

Rahmenplanung Gewerbeareal südlich Gärtnerstraße / westlich Ferdinand-Schultze-Straße im Bezirk Lichtenberg

Öffentlichkeitsveranstaltung am 31.08.2022



Foto: GRUPPE PLANWERK

Begrüßung und Einführung

Ablauf der Werkstatt

- Einführung
- Input-Vortrag
 - Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
 - Bestandsuntersuchung
 - Entwicklungsszenarien und räumliches Grundgerüst
 - Standortprofile und Städtebautypologien
- Gemeinsame Erörterung in Gruppen
- Zusammenfassung der Ergebnisse
- Ausblick
- Verabschiedung

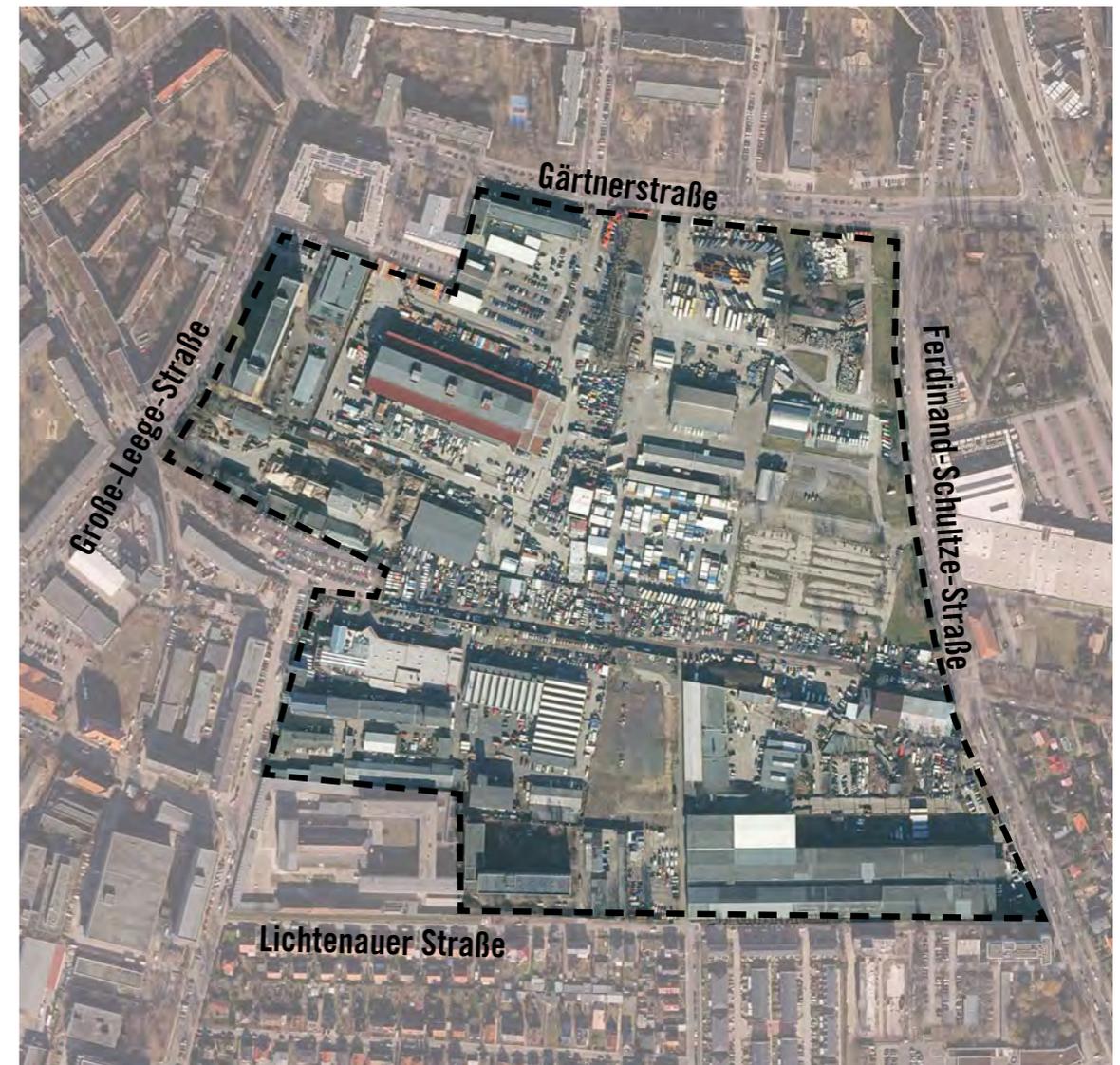
Einführung

Herr Hönicke, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit, Berlin-Lichtenberg

Herr Cetinkaya, Leiter Wirtschaftsförderung BA Lichtenberg von Berlin

Anlass und Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung

- **Aktivierung** des erheblichen städtebaulichen Entwicklungspotenziales des **Gewerbeareals**
- Entwicklung eines **konsistenten Gesamtkonzeptes** für das Areal unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben des Landes Berlin und vor dem Hintergrund unterschiedlicher Entwicklungsabsichten der Eigentümer bzw. privatwirtschaftlicher Umnutzungsbestrebungen
- Auslotung zukunftsfähiger gewerblicher **Entwicklungsperspektiven** mit Blick auf:
 - wachsende Bedarfe an Gewerbeflächen
 - neue und vielfältige Anforderungen an Gewerbeflächen
 - weiterhin drohende Gewerbeflächenverluste
- Berücksichtigung der Ergebnisse des bezirklichen **Wirtschaftsflächenkonzeptes** (in Bearbeitung)
- Einbindung der Eigentümer*innen und Nutzer*innen sowie der interessierten Öffentlichkeit



Untersuchungsgebiet

Plangrundlage: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI) (dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0-0), Bearbeitung GRUPPE PLANWERK

Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Historischer Entwicklungshintergrund

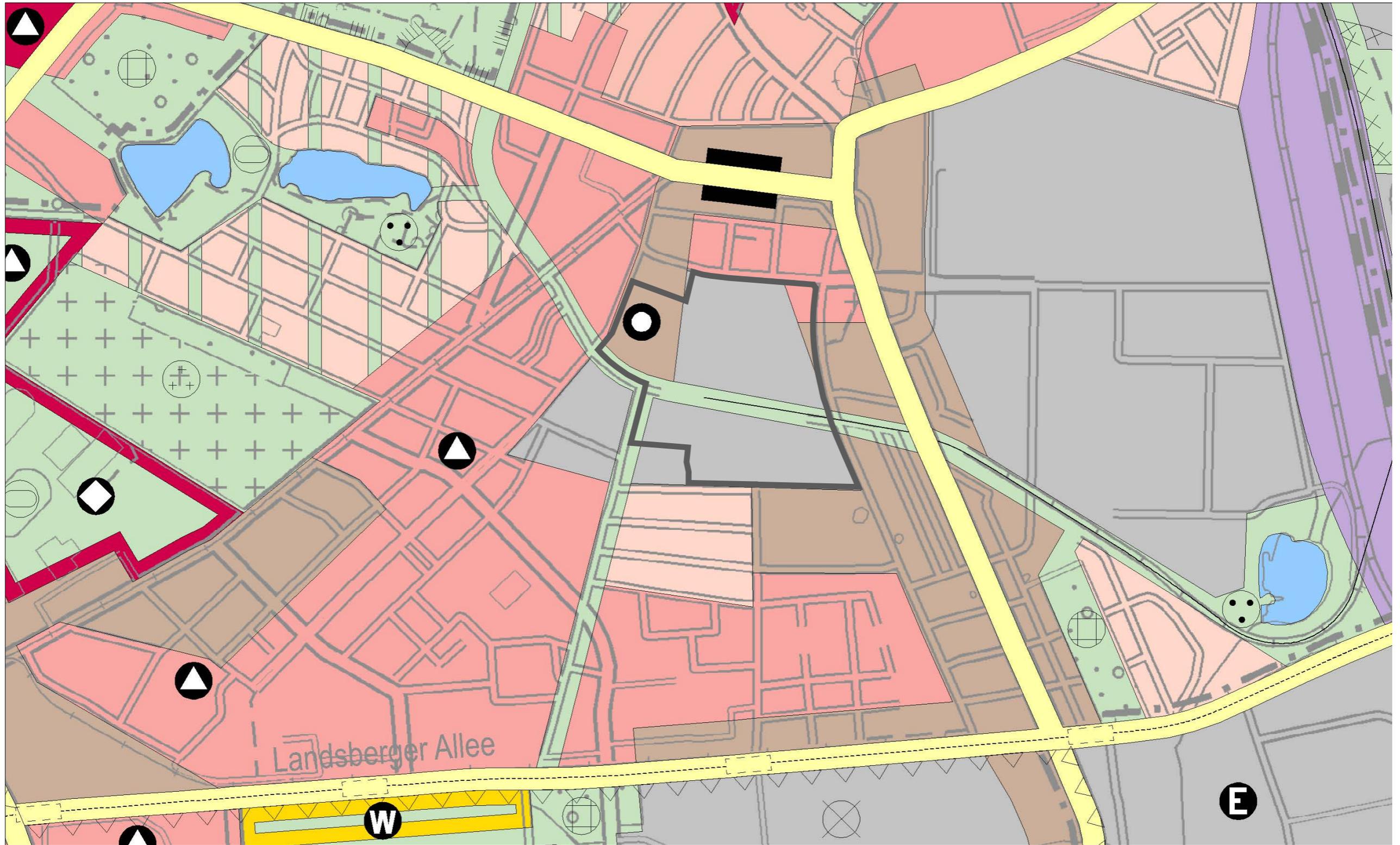


Der Industriebahnhof
Hohenschönhausen begründete
die gewerblich-industrielle
Standortentwicklung des Areals
südlich der Gärtnerstraße

Plankarte 1928

Quelle: fbinter.stadt-berlin.de / Landesarchiv Berlin

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) LAND BERLIN

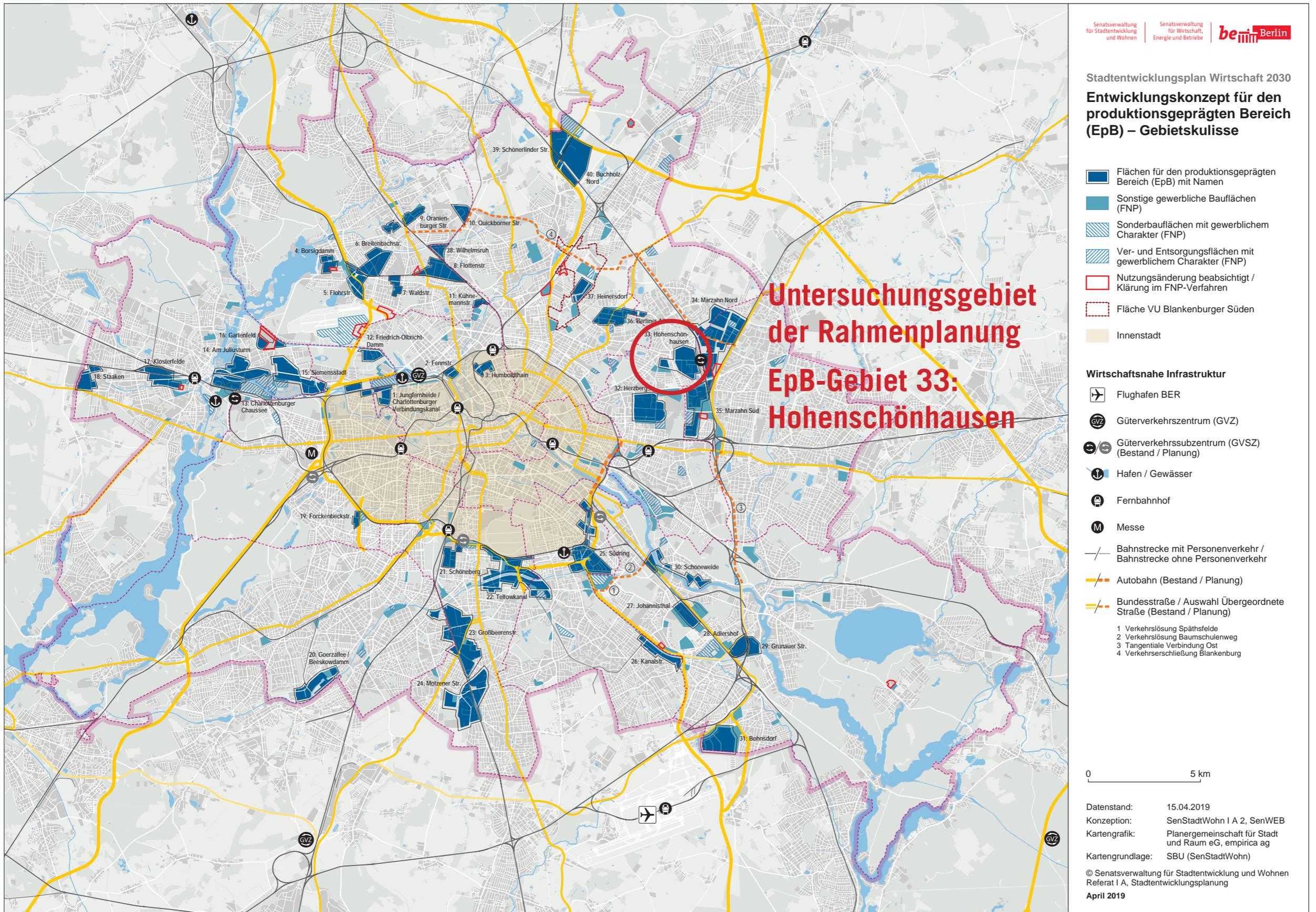


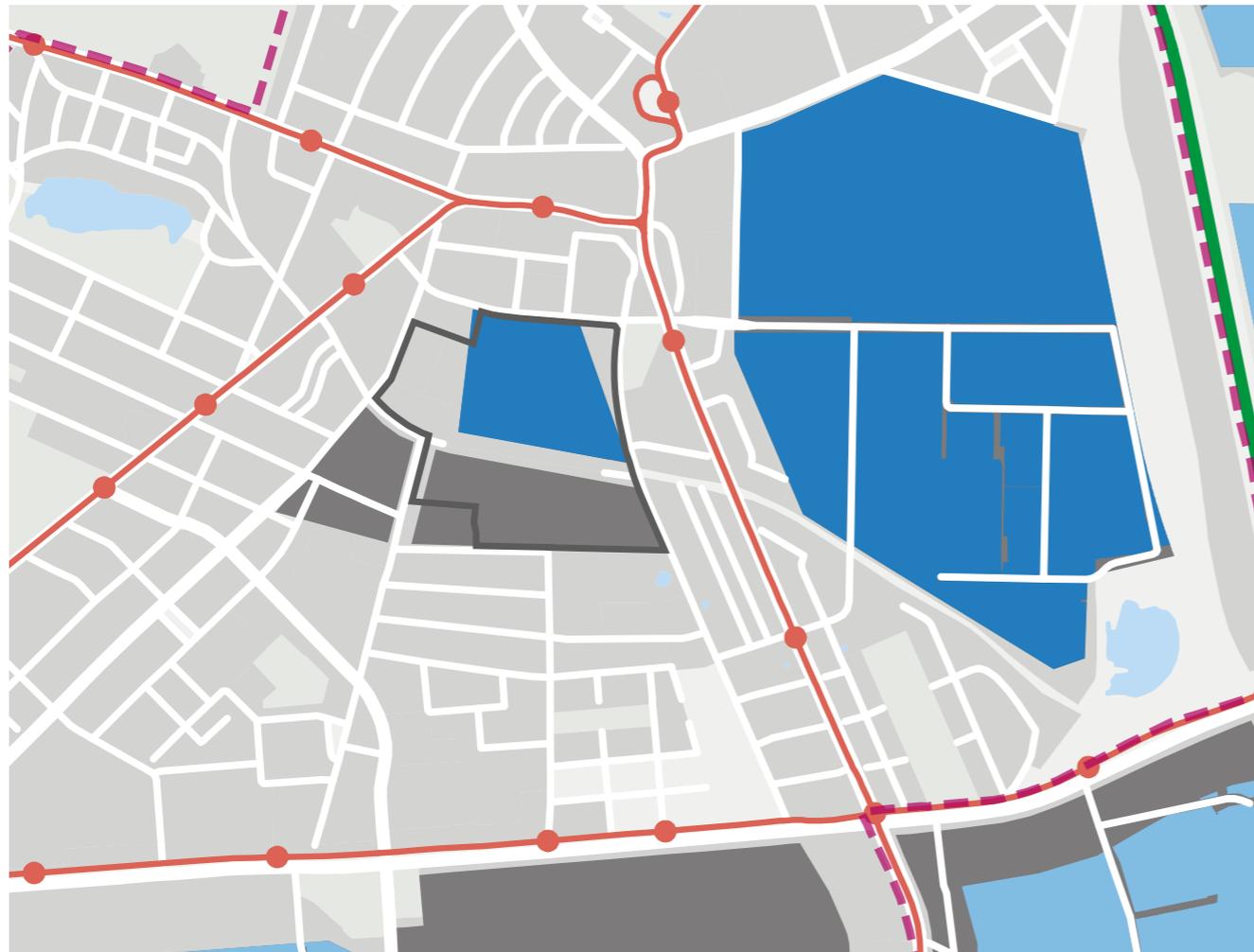
FNP-Ausschnitt, 2022

Quelle: Geoportal Berlin

 Gewerbliche Baufläche

Stadtentwicklungsplan (StEP) WIRTSCHAFT 2030



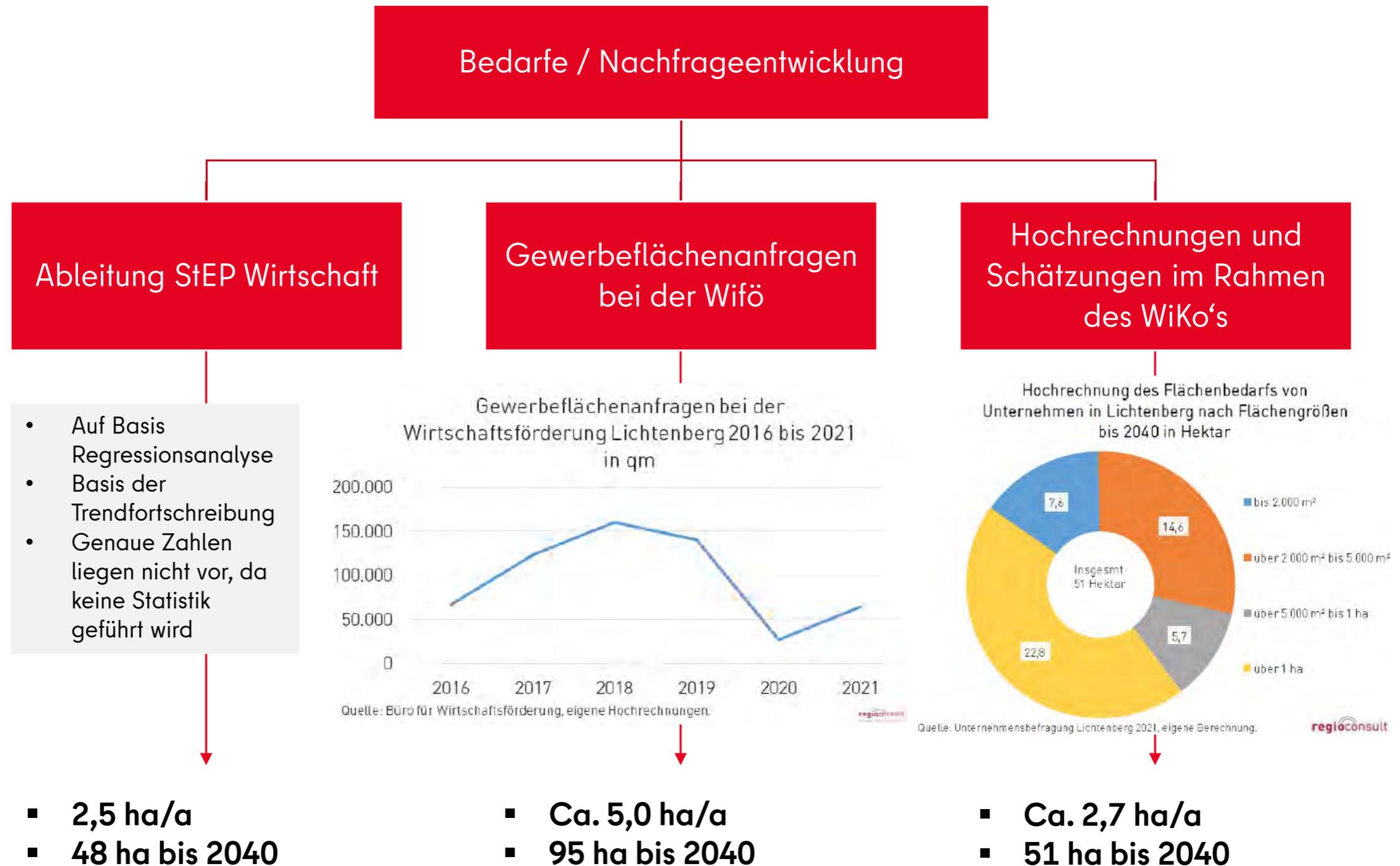


relevante Leitlinien des StEP Wirtschaft für die Gebietsentwicklung

- Aktive Flächensicherung betreiben
- Verkehrliche und technische Erschließung verbessern
- Standorte qualifizieren und Akteure vernetzen



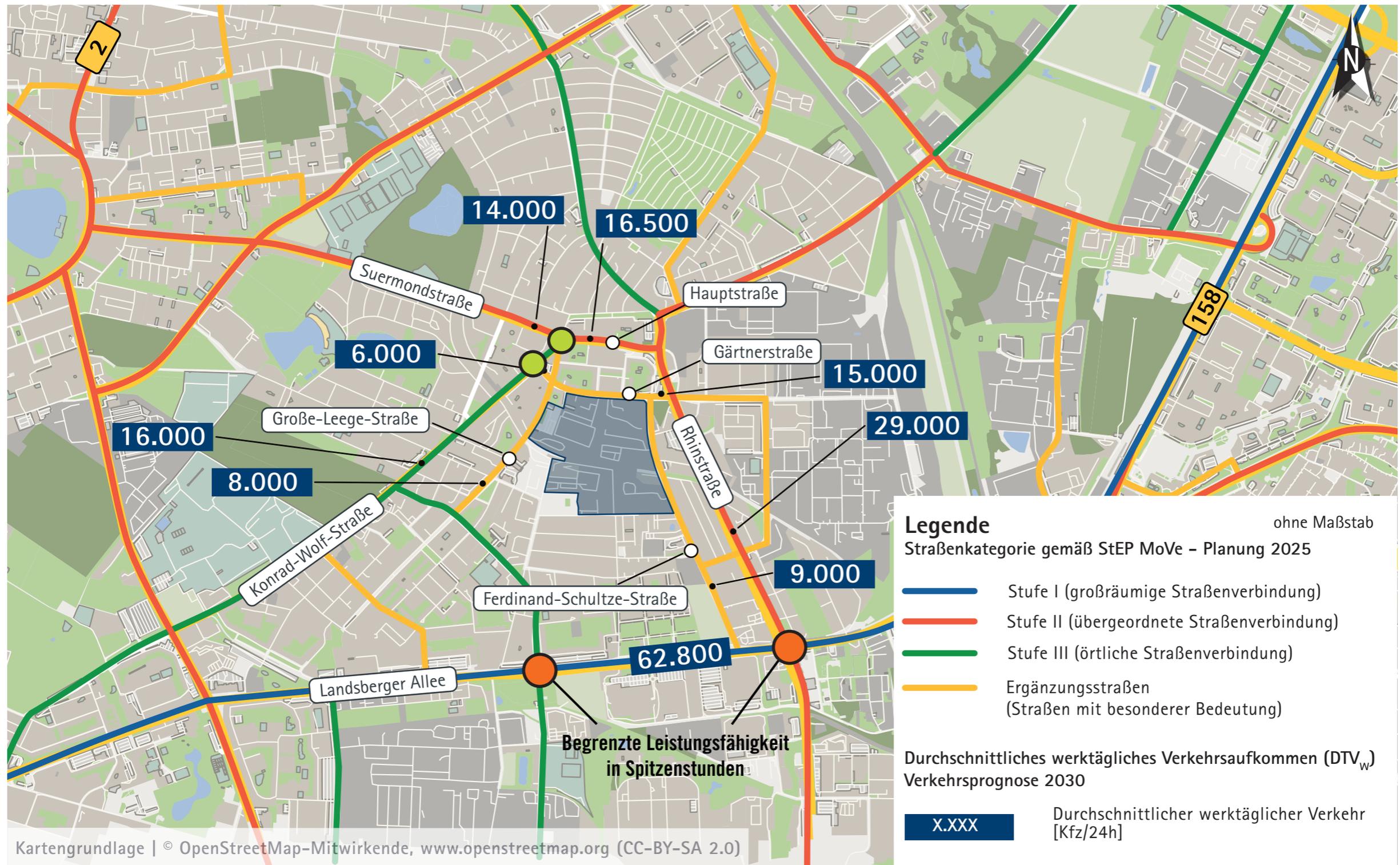
Untersuchung Gewerbeflächenbedarfe (bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo))



Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Büro Wirtschaftsförderung

Blick ins Gebiet

EINBINDUNG IN DAS ÜBERGEORDNETE STRABENNETZ / DTV 2025



Bearbeitung - HOFFMANN-LEICHTER

EINBINDUNG IN DAS ÖPNV-NETZ

Legende

ÖPNV-Angebot

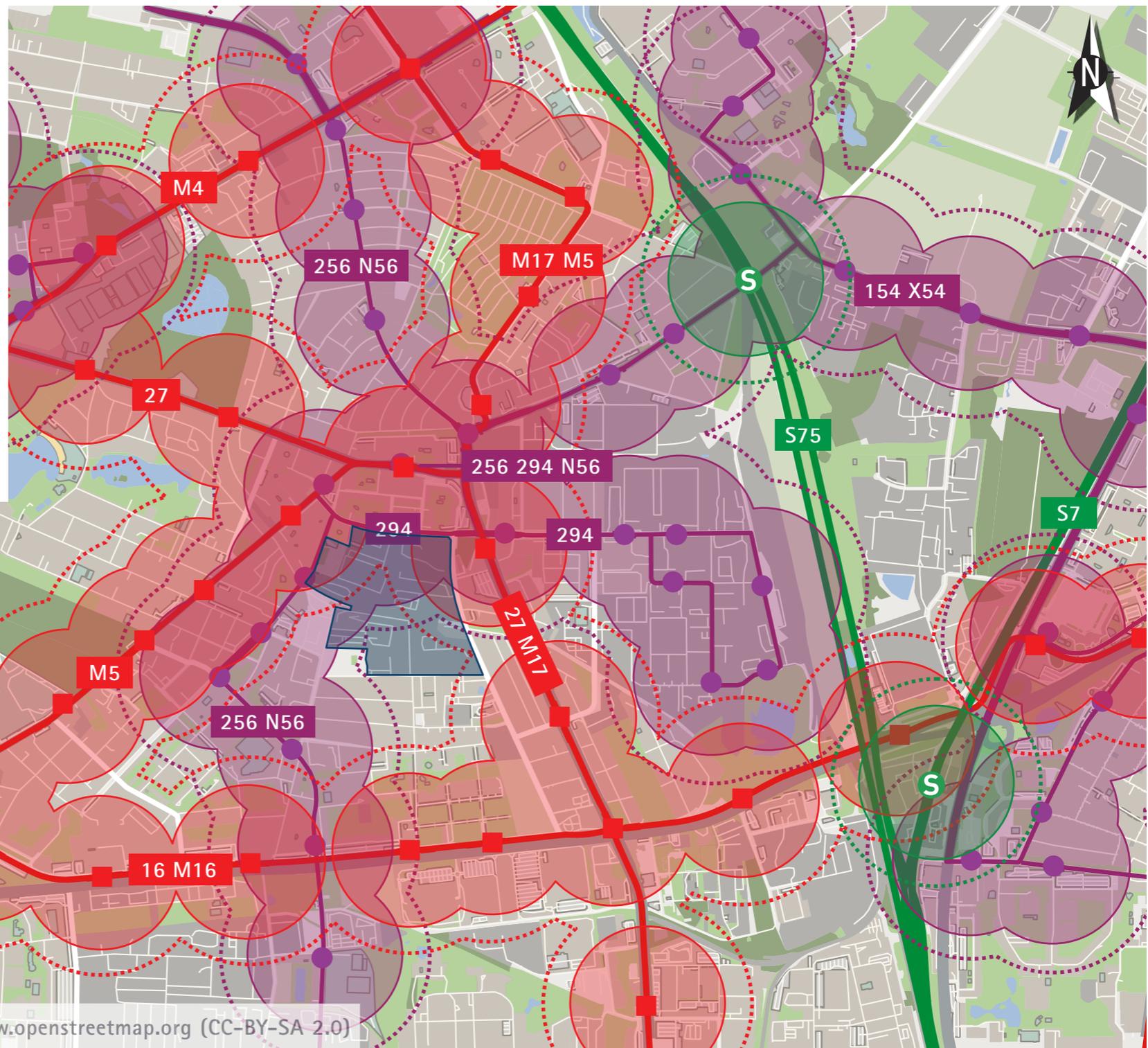
Haltestellen

-  S-Bahnhof (Erschließungsradius 300 / 400 m)
-  Straßenbahn-Haltestelle (Erschließungsradius 300 / 400 m)
-  Bushaltestelle (Erschließungsradius 300 / 400 m)

Linien

-  SXX S-Bahn
-  XX Straßenbahn
-  XXX Bus

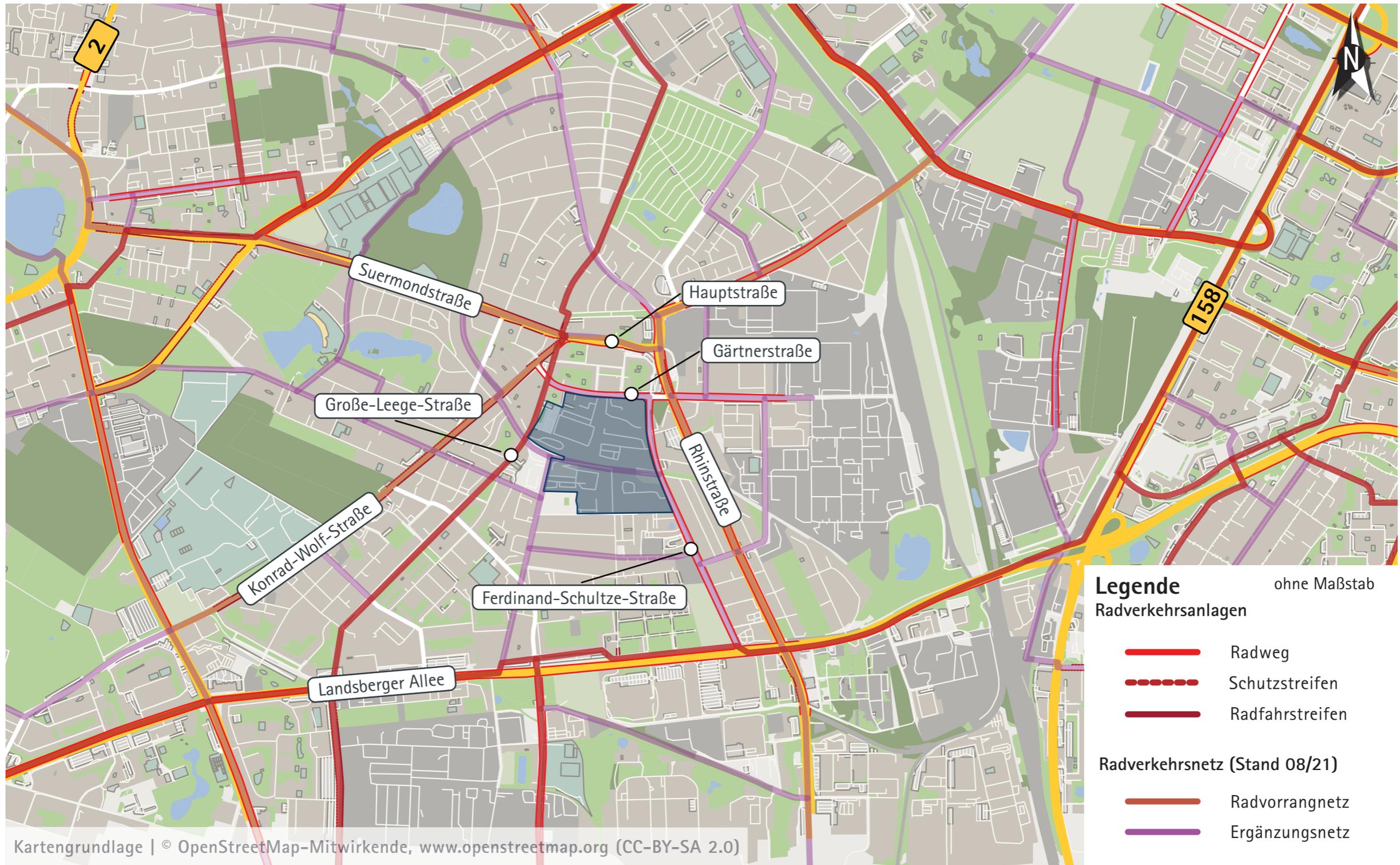
ohne Maßstab



Kartengrundlage | © OpenStreetMap-Mitwirkende, www.openstreetmap.org (CC-BY-SA 2.0)

Bearbeitung - HOFFMANN-LEICHTER

EINBINDUNG IN DAS ÜBERGEORDNETES RADVERKEHRSNETZ



Bearbeitung - HOFFMANN-LEICHTER



Hauptmerkmale:

- heterogene Nutzungsstruktur mit verschiedenen gewerblichen Nutzern (vorwiegend KFZ-Gewerbe)
- hoher Anteil an untergenutzten Flächen, Brachen, Freiland-Lager (Abstellflächen mit Ruderalvegetation)
- hoher Flächenversiegelungsgrad (rd. 90 %)
- unzureichende Erschließung
- Gebäudesubstanz überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand

Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI) (dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0-0), Bearbeitung GRUPPE PLANWERK

VEGETATION UND VERSIEGELUNG



unversiegelte Fläche
(Rasen, Erde, Bewuchs)

unversiegelte gestaltete Fläche
(Rasen, Begleitgrün)

leicht versiegelte Fläche
(Schotter, Splitt)

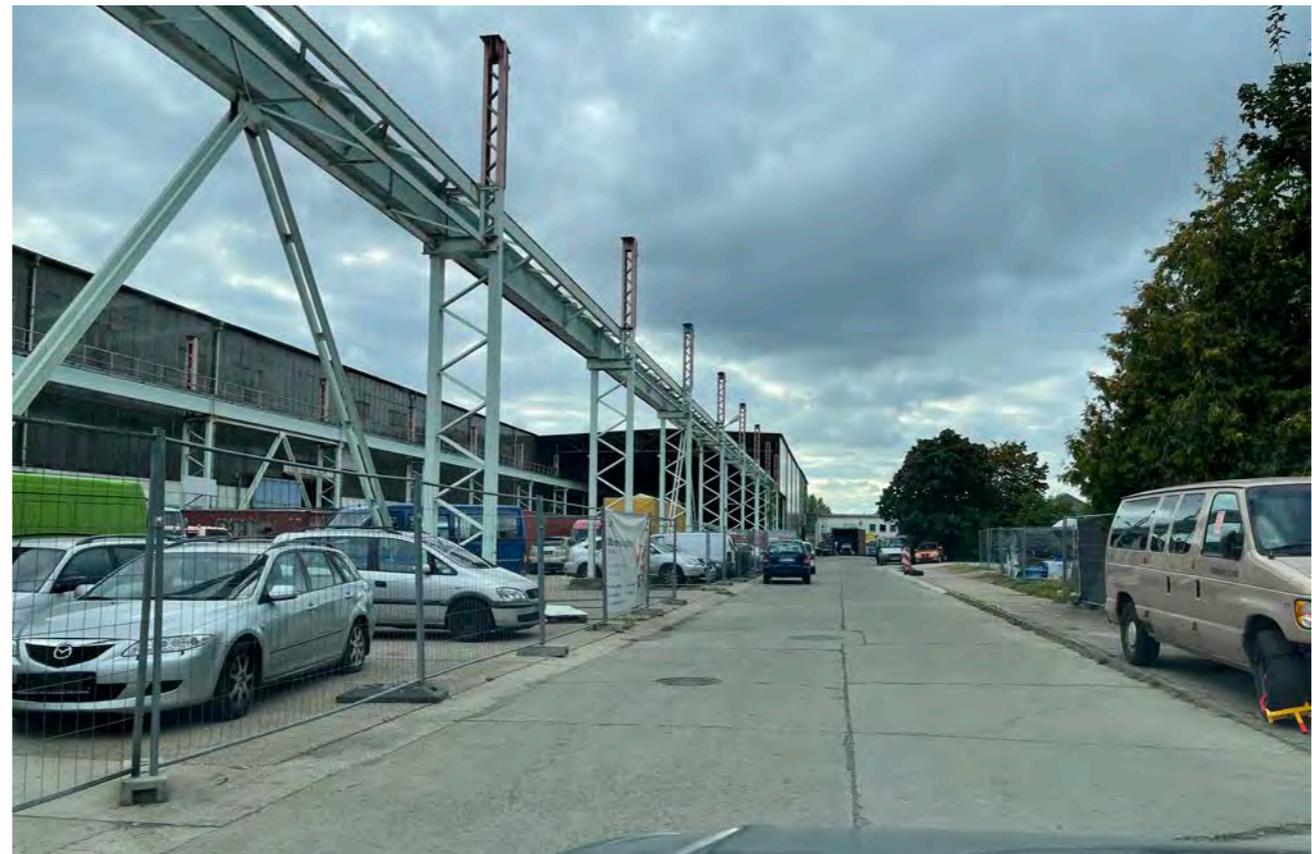
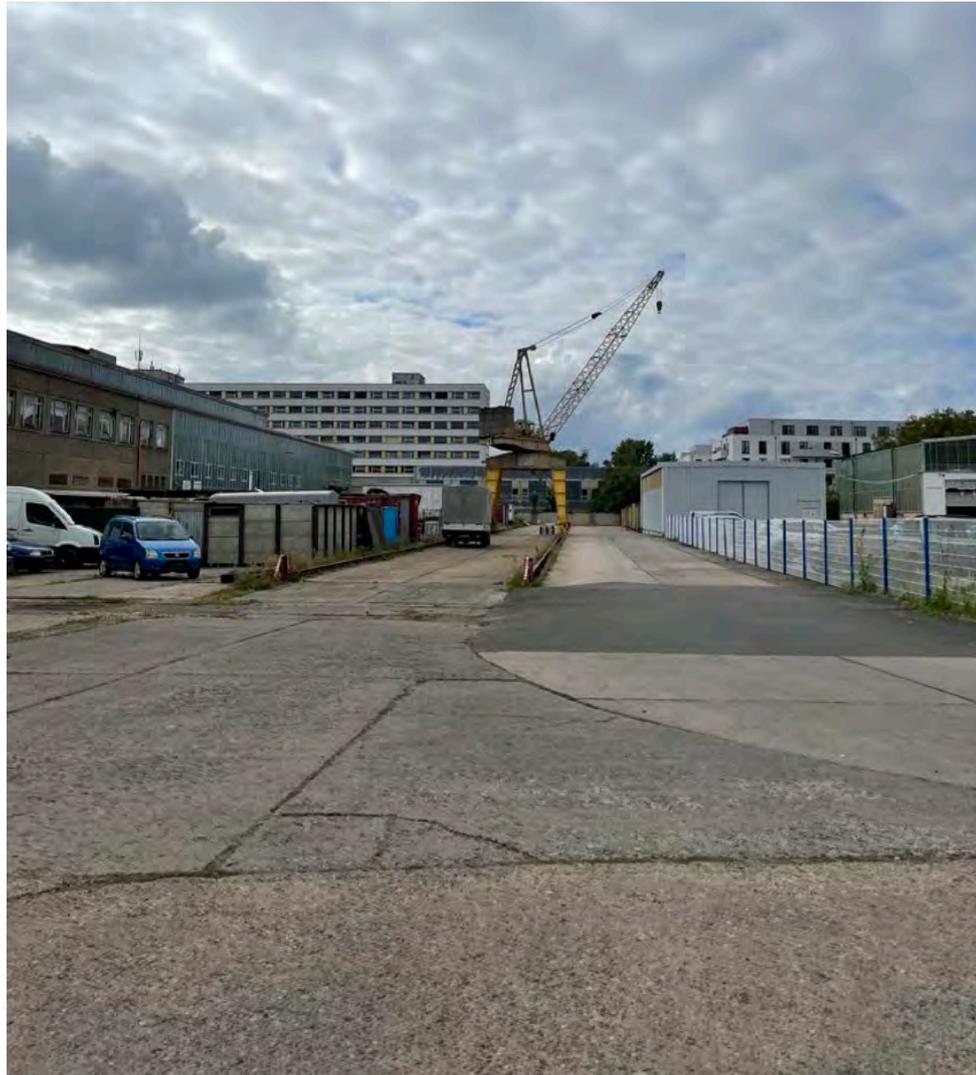
stark versiegelte Fläche
(Plattenbelag, Kopfsteinpflaster)

vollversiegelte Fläche
(Asphalt, Betonplatten)

NUTZUNG DER AUSSENFLÄCHEN (STAND 10/2021)

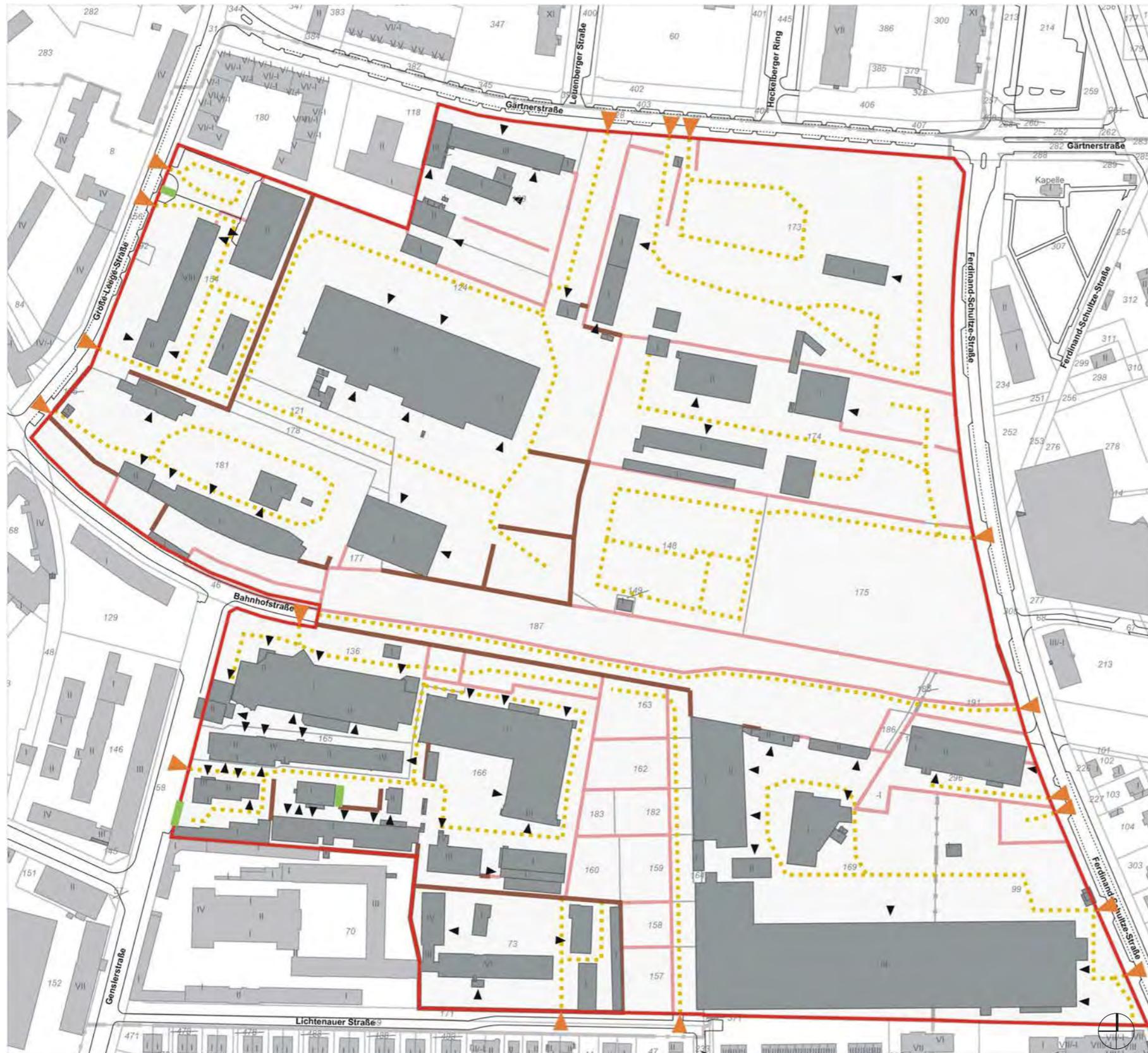


BEISPIELE FÜR AUSSENFLÄCHENNUTZUNG UND VERSIEGELUNG IM GEBIET



Fotos:
GRUPPE PLANWERK

ERSCHLISSUNGEN UND EINFRIEDUNGEN



-  Hauptzufahrt Grundstück
-  innere Erschließung
-  Gebäudeeingang
- Einfriedung**
 -  Mauer
 -  Zaun
 -  Hecke

GEBÄUDEZUSTAND



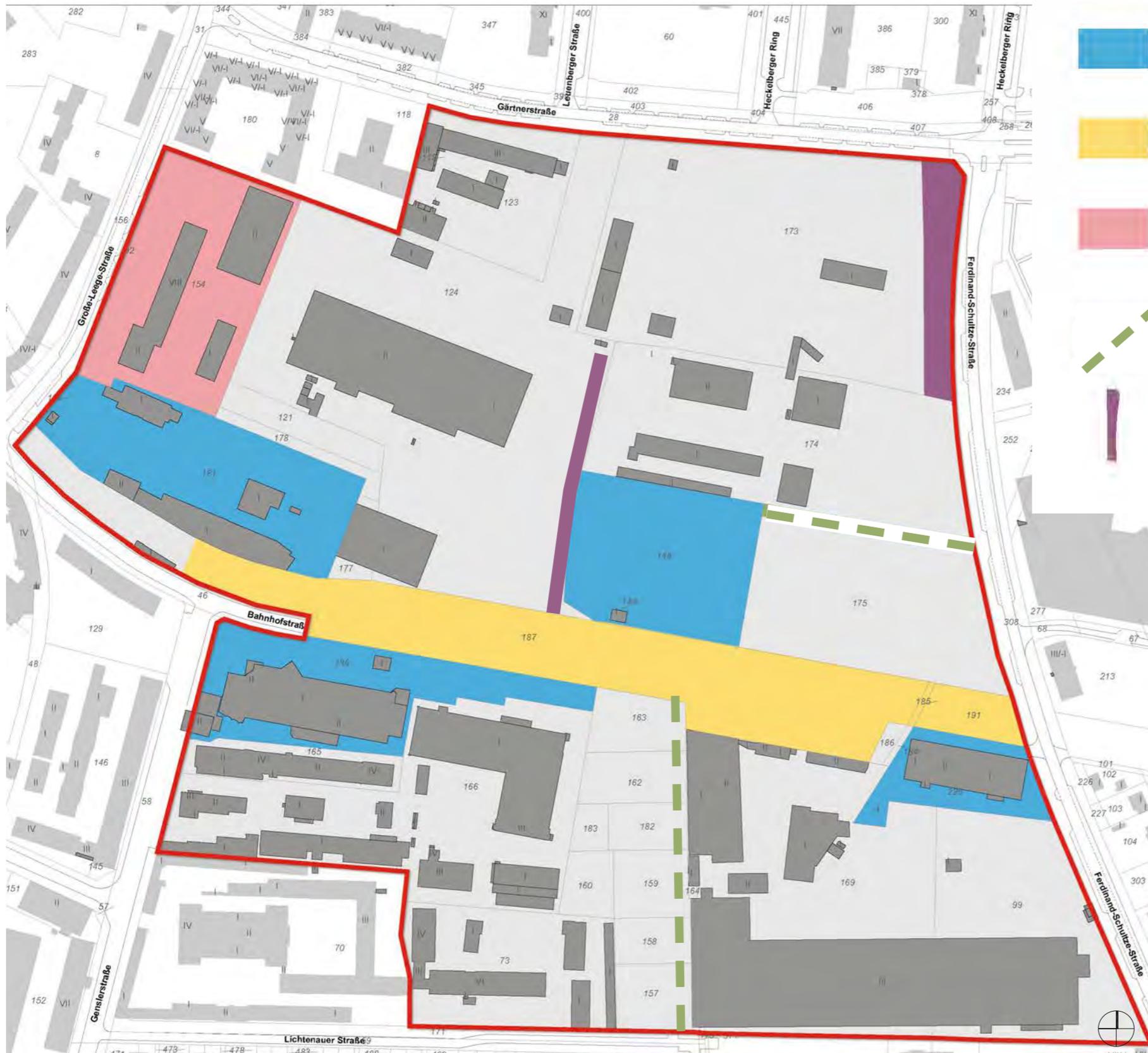
- Q1
guter, gebrauchsfähiger Zustand,
uneingeschränkte Nutzung
- Q2
geringe Mängel, geringe
Nutzungseinschränkung
- Q3
schwerwiegende Mängel, Nutzung
stark eingeschränkt
- Q4
Anlage nicht nutzbar

BEISPIELE FÜR GEBÄUDEBESTAND IM GEBIET



Fotos:
GRUPPE PLANWERK

VERBINDLICHKEITEN



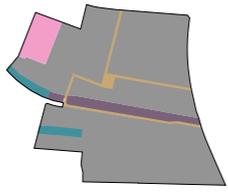
- gewerbliche Selbstnutzer mit Verbleibewillen
- planfestgestellte Bahnflächen
- landeseigenes Gemeinbedarfsgrundstück (bezirkliches Fachvermögen)
- eingeräumtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Medienleitung

Entwicklungsszenarien für die gewerbliche Entwicklung

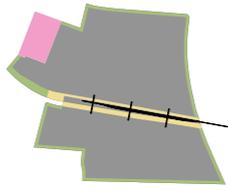
AUSGANGSVORAUSSETZUNGEN für die Entwicklungsszenarien

- **Vollständige gewerblich-industrielle Vorprägung des Areals**
- **Planungsvorgaben des FNP und StEP Wirtschaft schließen allgemeine Wohnnutzung aus**
- **große Nachfrage von Klein- und Mittelbetrieben nach gewerblich nutzbaren und bezahlbaren Grundstücken**
 - > erhebliches städtebauliches Entwicklungspotenzial am Standort Gärtnerstraße für eine gewerbliche Nutzung, um diese Bedarfe zu erfüllen
 - > verschiedene Profilierungs- und Neustrukturierungsvarianten am Standort vorstellbar
- **wesentliche Voraussetzung für die Aktivierung des Standortes:**
 - Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der gebietsinternen Erschließungssituation

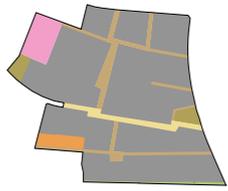
SZENARIEN FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG DES AREALS



Status-Quo-Entwicklung



Industrieller Großbetrieb



Urbanes Gewerbe-Kreativ-Quartier



Produktionsgewerblicher Entwicklungsschwerpunkt

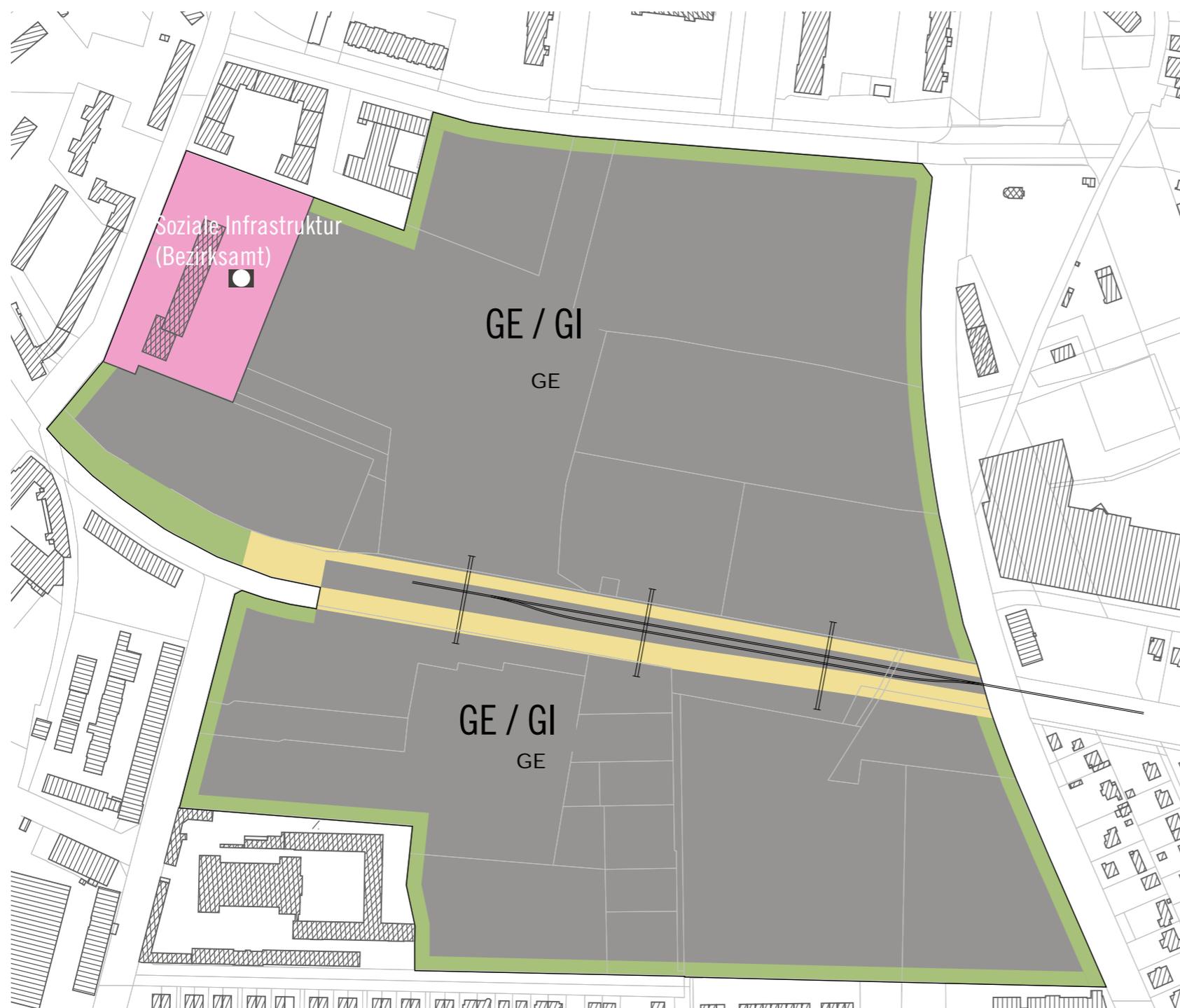


Gewerbe-, Sport- und Freizeitstandort



- Gewerbliche Entwicklung nach geltendem Baurecht ohne grundlegende Neustrukturierung des Areals.
- Unveränderter Bestand der vier gewerblich eigentümerge nutzten Grundstücke (*).
- Punktuelle Verbesserungen und Ertüchtigungen innerer Grundstückserschließungen.
- Beräumung des Korridors der früheren Industriebahn zugunsten einer durchgehenden Erschließung und Freilandnutzung.

Entspricht den geltenden Planungsvorgaben des FNP und StEP Wirtschaft, aber Fortdauer weiterhin unbefriedigender (Zwischen)Zustände



- Beanspruchung aller privaten Grundstücksflächen für einen großindustriellen Haupt-Geschäftssitz.
- Industrie 4.0: Forschung, Entwicklung, Produktion, Marketing, Vertrieb.
- Primäre Bahnanbindung, Reaktivierung des Industriebahnhofes der NEB, Krananlage.
- Verdrängung der vier gewerblichen Grundstückseigentümerbetriebe.
- Autonome Betriebsinfrastruktur, nicht öffentlich zugängliche „Gated Area“.
- Anknüpfend an den früheren Sperrgebiets-Charakter ohne nachbarliche Außenverflechtungen.
- Grunderwerb und Projektsteuerung durch das ansiedelnde Großunternehmen selbst.

Wäre entwickelbar aus den geltenden Planungsvorgaben, würde jedoch – abgesehen von Arbeitsplätzen – kaum Mehrwert für den Stadtteil erzeugen. Geringe Realisierungsperspektive.



GE - gewerblich genutzte Flächen

- Die Entwicklung des Gebietes versteht sich als ein durch die Nutzer vor Ort getragener Entwicklungsprozess, der nicht auf endgültige Fertigstellung ausgerichtet ist.
- Entsprechend heterogen und überwiegend kleinteilig. Einzige Großstrukturen bilden nachgenutzte Industriehallen.
- Die vier gewerblich eigentümerge nutzten Grundstücke binden sich in das heterogene Gefüge des Ortes ein.
- Außer der Durchbindung der Bahnhofstraße keine weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
- Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit Besucherzentrum nördlich der Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen vorstellbar.
- Das Ambiente des Areals könnte eine Anziehungskraft für experimentelle, unkonventionelle Start-Up-Betriebe, von der urban-agriculture über handwerklich orientierte Branchen bis hin zu Angeboten von Kultur, Sport und Freizeit entfalten.

Voraussetzung sind langfristig erhalten bleibende Niedrigmieten und der Ausschluss von Wohnnutzungen.

RÄUMLICHES GRUNDGERÜST (mit Luftbild)





- Vorrangige Ansiedlung produzierenden / verarbeitenden Gewerbes unterschiedlicher Betriebsgrößen und Wirtschaftsbereiche.
- Reaktivierung der Bahnanbindung mit dem Industriebahnhof der NEB¹ (sofern Anliegerbedarf).
- Bevorzugte Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Blick auf hohe Nachfrage, Geschossgewerbeflächen, GFZ 2,0-2,4.
- Verbesserung der Entwicklungsbedingungen der gewerblich eigentümergeutzten Grundstücke (*).
- Begünstigung von Standortgemeinschaften zur Nutzung betrieblicher Synergien.
- Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit Besucherzentrum nördlich der Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen vorstellbar.

Entspricht den geltenden Planungsvorgaben des FNP und StEP Wirtschaft, erfordert jedoch eine stringente, öffentlich basierte Entwicklungssteuerung. Ggf. Einsatz des besonderen Städtebaurechts gem. BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 ff. oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff.)

GE - gewerblich genutzte Flächen

GEe = Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung

¹NEB - Niederbarnimer Eisenbahn AG



GE - gewerblich genutzte Flächen

GEe = Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung

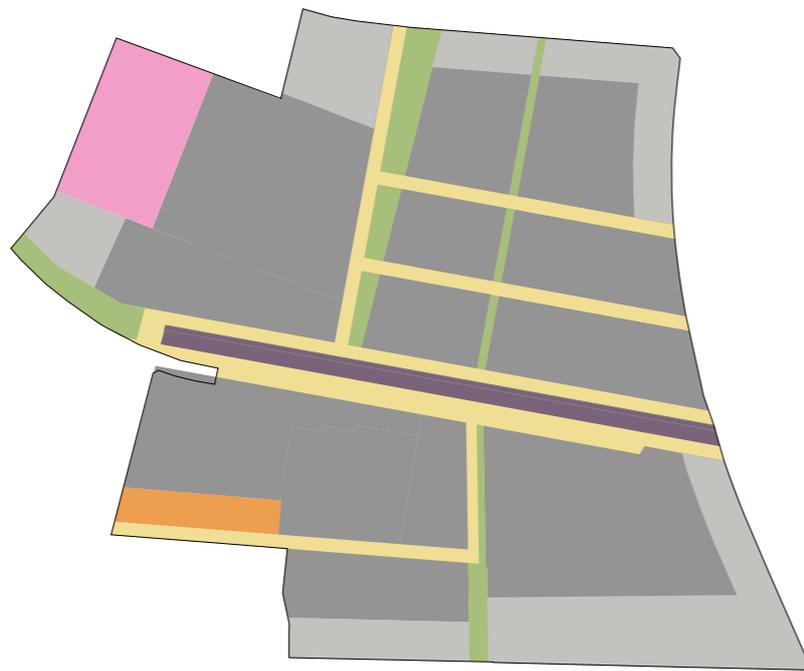
¹LOR - Lebensweltlich orientierte Räume (siehe https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/)

- Das Szenario unterscheidet sich von Szenario B darin, dass es eine größere Sportfreianlage als Breitensportzentrum mit Mehrwert v.a. für die Bewohner*innen in den umliegenden Wohnquartieren integriert.
- Der 25.000 m² große Sportstandort, dessen Bedarf sich v.a. aus dem Sportfreiflächendefizit im LOR¹-Prognoseraum begründet, könnte alternativ zur öffentlichen Betreuung ggf. auch privat-gewerblich betrieben werden.
- Einer der Lagevorteile einer derartigen Sportstätte resultiert aus der umgebenden lärmresistenten Gewerbenutzung sowie aus der Nachbarschaft des bezirkseigenen Verwaltungsstandortes an der Große-Leege-Straße.
- Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit Besucherzentrum nördlich der Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen vorstellbar.

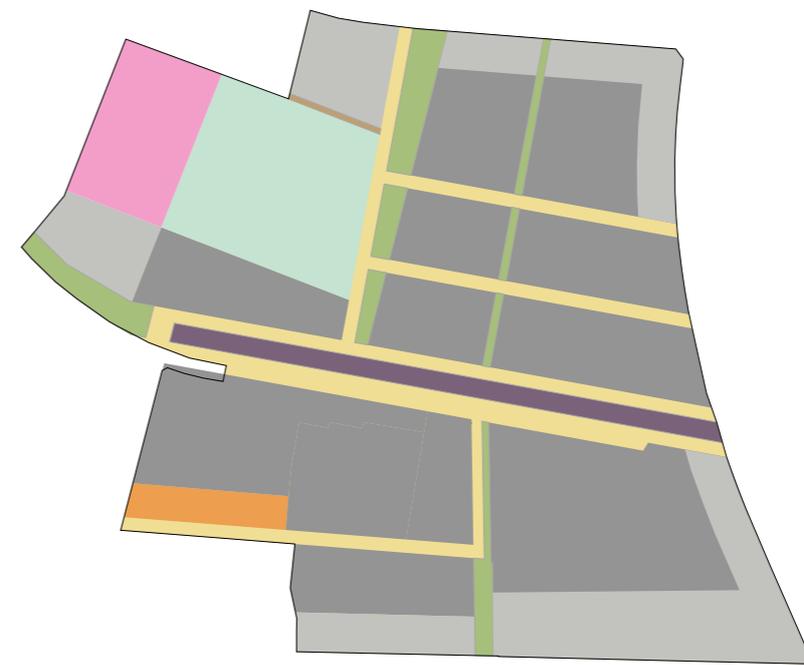
Die Entwicklung des Gesamtareals würde eine stringente, öffentlich basierte Entwicklungssteuerung erfordern.

Ggf. Einsatz des besonderen Städtebaurechts gem. BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 ff. oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff.)

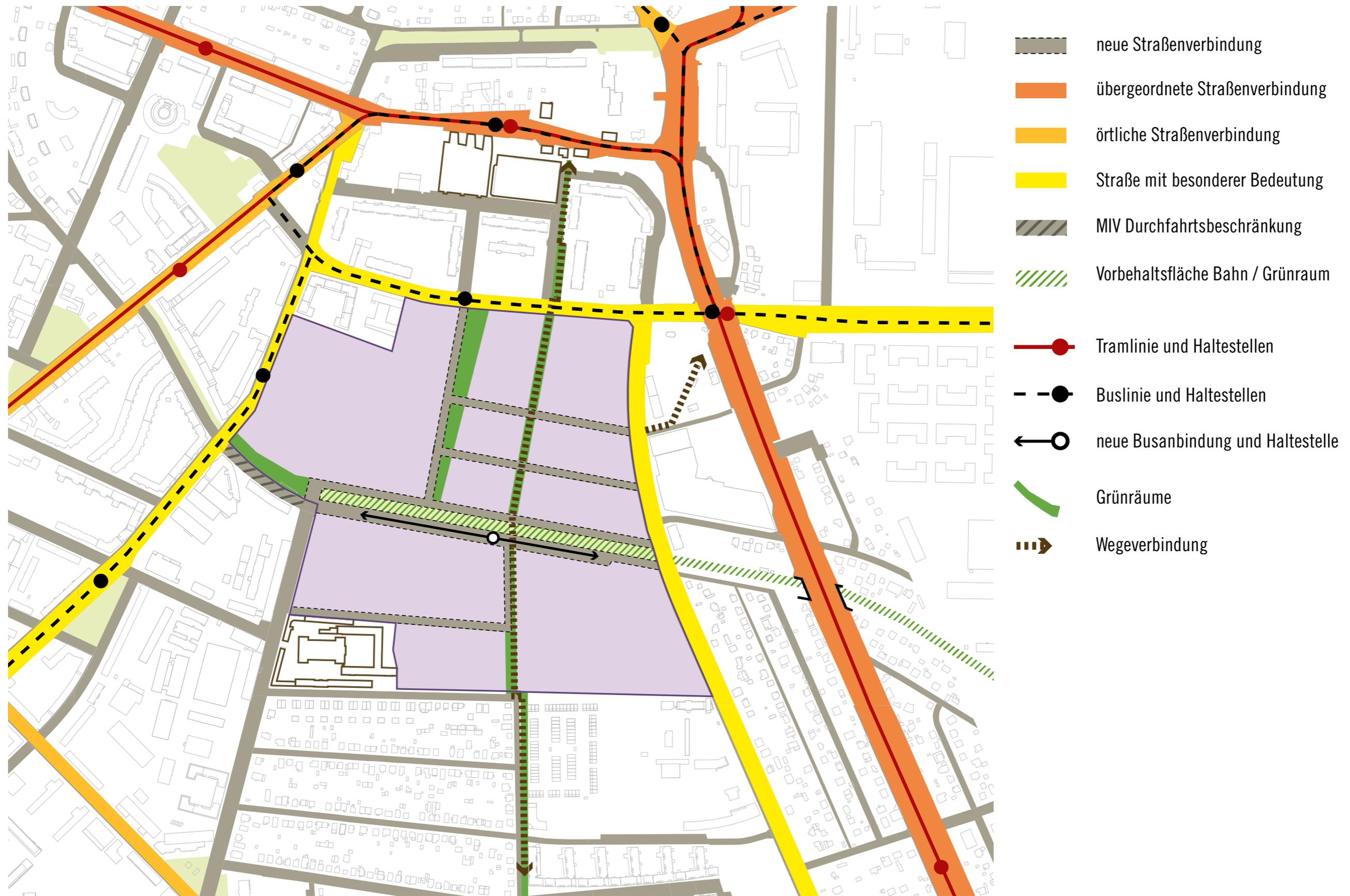
Produktionsgewerblicher Entwicklungsschwerpunkt



Gewerbe-, Sport- und Freizeitstandort



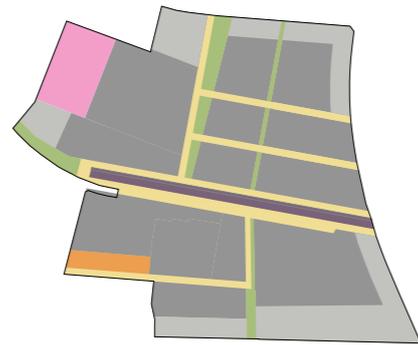
RÄUMLICHE VERNETZUNG



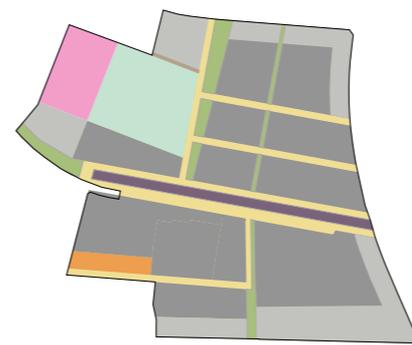
RÄUMLICHES GRUNDGERÜST



Standortprofile und Städtebautypologien für die potenziellen Zielszenarien



**Produktionsgewerblicher
Entwicklungsschwerpunkt**

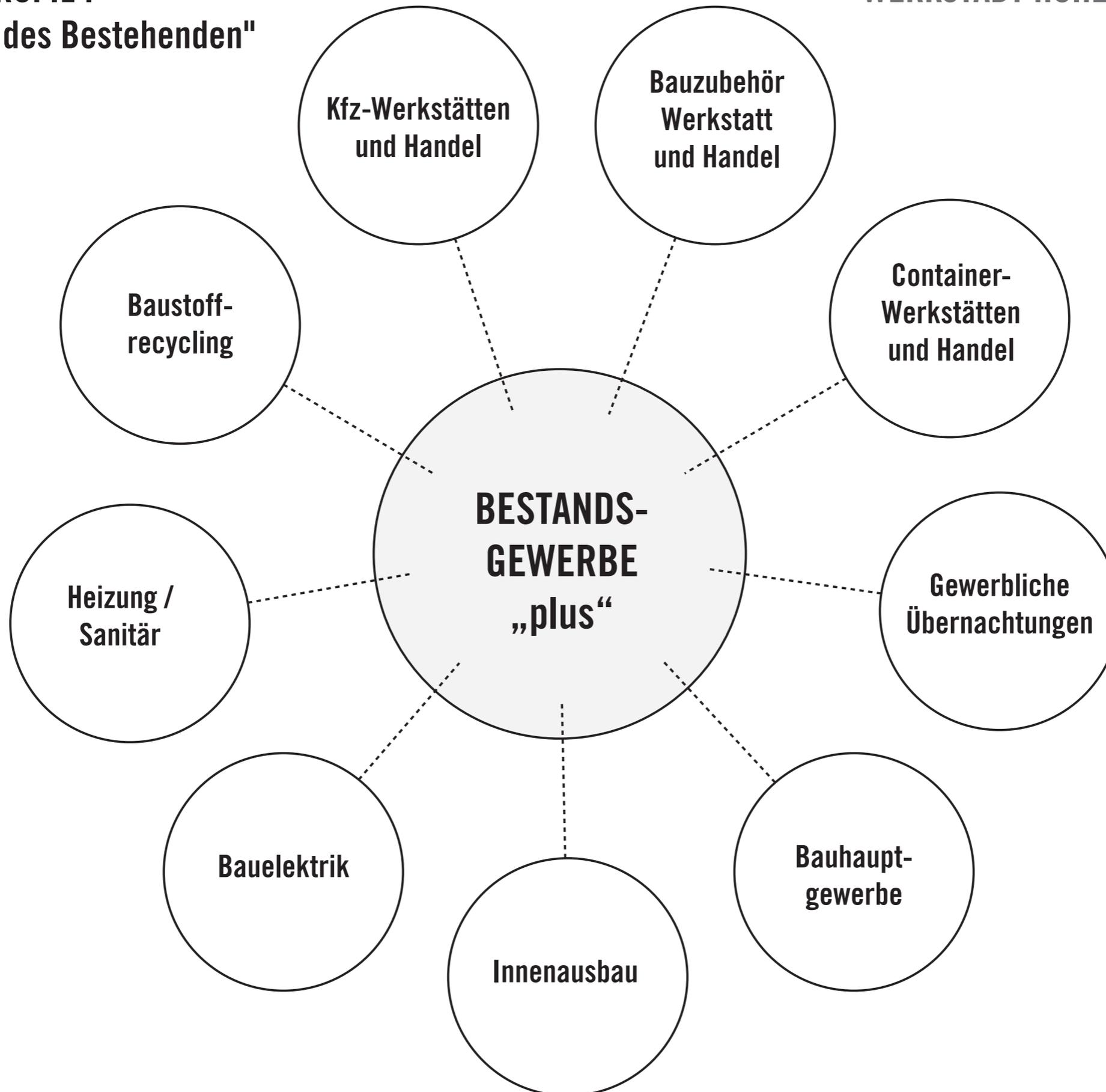


**Gewerbe-, Sport-
und Freizeitstandort**

STANDORTPROFIL I

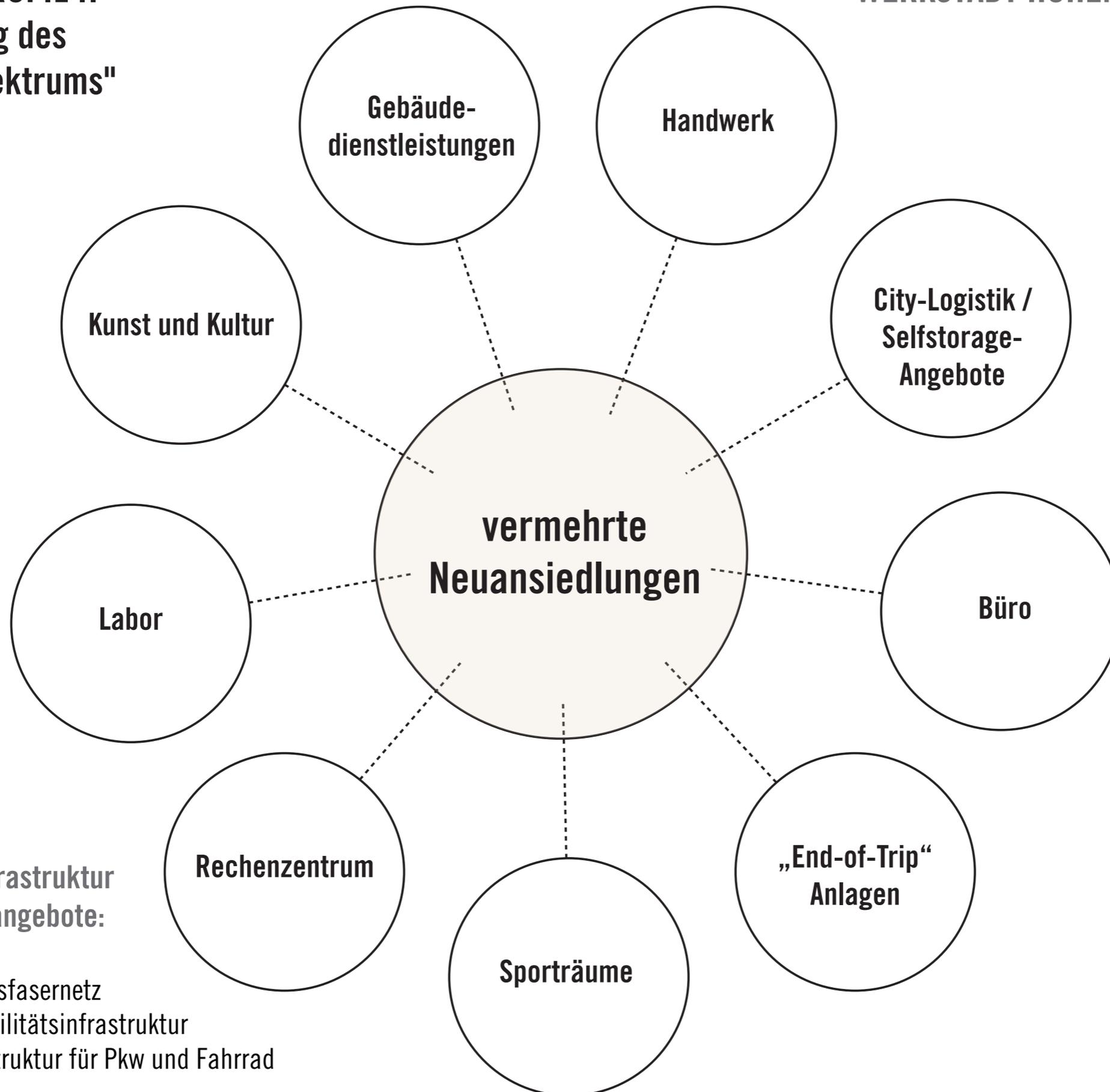
"Ergänzung des Bestehenden"

"WERKSTADT HOHENSCHÖNHAUSEN"



STANDORTPROFIL II "Erweiterung des Nutzungsspektrums"

"WERKSTADT HOHENSCHÖNHAUSEN"



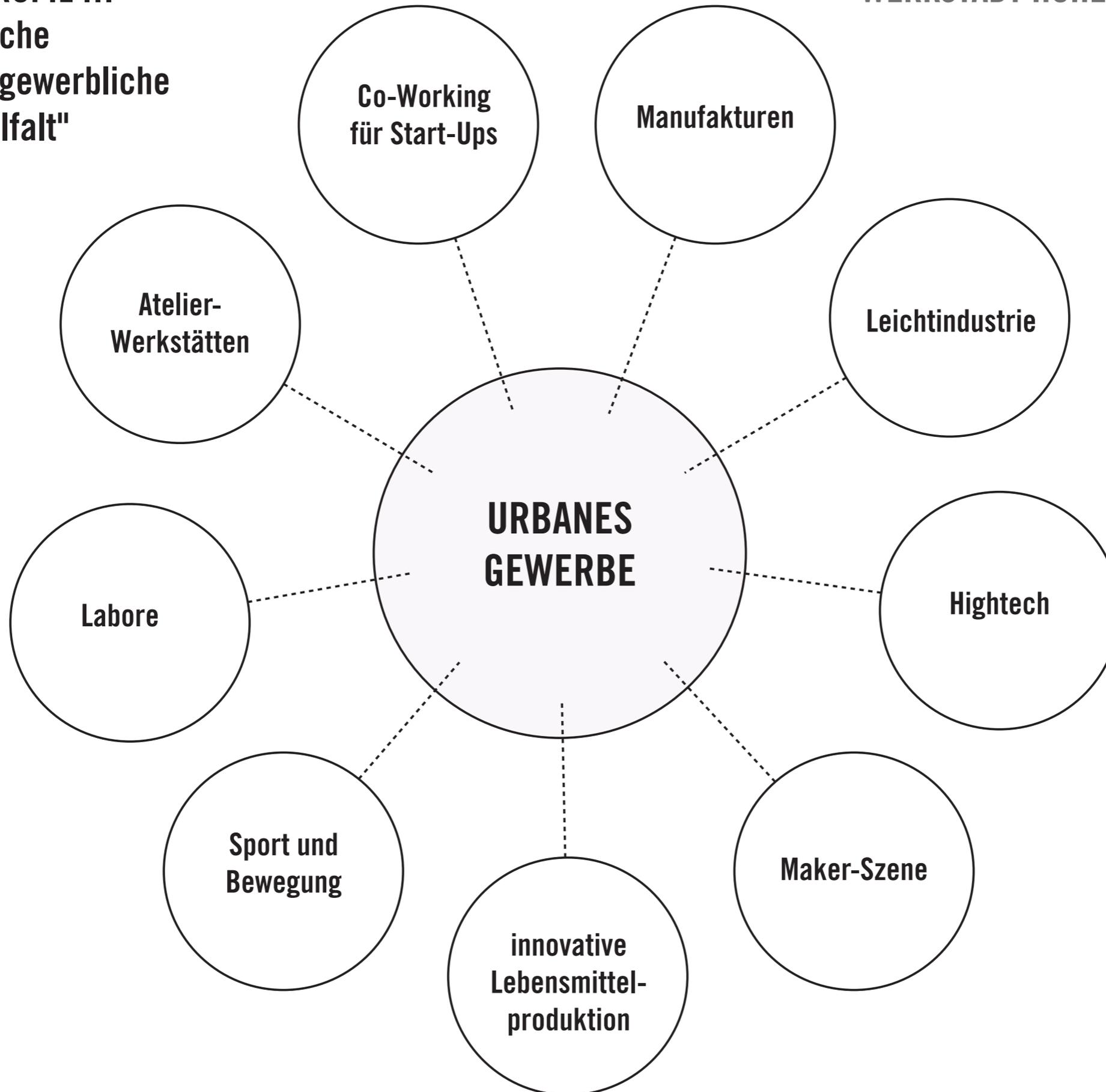
Technische Infrastruktur und Mobilitätsangebote:

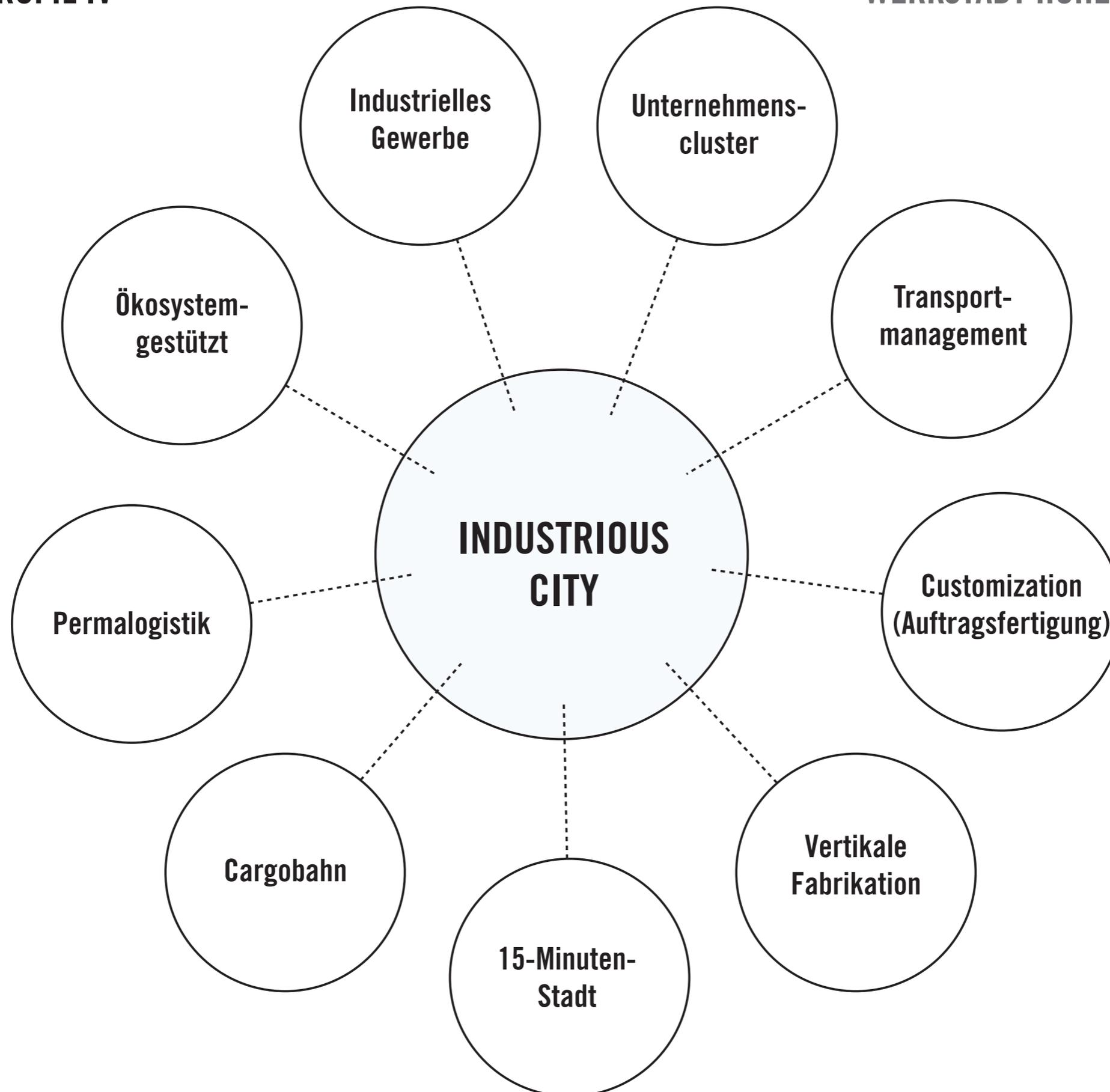
- Anschluss Glasfasernetz
- Ausgleich Mobilitätsinfrastruktur
- E-Lade-Infrastruktur für Pkw und Fahrrad

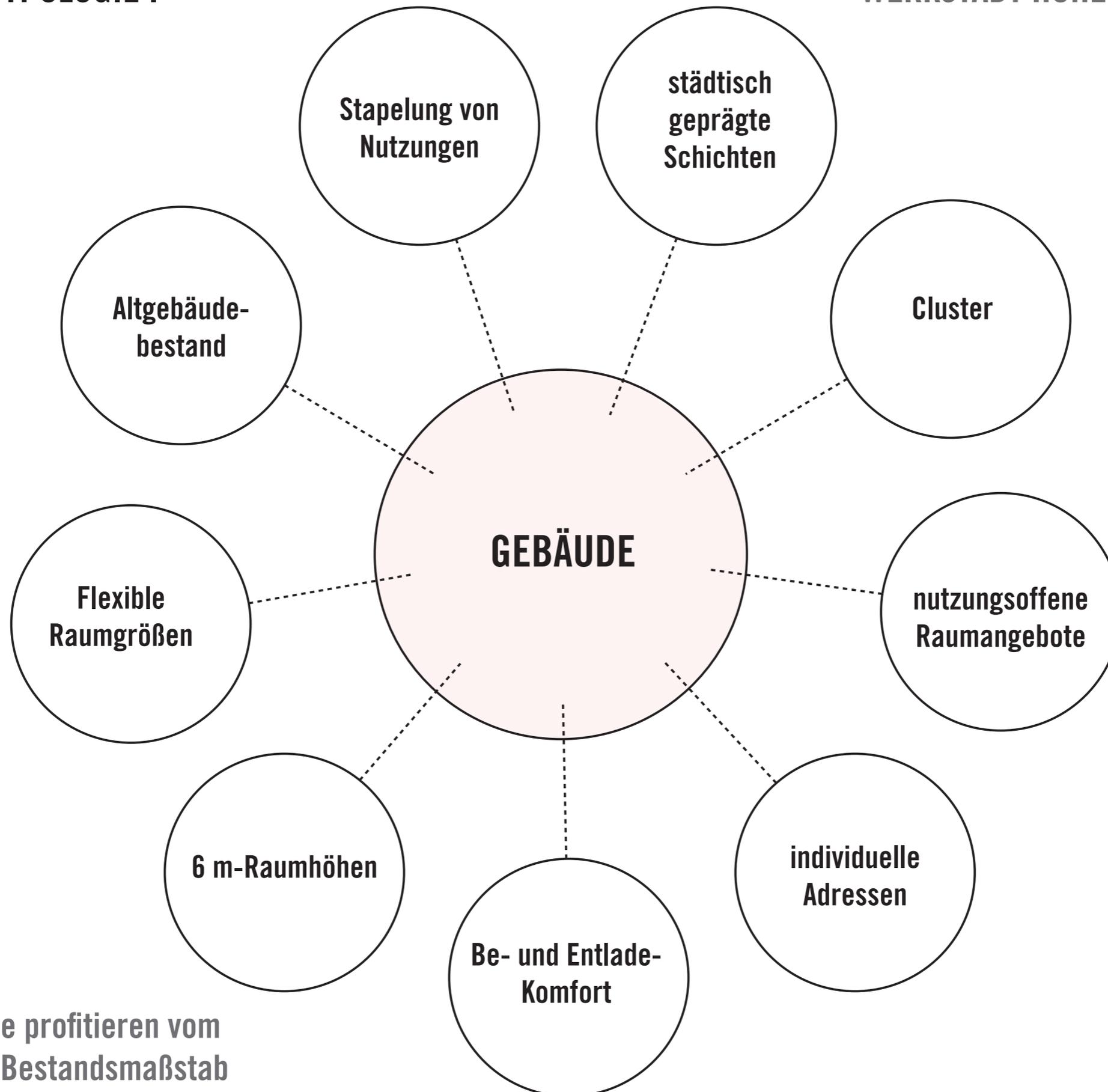
STANDORTPROFIL III

"Größtmögliche
produktionsgewerbliche
Nutzungsvielfalt"

"WERKSTADT HOHENSCHÖNHAUSEN"

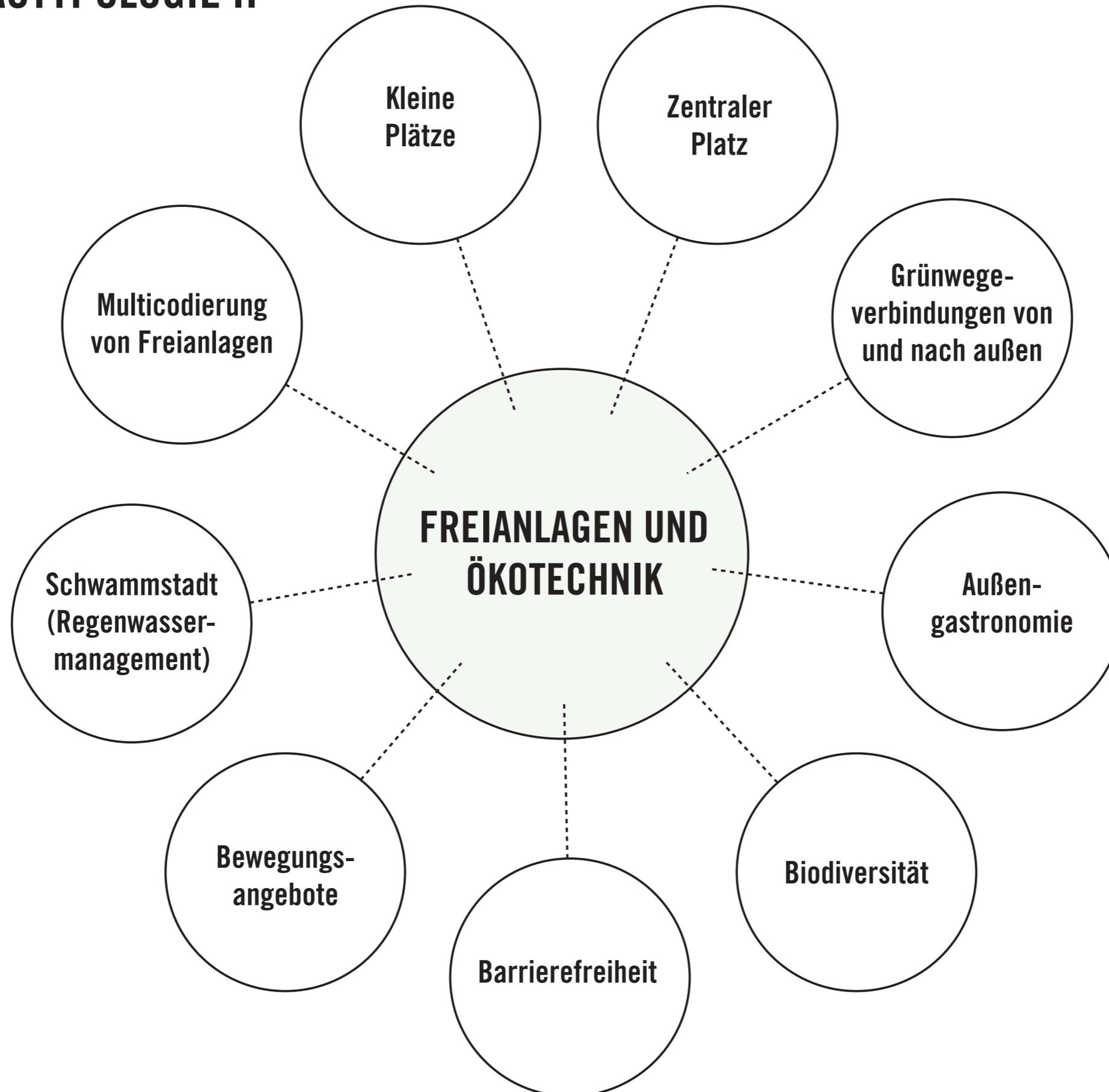






Neue Gebäude profitieren vom industriellen Bestandsmaßstab

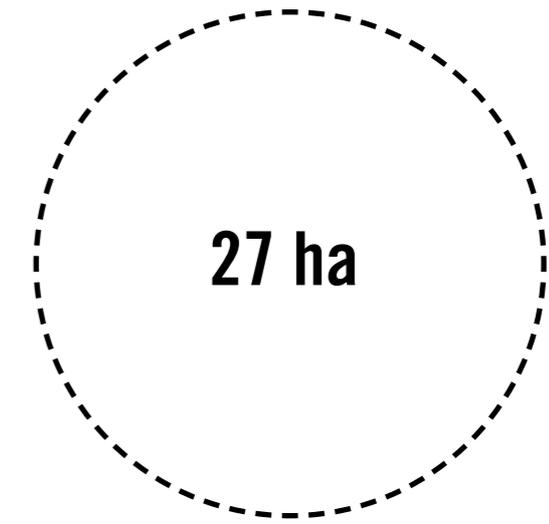
STÄDTEBAUTYPOLOGIE II



Exkurs

Entwicklungsziel ZEITGEIST lt. Pressemitteilung ZEITGEIST Asset Management vom 08.07.2022:

3.500 Wohnungen (mit rd. 7.000 Einwohner*innen) und
200 neue Betriebe mit
2.700 modernen Arbeitsplätzen



27 ha

Exkurs

Entwicklungsziel ZEITGEIST lt. Pressemitteilung ZEITGEIST Asset Management:

3.500 Wohnungen (mit rd. 7.000 Einwohner*innen) und
200 neue Betriebe mit
2.700 modernen Arbeitsplätzen

Soziale Infrastruktur

ca. 70 Kinder (1%) pro Jahrgang

70 x 7 Jahrgänge 490 Kitaplätze (490 x 10 qm/Kind) → **Kita: 4.900 qm**

70 x 6 Jahrgänge 420 Grundschulplätze → **3-zügige Grundschule: 15.000 qm**

Exkurs

Entwicklungsziel ZEITGEIST lt. Pressemitteilung ZEITGEIST Asset Management:

3.500 Wohnungen (mit rd. 7.000 Einwohner*innen) und
200 neue Betriebe mit
2.700 modernen Arbeitsplätzen

Wohnungsnahes Grün und öffentliche Spielplätze

7.000 Einwohner*innen x 7 qm → **49.000 qm**

Straßenverkehrsflächen

ca. 12 % von 270.000 qm → **32.400 qm**

Exkurs

Entwicklungsziel ZEITGEIST lt. Pressemitteilung ZEITGEIST Asset Management:

3.500 Wohnungen (mit rd. 7.000 Einwohner*innen) und
200 neue Betriebe mit
2.700 modernen Arbeitsplätzen

öffentlicher Flächenbedarf insgesamt ca. 100.000 qm

Nettobaugrundstücksfläche - öffentlicher Flächenbedarf

270.000 qm - 100.000 qm → **170.000 qm**

Flächenbedarf Wohnen

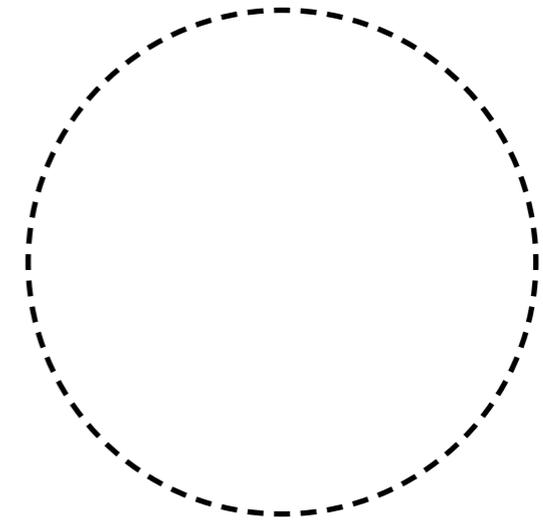
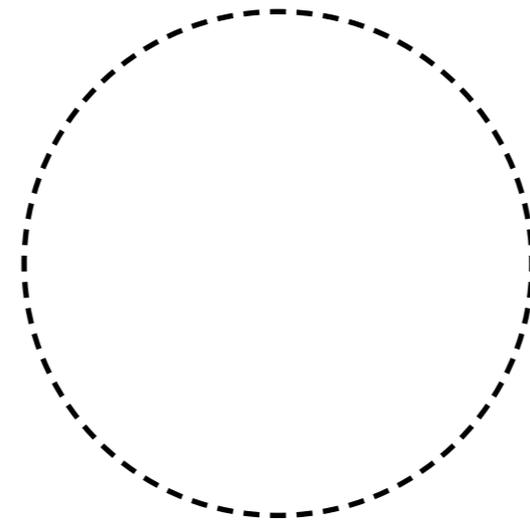
3.500 WE x 100 qm/WE → 350.000 qm Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF)

350.000 qm BGF : GFZ 2,5 → **140.000 qm**

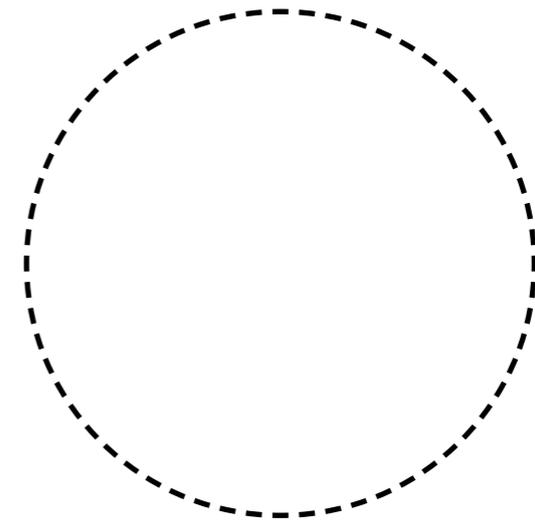
bleiben **30.000 qm für Gewerbe**

75.000 qm BGF : 2.700 Arbeitsplätze → **27 qm/Arbeitsplatz**

Verständnisfragen?



Gemeinsame Erörterung in Gruppen



DISKUSSION IN GRUPPEN

Tisch 1

Standortprofil

Tisch 2

Freiraum / Soziales

zentrale Fragestellung:

Wie können die umliegenden Quartiere sowie die Gewerbebetreibenden im Bezirk / in der Stadt von einer nachhaltigen Entwicklung und Aktivierung des Gewerbeareals profitieren?

Tisch 3

Verkehr / Mobilität

Tisch 4

Dichte / Städtebau

AUSBLICK

aktuell:

Öffentlichkeitsbeteiligung

Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit

(Veranstaltung + Online über die Plattform mein.Berlin.de)

**Sep./Okt. 2022:
Rahmenplanung**

Fertigstellung
Endbericht

**Herbst 2022:
Vorstellung in den
Ausschüssen**

BA-Beschluss /
Kenntnisnahme der
BVV

**ab 2023:
Fortführung**

B-Planverfahren /
weitere Planungsschritte

**Vielen Dank
für Ihre Teilnahme!**



Impressum

**Städtebauliche Rahmenplanung für das Gewerbeareal südlich Gärtnerstraße / westlich Ferdinand-Schultze-Straße
im Bezirk Lichtenberg von Berlin**

Im Auftrag des

Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit,
Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

in enger Zusammenarbeit mit der

Wirtschaftsförderung des Bezirks Lichtenberg
Möllendorffstraße 6
10367 Berlin

Bearbeitung

GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
www.gruppeplanwerk.de

Verkehrsstudie:

HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft
Freiheit 6
13597 Berlin
www.hoffmann-leichter.de