu verzeichnen ist (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.2 TA Lärm liegen bisher nicht vor)
- Schutz der Unterkünfte für Wohnungslose hinsichtlich der Geräuschbelastung.

Bezirksamt Pankow

Straßen- und Grünflächenamt (SGA 5)

Nach Prüfung sieht das Straßen- und Grünflächenamt keine fachspezifischen Bedarfe und Belange hinsichtlich der Intentionen der Potenzialstudie betroffen.

Bezirksamt Pankow

Amt für Soziales

Das Amt für Soziales sieht keine weiteren fachspezifischen Bedarfe und Belange in dem Gewerbegebiet berührt. Die Unterkünfte für Wohnungslose (mehr als 1.000 Betten) werden als ausreichend eingeschätzt.

Polizei Berlin (LKA PräV 1)

Zentralstelle für Prävention - Städtebauliche Kriminalprävention

Die Polizei Berlin bewertet das Gewerbegebiet Storkower Straße als einen unauffälligen Bereich. Die Ergebnisse der Prüfung von Straftaten / Ordnungswidrigkeiten waren weitestgehend unauffällig. Es werden keine fachspezifischen Belange geäußert.

Volkssolidarität Landesverband Berlin e.V.

Der Verein ist daran interessiert, ein 'Stadtteilzentrum' im Gebiet zu integrieren. Darüber hinaus bietet die Volkssolidarität bei der örtlichen Versorgung (Reinigung, Fahrbarer Mittagstisch, Kultur etc.) Unterstützung an.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)⁵¹

Nach Einschätzungen der BVG wird das Planungsgebiet durch die Buslinie 156 bedarfsgerecht erschlossen. Derzeit gibt es keine konkreten Planungen hinsichtlich eines veränderten Erschließungskonzepts. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Angebots ist für die Zukunft jedoch nicht auszuschließen, dass die Erschließung an der Storkower Straße durch eine andere Linie erfolgen wird. Derzeit gibt es keine Planungen, die an der Anzahl und Lage der Haltestellen etwas ändern. In einem absehbaren Zeitraum ist in Abhängigkeit zur Nachfrageentwicklung allerdings eine Verdichtung des Taktes der Linie 156 auf zehn Minuten entlang der gesamten Linie geplant. Für die angrenzend an dem Planungsgebiet verkehrenden Metro-Straßenbahnlinien M5, M6 und M8 ist eine zusätzlich verkehrende Linie in Richtung Alexanderplatz zum Fahrplanwechsel im Dezember 2021 geplant.

Deutsche Bahn AG / S-Bahn Berlin GmbH⁵² / DB Station & Service AG

Die Deutsche Bahn AG setzt am S-Bahnhof Landsberger Allee aktuell Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Infrastruktur wie zum Beispiel die Erneuerung des Bahnsteigbelages oder die künstlerische Gestaltung des nördlichen Bahnhofseingangs Richtung Storkower Straße um. Weitere konkrete Maßnahmen sind nicht angedacht. Auch die Herstellung eines barrierefreien Zugangs über den nördlichen Bahnhofseingang ist derzeit nicht in Planung. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass konkrete Planungen seitens der BVG für die Sanierung des Fußgängertunnels am S-Bahnhof vorliegen, die sich positiv für das Bahnhofsgebäude im Hinblick

⁵¹ Antwort der BVG Netzentwicklung (VA-P1) am 02.09.2020 auf die schriftliche Anfrage von Herwarth + Holz vom 30.07.2020.

⁵² Antwort der DB Station & Service AG (I.SP-O-BRS-P) am 07.10.2020 auf die schriftliche Anfrage von Herwarth + Holz vom 30.07.2020.

auf die Barrierefreiheit auswirken können.⁵³ Der Bahnhofsvorplatz liegt außerhalb des Liegenschaftsbereichs der DB AG. Eine Gestaltung kann nur in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung vorgenommen werden.

GB infraVelo GmbH⁵⁴

Seitens der GB infraVelo GmbH wird betont, dass das Thema Fahrradparken am S-Bahnhof Landsberger Allee sehr relevant ist. Nach Analysen der GB infraVelo GmbH steht dem aktuellen Bestand von 96 Abstellplätzen⁵⁵ ein Bedarf von ca. 650 Fahrradabstellanlagen gegenüber. Der Bedarf soll voraussichtlich durch ein kompaktes Fahrradparkhaus gedeckt werden, das das sichere Abstellen von Fahrrädern ermöglicht und durch das berlinweite Buchungs- und Zugangssystem bewirtschaftet wird. Bei dem prognostizierten Bedarf bis 2030 ist ein sogenanntes 'Schattenpotential' berücksichtigt, d.h. eine höhere Nachfrage, das mit einem attraktiven Angebot eines Fahrradparkhauses zusätzlich generiert wird. Das tatsächlich zu realisierende Angebot ist jedoch abhängig von der Flächenverfügbarkeit und den örtlichen Gegebenheiten. Untersuchungen in Form einer Machbarkeitsstudie haben im Jahr 2021 begonnen und dauern zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Berichts noch an.

Nach Einschätzungen der GB infraVelo GmbH ist die Zweiteilung des potentiellen Fahrradparkhauses möglich, sodass im nördlichen und südlichen Bereich des S-Bahnhofes jeweils ein Fahrradparkhaus entstehen könnte. Auch die Integration des Fahrradparkhauses in ein privates Bauvorhaben ist grundsätzlich vorstellbar. Dies würde berlinweit gewissermaßen ein Modellvorhaben darstellen, das bisher in der Form noch nicht umgesetzt wurde.⁵⁶

Ein Gestaltungsleitfaden für Fahrradabstellanlagen, wie z.B. Fahrradparkhäuser, gibt es derzeit noch nicht. Es wird jedoch diskutiert ein vorgegebenes System ('Standardparkhaus') zu entwickeln, das modular eingesetzt und weiterentwickelt werden kann. Grundsätzlich ist für eine Einhausung eine individuelle Architektur möglich, während die Ausstattungselemente im Inneren standortübergreifend einheitlich gestaltet werden sollen (Corporate Design).

⁵³ Für nähere Informationen erfolgte eine schriftliche Anfrage an die BVG von Herwarth + Holz am 08.10.2020

⁵⁴ Schriftliche Beantwortung der GB infraVelo GmbH am 28.10.2020 auf die Anfrage von Herwarth + Holz vom 08.10.2020. Im Nachgang erfolgte eine telefonische Abstimmung bzgl. der genaueren Planung von Fahrradparkhäusern.

⁵⁵ Davon sind nach unseren Erhebungen 26 Fahrradabstellplätze am nördlichen Ein- und Ausgang des S-Bahnhofes platziert.

⁵⁶ Erste Erörterungen hierzu erfolgten am 06.11.2020 durch H+H mit dem Projektentwickler der beiden angrenzenden Baufelder.

2 Ergebnisse der Beteiligung von Unternehmen, Eigentümer*innen und Interessierten

Im Rahmen einer mehrformatigen Beteiligung von Unternehmen, Eigentümer*innen, Einrichtungen und sonstigen Interessierten gingen eine Reihe von Statements und Anregungen ein. Die Beteiligung erfolgte über eine Postkartenaktion, den Versand eines Fragebogens, die Online-Beteiligung auf mein.Berlin.de und die direkte Kontaktaufnahme per E-Mail. Es wurde einerseits der Status-Quo bewertet und andererseits Anregungen und Ideen zur zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebiets geäußert. Primär wurde das Online-Angebot zur Meinungsäußerung und regen Austausch genutzt. Insgesamt gingen hier 62 Beiträge ein. Äußerungen per Postkarte (9 Rückläufe) und Fragebögen (6 Rückläufe) gingen nur im geringen Umfang ein. Außerdem wurde der Weg über die direkte Kontaktaufnahme per E-Mail und Telefon zur Meinungsäußerung gewählt (7 Rückläufe). Die Beteiligung fand über einen Zeitraum von 10 Wochen statt und endete am 30.09.2020, der letzte Beitrag über mein.Berlin.de ging am 13.09.2020 ein. Insgesamt gingen 53 Beiträge ein. Die Auflistung aller Beiträge und Statements, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses eingegangen sind, ist dem Anhang zu entnehmen. Nachfolgend werden die am häufigsten genannten Beiträge, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Entwicklung des Standortes stehen, zusammenfassend dargestellt.

Bewertung des Status quo

Die Bewertung des Status Quo stellt die Standortvor- oder -nachteile aus Sicht der Teilnehmenden in den Fokus. Die meisten Bewertungen gingen zu den Themenkomplexen 'Nutzung', 'Verkehr und Mobilität' sowie 'Grünflächen und öffentlicher Raum' ein. In der Zusammenschau werden besonders die gute Nachbarschaft und der Interessensaustausch im Gebiet geschätzt. Nutzungsstrukturell wird das Gebiet als in sich funktionierendes, einheitliches Gewerbegebiet mit einer kleinteiligen Unternehmensstruktur charakterisiert. Zum Thema 'Verkehr und Mobilität' treten die integrierte, zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung als besondere Qualitäten hervor. Darüber hinaus wird die kostenlose Verfügbarkeit von Parkplätzen von den Gewerbebetrieben geschätzt.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass die negativen Bewertungen zu dem Gebiet überwiegen. Am häufigsten werden Mängel zum Thema 'Grünflächen und öffentlicher Raum' genannt. Die Verschmutzung des öffentlichen Raums durch illegal abgeladenen Sperrmüll, Unrat sowie der ungepflegte Zustand der Grünflächen werden besonders hervorgehoben. Neben den Verschmutzungen im öffentlichen Raum wird die Storkower Straße als unattraktiver Straßenraum bezeichnet, der für Fußgänger*innen und Radfahrende geringe Qualitäten und ein erhöhtes Gefahrenpotential aufweist. Aus den Kommentaren zum Themenkomplex 'Nutzung' werden Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen und nicht-gewerblichen Nutzungen, hier insbesondere das Wohnen in Verbindung mit sozialen Problemlagen, deutlich. Zudem wird das Fehlen gastronomischer Angebote bemängelt, das für Beschäftigte einen großen Nachteil darstellt. Außerdem wird kritisiert, dass kein für Besucher*innen einladendes, homogenes Gewerbegebietprofil oder ein Orientierungssystem im Gebiet vorhanden ist.

Ideen und Vorschläge

Die meisten Ideen und Vorschläge gingen zum Thema 'Grünflächen und öffentlicher Raum' ein. In der Zusammenschau steht der Wunsch im Vordergrund, die Sauberkeit im öffentlichen Raum zu verbessern und damit die Attraktivität für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ansässigen Unternehmen, aber auch für Besucherinnen und Besucher zu steigern. Es sollen attraktive Außenflächen und soziale Treffpunkte zur Naherholung und Pausengestaltung entstehen. Neben einer mangelhaften Gestaltung des öffentlichen Raums wird auch ein allgemein geringes Sicherheitsgefühl geäußert. Gewünscht werden Maßnahmen, die das subjektive Sicherheitsgefühl, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, steigern. Im Speziellen wird gewünscht, die Straßen- und Fußwegebeleuchtung zu verbessern. Darüber hinaus wird der Wunsch deutlich, das Gebiet mit einer kleinteiligen Nutzungsstruktur zu beleben, sodass auch außerhalb der herkömmlichen Arbeitszeiten das Gebiet belebt ist. Dies wird in Teilen auch aus den umliegenden Wohngebieten artikuliert.

Das Thema 'Verkehr und Mobilität' stößt in den Beteiligungsformaten ebenfalls auf hohes Interesse der Beteiligten. Einerseits werden die grundlegende Sanierung und Ausbau der Fuß- und Radwege gewünscht. Zum anderen besteht der Wunsch neue Verkehrsangebote, wie die Einrichtung von Sharingangeboten für Pkws und Fahrräder sowie einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Gebiet zu schaffen.

3 Einschätzung und Bewertung von ausgewählten Expert*innen

Am 18.08.2020 wurden durch das Planungsbüro Herwarth + Holz ausgewählte Expert*innen aus der Berliner Senatsverwaltung, der Handwerkskammer Berlin und der Industrie- und Handelskammer zu Berlin schriftlich befragt. Von 5 versandten Befragungen gingen 4 Rückläufe ein.⁵⁷ Nachfolgend werden die wichtigsten Einschätzungen und Bewertungen dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung der Interviews ist dem Anhang zu entnehmen.

Die befragten Experten schätzen den Standort insgesamt als einen bedeutenden Standort für Kleingewerbe und für lokal bzw. regional ausgerichtetes Handwerk ein. Die zentrale Lage und die gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sind für die Förderung von produktionsorientierten Nutzungen prädestiniert. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale durch die teilweise stark untergenutzten Bereiche in dem Gebiet, machen das Gebiet darüber hinaus attraktiv und können potentiell für die gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes genutzt werden. Die Experten sind sich einig, dass ein Risiko zur Verdrängung von ansässigen Gewerbebetrieben besteht und dahingehend einer Entwicklung des Standortes für nicht produktive Nutzungen, wie eines reinen Bürostandortes, entgegengewirkt werden muss.

Im Wesentlichen wird für den Standort keine stärkere Profilierung gesehen. Es besteht Einvernehmen darüber, das Gebiet bei maßvoller Weiterentwicklung und Qualifizierung als Gewerbe-standort langfristig zu sichern. Die Initiierung eines Standort- und Unternehmensnetzwerkes für die stärkere Einbindung und Vernetzung der ansässigen Unternehmen wird von zwei Experten empfohlen. Dies könnte nach Einschätzungen der Experten darüber hinaus zur Verbesserung des Images und des Bekanntheitsgrades beitragen.

4 Planungsabsichten und geplante Bauvorhaben

Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt (KIS L, Stapl 1, Stapl 2)

Mit dem Stadtentwicklungsamt Pankow hat am 30.07.2020 ein Abstimmungstermin zu geplanten Bauvorhaben stattgefunden. Für die Flächen im Planungsgebiet besteht insgesamt ein hoher Verwertungsdruck, insbesondere für den Neubau von Bürogebäuden. Investor*innen sind sowohl bereits im Planungsgebiet ansässige Eigentümer*innen / Unternehmen als auch externe.

Nachfolgend sind geplante Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebiets aufgeführt:

Genehmigte Bauvorhaben derzeit in Realisierung (auf Basis des § 34 BauGB)

- Storkower Straße 142 - 146 (Flurstück 25): Neubau eines VI- bis VIII-geschossigen Bürokomplexes durch den Projektentwickler Townscape One, mit etwa 25.000 m² BGF und überschlüssig etwa 1.250 neuen Arbeitsplätzen.⁵⁸
- Flurstück 244 (Flur 215) zwischen Storkower Straße 101 und 101 A: Neubau eines VII- bis VIII-geschossigen Bürogebäudes
- Flurstück 217 (Flur 115) unmittelbar nördlich Storkower Straße 125 A: Neubau einer II-geschossigen Produktionshalle für die Integral-Werkstatt (inkl. Verwaltungseinheit und einer Kantine mit Bistro)
- Storkower Straße 133A (Flurstück 176): Nutzungsänderung für Flüchtlingsunterkünfte.

⁵⁷ Antworten liegen vor von Herrn Carsten Grashoff (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A), Herrn Axel Grünberg (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I A), Herrn Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin) und Herrn Christof Deitmar (IHK Berlin).

⁵⁸ vgl. Erschließungskonzept Bauprojekt Storkower Straße 142-146, S. 3

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine konkrete Benennung von Bauanträgen, Bauvoranfragen sowie Planungen / Konzepten in dieser öffentlichen Fassung der Potenzialstudie nicht möglich.

Hinweis: Der Plan 15 ('Geplante Bauvorhaben') ist aus datenschutzrechtlichen Gründen in dieser öffentlichen Fassung der Potenzialstudie nicht enthalten.

5 Nachverdichtungs- und Neustrukturierungspotenziale

Vielfältige Bebauungspotenziale im gesamten Gebiet vorhanden

Im gesamten Gebiet konnte eine Vielzahl an – über die Bestandsbebauung hinausgehenden – Nachverdichtungspotenzialen für die weitere bauliche Entwicklung ermittelt werden. Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere auf jenen Flächen, die in Hinblick auf das planungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß ein vergleichsweise geringes Maß der baulichen Nutzung aufweisen.

Hierbei werden in dieser Studie (u.a. in Anlehnung an den Leitfaden 'Nachverdichtung von Gewerbebeständen') folgende Nachverdichtungs- und Neustrukturierungspotenziale unterschieden.

Ungenutzte Flächen / Brachflächen

- Zwei ungenutzte, brachliegende Grundstücke im Südwesten des Planungsgebiets mit einer gemeinsamen Grundstücksgröße von etwa einem Hektar sind prädestiniert für eine Neubebauung. Konzepte liegen hierzu bereits vor.

Untergenutzte Flächen (unbebaut)

- Großflächige Stellplatzflächen im östlichen Planungsgebiet sowie die nördlich gelegenen großen Grün- und Stellplatzflächen entlang der Kniprodestraße stellen untergenutzte, nicht bebaute Nachverdichtungspotenziale dar, die grundsätzlich ebenfalls für eine Neubebauung in Betracht kommen.

Untergenutzte Flächen (bebaut)

- Untergenutzte Flächen mit bestehender Bebauung kommen für eine dichtere Neubebauung in Frage. Untergenutzte Flächen mit bestehender Bebauung befinden sich insbesondere:
 - im Westen des Planungsgebiets auf den Grundstücken Storkower Straße 122-130 (hier nur gerade Hausnummern), die vornehmlich mit eingeschossigen Hallen und Tankstellengebäuden bebaut sind,
 - im Südosten des Planungsgebiets auf den Grundstücken Storkower Straße 141-159 (hier nur ungerade Hausnummern), die vornehmlich mit eingeschossigen Garagenhallen / kleinen Gewerbehallen bebaut sind,
 - im Osten des Planungsgebiets auf den Grundstücken Storkower Straße 101 C / 115 B und 115 C, die mit eingeschossigen Gewerbehallen bebaut sind.
- Im Osten des Planungsgebiets nördlich des Grundstücks Storkower Straße 133 befindet sich die einzige untergenutzte und teilweise bebaute Fläche in einem Blockinnenbereich.

Flächen mit Gebäuden, die einen mittleren oder erheblichen Erneuerungsbedarf aufweisen

- Flächen mit Gebäuden, die einen mittleren oder erheblichen Erneuerungsbedarf aufweisen kommen ebenfalls für eine dichtere Neubebauung sowie vereinzelt für eine Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Gebäude in Frage.
- Die meisten der großen Gewerbehallen im nördlichen Planungsgebiet weisen einen mittleren bis erheblichen Erneuerungsbedarf auf und können daher insbesondere als Flächenpotenzial für Ersatzneubauten angesehen werden.
 - Eine Aufstockung / Erweiterung dieser Hallen kommt weniger in Frage, da unterstellt werden kann, dass die baustatischen Voraussetzungen eher ungeeignet sind und die Nutzungsanforderungen der Betriebe dennoch nicht erfüllt werden können.
- Das Gebäude auf dem Grundstück Storkower Straße 140 soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.
- Weitere Gebäuden mit mittleren oder erheblichen Erneuerungsbedarf befinden sich auf den Grundstücken Storkower Straße 133 / 133A / 139 C sowie 138 D.

Gebäude mit Aufstockungspotenzial⁵⁹

- Aufstockungspotenzial besitzen vor allem die Bürogebäude des Typ A1 im nordöstlichen Planungsgebiet.
 - Das Gebäude in der Storkower Straße 101 A wurde bereits um ein Geschoss aufgestockt.
- Ferner sind die mehrgeschossigen Gebäude auf den Grundstücken Storkower Straße 110 sowie 139 C sowie Syringenplatz 27 und 29 potenziell für eine Aufstockung geeignet.

Bereiche des Planungsgebiets von besonderer städtebaulicher Relevanz

Neben den hier definierten Flächen mit Bebauungspotenzialen sind im Gebiet städtebaulich besonders relevante Bereiche auszumachen, die bei einer Entwicklung der Potenziale besondere Berücksichtigung finden sollen:

- Drei gestalterisch indifferente städtebauliche Bereiche u.a. im zentralen Planungsgebiet sowie im Nordwesten sollten städtebaulich neu geordnet werden.
- Die direkt an den Hauptverlauf der Storkower Straße sowie an die Kniprodestraße angrenzenden Grundstücke sind als adressbildender Bereich (Visitenkarte) zu definieren. Vor diesem Hintergrund ist die besondere Wahrnehmbarkeit dieser Bereiche bei der weiteren Entwicklung besonders zu berücksichtigen.
- Die Grundstücke im südlichen Bereich des Planungsgebiets sind durch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gekennzeichnet und prädestinieren diesen Bereich für höhere bauliche Dichten vornehmlich für Büronutzungen.

⁵⁹ die Bewertung des Potenzials erfolgte hierbei rein aus städtebaulicher, nicht aus konstruktionstechnischer Sicht.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

NUTZUNGSBEDARFE
 UND POTENZIALE

PLAN 16

FLÄCHENPOTENZIALE

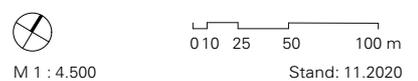
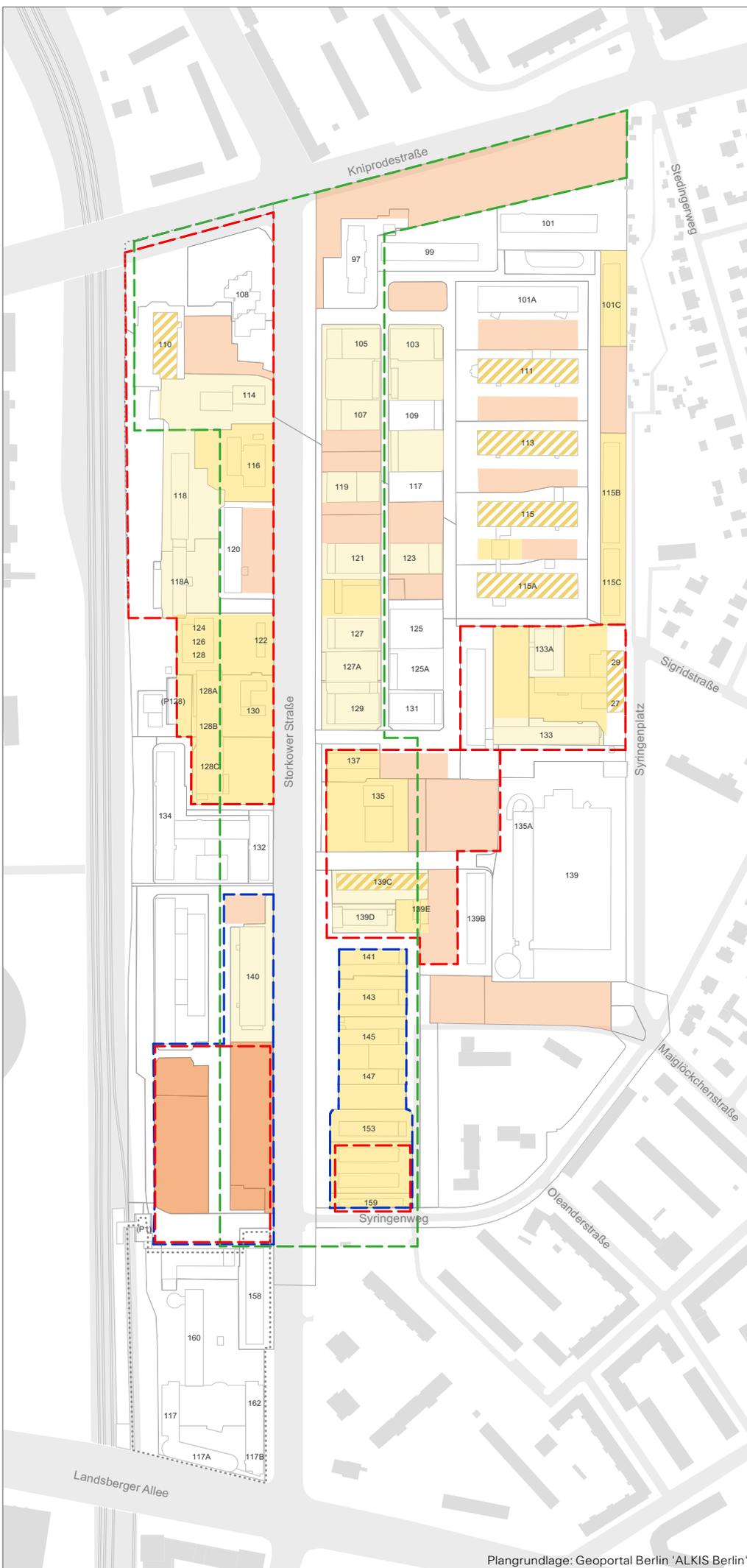
*Nachverdichtungs- und
 Neustrukturierungspotenziale*

- Ungenutzte Flächen / Brachflächen (Neubauung)
- Untergenutzte Flächen - unbebaut (Neubauung)
- Untergenutzte Flächen - bebaut (dichtere Neubauung)
- Flächen mit Gebäuden mit mittlerem und erheblichem Erneuerungsbedarf (dichtere Neubauung / Erweiterung / Aufstockung)
- Gebäude mit Aufstockungspotenzial

Städtebaulich besondere Bereiche

- Gestalterisch indifferenter städtebaulicher Bereich
- Adressbildender Bereich / Ort mit hoher Imagewirkung
- Bereich mit bester ÖPNV-Anbindung

- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume
- 97 Hausnummer



AUFTRAGGEBER:
 BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
 HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

6 Nutzungsbedarfe und Nachverdichtungspotenziale im Abgleich

Aus der Zusammenschau der ermittelten Entwicklungsinteressen relevanter Akteure sowie aus der bisherigen Prägung des Gewerbegebiets Storkower Straße ergeben sich die folgenden Prioritäten für die perspektivische Entwicklung des Standorts:

- Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbe- und Bürostandort unter Ausschöpfung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale vor dem Hintergrund einer zunehmenden Gewerbeflächenknappheit,⁶⁰
- Verbesserung der inneren Erschließung des Gebiets insbesondere für den Wirtschaftsverkehr, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen,
- Qualifizierung und Aufwertung des Standorts mit attraktiven arbeitsplatzbezogenen Angeboten sowie durch öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität (Grünflächen / Plätze).

Ausdruck der guten Standortlage und -Vernetzung sowie preisgünstiger Mieten ist ein hoher Vermietungsgrad und eine insgesamt gute Nachfrage für diverse Nutzungen im Spektrum des verarbeitenden Gewerbes und Handwerk, Lager und Logistik, Groß- und Fachhandel sowie bürobezogener Dienstleistungen bis hin zu sozialen und kulturellen Einrichtungen und Vergnügungsstätten.

Auf der 'Angebotsseite' zeigt sich, dass insgesamt vielfältige Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung stehen (vgl. Plan 16). Im Ergebnis kann dem weiteren Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen in Verbindung mit einer effektiven und verbesserten inneren Erschließung sowie attraktiven arbeitsplatzbezogenen Angeboten und Aufenthaltsräumen entsprochen werden.

Zunächst ist die Aufstellung eines mit den Entwicklungsprioritäten korrespondierenden Bebauungsplans für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig.

Allerdings befinden sich die vorhandenen Flächenpotenziale vorrangig auf Grundstücken in privatem Eigentum. Da sich die Eigentumsstruktur insgesamt kleinteilig und divers darstellt, ist für eine bedarfsgerechte Mobilisierung der Flächenpotenziale im Gebiet ein kleinteiliger, adaptiver und flexibler Planungsansatz, verbunden mit einem hohem Steuerungs- und Koordinierungsaufwand sowie vielfältiger, intensiver Beratung und Moderation erforderlich. Hierzu kann auch der Ankauf von verfügbaren und entwicklungsperspektivisch relevanten Grundstücken durch die öffentliche Hand beitragen. Durch die Bildung einer Standortgemeinschaft (z.B. WID)⁶¹ und ggf. die befristete Etablierung eines Standortmanagements kann darüber hinaus auch die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft von Unternehmen und Eigentümer*innen erhöht werden.

⁶⁰ Z.B. in der Nutzungskonkurrenz zu Wohn- oder Büronutzungen

⁶¹ Working Area Improvement District

E SWOT-Analyse – Das Gebietsprofil in der Zusammenschau

Die Ergebnisse und Implikationen der Analyse des Gebietsprofils werden in Ergänzung der Ergebnisse der Beteiligungen von Unternehmen, Eigentümer*innen und Interessierten sowie den Interviews ausgewählter Experten zusammenfassend in einer SWOT-Analyse dargestellt. Ziel ist es, die prägenden Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken herauszuarbeiten. Als Stärken (+) werden die bereits im Planungsgebiet vorhandenen Potenziale respektive Qualitäten bezeichnet. Es ist hierbei insbesondere relevant, inwiefern diese Stärken zukünftig entwickelt werden und welche Synergien ggf. entstehen und gefördert werden können. Schwächen (–) sind bestehende Mängel respektive Defizite, die es zu beheben bzw. zu minimieren gilt.

Die Chancen (+) und Risiken (–) sind vor allem als übergreifende Einflussfaktoren für die Standortentwicklung des Gewerbegebiets Storkower Straße zu verstehen. Zu bewerten ist, inwiefern sich die Chancen in Hinblick auf die Entwicklung des Planungsgebiets fördern lassen oder sich Risiken auswirken können. Ziel ist es, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und mögliche Verluste aus Schwächen und Risiken gering zu halten.

Räumlich zu verortende, gebietsbezogene Themen der SWOT-Analyse werden ferner in einem Plan (vgl. Plan 17) zusammengefasst.

Städtebau, Nutzungsstruktur, Eigentum

- + Etablierter Gewerbe- und Bürostandort
- + Gute Abschirmung des Gewerbegebiets zu benachbarten Wohngebieten (geringes Konfliktpotenzial an den äußeren Gebietsrändern)
- + Gut ablesbare städtebauliche Grundstruktur mit Gewerbe- und Industriehallen-Ensemble und Bürozeilenbebauung
- + Adressbildende Eingangssituationen mit markanten Gebäuden im nördlichen und südlichen Bereich des Gebietes (z.T. in den erweiterten Betrachtungsräumen)
- + Bürogebäude vorrangig in gutem bis sehr gutem Zustand
- + Vielfältige Bebauungspotenziale und innere Nutzungsreserven / Hohes Nachverdichtungspotenzial durch teilweise geringere städtebauliche Dichte (z.B. im Bereich der Hallenbebauung)
- + keine Entwicklungshemmnisse durch Belange des Denkmalschutzes
- + Industrie-Typenbauten oder Büro-Typenbauten mit gleichen Grundrisszuschnitten ermöglichen einfachere Um- und Weiternutzung
- + Kleinteilige Unternehmensstruktur mit räumlich-funktionalen Schwerpunkten (Cluster)

- Produzierendes Gewerbe unter Druck (Flächenkonkurrenzen, drohende Verdrängung gewerblicher Nutzungen und gebietsinterne Konfliktpotenziale mit gewerbefremden und weniger artverwandten Nutzungen)
- Komplexe Steuerungserfordernisse aufgrund der Eigentumsstruktur (Vorrangig private Eigentümer*innen / nur ein geringer Anteil der (entwickelbaren) Grundstücke befindet sich in öffentlichem Eigentum)
- Gebäudebestand nur eingeschränkt flexibel nutzbar / fehlende 'hybride' Typologien respektive Mischtypologien (vorrangig entweder Industrie-Typenbauten oder Büro-Typenbauten)
- Fehlende attraktive und arbeitsplatznahe Versorgungsangebote (z.B. Gastronomie)
- Hallen teilweise in vernachlässigtem Zustand (und entsprechen nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen der Unternehmen / Betriebe)
- Fehlende räumliche Akzentuierung (Raumkante) u.a. an der östlichen Storkower Straße
- Solitärgebäude des großflächigen Einzelhandel im Südosten fügt sich typologisch nicht ein und bildet Barriere zum Syringenplatz

- Garagenhallenensemble im Südosten ist der besonderen Lage- und Standortgunst nicht angemessen
- Fehlende attraktive Platzsituationen (z.B. im Bereich des S-Bahnhofs Landsberger Allee)
- Kein urbanes, der Zentralität der Lage angemessenes Flair
- Nur wenige Eigentüme*innen von Grundstücken sind gleichzeitig deren Nutzer
- vermutliche Steigerung der Mietpreise (u.a. aufgrund laufender Projektentwicklungen)

Grün- und Freiraumstrukturen, Umwelt, Klima

- + Dichter Baumbestand entlang der östlichen Storkower Straße und im Südosten
- + Grünflächen mit ökologisch wertvollen Funktionen (u.a. Ruderalfläche im Südwesten)
- + Räumliche Nähe zum Syringenplatz und dem Volkspark Prenzlauer Berg
- Fehlende (öffentliche) Grünflächen und sonstige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
- Grünflächen sind meist kleinteilig, ungestaltet und kaum zusammenhängend
- Verwahrlosung öffentlicher Räume / insbesondere öffentliche Grünflächen teilweise in ungepflegten und verwahrlostem Zustand (u.a. gekennzeichnet durch Verschmutzung, Vandalismus und Ungeziefer)
- Hoher bis sehr hoher Versiegelungsgrad der (vorrangig gewerblich oder als Stellplätze) genutzten Freiflächen (starker Wärmeinseleffekt / Vulnerabilität gegenüber Hitze)
- Hoher Anteil an atlastenverdächtigen Flächen
- Mangelhafte Verflechtung des Gewerbegebiets mit dem Syringenplatz / Fehlende Grünverbindung zwischen den Volksparks Friedrichshain und Prenzlauer Berg
- Überbauung von Ruderalflächen

Erschließung und Mobilität

- + Erschließungsflächen zu weiten Teilen in öffentlicher Hand
- + Hervorragende pendlergerechte Anbindung an das ÖPNV-Netz (u.a. S-Bahnring)
- + Insgesamt sehr gute Erreichbarkeit, begünstigt durch die innenstadtnahe Lage (zentraler Einzugsbereich), die Anbindung an die Storkower Straße (übergeordnete Straßennetz) sowie die Nähe zur Autobahn
- + Ansässige Betriebe erfüllen Nahversorgungsfunktion ('Stadt der kurzen Wege')
- + Technische Erschließung in solidem Zustand
- + Bei geplanten Bauvorhaben im Südwesten des Planungsgebietes sind integrierte Tiefgaragen vorgesehen
- Erschwerte Bedingungen für den Lieferverkehr (unzureichende Wendemöglichkeiten, Rangierflächen und Ladezonen)
- Linksabbiegen ist vom und auf den übergeordneten Verlauf Storkower Straße nicht an allen Nebenstraßen möglich
- Trotz insgesamt zahlreicher Pkw-Stellplätze ist deren Verfügbarkeit (z.T. auf privaten Grundstückflächen) und Qualität (Bemaßung, Parken auf Bordsteinen) unzureichend
- Fußwege sind, sofern vorhanden, in einem insgesamt schlechtem Zustand und nur unzureichend barrierefrei
- Radwege sind, sofern vorhanden, in einem insgesamt schlechtem Zustand (u.a. zu schmal)
- Defizit an (überdachten) Stellplätzen für Fahrräder insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs Landsberger Allee

- Sicherheitsrisiken für Fußgänger und Radfahrer vor allem innerhalb des Gewerbegebiets aufgrund fehlender eigenständiger Anlagen und hohem Verkehrsaufkommen
- Fehlende Orientierung im Gebiet (insbesondere für nicht Ortskundige)
- Fehlende Wegeverbindung zur Paul-Heyse-Straße über die S-Bahntrasse hinweg
- Keine Infrastruktur für innovative Verkehrsansätze (z.B. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge / Hubs für Lastenfahrräder)
- Beeinträchtigung durch Immissionen in Verbindung mit einem hohen Verkehrsaufkommen

Qualitäten, Mängel und Problemlagen von zentraler Bedeutung

Für die perspektivische Entwicklung des Gewerbegebiets Storkower Straße sind insbesondere die im Folgenden zusammengefassten zentralen Qualitäten, Mängel und Problemlagen von besonderer Relevanz:

Qualitäten und Chancen von zentraler Bedeutung

- + Etablierter Gewerbe- und Bürostandort
Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen / Büronutzungen sind die überwiegende Art der Flächen- und Gebäudenutzung. Die vorrangigen Nutzungen entsprechen überwiegend den Nutzungsarten die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.
- + Vielfältige Bebauungspotenziale
Das Gewerbegebiet 'Storkower Straße' verfügt über einen großen Umfang an nicht bebauten und / oder untergenutzte Flächen, die für eine bauliche Entwicklung und Nutzungsverdichtung ein großes Potenzial darstellen (vgl. Plan 16).
- + Gute Abschirmung des Gewerbegebiets zu benachbarten Wohngebieten
Nach außen stellt sich das Gewerbegebiet Storkower Straße weitestgehend abgeschirmt dar, sodass Nutzungskonflikte mit benachbarten immissionsempfindlichen Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets nicht zu erwarten sind.
- + Zentrale Lage / verkehrliche Vernetzung
Durch die zentrumsnahe und gut vernetzte Lage des Standorts am Berliner S-Bahn-Ring ist ein effizientes Pendeln von Beschäftigten innerhalb eines weitläufigen Einzugsgebiets möglich. Gleichzeitig gibt es Beschäftigten die Möglichkeit, ihren Arbeitsplatz auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Wirtschaftsverkehr wird außerdem durch die Hauptverkehrsstraße 'Storkower Straße' und der Nähe zur Autobahn begünstigt. Ansässige Betriebe tragen aufgrund der integrierten Lage zudem zur örtlichen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Handwerks-, Reparatur- und anderen Dienstleistungen bei, was sich verkehrstechnisch ebenfalls vorteilhaft auswirkt.

Mängel und Problemlagen von zentraler Bedeutung

- Produzierendes Gewerbe unter Druck
Das Gewerbegebiet Storkower Straße wird zunehmend durch nicht gewerbliche und z.T. lärmempfindliche Nutzungen durchsetzt (z.B. Wohnunterkünfte für obdachlose Menschen, Clubs und andere Freizeitnutzungen), die ein hohes Konfliktpotenzial mit sich bringen und den Gebietscharakter des Standorts als Gewerbegebiet gefährden.
- Komplexe Steuerungserfordernisse aufgrund der Eigentumsstruktur
Insgesamt hängt die Qualifizierung des Gesamtgebiets aufgrund der kleinteiligen und privaten Eigentumsstruktur von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen ab und bedarf einer intensiven Moderation.

- Gebäudebestand nur eingeschränkt flexibel nutzbar
Es fehlt an flexibel nutzbaren, 'hybriden' Gebäudetypologien, die eine Kombination von produzierendem Gewerbe und Büronutzungen bei einer hohen städtebaulichen Dichte ermöglichen und Anforderungen an moderne, durchmischte Arbeitsformen (relevantes Marktsegment) gerecht werden.
- Fehlende attraktive und arbeitsplatznahe Versorgungsangebote
Das Gebiet verfügt nur über wenige gastronomische Angebote, die den Beschäftigten, insbesondere in der Mittagspause zur Verfügung stehen. Darüber hinaus fehlt es an weiteren attraktiven arbeitsplatzbezogenen Versorgungsangeboten (wie z.B. Minimarkt, Kiosk, Backstube, Blumenhandel, Reinigung oder Friseur).
- Verwahrlosung öffentlicher Räume
Der öffentliche Raum weist grundsätzlich Anzeichen von Verwahrlosung (wie z.B. Vandalismus und illegale Müllentsorgung) auf, der insbesondere auch die Kundschaft der hier ansässigen Betriebe abschreckt. Auch sind die wenigen (vorrangig straßenbegleitenden) Grünflächen in einem ungepflegten Zustand.
- Städtebauliche Defizite
Trotz der gut ablesbaren städtebaulichen Grundstruktur weisen Teile des Gewerbegebiets städtebauliche Mängel in Form von kleinräumig heterogener Bebauung sowie von untergenutzten Flächen auf. Die räumliche Gestalt der Bebauung und der öffentlichen Räume wirkt insgesamt 'in die Jahre gekommen' und vernachlässigt, was sich auf die Adressbildung, die Außenwirkung und das Image des Standorts negativ auswirkt. Insbesondere fehlt es entlang der Storkower Straße an einer städtebaulichen Akzentuierung.
- Unzureichende innere Erschließung
Neben dem mangelhaften Zustand der Fuß- und Radwege, sind die Voraussetzungen für den Lieferverkehr bei zu engen Fahrbahnen und knapp bemessenen Liefer- und Rangierflächen insgesamt unzureichend. Ferner stellt sich die Orientierung im Gebiet insbesondere für nicht Ortskundige schwierig da.
- Fehlende (öffentliche) Grünflächen und sonstige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
Grundsätzlich mangelt es dem Gewerbegebiet Storkower an arbeitsplatznahen Orten, die insbesondere der kurzzeitigen Erholung von Beschäftigten dienen (z.B. Plätze und Parks).

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

GEBIETSPROFIL

PLAN 17

SWOT - ANALYSE

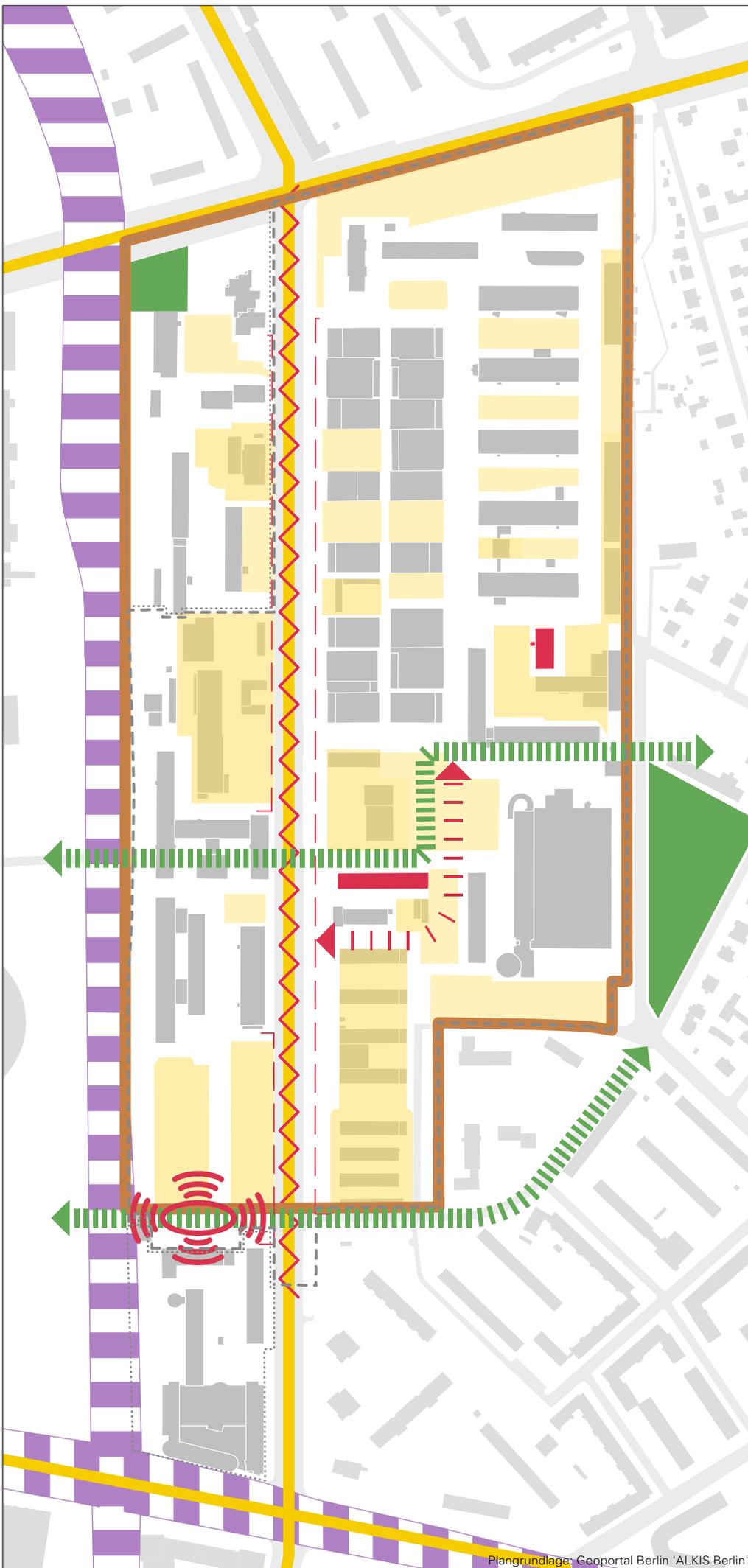
Stärken / Chancen

-  Anbindung an das schienengebundene ÖPNV-Netz
-  Einbindung in das übergeordnete HauptstraÙennetz
-  Erhaltenswerte Grünflächen
-  Abschirmung nach außen
-  Flächen mit Bebauungs- und Nachverdichtungspotenzial
-  Potenzial zur Herstellung einer übergeordneten Grünverbindung

Schwächen / Risiken

-  Hohe Barrierewirkung sowie Lärm- und Schadstoffbelastung
-  Gebietsfremde Nutzungen mit hohem Konfliktpotenzial
-  Mangelhafte gestalterische Fassung / Akzentierung des Straßenraums
-  Fehlende Straßenverbindung
-  Mangelhafte Platzsituation / Fehlende Aufenthaltsqualität / Keine Adressbildung

-  Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume



 0 10 25 50 100 m
 M 1 : 4.500 Stand: 09.2020

AUFTRAGGEBER:
 BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
 HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

F Schlussfolgerungen für das Entwicklungskonzept

Grundlage für das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Storkower Straße sind wesentliche Schlussfolgerungen, die sich aus der Zusammenschau des Gebietsprofils, der Abfrage von Belangen der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern, der Beteiligung von Eigentümer*innen, Unternehmen und Interessierten sowie der Einschätzung und Bewertung ausgewählter Experten ergeben.

Wesentliche Stärken des zentral gelegenen und gut vernetzten Standorts sind das breite Spektrum an stadtteilvorsorgenden klein- und mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, das aus einem gewachsenen Nebeneinander von Gewerbe- und Büronutzungen resultiert. Hieraus ergibt sich allerdings auch eine hohe Anschlussfähigkeit und Standorteignung für eine Vielzahl von gewerbefremden und weniger artverwandten Nutzungen. Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Gewerbeflächen und fehlender Standortalternativen insbesondere für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe wird mit großen Einvernehmen favorisiert, den Gewerbebestandort Storkower Straße – auch im Sinne des StEP Wirtschaft 2030 – aktiv zu sichern und weiterzuentwickeln sowie städtebaulich und unter Nutzung der Nachverdichtungspotenziale aufzuwerten.

Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbe- und Bürostandorts Storkower Straße verbindet sich das Ziel, Flächenangebote für Gewerbe- und Büronutzungen in zentraler Lage am S-Bahnring zu sichern und auszubauen. Damit gehen auch ein breites Angebot an wohnortnahen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie die Gewährleistung einer nahörtlichen und verkehrsschonenden Versorgungsfunktion einher. Nicht zuletzt kann das Gewerbegebiet als Alternativstandort für verdrängte oder zu verlagernde Gewerbebetriebe von umzustrukturierenden Standorten dienen. Ein klares Nutzungsprofil aus Gewerbenutzungen und Büros schafft Identität, begünstigt Synergien und kann überörtliche Strahlkraft entfalten.

Demgegenüber drohen dem Gewerbebestandort zwei mögliche Entwicklungen, denen mit einer differenzierten Planung und intelligenten Steuerung entgegen gewirkt werden soll:

Durch eine insgesamt steigende Nachfrage nach Büroflächen besteht insbesondere für innerstädtische und gut vernetzte Standorte ein hoher Verwertungsdruck. Bürokomplexe mit einem möglichst voll ausgeschöpften Nutzungsmaß stellen hohe Renditen in Aussicht, induzieren einseitige Nutzungsformen und befördern Bodenspekulationen. Mit einer solchen drohenden Gebietsentwicklung gehen zwangsläufig steigende Mietpreise und Gentrifizierungsprozesse einher, die in der Folge zur vollständigen Verdrängung der bestehenden Gewerbebetriebe am Standort führen und die gezielte Ansiedlung von neuen Gewerbe- und Handwerksbetrieben unmöglich machen. Da für derartige Handwerks- und Produktionsbetriebe kaum alternative Flächen (insbesondere in zentraler Lage) zur Verfügung stehen, droht der Verlust kleingewerblicher Strukturen und Angebote, die auch zur nahörtlichen Versorgung für Haushalte und Unternehmen beitragen. Auch die Zunahme des Straßenverkehrs und der Verkehrsimmissionen sowie größere Umbauten im Erschließungsnetz wären mit einer forcierten Büroentwicklung die Folge. Das Gebiet würde sich sukzessiv zu einem monofunktionalen Bürostandort entwickeln.

Auch eine andere Entwicklung ist – ggf. in Überlagerung mit einer Forcierung von Büronutzungen – sehr real. Ohne adäquate Sicherung der Gewerbeflächen würden weitere gewerbefremde und weniger artverwandte Nutzungen (wie z.B. Vergnügungsstätten sowie kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen) in das Gebiet stoßen und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe und zur Inanspruchnahme attraktiver Gewerbeflächen beitragen. Damit gehen auch ein Imageverlust und die sinkende Attraktivität des Standorts einher, der den Verlust eines spezifischen Nutzungsprofils bewirkt. Insgesamt entstünde eine Gemengelage verschiedener teils konfliktträchtiger Nutzungen bei einer insgesamt geringen funktionalen und gestalterischen Qualität.

Das im nächsten Kapitel dargestellte Entwicklungskonzept definiert den Rahmen für eine effektive Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Storkower Straße.

G Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Storkower Straße

Das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Storkower Straße definiert den groben Rahmen für die angestrebte städtebauliche sowie nutzungsstrukturelle mittel- bis langfristige Entwicklung des Gebietes.

Dieses setzt sich zusammen aus dem Entwicklungsleitbild, den konkretisierenden Entwicklungszielen und den strukturgebenden räumlichen Entwicklungszielen, die konzeptionell in einem Nutzungs- sowie Gestaltungs- und Bebauungskonzept konkretisiert wurden. Abschließend wurden, daraus abgeleitet, die wesentlichen, erforderlichen Maßnahmen in zwei Phasen dargestellt.

Für das Gestaltungs- und Bebauungskonzept wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsalternativen erarbeitet und gemeinsam mit dem Büro für Wirtschaftsförderung und dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt. Zur Findung einer Vorzugsalternative, wurde das Gebiet in acht Teilräume gegliedert und die verschiedenen Erschließungs- und Bebauungsalternativen im Rahmen von drei Workshops gemeinsam mit dem Büro für Wirtschaftsförderung und dem Stadtentwicklungsamt unter Leitung des Büros complan Kommunalberatung intensiv diskutiert, bewertet und schließlich, in Abwägung der Vor- und Nachteile, gemeinsam eine Vorzugsalternative festgelegt, die als Entwicklungskonzept ausgearbeitet wurde.

1 Entwicklungsleitbild / Entwicklungsziele

Entwicklungsleitbild

Mit einem Entwicklungsleitbild soll die angestrebte Entwicklung des Planungsgebiets als Gewerbestandort ansprechend und motivierend kommuniziert werden. Hierzu dient ein einprägsames Signet / 'Label', das die zukünftige Entwicklung des Standorts prägnant aufzeigt und Assoziationen weckt:

Gewerbequartier Storkower Straße – citynah. attraktiv. vielfältig.

citynah steht für

- integrierte, zentrumsnahe Lage
- hervorragende Einbindung in das übergeordnete Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr
- hohe Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte
- engmaschiges Fuß- und Radwegenetz
- enge Anbindung an die attraktive übergeordnete Grünverbindung Ost-West zwischen Volkspark Friedrichshain und Prenzlauer Berg
- funktionsfähige, arbeitsteilige Integration des Gebietes im übergeordneten Standortgefüge

attraktiv steht für

- städtebauliche, qualitativ hochwertige Adresse
- aktives Unternehmernetzwerk (starker Zusammenhalt und enge Kooperation der ansässigen Unternehmen)
- hohe Standortbindung junger dynamischer Unternehmen
- zusätzliche arbeitsplatznahe, ergänzende Angebote (Gastronomie, Bäckerei, Kiosk)
- gelungenen Strukturwandel und eine dynamische Investitionsentwicklung, sowie Modernisierung des Gebietes und ihrer Bebauung
- identitätsfördernde städtische Baukultur
- übersichtliche, barrierefreie Informations- und Wegeführung
- bedarfsgerechte und innovative Mobilität mit dezentralen Mobilitäts-Hubs

- einladende öffentliche und private Außenräume mit hoher Freiraum-, Aufenthalts- und Umweltqualität
- ein klimaresilientes Gewerbequartier
- ein positives subjektives Sicherheitsgefühl

vielfältig steht für

- eine Funktionsvielfalt aus werkstatorientiertem Gewerbe und Handwerk sowie Bürodienstleistungen und Verwaltungseinrichtungen
- ein breites gewerbliches Nutzungsspektrum (Branchenvielfalt) ohne vorgegebene Branchenkonzentration
- differenzierte, unterschiedliche Grundstücksgrößen
- ein enges Nebeneinander von Mieter*innen und Eigentümer*innen
- kleinteilige Branchencluster und Synergien.

Entwicklungsziele

Im Ergebnis der Analysen und Bewertungen zur Bestandssituation, der dargestellten Planungsvorgaben sowie der im Planungsprozess geäußerten Belange und Bedarfe werden im Folgenden zentrale Planungsziele als konzeptionell-strategischer Entwicklungsrahmen definiert und in vier Themenfeldern zusammengefasst:

Nutzung

- Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Storkower Straße als Ort des Arbeitens sowohl für kleinere und mittlere Produktions- und Handwerksbetriebe wie auch für ein breites Spektrum an Verwaltungen und Bürodienstleistungen
- Vermeidung weiterer Zweckentfremdungen und 'Profilverwässerungen' durch zunehmende gebietsfremde und nicht artverwandte Nutzungen
- Effiziente Nutzung der Bauflächen und Mobilisierung weiterer Bebauungspotenziale
- Gestaltung ablesbarer, adressbildender Nutzungscluster mit Synergien im Nutzungsmix
- Vertikale Mischung von Produktion, Büros, Forschung und Entwicklung
- Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebieten / Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse
- Ermöglichung von zeitlicher Entwicklungsflexibilität
- Integration von Nutzern / Nutzergruppen in den Entwicklungsprozess; ggf. Gründung einer Standortgemeinschaft
- Verbesserung der Standortattraktivität
- Entwicklung des Bereichs westlich der Storkower Straße als prioritärer Standort für Verwaltungen und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Banken, Versicherungen, Krankenkassen u.a.)
- Weitestgehender Erhalt des Unternehmensbestands u.a. durch sukzessive Verlagerung der von einer Umstrukturierung im Gebiet betroffenen Betrieben auf neuentwickelte Standorte innerhalb des Gebietes (revolvierendes Prinzip)
- Bevorzugte Ansiedlung von zu verlagernden Gewerbeunternehmen aus anderen Quartieren und Stadtteilen Pankows

Städtebau / Stadtplanung

- Entwicklung einer robusten städtebaulichen Struktur
- Aufwertung des Bereichs um dem S-Bahnhof Landsberger Allee als lebendiges Entree des Gebietes

- Bauliche Akzentuierung der Storkower Straße als städtebauliches Rückgrat und Adresse bzw. Visitenkarte des Gewerbebestandes
- Akzentuierung städtebaulich prominenter Orte, Implementierung von Impulsorten
- Neugestaltung der mindergenutzten Bereiche mit architektonischen Akzentsetzungen
- Modernisierung des Gebäudebestands zur Förderung der Identifikation mit dem Standort und zur Imageverbesserung des Gebiets
- Verbesserung der objektiven und subjektiven Sicherheit

Grün- und Freiflächen / Umwelt

- Herstellung einer übergeordneten Grünverbindung zwischen den Volksparks Friedrichshain und Prenzlauer Berg
- Herstellung einer Grünverbindung zwischen dem S-Bahnhof Landsberger Allee über den Syringenplatz zum Volkspark Prenzlauer Berg
- Qualifizierung bestehender und Schaffung neuer Grün- und Freiflächen
Schaffung von attraktiven, arbeitsplatznahen Möglichkeiten zur Kurzeiterholung ('Pocket Plätze')
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung des Mikroklimas (ggf. mit Fassaden- und Dachbegrünung) und damit verbundene Aufwertung des Arbeitsumfeldes im Gebiet
- Berücksichtigung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bei Inanspruchnahme vorhandener Grünflächen

Verkehr und Erschließung

- Sicherung einer leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Angemessene Berücksichtigung der Belange und Platzbedarfe des Wirtschaftsverkehrs in Hinblick auf Schleppkurven, Rangier- und Anlieferzonen sowie Straßenbreiten
- Verbesserung der gebietsinternen Erschließung insbesondere in Hinblick auf die Orientierung
- Herstellung einer attraktiven Wegeverbindung vom nördlichen Ausgang des S-Bahnhofs Landsberger Allee Richtung Norden
- Verbesserung und Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur
- Minderung der Barrierewirkung der Storkower Straße als Hauptverkehrsstraße sowie der Bahntrasse in der überörtlichen Verflechtung
- Aufbau innovativer Mobilitäts- und Logistikangebote (z.B. Sharing-Angebote, E-Ladesäulen, autonomer Shuttleverkehr, Paketdepots)
- Schaffung stadträumlich verträglicher Parkraumangebote für Pkw (u.a. in Quartiersgaragen) sowie für Fahrräder und Lastenräder
- Vermeidung der Ansiedlung verkehrintensiver Nutzungen

Die wesentlichen, räumlich-funktionalen Ziele, die bereits wichtige räumliche Setzungen definieren, wurden in den folgenden sechs strukturebenen Entwicklungszielen (vgl. Plan 18) zusammengeführt und liegen allen im Anschluss erarbeiteten Alternativen zugrunde:

- Sicherung und Qualifizierung der nutzungsstrukturellen Dreiteilung
- Verbesserung der inneren Erschließung / Bündelung von Stellplätzen
- Räumliche Fassung der Storkower Straße / Stärkung Adressbildung
- Orientierung der Neubebauung möglichst an bestehender Parzellenstruktur
- Schaffung dezentraler Aufenthaltsorte und eines zentralen Bereiches
- Herstellung einer Grünverbindung zwischen den Volksparks Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

KONZEPT

PLAN 18

STRUKTURGEBENDE
 ENTWICKLUNGSZIELE

*Sicherung und Qualifizierung der
 nutzungsstrukturellen Dreiteilung*

-  Produzierendes Gewerbe
-  Dienstleistungs- / Büro nutzungen

*Verbesserung der inneren
 Erschließung / Bündelung von
 Stellplätzen*

-  Gebietsinterne Erschließungsschleifen
-  Sammelstellplätze / Parkdecks

*Räumliche Fassung der Storkower
 Straße / Stärkung Adressbildung*

-  Räumliche Fassung

*Orientierung der Neubebauung
 möglichst an bestehender
 Parzellenstruktur*

-  Flurstücksabgrenzung

*Schaffung dezentraler Aufenthaltsorte
 / Zentraler Bereich*

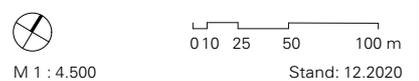
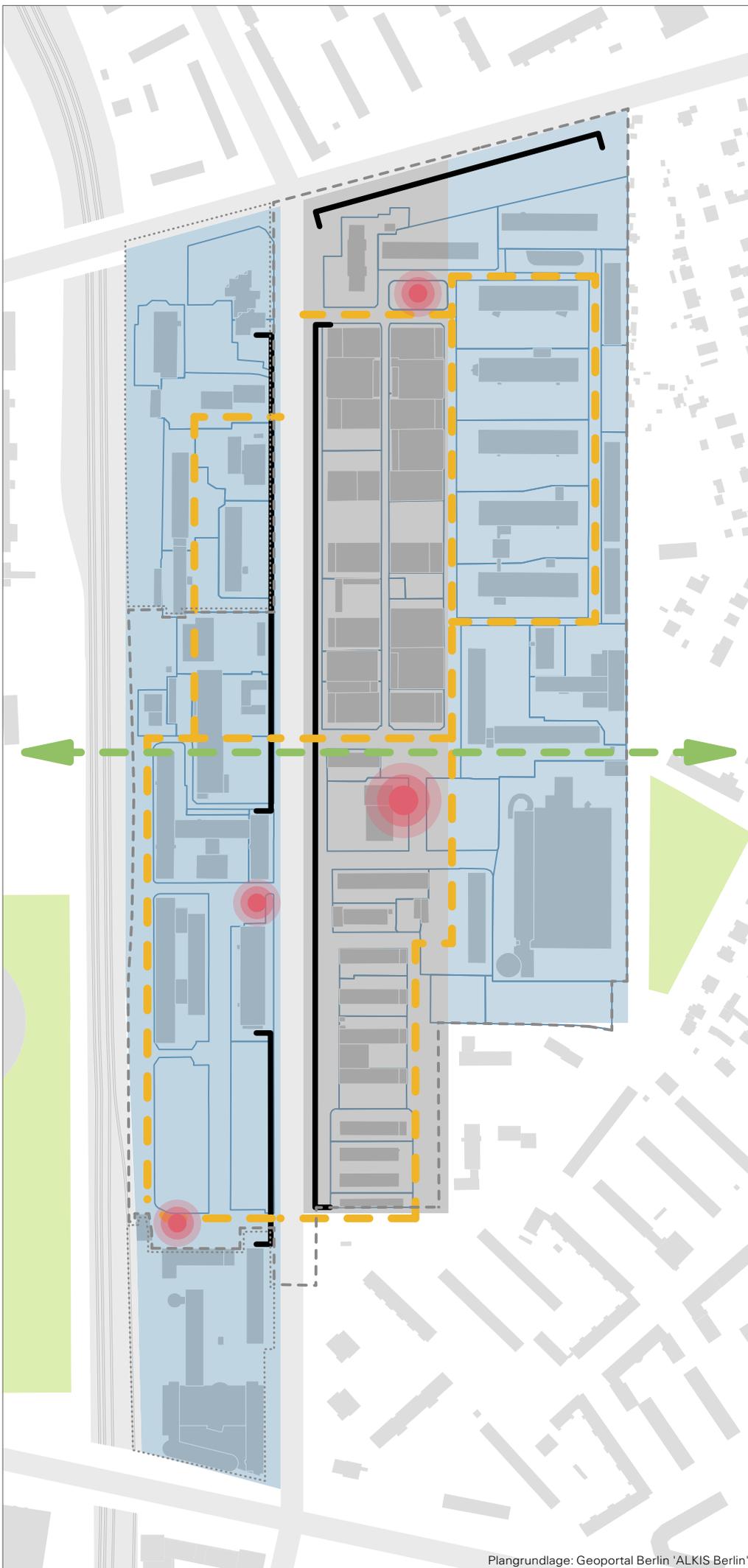
-  Aufenthaltsorte / zentraler Bereich

*Herstellung einer übergeordneten
 Grünverbindung*

-  Grünverbindung
-  Öffentliche Grünfläche

-  Plangebiet

-  Erweiterte Betrachtungsräume



AUFTRAGGEBER:
 BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
 HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

2 Nutzungskonzept

Dieses Nutzungskonzept sowie die nachfolgenden Teilkonzepte (Erschließung, Gestaltung, Maßnahmen) sind im weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess zu prüfen und ggf. weiter zu konkretisieren.

Das Nutzungskonzept (vgl. Plan 19) stellt die definierten Entwicklungsziele in einem räumlich-funktionalen Kontext, unter besonderer Berücksichtigung der jeweils spezifischen Lagequalitäten, der nutzungsstrukturellen Vorprägung sowie die besonderen Belange des Immissions-schutzes dar.

Mit dem Ziel der effizienten Nutzung vorhandener Flächenpotenziale und der Herstellung sinnvoller, synergetischer, räumlich-funktionaler Zusammenhänge, werden nachfolgende nutzungsstrukturelle Schwerpunkte für die Gebietsentwicklung definiert. Diese dienen zur vorläufigen Orientierung für die intendierte Aufstellung der Bebauungspläne 3-83 und IV-75 im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO.

'Gewerbegebiet Storkower Straße Ost' / GE 1 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)

Vorrangige Nutzungen

- EG: Gewerbebetriebe (hier insb. verarbeitendes Gewerbe / werkstattbezogenes Handwerk, z.B. Bau- und Kfz-Betriebe, metallverarbeitende Betriebe, Druckereien, Reparatur-, Service- und Bildungswerkstätten sowie technologieorientierte Gewerbebetriebe z.B. aus der Elektro-, Mess- und Regeltechnik)
- OG: Geschossgewerbe sowie Büronutzung

Komplementäre Nutzungen

- Nicht zentrenrelevanter Fachhandel (z.B. technischer Fach- und Großhandel u.a. für Bau- und Kfz-Teile), untergeordnete Verkaufsstellen, die Betrieben des verarbeitenden Gewerbes / werkstattbezogenen Handwerks zuzuordnen sind ('Handwerkerprivileg')

Ausgeschlossene Nutzungen

- Konventioneller Einzelhandel (einschließlich Discounter), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

'Büro- und Verwaltungsstandort Storkower Straße Ost' / GE 2 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)

Vorrangige Nutzungen

- Büroaffine Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung (z.B. Finanzdienstleister, Versicherungen, Kanzleien, Sicherheitsdienstleister, Call Center / Informations- und Kommunikationstechnik, Ingenieurbüros, Labore / Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, z.B. Werbeagenturen, Musik- und Videoproduktion / öffentliche Verwaltung)

komplementäre Nutzungen

- Schulungs-, Ausstellungs- und Seminarräume / Kantinen und andere betriebsgebundene gastronomische Einrichtungen, Catering

Ausgeschlossene Nutzungen

- Konventioneller Einzelhandel (einschließlich Discounter), Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

'Gewerbegebietszentrum Storkower Straße Ost' / GE 3 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)

Vorrangige Nutzungen

- Büroaffine Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung / Unternehmens- und beschäftigtenbezogener Handel und Dienstleistungen (hier insb. der Versorgung des Gewerbestandorts dienende Geschäfte und Betriebe, wie (kleinteiliger) erdgeschossgebundener Einzelhandel, z.B. Mini-Markt, Kiosk, Blumenhandel / gastro-nomische Einrichtungen z.B. Backstube, Cafeteria, Restaurant / Reinigung, Friseur, Copy-Repro-Center)

Komplementäre Nutzungen

- Tagungszentrum, Schulungs- und Seminarräume

Ausgeschlossene Nutzungen

- Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke

Das 'Gewerbegebietszentrum Storkower Straße Ost' (GE 3) ist vom Flächenumfang gegenüber den anderen Gewerbeflächen im Planungsgebiet (GE 1 / GE 2) deutlich untergeordnet und dient insbesondere der Konzentration von arbeitsplatzbezogenen Angeboten, die vor dem Hintergrund der zunehmenden Arbeitsplatzdichte für die Standortattraktivität und Adressbildung dringend erforderlich sind. Diese arbeitsplatzbezogenen Angebote sind im GE 1 und GE 2 größtenteils unzulässig, um eine drohende Profilverwässerung zu vermeiden und diese Nutzungen an einer stadt- und verkehrsräumlich prädestinierten Lage (Kreuzung Storkower Straße / zukünftige Ost-West-Verbindung) zu bündeln.

'Kerngebiet Storkower Straße West' / MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO)

Vorrangige Nutzungen

- Büroaffine Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung (z.B. Finanzdienstleister, Versicherungen, Kanzleien, Sicherheitsdienstleister, Call Center / Informations- und Kommunikationstechnik, Ingenieurbüros, Labore / Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, z.B. Werbeagenturen, Musik- und Videoproduktion / öffentliche Verwaltung)

Komplementäre Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, z.B. (Kongress-)Hotel und Boardinghouse
- (kleinteiliger) erdgeschossgebundener Einzelhandel, gastronomische Einrichtungen und Unternehmens- und beschäftigtenbezogene Dienstleistungen

Ausgeschlossene Nutzungen

- Wohnnutzung, Vergnügungsstätten, Tankstellen

'Einzelhandelsstandort Am Weingarten'

Vorrangige Nutzungen

- Großflächiger Einzelhandel

Längerfristige Nutzung zu untersuchen und zu klären, da Nutzung der Fläche für großflächigen Einzelhandel dauerhaft nicht planerisch verfolgt wird.

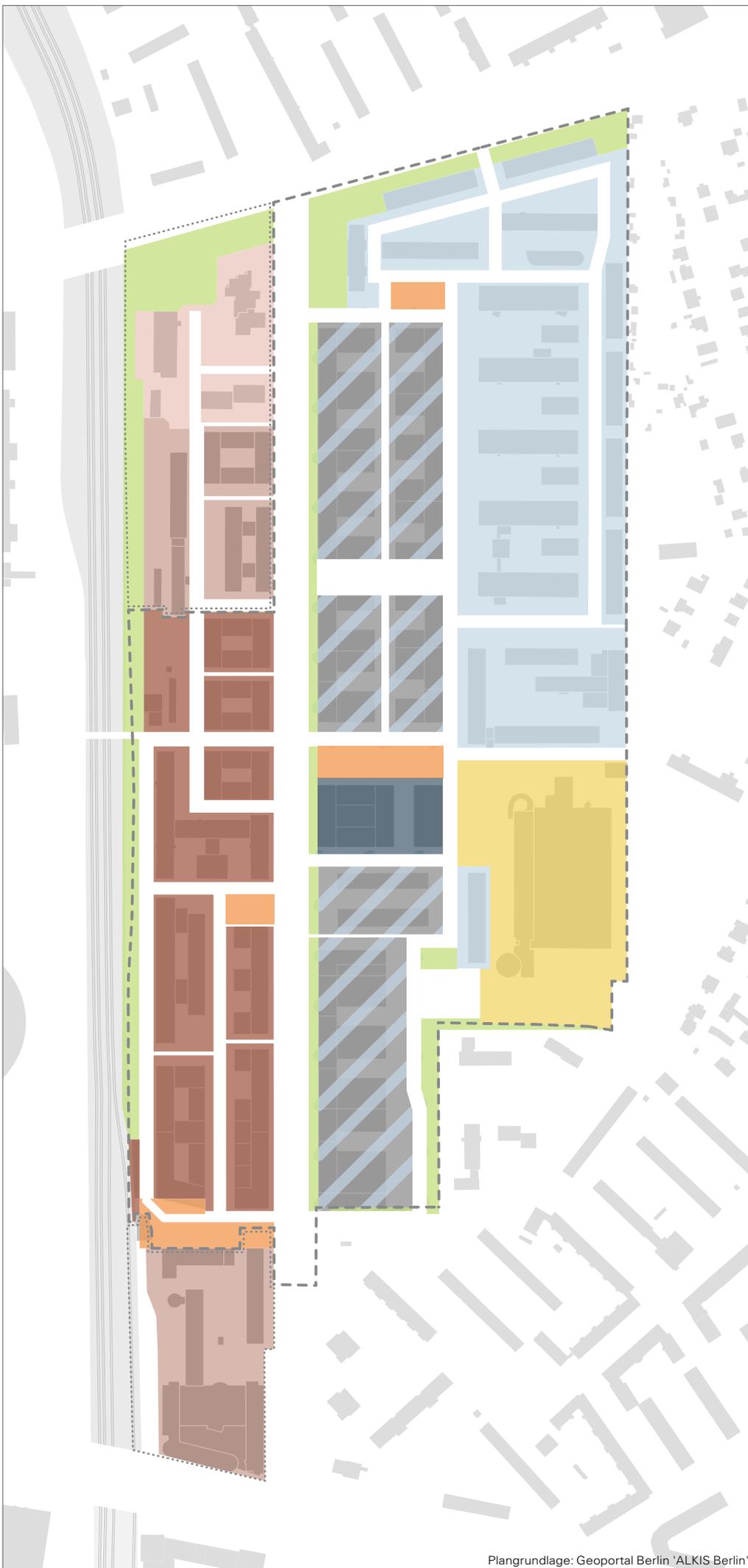
BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

KONZEPT

PLAN 19

NUTZUNG

-  GE 1: Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk / Dienstleistungen
-  GE 2: Dienstleistungen / Verwaltung
-  GE 3: Gewerbegebietszentrum
-  MK: Dienstleistungen / Verwaltung / Beherberung / Einzelhandel
-  Großflächiger Einzelhandel
-  Öffentliche Grünfläche / Begleitgrün
-  Öffentliche Plätze
-  MK: Dienstleistungen / Verwaltung / Einzelhandel (außerhalb des Plangebiets)
-  Wohnen (außerhalb des Plangebiets)
-  Erschließungsfläche
-  Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume



Plangrundlage: Geoportal Berlin 'ALKIS Berlin'



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 05.2021

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept (vgl. Plan 20) berücksichtigt die Belange aller Verkehrsteilnehmenden und soll diese effizient und sicher führen. Das Konzept baut hierbei auf dem vorhandenen Straßennetz auf und schlägt folgende Weiterentwicklungen vor.

Die Anbindung des Gebietes an den übergeordneten Hauptverlauf der Storkower Straße erfolgt über zwei ampelgeschaltete leistungsfähige Knoten, einmal südlich und einmal zentral im Gebiet gelegen, an denen in beide Richtungen der Storkower Straße ein- und abgebogen werden kann. Darüber hinaus gibt es auf jeder Straßenseite jeweils zwei weitere, untergeordnete Anknüpfungspunkte. Hier ist das Einbiegen von der und das Abbiegen auf die Storkower Straße nur in eine Richtung möglich (rechts rein / recht raus). Die genaue Dimensionierung der Erschließung ist im Rahmen eines vertiefenden Verkehrsgutachtens zu konkretisieren.

Die interne Haupteerschließung des Gebietes erfolgt, sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil, jeweils über zwei große Erschließungsbügel, die parallel zur Storkower Straße verlaufen und im zentralen Bereich aufeinandertreffen. Der Verkehrsfluss wird hier über eine neue verlegte Lichtsignalanlage geregelt. Hierdurch ist eine leichte Orientierung gewährleistet. Das Straßenprofil besteht aus einer sechs Meter breiten Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen, was die sichere Begegnung entgegenkommender Lkw bei 30 km/h ermöglicht, sowie einem 2,5 Meter breiten, zweiseitigen Gehweg (Gesamtbreite Straßenprofil = 11 Meter).

Die untergeordnete Erschließung knüpft an die Haupteerschließung an. Im nördlichen Teil westlich der Storkower Straße erschließen abgepollerte Stichstraßen, die vornehmlich der Ver- und Entsorgung dienen und aus denen Schleich- und Durchgangsverkehre möglichst rausgehalten werden sollen, die angrenzenden Baublöcke. Zwischen den Bürogebäuden im südlichen Teil stellt ein interner Boulevard die Erschließung sicher. Inwiefern durch etwaige Einbahnstraßenregelungen die Verkehrslast möglichst gering gehalten werden kann, wäre im Verkehrsgutachten ebenfalls zu prüfen. Im östlichen Teilgebiet orientiert sich die Nebenerschließung am vorhandenen Straßennetz. Als Straßenraumprofil für die Zweirichtungsstraßen wird eine 5,5 Meter breite Fahrbahn (Begegnung zweier Lkw mit 20 km/h möglich) und jeweils zwei Meter breite Gehwege zu beiden Seiten vorgeschlagen (Gesamtbreite Straßenprofil = 9,5 Meter). Der Nord-Süd-Verlauf wird als Boulevard mit straßenbegleitenden Baumsetzungen auf der östlichen Straßenseite ausgebildet.

Die Berücksichtigung von straßenbegleitenden Parkplätzen in den Profilen ist aufgrund fehlender Platzkapazitäten nur sehr spezifisch möglich. Es wird daher vorgeschlagen, die Organisation des ruhenden Verkehrs im östlichen Teilgebiet dezentral über Sammelstellplätze und Quartiersgaragen sowie auf privaten Stellplatzflächen zu regeln. Mit der Lage der dezentral angeordneten Stellplatzangebote wird eine effiziente Erreichbarkeit der Zielorte im Gebiet insbesondere für den Kundenverkehr intendiert sowie die Parkplatzsuche und Orientierung erleichtert. Bei erhöhtem Stellplatzbedarf könnten die Sammelstellplätze auch als Parkdecks ausgebildet werden. Durch die Verortung einer Quartiersgarage am nördlichen Gebietsrand könnte auch das jenseits der Kniprodestraße gelegene Wohnquartier (Mühlenkiez) mitversorgt werden. Im westlichen Teilgebiet ist durch die Nähe zur S-Bahn ein geringerer Bedarf an Stellplätzen erforderlich, der gleichzeitig im Zusammenhang mit den geplanten Neubauvorhaben und höheren Investitionsvolumen in (teureren) Tiefgaragen gedeckt werden kann.

Der Fußverkehr profitiert durch die Anlage von Gehwegen jeweils beidseitig der Fahrbahnen, was eine sichere Fortbewegung für Fußgänger/innen gewährleistet. Eine Abfolge von Plätzen, an Orten mit höherer Publikumsfrequenz gelegen (Bahnhof, Finanzamt, Quartiersmitte, Stadtentwicklungsamt), schafft lebendige öffentliche Aufenthalts- und Erholungsflächen. Diese sind über baumbestandene, attraktive Wegeverbindungen miteinander verknüpft. An den Plätzen sind nach Möglichkeit kleine Mobilitäts-Hubs mit sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten, Fahrradverleihstationen, Parkplätzen für Sharing-Autos und Paketdepots zu integrieren. Am Bahnhofsvorplatz ist die Anlage eines Fahrradparkhauses zu prüfen, um den Bedarf an Stellplätzen zu decken und die Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsträger miteinander zu stärken (Multimodalität).

Um das Gebiet besser mit seiner Umgebung zu verknüpfen, wird eine Brückenverbindung über die Bahntrasse hinweg nördlich des Finanzamtes vorgeschlagen. Dieser im weiteren Verlauf als attraktive, gebietsprägende Grünverbindung ausformulierte Fuß- und Radweg führt über die Quartiersmitte am zentralen Platz in östlicher Richtung weiter bis zum Syringenplatz. Damit wird eine attraktive Verbindung auf mittlerer Höhe zwischen Landsberger Allee und Kniprodestraße geschaffen und eine überörtliche Vernetzung des Volksparks Friedrichshain mit dem Volkspark Prenzlauer Berg erreicht.

Die Auswirkungen der Standortwicklung mit der neu entwickelten Erschließungskonzeption auf die Knotenpunkte Storkower Straße / Landsberger Allee (im Süden) und Storkower Straße / Kniprodestraße (im Norden) sowie die konkrete Dimensionierung der Verkehrsanlagen sind in einer vertiefenden Studie zu betrachten.

BERLIN - PANKOW
POTENZIALSTUDIE
GEWERBEGEBIET
STORKOWER STRAÙE

KONZEPT

PLAN 20

ERSCHLIESSUNG

-  Hauptverlauf Storkower Straße / Landsberger Allee / Kniprodestraße
-  Interne Haupterschließung Gewerbegebiet
-  Untergeordnete Erschließung
-  Fußwegeverbindung
-  Grünverbindung (attraktive baumbegleitende Wegeverbindung)
-  Quartiersgarage
-  Sammelstellplätze / Parkdecks
-  Öffentlicher Platzbereich
-  Öffentliche Grünfläche
-  Plangebiet
-  Erweiterte Betrachtungsräume



Plangrundlage: Geoportal Berlin 'ALKIS Berlin'



M 1 : 4.500

0 10 25 50 100 m

Stand: 05.2021

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4 Gestaltungs- und Bebauungskonzept (Masterplan)

Das folgende Gestaltungs- und Bebauungskonzept (vgl. Plan 21) stellt die geplante Entwicklung in ihren gestalterischen und baulich-räumlichen Zügen dar und integriert alle relevanten Aspekte aus den Bereichen Stadtplanung / Städtebau, Umwelt- und Freiraumplanung sowie Verkehrs- und Erschließungsplanung.

Ein zentrales Ziel ist die städtebauliche Akzentuierung der Storkower Straße durch Herstellung einer baulich gefassten Raumkante mit sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden auf beiden Seiten der Straße. Östlich rücken die vorgeschlagenen Gebäudescheiben, unter Aufgabe des öffentlich genutzten Fußwegs, bis an die Böschungskante heran, bilden ihre repräsentative Adresse zur Straße aus und ermöglichen über Fußstege den Niveauausgleich und die direkte Erschließung des ersten Obergeschosses. Die Anlieferung erfolgt ähnlich wie in der Bestands-situation über rückwärtige Lieferzonen.

Im südlichen Bereich des Kerngebiets MK bildet der neu gestaltete Vorplatz am nördlichen Ausgang des S-Bahnhofs mit Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten ein repräsentatives Entree in das Gewerbegebiet. Die vorgeschlagenen, zu ihren Rändern durch geschlossene Fronten gekennzeichneten, sechs- bis achtgeschossige Büro- und Dienstleistungsgebäude rahmen den Platz, Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel und Gastronomie) beleben ihn. In Richtung des 'Grünen Boulevards', der den Bahnhofsvorplatz mit dem Pocket-Platz am Finanzamt verbindet, gestaltet sich die Bebauung kammartig und mit zwei bis sechs Geschossen niedriger. Eines der Bürogebäude südlich des Finanzamtes befindet sich bereits in Realisierung und ist im Plan als Bestand dargestellt.

Nördlich des Finanzamtes können vier weitere neue Büroblöcke realisiert werden. Diese sehr flächeneffiziente Bautypologie orientiert sich an der vorhandenen Parzellenstruktur und könnte in Abhängigkeit vom Bestand in aufeinander folgenden Bauphasen umgesetzt werden. Die mittleren zwei Büroblöcke könnten auch zu einer Großstruktur zusammengefasst werden, da die Flurstücke sich im Eigentum des gleichen Unternehmens befinden. Nördlich davon, könnte durch den Anbau eines Büroriegels an die bestehende Büroscheibe, die Akzentuierung der Storkower Straße an dieser Stelle erreicht werden ohne das Bestandsgebäude abreißen zu müssen.

Auf der östlichen Seiten der Storkower Straße, im südlichen Bereich des GE 1, wird eine Typologie aus einer sechs- bis achtgeschossigem Büroscheibe zur Storkower Straße und einer rückwertigen offenen Hallenbebauung vorgeschlagen. Diese dichtere Bebauung wird der Lage-gunst des Standorts, am südlichen Gebietseingang und in direkter Nähe zum S-Bahnhof gelegen, gerecht und ermöglicht eine vertikale Durchmischung von produzierendem Gewerbe und Handwerk in den Hallen sowie kleinteiligem Geschoss-gewerbe und Büro- und Dienstleistungs-nutzungen in den Obergeschossen. Die Außenflächen zwischen den Hallen bieten Platz für die An- und Ablieferung (auch per Lkw) sowie Kundenparkplätze und können als Zwischenlager genutzt werden.

Im nördlichen Bereich des GE 1 wird diese flexibel nutzbare Typologie fortgeführt und auf der Ostseite der inneren Erschließungsstraße gespiegelt. Dadurch bilden sich zwei adressbildende Repräsentationszonen nach Westen und nach Osten aus. Die An- und Ablieferung erfolgt über eine zwischen den Hallen gelegene innere Erschließungsstraße. Die Bebauung ist so weit von der Erschließung abgerückt, dass auch hier das Rangieren und Wenden mit Lkw möglich ist.

Die zentrale Quartiersmitte (GE 3) zwischen den beiden Gewerbebeständen bildet das pulsierende Herz des Gewerbegebietes Storkower Straße. Ein großzügiger, grünteppiger Platz, direkt an der Ost-West-Grünverbindung gelegen, lädt zum Verweilen und Erholen ein. Ein multifunktional nutzbares, sechs- bis achtgeschossiges Gebäude mit durchgehendem Erdgeschoss bietet Raum für unternehmens- und beschäftigungsbezogenen Handel, Dienstleistungen und gastronomische Angebote (u.a. Minimarkt, Café, Restaurant, Kantine) sowie aktivierende Erd-geschossnutzungen (u.a. Ausstellungs-, Tagungs- und Seminarräume, Sport- und Fitnesscenter) und belebt den Platz zusätzlich. Ein weiteres Gebäude könnte als Bürogebäude oder, abhängig vom Stellplatzbedarf, als zentraler Standort für eine Quartiersgarage dienen. Die Entwicklung

dieses Bereichs ist, abhängig von etwaigen Bindungsfristen, auch in Phasen denkbar. Südlich daran schließt ein erhaltenswertes Bestandsgebäude an, das durch eine weitere Bürozeile arrondiert werden könnte.

Der Büro- und Dienstleistungsstandort GE 2 wird sehr bestandsorientiert weiterentwickelt und behutsam nachverdichtet. Die bestehenden Bürozeilen könnten, ähnlich wie bei der Nördlichsten bereits geschehen, um ein bis zwei Geschosse aufgestockt werden. Zwischen den Gebäuden sind kleinere fünfgeschossige Bürobauten denkbar, der größte Teil der Freiflächen ist weiterhin als Stellplatzfläche und für eine repräsentative Grüngestaltung nutzbar. Östlich davon, im Übergang zum Einfamilienhausgebiet, werden vier- bis fünfgeschossige Dienstleistungsgebäude vorgeschlagen, die das Gewerbegebiet vom Wohngebiet abschirmen. Ganz im Norden an der Kniprodestraße bilden zwei Büroscheiben den Abschluss des Gebietes. Diese stehen mit Dreiviertel ihrer Grundfläche auf ehemals versiegelten Parkplatzflächen, was die Inanspruchnahme von Grünflächen sehr gering hält. Als Ausgleichsmaßnahme könnten die Grünflächen vor dem Stadtentwicklungsamt aufgewertet werden. Wegfallende Parkplätze werden durch eine neue Quartiersgarage in den unteren Geschossen des östlichen Neubaus kompensiert. Im südlichen Bereich des GE 2 wäre die Arrondierung der blockähnlichen Struktur mit einer neuen Büroscheibe empfehlenswert.

Der öffentliche Raum ist durch eine Abfolge an Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität, aufgewerteten Grünflächen und attraktiven Grünverbindungen sowie neugestalteten baumbesetzten Straßenräumen mit eigenständigen Gehwegen gekennzeichnet. Er ist initialgebend für die Gebietsentwicklung, da er sich zu großen Teilen im Eigentum der öffentlichen Hand befindet. Neben den zwei 'Grünen Boulevards' im süd-westlichen und nord-östlichen Teil des Gebietes, die jeweils zwei (Pocket-)Plätze miteinander verbinden, ist die Ost-West-Grünverbindung eines der gebietsprägenden Elemente. Eine schnelle und sichere Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowohl durch das Gebiet als auch überörtlich vom Volkspark Friedrichshain zum Volkspark Prenzlauer Berg wird hiermit gewährleistet. Angesichts der beengten Straßenräume wird vorgeschlagen, die straßenbegleitenden Baumpflanzungen im östlichen Boulevard auf privaten Flächen zu sichern. Die dezentral verteilten Pocket-Plätze sowie der Bahnhofsvorplatz und der zentrale Quartiersplatz laden zu Aufenthalt und Erholung für Beschäftigte und Gäste ein.

Bestehende Grünflächen werden umweltorientiert erhalten und nicht überbaut. Neben der Aufwertung der Grünfläche vor dem Stadtentwicklungsamt wäre die 'Ausdünnung' des dichten Gehölzbestandes an der Böschung östlich der Storkower Straße sowie an der dicht bewachsenen Grünfläche zwischen Storkower Straße und Syringenweg eine wichtige grünpflegerische Maßnahme um den Standort zu attraktivieren. Die Grünflächen übernehmen, zusammen mit den neu zu pflanzenden Bäumen, neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wichtige mikroklimatische Aufgaben und dienen auch als Versickerungsflächen für Regenwasser. Das Thema Wasser könnte außerdem als Element bei der Gestaltung der Plätze integriert werden. Angesichts der baulichen Verdichtung sind darüber hinaus Dach- und Fassadenbegrünungen bei den Neubauten (im Sinne des StEP Klima KONKRET) empfehlenswert.

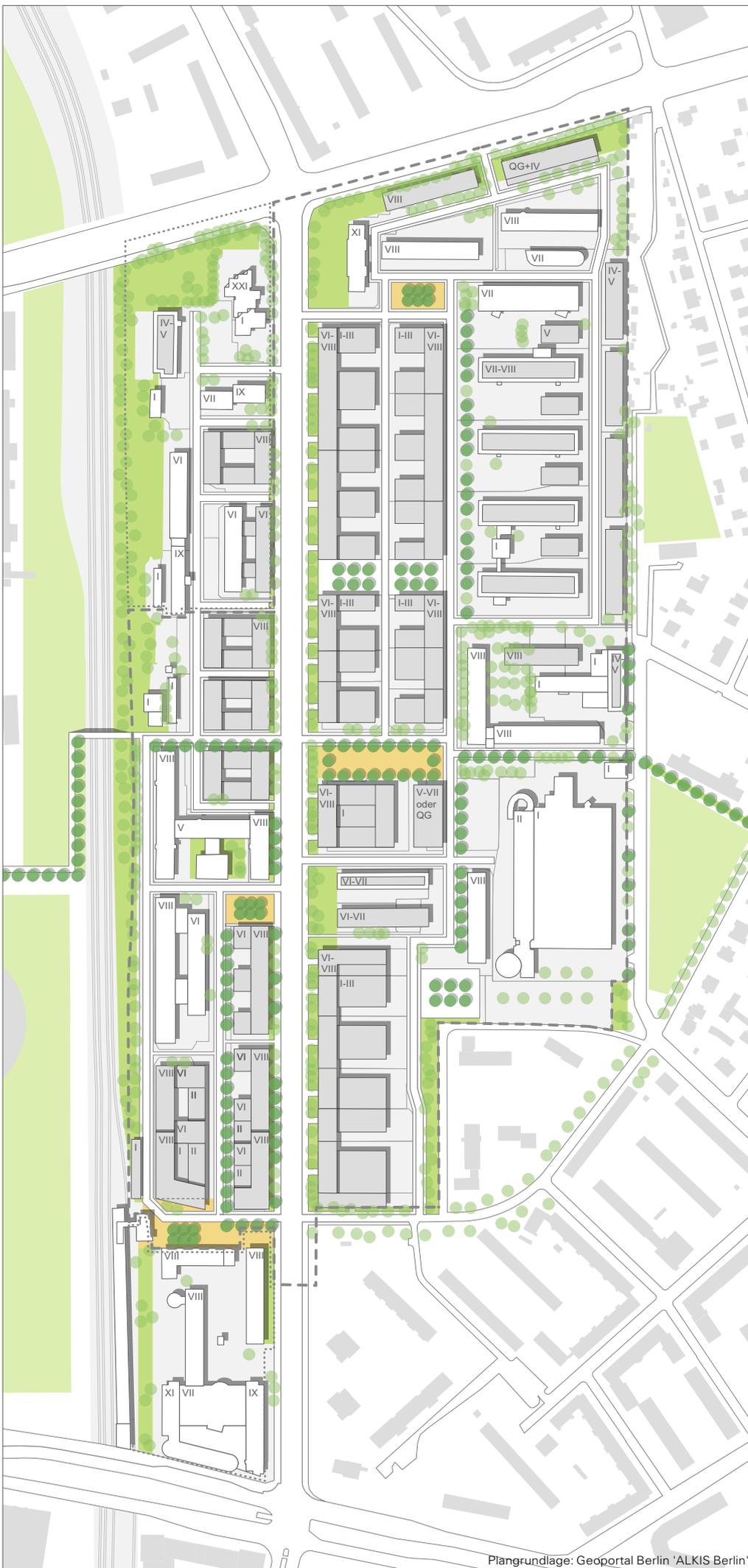
Im Ergebnis der vorgeschlagenen Weiterentwicklung des Planungsgebiets kann von überschlägig 220.000 m² BGF Bestand und 360.000 m² BGF Planung, in Summe 580.000 m² ausgegangen werden. Bei einem durchschnittlichen Wert von 30 m²/Arbeitsplatz entspricht dies gut 19.000 Arbeitsplätzen. Dies entspricht überschlägig einer Geschossflächenzahl von etwa 2,9 (zum Vergleich liegt der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO bei 2,4 für Gewerbegebiete sowie bei 3,0 in Kerngebieten).

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

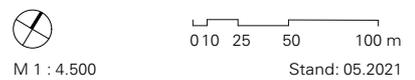
KONZEPT

PLAN 21

GESTALTUNG UND BEBAUUNG



- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Aufstockung Gebäude
- Erschließung
- Sammelstellplätze / Parkdecks
- Öffentlicher Platz
- Öffentliche Grünfläche
- Baum Planung
- Baum Bestand
- V Geschosshzahl
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

5 Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes am S-Bahnhof Landsberger Allee

5.1 Situationsbeschreibung Umfeld

Im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Landsberger Allee liegen öffentliche Verwaltungen, Sport- und Veranstaltungsstätten, wie das Velodrom und die Schwimm- und Sprunghalle im Europasporthaus (SSE) sowie das Forum Landsberger Allee, ein Gebäudekomplex mit Büros, Praxen, Hotel und Einzelhandel.

Am S-Bahnhof Landsberger Allee halten die S-Bahnlinien der Ringbahn S41 und S42 sowie die S8 und die S85. Mit der S8 und S85 erreicht man Richtung Norden Birkenwerder und Pankow, Richtung Süden Zeuthen beziehungsweise Grünau. Außerdem halten dort die Tramlinien M5, M6 und M8. Mit ihnen ist man in 11 Minuten am Alexanderplatz, der historischen Mitte Berlins. Der S-Bahnhof Landsberger Allee stellt somit einen wichtigen Umsteigeknotenpunkt zwischen S-Bahn und Tram dar.

Die Bushaltestelle 'S Landsberger Allee' der Linie 156 bedient den Bahnhof in rund 250 m Entfernung ebenfalls.

Der Bahnhof verfügt über einen Bahnsteig in Mittellage, der sich in einem tiefliegenden S-Bahngraben befindet und besitzt mehrere Bahnhofsausgänge. Mittig des Bahnsteigs führt ein Fußgängertunnel zur Schwimm- und Sprunghalle des Europasporthaus sowie zum Velodrom. Zwei Aufzüge ermöglichen hier einen barrierefreien Zugang. In südlicher Richtung gelangt man über Treppenläufe auf das Straßenniveau der Landsberger Allee und zu der Haltestelle der genannten Straßenbahnlinien. Die Haltestelle ist mittig der Fahrbahn der Landsberger Allee angelegt. Einer der südlichen Bahnhofsausgänge wird mit einem Aufzug bedient. Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden die südlichen Treppenläufe etappenweise erneuert. Für das Abstellen der Fahrräder stehen an diesen Ausgängen lediglich sieben ungedeckte Fahrradstellplätze zur Verfügung. Fahrräder werden dort im starken Maße wild abgestellt, insbesondere entlang der über die Gleise führenden Brücke. Weitere Abstellmöglichkeiten gibt es längs des Forums Landsberger Allee in ca. 80 m Entfernung. Eine Fahrradmietstation ist dort ebenfalls verfügbar.

5.2 Situationsbeschreibung und Analyse nördlicher Bahnhofsvorplatz

In nördlicher Richtung gelangt man vom Bahnsteig über rund 30 Treppenstufen an den weniger frequentierten Bahnhofsausgang der Storkower Straße (vgl. Plan 22). Die Treppe und das Bahnhofsgebäude werden mit einem Fußgängerübergang verbunden. Das Bahnhofsgebäude verfügt über zwei Ladengeschäfte, wobei im größeren eine Pizzeria eingemietet ist. Die kleinere Ladenfläche steht zum Untersuchungszeitpunkt leer. Des Weiteren befindet sich eine Packstation von DHL im Bahnhofsgebäude. Zu erwähnen ist, dass das Bahnhofsgebäude zwar schwellenlos erreichbar ist, der Zugang zum Bahnsteig jedoch nicht barrierefrei möglich ist. Ein Aufzug oder eine Rampe fehlen hier.

Vor dem Bahnhofsausgang stehen eine prägnante Bahnhofsuhr sowie eine Straßenlaterne. Die drei Elemente Bahnhofsgebäude, Bahnhofsuhr und Straßenlaterne stammen aus einer ähnlichen Zeit der 1960er Jahre⁶² und bilden zusammen ein Ensemble, das dem Ort eine besondere Identität verleiht.

Im Bahnhofsgebäude und auf dem Vorplatz gibt es kein Wegeleitsystem, das die Orientierung im Bahnhofsumfeld erleichtert. Lediglich ein Wegweiser, der an der Straßenlaterne montiert ist, zeigt die Richtung zum Finanzamt.

Als Fahrradfahrer*in hat man an diesem Bahnhofsausgang die Möglichkeit drei überdachte und einen nicht überdachten Fahrradabstellplatz mit insgesamt 26 Stellplätzen zu nutzen, was rege wahrgenommen wird. Eine innere Erschließungsstraße der Storkower Straße führt an den Bahnhofsvorplatz heran. Die Seitenstreifen dieser und angrenzender Straßen werden im starken Maße als informelle Parkplätze genutzt. Umsteigemöglichkeiten zu Bus oder Tram gibt es dort nicht. Die nächste Bushaltestelle 'S Landsberger Allee' der Linie 156 ist von diesem Aus-

⁶² Der nördliche Zugang wurde erstmals 1964 angelegt.

gang ca. 250 Meter entfernt. Fußgänger gelangen zum Bahnhof über die regulären Gehwege, aber auch über informelle Trampelpfade auf den unbebauten Grundstücken.

Der Bereich vor dem Bahnhofseingang stellt sich aktuell weniger als räumlich abgegrenzter oder gestalteter Platz dar. Ein langgestreckter, 8-geschossiger Neubau fasst räumlich den Bereich südlich des Bahnhofsingangs. In diesem Neubau werden Apartments auf Zeit vermietet (Smartments). Außerdem wird das Ladengeschäft im Erdgeschoss von einem Copyshop genutzt. Gestalterisch und verkehrlich unbefriedigend ist außerdem die Situation der Zufahrten zum Parkdeck und zur Tiefgarage, nordöstlich des Bahnhofs.

Die gegenüberliegende Straßenseite ist baulich nicht gefasst. Eine große Brachfläche schließt dort an. Gestalterisch setzt sich der Bahnhofsvorplatz durch einen anderen Bodenbelag vom regulären Fußweg ab. Rasenflächen säumen den Gehweg entlang des Neubaus. Außerdem gibt es längs der Erschließungsstraße eine kleine Baumreihe.

Im nördlichen Verlauf der Erschließungsstraße entlang der Bahngleise befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der jedoch weder als attraktiver Grünzug gestaltet noch zugänglich ist.

Im Folgenden werden die Stärken und Chancen sowie Mängel des Bahnhofsvorplatzes zusammengefasst.

Stärken und Chancen

- + Vorhandener Baumbestand
- + Fläche des Bahnhofsvorplatzes im Wesentlichen im Eigentum des Landes
- + Kooperationsbereitschaft benachbarter Eigentümer*innen respektive Entwickler*innen (z.B. in Hinblick auf die Bereitstellung öffentlich nutzbarer Verkehrsflächen sowie der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für Fahrradstellplätze)

Mängel

- Unattraktive Umsteigemöglichkeit zum Bus (etwa 250 m Entfernung und nicht in Sichtweite)
- Defizit von (überdachten) Fahrradstellplätzen in einem Umfang von etwa 600 (für den gesamten S-Bahnhof)
- Kein barrierefreier Zugang zum Bahnsteig
- Fehlendes Informations- und Wegeleitsystem für Fußgänger und Radfahrer
- Wildes Parken entlang der Storkower Straße
- Fehlende Aufenthaltsqualität und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes
- Keine weiteren Sharing-Angebote, wie Fahrradverleihstation
- Fehlender Taxistandort
- Kein öffentliches WC

Bahnhofsvorplatz

Ist-Situation



Bahnhofsgebäude



*Bahnhofsvorplatz mit
nördlich gelegener
Brachfläche*



*Bahnhofsvorplatz mit
südlich gelegenem
Neubau*

Bahnhofsvorplatz

Ist-Situation

*Zuwegung und überdachte
Fahrradabstellplätze*



*Informelle Park and Ride-
Stellplätze entlang der
Storkower Straße*



*Informelle Park and Ride-
Stellplätze entlang der
Storkower Straße*



5.3 Gestaltungskonzept Bahnhofplatz

Ausgehend von der Analyse der Bestandssituation wurden drei Gestaltungsalternativen für den Bahnhofplatz erarbeitet, die die Stärken vor Ort ausbauen sowie die Chancen nutzen und gleichzeitig die vorhandenen Mängel beseitigen. Die Alternativen sind durch einen steigenden Interventionsgrad gekennzeichnet. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Bestandssituation (vgl. Plan 22) abgebildet.

Die nachfolgend dargestellte Vorzugsalternative sieht in Hinblick auf die enormen vorhandenen Nachverdichtungspotenziale und damit verbundenen Arbeitsplatzzuwächsen eine umfassende Neugestaltung respektive Vergrößerung des Bahnhofplatzes vor.

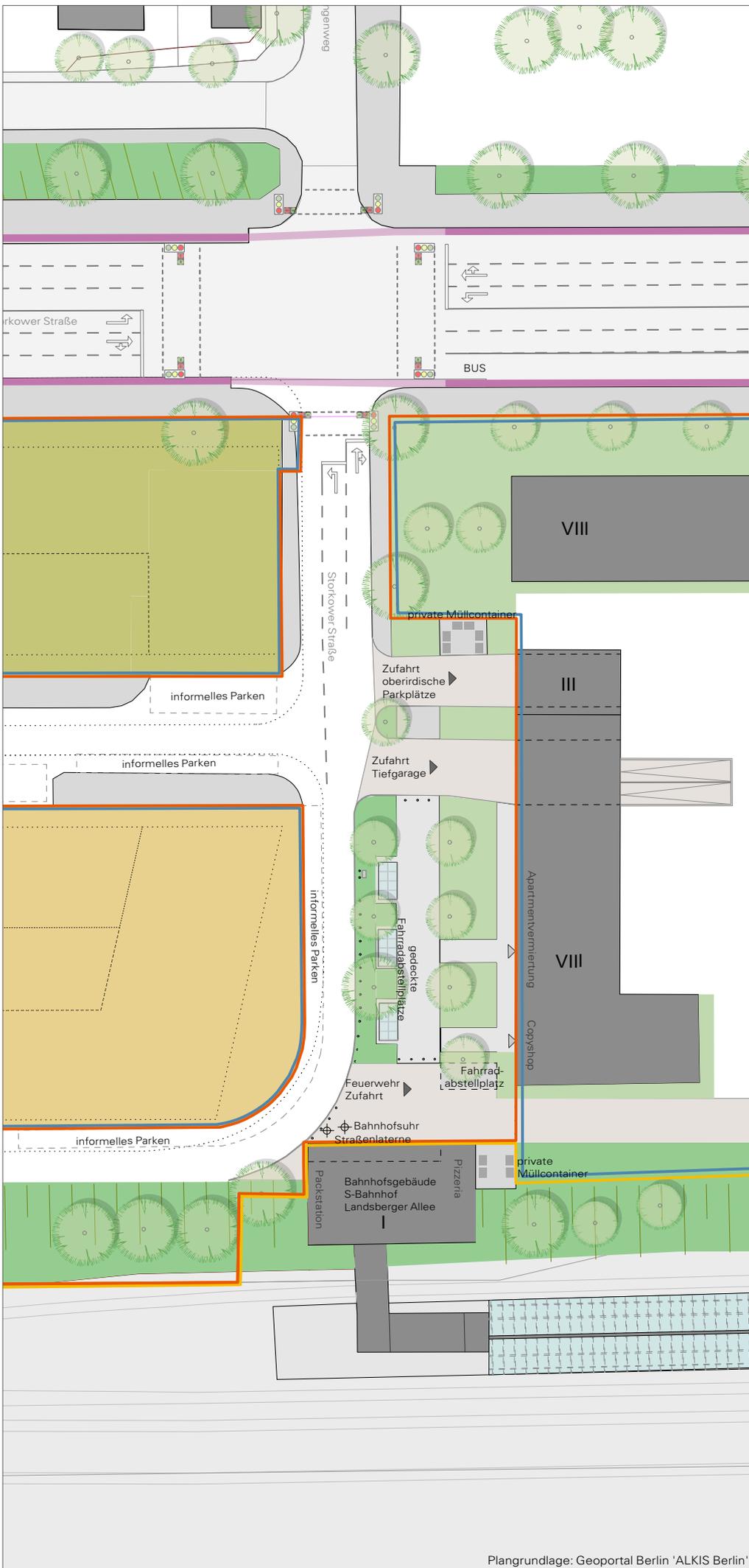
Der rechteckige Bahnhofplatz schließt nunmehr den gesamten Stadtraum zwischen dem Bahnhofgebäude im Westen sowie dem vorhandenen südlich gelegenen Boardinghouse und dem geplanten nördlich gelegenen Bürokomplex ein. Die Platzsituation stellt sich gewissermaßen zweigeteilt dar: Unmittelbar im Umfeld des Bahnhofgebäudes gibt dieser Platz Raum zum Ankommen, Abfahren und zur Orientierung. Die zweite Platzhälfte integriert fünf vorhandene Bäume und leitet über in eine, der südlichen Bebauung vorgelagerte Ruhezone und eine Bewegungszone, die die Verbindung zur Storkower Straße herstellt.

Vor dem Hintergrund der zukünftig weitaus höheren Publikumsfrequenz ist der Bahnhofplatz mit Vorrang für den Fuß- und Radverkehr gestaltet. Auf dem Platz sind unterschiedliche Aufenthaltsangebote (wie z.B. unterschiedliche Sitzgelegenheiten, gastronomische Terrassen und ein multifunktional nutzbares Platzpodest) integriert. Nördlich des Bahnhofgebäudes wird ein Fahrradparkhaus im Sinne eines Doppelstockparksystems mit insgesamt 300 Stellplätzen vorgeschlagen. Für das Bahnhofgebäude ist neben einer gastronomischen Nutzung die Integration einer Packstation empfehlenswert. Ganz unpräzise fügen sich in diesen städtisch geprägten Platz außerdem Standflächen für 'Kiss+Bye' und Taxis ein.

Ebenfalls umfassend neu gestaltet wird die Erschließungszone zwischen dem Bahnhofplatz und der Storkower Straße. Diese stellt sich ebenfalls als Fußgängerzone dar, in der die Zufahrten zur Tiefgarage und den oberirdischen Parkplätzen gestalterisch unterordnet integriert sind. Hier wird die am Bahnhofplatz beginnende Ruhezone Richtung Storkower Straße fortgesetzt. In Hinblick auf die besondere Eingangssituation im Kreuzungsbereich der Storkower Straße wird die nördlich gelegene Freifläche des Grundstücks Storkower Straße 158 vom Land Berlin erworben, um einen deutlich prominenteren, großzügigeren Zugang zum Bahnhof herzustellen. Gegebenenfalls bietet sich hier ein Standort für ein markantes Signé, das die Besonderheit dieses Ortes hervorhebt und unterstreicht, an.

BAHNHOFSPLATZ

PLAN 22
 BESTAND



Öffentliche Grünflächen

Begleitgrün von Verkehrstrassen (mit Ruderalvegetation)

Private Grünflächen

Gebäudebegleitende Grünfläche
 Brachfläche (mit Ruderalvegetation)
 Brachfläche (ohne Ruderalvegetation)

Freiflächen

Straße
 Fußweg
 Einfahrt
 Eigenständiger Radweg

Parzellierung

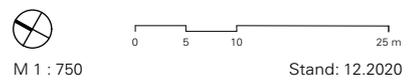
Flurstück Eigentum Land Berlin / Bund
 Flurstück Eigentum private Institution / Unternehmen
 Deutsche Bahn

Gebäude

Bestehende Gebäude
 Geplante Gebäude und Straßenführung
Machbarkeitsstudie "Quartier - Storkower Straße 140-156"

Sonstige Darstellungen

Baum
 Lichtsignalanlage



AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

BAHNHOFSPLATZ

PLAN 23

GESTALTUNGSKONZEPT



0 5 10 25 m

M 1 : 750

Stand: 05.2020

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

6 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept (vgl. Pläne 24 und 25) zeigt auf, mit welchen konkreten baulich-investiven und ausgewählten vorbereitenden Maßnahmen, wie Flächenerwerb und Fortführung von Bauleitplanverfahren, die im Nutzungs- und Gestaltungskonzept aufgezeigten Entwicklungsziele realisiert werden können.

Um die negativen Entwicklungstendenzen abzuwenden und umzukehren und das Planungsgebiet im Sinne des Entwicklungsleitbilds '*Gewerbequartier Storkower Straße – citynah. attraktiv. vielfältig.*' weiterzuentwickeln, ist eine differenzierte Planung und intelligente Steuerung verbunden mit einem hohen Moderations- und Koordinierungsaufwand erforderlich.

Für die avisierte Gebietsentwicklung sind zunächst vorbereitende und koordinierende Maßnahmen vorrangig, die die Weichen für weitere qualifizierende (insbesondere bauliche Maßnahmen) stellen. Diese sind im Wesentlichen abhängig von der Verfügbarkeit entwickelbarer Flächen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen ist. Insofern ermöglicht das Konzept eine hohe Flexibilität in der Realisierung der Maßnahmen.

Vorbereitende / koordinierende Maßnahmen

Steuerungsleistungen

(Zuständigkeit: überwiegend Stadtentwicklungsamt, z.T. Büro für Wirtschaftsförderung)

- Durchführung einer Verkehrsuntersuchung sowie Erarbeitung eines tragfähigen und bedarfsgerechten Konzepts für eine öffentliche Erschließung,
- Überprüfung und Synchronisation der Potenzialstudie mit wachsendem Erkenntnisgewinn durch andere Studienergebnisse (z.B. Prüfung möglicher Auswirkungen der Verkehrsuntersuchung auf vorgeschlagene städtebauliche Dichten),
- Fortführung von Gebietsdialogen und Eruierung der Mitwirkungs- und Veränderungsbereitschaft der Eigentümer*innen zur Konkretisierung einer Umsetzungsstrategie (z.B. durch Etablierung einer Standortgemeinschaft),
- Klärung des Einsatzes bzw. Beauftragung eines Gebietsbeauftragten aufgrund der Fülle und Komplexität der umzusetzenden Maßnahmen,
- Fortführung der Bebauungsplanverfahren für die in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen IV-75 und 3-83, im Sinne eines Angebotsbebauungsplans mit einer insgesamt geringen Regelungsdichte,
- Abstimmungen mit der BVG zur effizienteren Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV, insbesondere bzgl. der Anbindung des nördlichen Bereichs des S-Bahnhofs Landsberger Allee und der engeren Taktung der Buslinien,
- Abstimmung mit der DB AG zur Entwicklung des Bahnhofvorplatzes sowie ggf. zum Ankauf developmentperspektivisch relevanter und für die Bahn nicht betriebsnotwendiger Flächen,
- fortlaufende Beratungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung),
- Abstimmungen zur langfristigen (Um)nutzung des großflächigen Einzelhandels-Standorts.

Liegenschaftspolitik

(Zuständigkeit: überwiegend Stadtentwicklungsamt, z.T. Büro für Wirtschaftsförderung)

- Sicherung und ggf. Erwerb von Flächen durch die öffentliche Hand für die öffentliche Erschließung (z.B. neue Straßenabschnitte und Gehwegweiterungen) und die Schaffung von Plätzen und Grünflächen einschließlich der übergeordneten Grünverbindungen,
- Vorbereitung und Bereitstellung von Ersatzflächen im Falle notwendiger Betriebsverlagerungen.

Baulich-investive Maßnahmen

Nutzung und Bebauung (Zuständigkeit: privat)

- Sukzessive Nutzungsaufgabe, Flächenerwerb und -veräußerung für Erweiterung der Bebauung (z.B. Grundstücke östlich der Storkower Straße)
- Beräumung, Planung und Neubau von Hallen- und Dienstleistungsgebäuden östlich der Storkower Straße (GE 1),
- Baukonstruktive Prüfung der Machbarkeit einer Aufstockung der bestehenden Bürogebäude (insbesondere des Typs A2) im Osten des Planungsgebiets (GE 2),
- Planung und Neubau von Bürogebäuden im östlichen Bereich des Planungsgebietes (GE 2),
- Sukzessive Nutzungsaufgabe, Flächenerwerb für Erschließung, Beräumung, Planung und Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes sowie einer Quartiersgarage östlich der Storkower Straße (GE 3),
- Planung, Genehmigung und Neubau von Bürogebäuden / -komplexen im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets (MK), nahe dem S-Bahnhof Landsberger Allee,
- Neubau von Büroblöcken im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets (MK),
- Erhaltung, ggf. Prüfung Denkmalschutz für charakteristische Ost-Moderne.

Erschließung (Zuständigkeit: überwiegend Straßen- und Grünflächenamt)

- Sanierung und Verbreiterung bestehender Fuß- und Radwege entlang der Storkower Straße,
- Sanierung bestehender Fußwege und Realisierung neuer Fußwege insbesondere im Südwesten des Planungsgebiets im Umfeld des S-Bahnhofs sowie im Süden und Osten,
- Schaffung einer übergeordneten Ost-West-orientierten Fuß- und Radwegeverbindung mit:
 - Herstellung einer Überquerung der S-Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer
 - Herstellung eines sicheren Übergangs für Fußgänger und Radfahrer über die Storkower Straße
- Schaffung zusätzlicher (überdachter) Fahrradstellplätze (inklusive Lastenräder)
- Prüfung eines Fahrradparkhauses (insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs),
- Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplatzangebote für den ruhenden Verkehr / ggf. Realisierung von Quartiersgaragen zur effektiveren Flächennutzung,
- Ausschluss des Parkens auf Gehwegen (insbesondere im nordöstlichen Planungsgebiet zwischen Hallen- und Bürogebäuden),
- Schaffung zusätzlicher und innovativer Mobilitätsangebote (Bike-Sharing / Bike + Ride-Anlagen / E-Ladestationen), insbesondere in der Nähe des S-Bahnhofs im Bereich der Pocket-Plätze,
- Konzipierung und Herstellung eines standortinternen Wegeleitsystems.

Grün- und Freiraum (Zuständigkeit: überwiegend Straßen- und Grünflächenamt)

- Planung und Herstellung eines multifunktional nutzbaren Bahnhofsvorplatzes am nördlichen Ausgang des S-Bahnhofs Landsberger Allee,
- Planung und Herstellung eines zentralen Platzes im Kreuzungsbereich zwischen übergeordneter Grünverbindung und Storkower Straße,
- Schaffung von zwei dezentral gelegenen Pocket-Plätzen am Stadtentwicklungsamt und Finanzamt,
- Anpflanzung straßenbegleitender Bäume u.a. im Bereich der Storkower Straße, der übergeordneten Grünverbindung Ost-West) sowie entlang der beiden 'Boulevards',
- Erhaltung und Intensivierung der Pflege vorhandener Grünstrukturen.

Empfehlungen für die nächsten Umsetzungsschritte

Die vorgeschlagene Neugestaltung / Weiterentwicklung des Gebiets hängt maßgeblich von der Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen, privaten Eigentümer*innen und Projektentwickler und ab.

Diese Kooperationsbereitschaft ist nicht nur zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Akteuren herzustellen, sondern auch in den unterschiedlichen Nachbarschaften (Cluster). Dies erfordert besondere Moderations- und Steuerungsleistungen.

Angesichts der starken Einschränkungen in der Beteiligung der privaten Akteure, aufgrund der Corona-Pandemie, sind in naher Zukunft die Ergebnisse dieser Studie vorzustellen und Konsens über die Entwicklungsziele herzustellen.

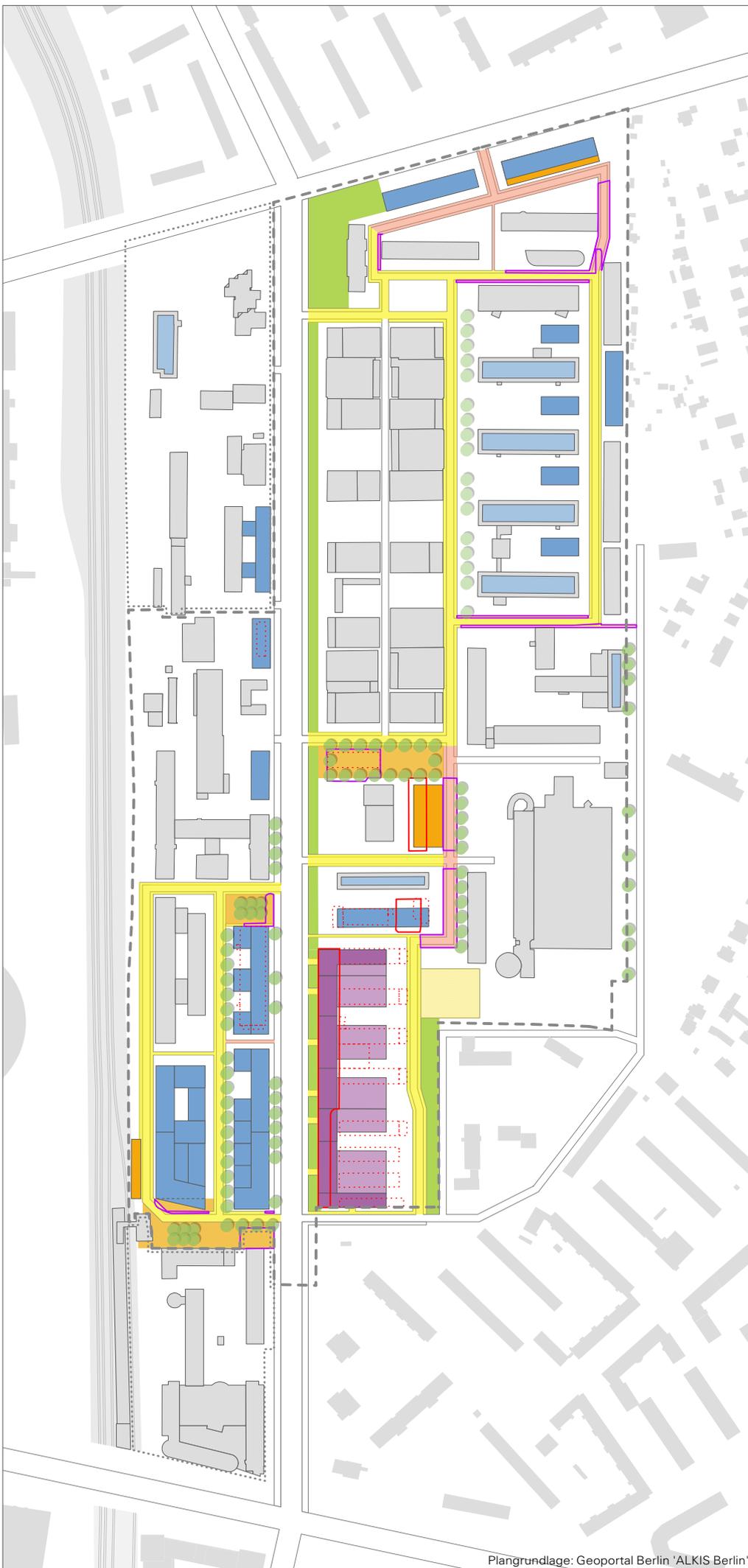
Wir empfehlen zuerst die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung. In daran anschließenden sogenannten 'Clusterrunden' werden schließlich auch die umzusetzenden Maßnahmen abgestimmt (z.B. Flächenveräußerungen / Herstellung von Planungsrecht / städtebauliche Verträge). Ggf. sind in Vertiefung dieser 'Clusterrunden' detailliertere Maßnahmen- und Durchführungskonzepte zu erarbeiten.

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

KONZEPT

PLAN 24

MASSNAHMEN
 (Umsetzungsphase I)



- Flächenerwerb Land Berlin (Bezirk Pankow)
- Flächenveräußerung Land Berlin (Bezirk Pankow)
- Neubau Geschossgewerbe
- Neubau Hallengewerbe
- Neubau Büro / Dienstleistungen
- Aufstockung Büro / Dienstleistungen
- Abbruch von Gebäuden
- Herstellung einer öffentlichen Erschließung
- Um- und Ausbau einer öffentlichen Erschließung
- Herstellung einer Sammelstellplatzanlage
- Schaffung einer Quartiersgarage / eines Fahrradparkhaus
- Herstellung öffentlicher Platzflächen
- Aufwertung quartiersbezogener Grünflächen / Grünstreifen
- Neupflanzung Baum öffentlich
- Neupflanzung Baum privat
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume



0 10 25 50 100 m

M 1 : 4.500

Stand: 06.2021

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR

BERLIN - PANKOW
 POTENZIALSTUDIE
 GEWERBEGEBIET
 STORKOWER STRAÙE

KONZEPT

PLAN 25

MASSNAHMEN
 (Umsetzungsphase II)



- Flächenerwerb Land Berlin (Bezirk Pankow)
- Flächenveräußerung Land Berlin (Bezirk Pankow)
- Neubau Geschossgewerbe
- Neubau Hallenewerbe
- Neubau Büro / Dienstleistungen
- Abbruch von Gebäuden
- Herstellung einer öffentlichen Erschließung
- Um- und Ausbau einer öffentlichen Erschließung
- Herstellung einer Sammelstellplatzanlage
- Herstellung öffentlicher Platzflächen
- Neupflanzung Baum öffentlich
- Plangebiet
- Erweiterte Betrachtungsräume



M 1 : 4.500

0 10 25 50 100 m

Stand: 06.2021

AUFTRAGGEBER:
BEZIRKSAMT PANKOW
 BÜRO FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR