

GEWERBERAHMENPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORSIGDAMM



Digitale Informationsveranstaltung - 16. Juli 2024
Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Berlin / Darmstadt

Alle Fotos von Herwarth + Holz © / Quelle Luftbilder: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 ©

1. **Begrüßung** Hr. Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung + Denkmalschutz
2. **Vorstellung anwesender Akteure** Hr. Herwarth v. Bittenfeld, Herwarth + Holz
3. **Präsentation der Gewerberahmenplanung** Hr. Gärtner, Herwarth + Holz
 - A Erarbeitungsprozess
 - B Bestandsaufnahme / Analyse
 - C Leitbild / Entwicklungsziele
 - D Entwicklungskonzepte und Maßnahmen
4. **Rückfragen und Anmerkungen** Alle
5. **Ausblick** Hr. Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung + Denkmalschutz

1 BEGRÜSSUNG

LUKAS WIETFELD
LEITER FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

2

**VORSTELLUNG
ANWESENDER AKTEURE**

CARL HERWARTH V. BITTENFELD, HERWARTH + HOLZ

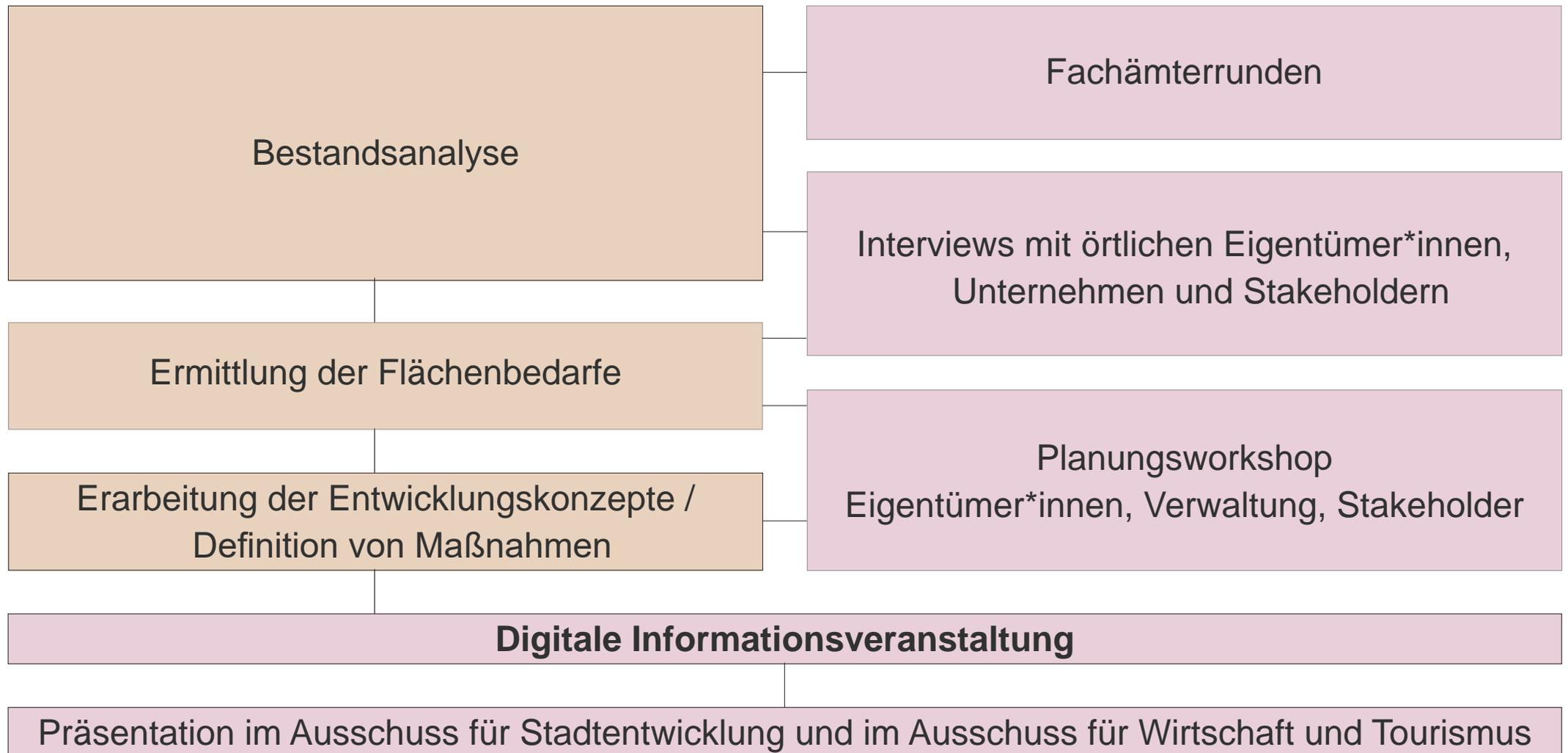
3

PRÄSENTATION DER GEWERBERAHMENPLANUNG

JUSTUS GÄRTNER, HERWARTH + HOLZ

3A

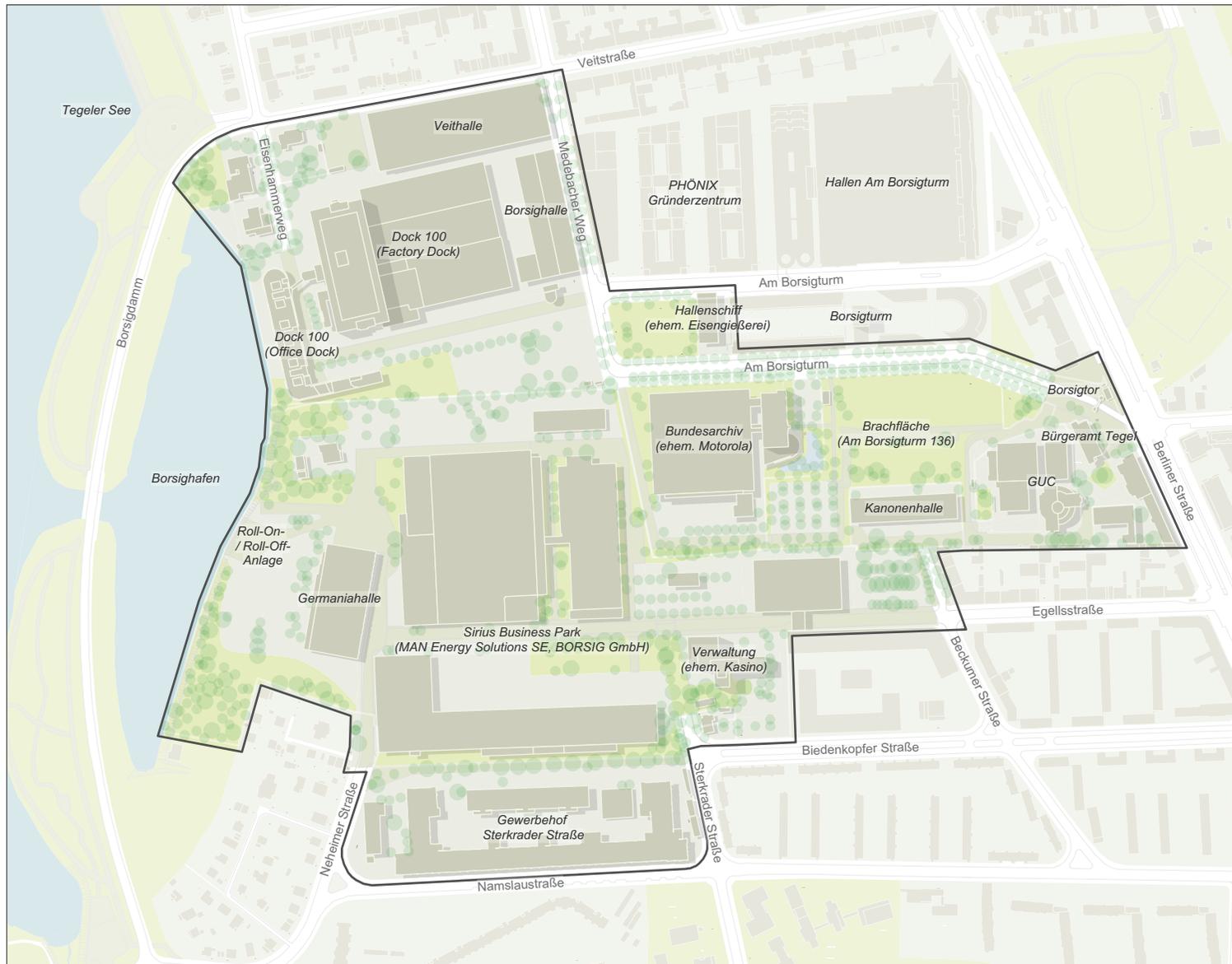
ERARBEITUNGSPROZESS





BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE

Bestandssituation





Gebietseingang Am Borsigturm

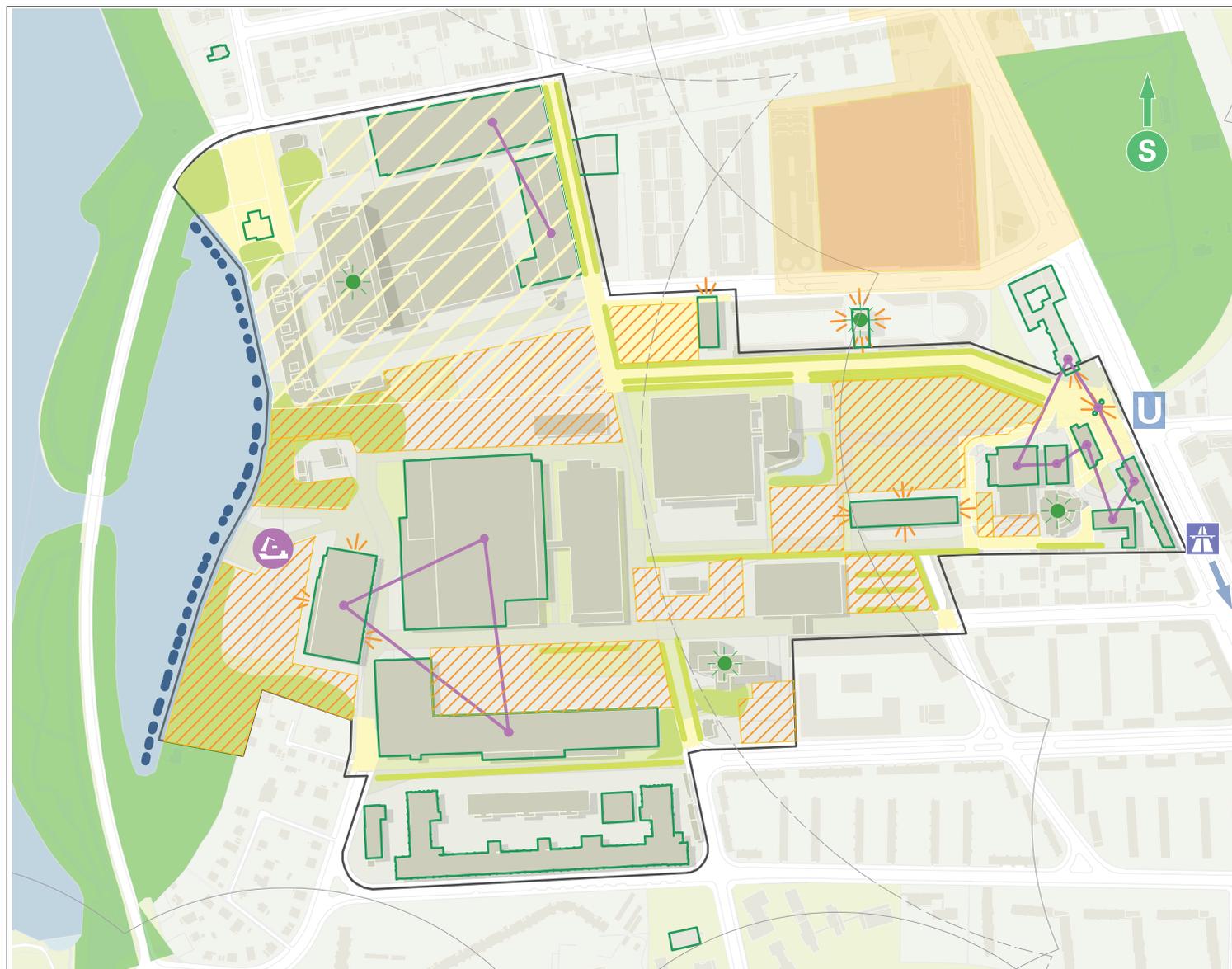






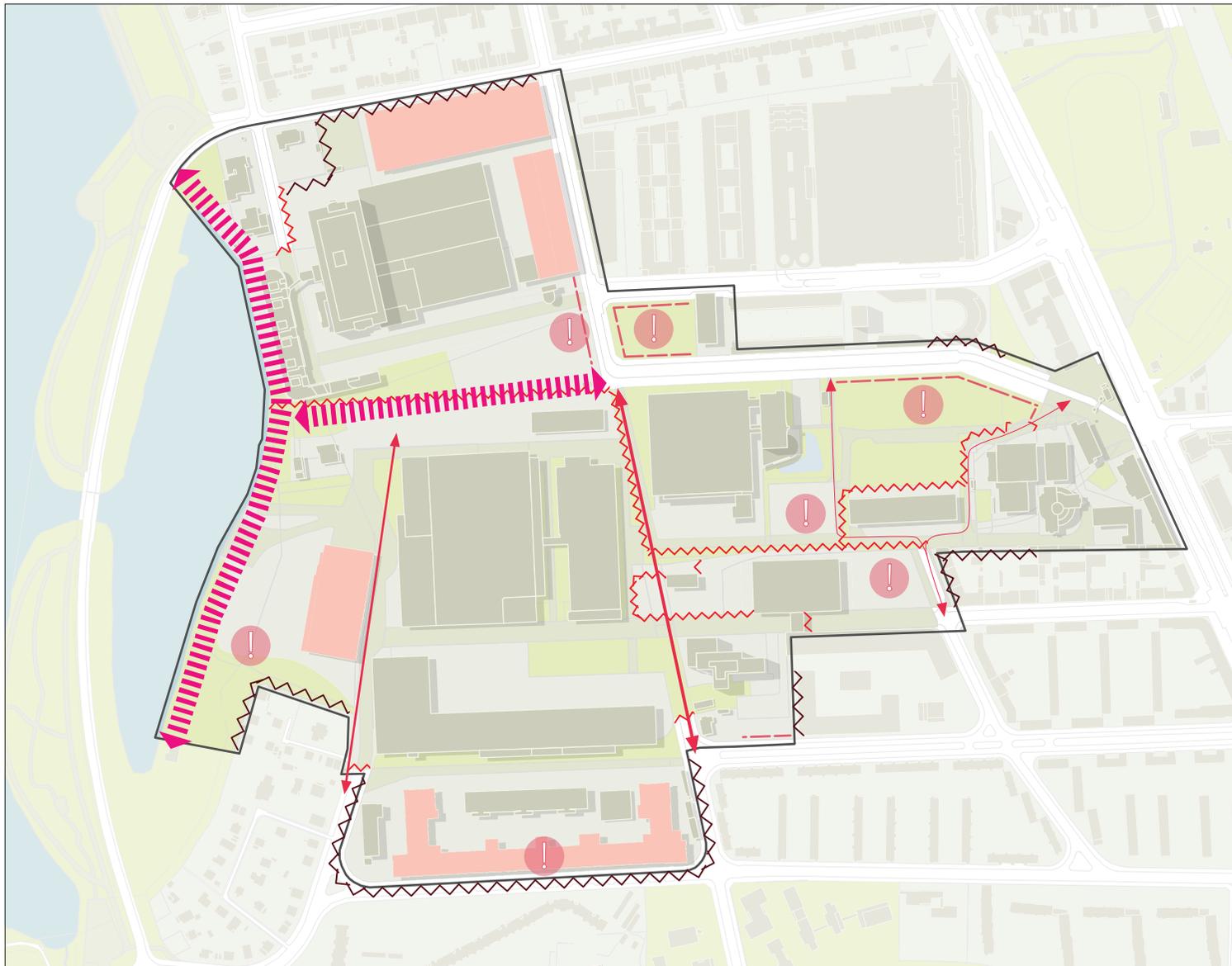
Hallenskelett Am Borsigturm 19

Stärken / Chancen



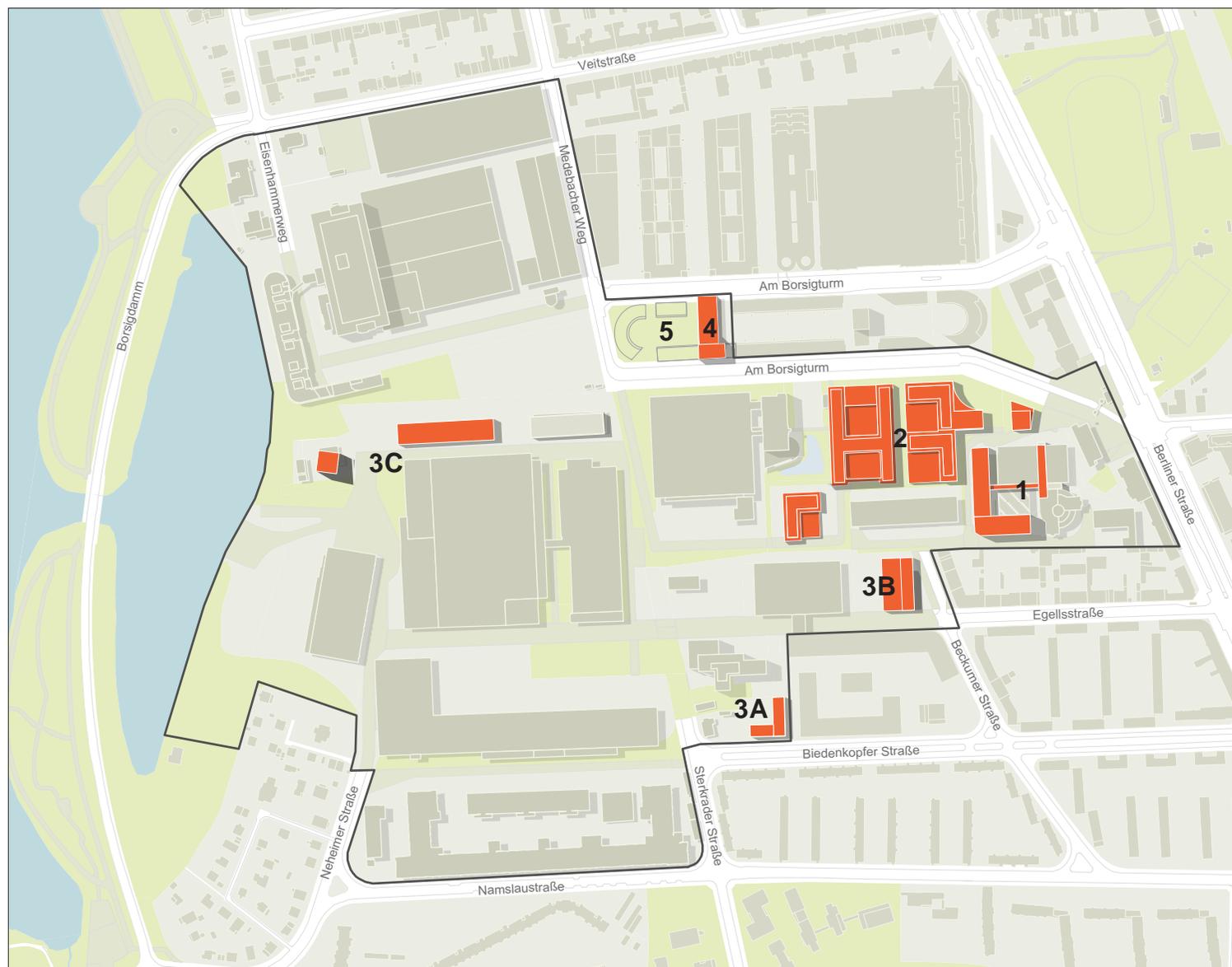
-  Flächenpotenziale
-  Denkmalsgeschütztes Gebäude
-  Historische Fassade mit Inszenierungspotenzial
-  Ensemblewirkung mehrerer denkmalgeschützter Gebäude
-  Grün- und Freiflächenbestand
-  Prägender Baumbestand
-  Fläche im öffentlichem Eigentum
-  Fläche im öffentlichen Eigentum (Erbpachtrecht)
-  Bushaltestelle (Einzugsbereich r = 300 m)
-  U-Bahnhaltestelle (Einzugsbereich r = 500 m)
-  Höhendominanten / Landmarks
-  Nahversorgungszentrum 'Hallen am Borsigturm'
-  Wasserlage / Waterfront
-  'Roll-on / Roll-off-Anlage' Borsighafen
-  Überregionale Anbindung MIV über A 111
-  Nähe zur S-Bahn
-  Qualitative Grünräume in der Umgebung

Schwächen / Risiken



-  Städtebaulicher Gestaltungsbedarf
-  Unzureichende Fassung des Straßenraums
-  Räumliche Barriere
-  Mögliche Immissionskonflikte aufgrund schutzwürdiger Nutzung
-  Hoher Sanierungsbedarf + Untergenutzte Gebäude
-  Fehlende Grünverbindung
-  Fehlende Wegeverbindung

Vorliegende Konzepte



- 1** B-Plan 12-57 German University in Cairo (GUC)
- 2** Am Borsigturm 136 (Integrierte Nutzungen aus Produktion, F+E, Verwaltung)
- 3A** Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude Biedenkopfer Straße
- 3B** Neubau Produktions- und Bürogebäude Egellsstraße / Beckumer Straße
- 3C** Neubau Turmhaus (Büros, Werkstätten) sowie Parkhaus am Borsighafen
- 4** Konzeptstudie Ehem. Eisengießerei Am Borsigturm 19
- 5** Konzeptvergabeverfahren Gewerbe- und Handwerkhof Am Borsigturm 21 - 25
- Abriss Gebäude



LEITBILD

Das Borsigquartier

produktiv. nachhaltig. vernetzt.

Das Borsigquartier – **produktiv.** nachhaltig. vernetzt.

produktiv. steht für

- traditioneller Standort für industriell-gewerbliche Produktion (Weltmarktführer)
- vielfältigen Branchenmix (Verarbeitendes und Urbanes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe, F+E)
- horizontale und vertikale Funktionsmischung
- hohe Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte
- attraktive, moderne Arbeitsbedingungen / qualitätsvolle Mittags- und Pausenlandschaft

Das Borsigquartier – produktiv. **nachhaltig.** vernetzt.

nachhaltig. steht für

- einen denkmalgerecht sanierten und effizient genutzten historischen Gebäudebestand
- ein klimaresilientes Industrie- und Gewerbequartier
- attraktive Grün- und Freiflächen am Borsighafen und auf den Betriebsgrundstücken
- effiziente Flächennutzung und Verwertung
- örtliche erneuerbare Energieproduktion / Nachnutzung anfallender Abwärme
- ein effizientes, resilientes lokales Regenwassermanagement

Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. **vernetzt.**

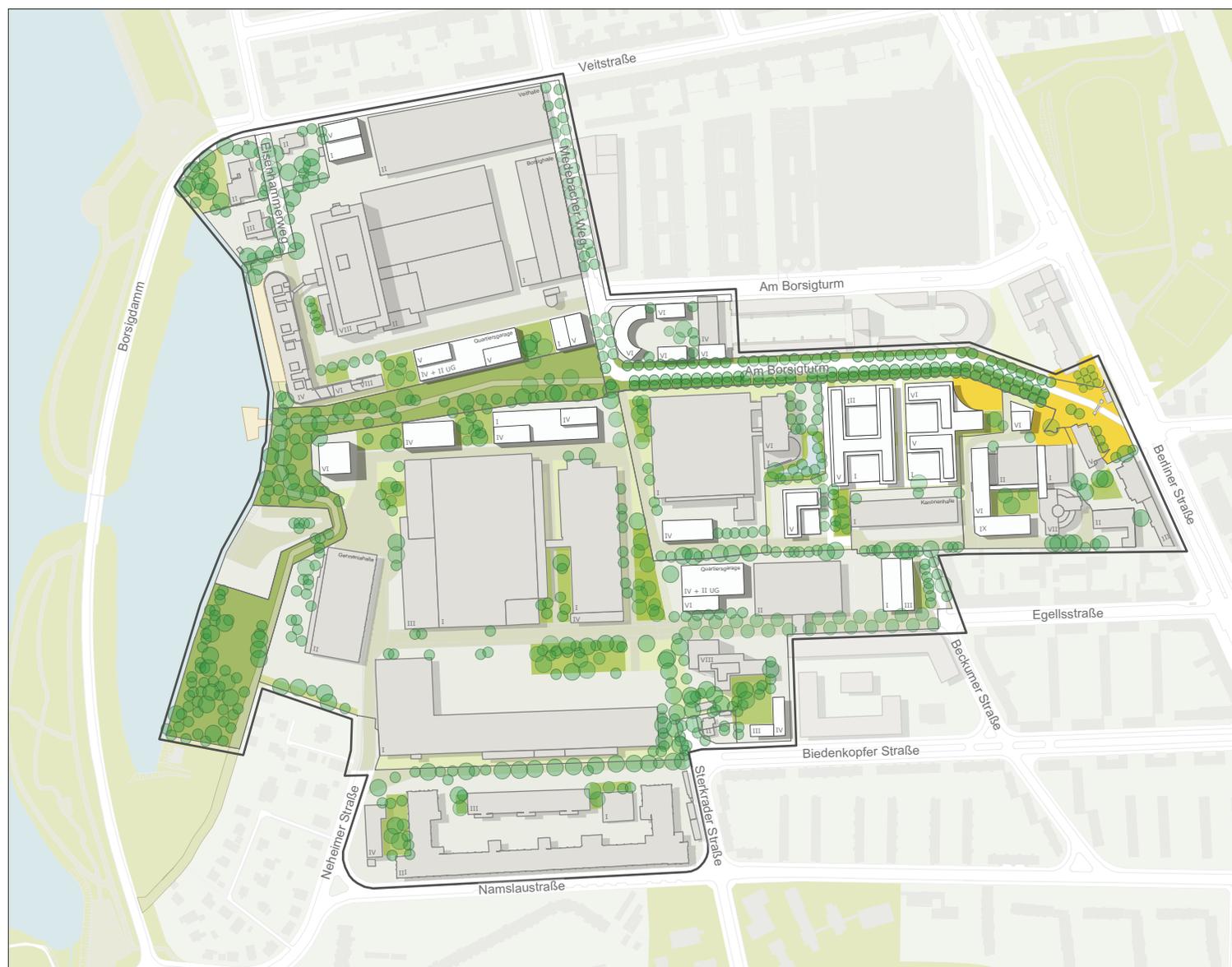
vernetzt. steht für

- hervorragende Einbindung in übergeordnetes Straßennetz, ÖPNV sowie Wasserstraßennetz (Borsighafen)
- ein leistungsfähiges innerquartierliches Erschließungsnetz u.a. für den Liefer- und Wirtschaftsverkehr
- ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz
- bedarfsgerechte, innovative Mobilitätsangebote (Mobilitäts-Hubs)
- aktives Unternehmensnetzwerk / vielfältige Synergien ansässiger Unternehmen / Akteure



ENTWICKLUNGSKONZEPTE / MASSNAHMEN

Gestaltung / Bebauung



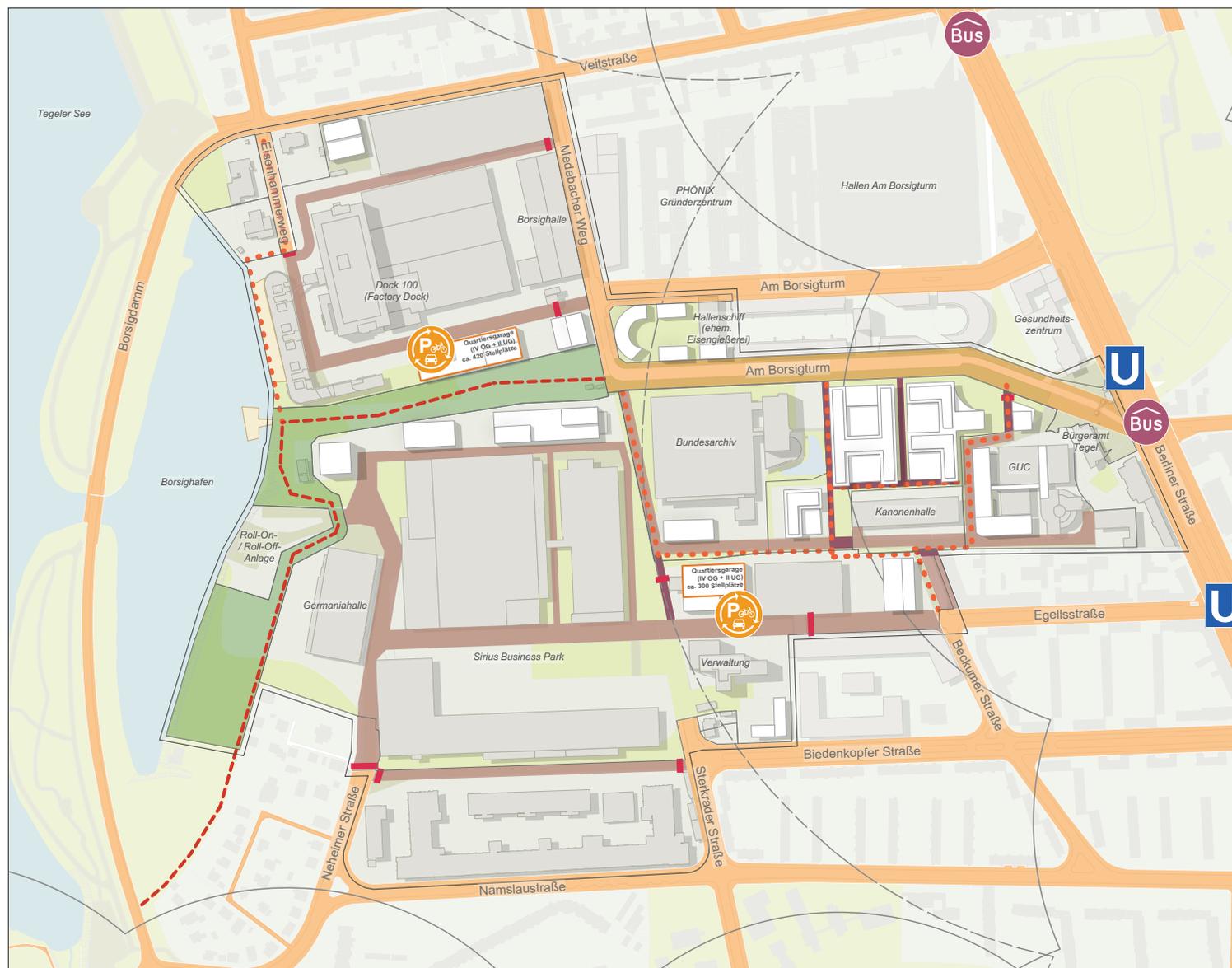
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung



Nutzung

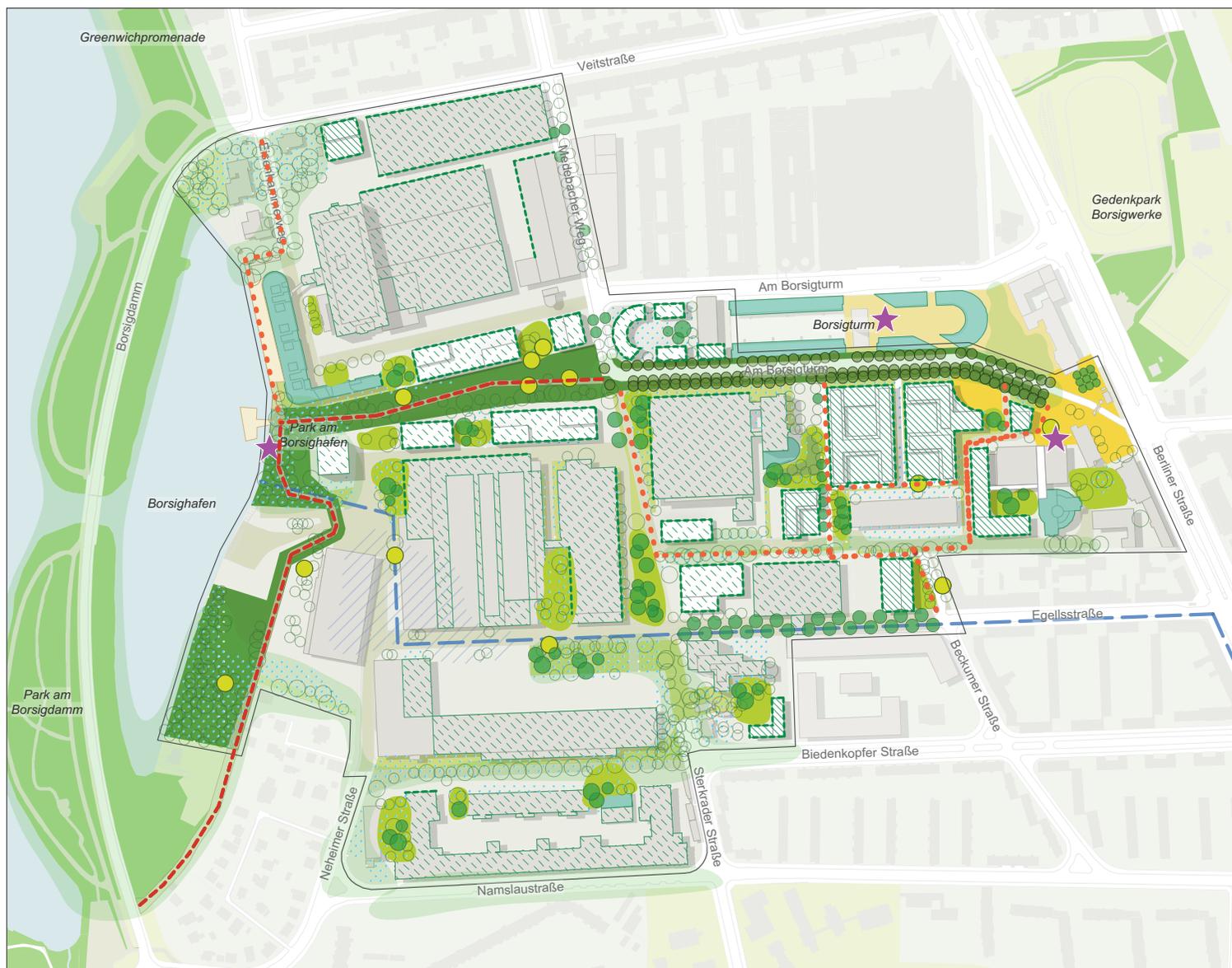
- GI Industriegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GEM Gemeinbedarfsflächen
- Verarbeitendes Gewerbe / Logistik
- Urbane Produktion / Handwerk / Produktionsnahe Dienstleistungen
- Urbane Produktion / Handwerk / Produktionsnahe Dienstleistungen / Logistik
- Gemeinbedarf / Versorgung / Bildung
- Büro- und Dienstleistungsgewerbe
- Wassersport
- Wohnen
- Qualifizierte öffentliche Grünflächen / Grünverbindung
- Abgrenzung Flächen für den produktions-geprägten Bereich (EpB-Gebiet 4 - Borsigdammer)
- P Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
- P Potentieller Standort für gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
- T Auftakt übergeordnetes, zusammenhängendes Freiraumband
- H Hafenanlage
- K Kunstzentrum 'Tegel Süd'

Erschließung



-  Öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen Bestand
-  Private Erschließungsstraßen Bestand / Planung
-  Durchfahrtsbeschränkungen
-  Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
-  Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
-  Gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
-  Einzugsradius Bushaltestelle (r = 300 m)
-  Einzugsradius U-Bahn-Haltestelle (r = 500 m)
-  Öffentliche Grün- und Freifläche

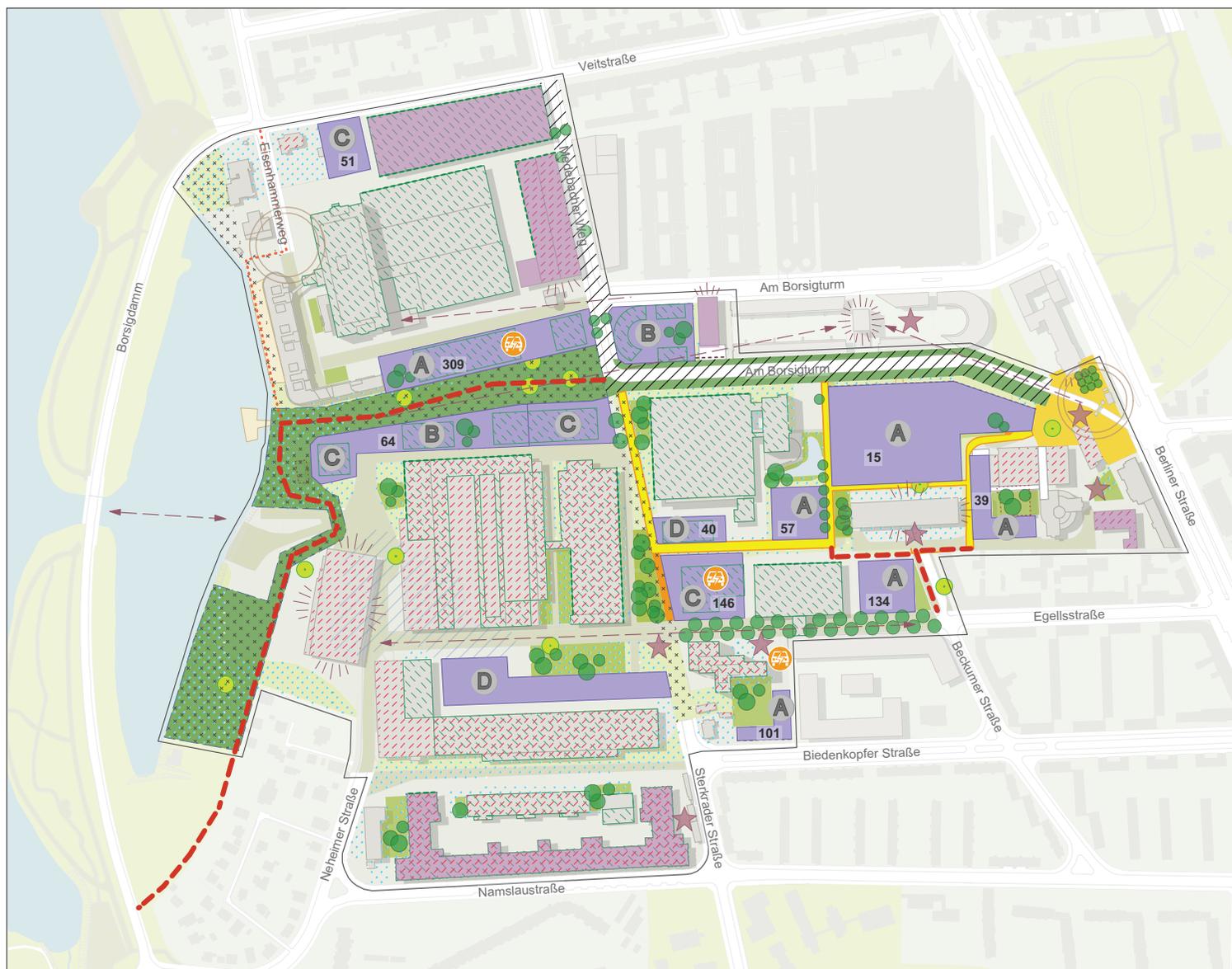
Freiraum / Klima



- Öffentliche Grün- und Freifläche Bestand / Planung
- Bestehende, gebietsprägende Grünstrukturen
- Pocketparks und Biotopinseln auf privater Freifläche
- Öffentlich zugängliche Platzflächen Bestand / Planung
- Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Baum Bestand / Planung
- Baum als Teil einer Grünraumverbindung, Bestand
- Gebietsprägende Einzelbäume
- Dachbegrünung (inkl. Solargründächer / Solardächer) Bestand / Planung / Potenzial
- Potenzielle Fassadenbegrünung
- Potenzielle Retentionsflächen (auf bestehenden, unversiegelten Freiflächen)
- Borsigkanal (verrohrt) mit potenziellem Bereich für Regenwassereinspeisung
- Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Öffentliche Aufenthaltsbereiche am Borsighafen
- Unversiegelte Betriebs- und Freiflächen

Maßnahmen

STÄDTEBAULICHE / FREIRÄUMLICHE NEUORDNUNG UND AUFWERTUNG



Neugestaltung / bauliche Entwicklung von Potenzialflächen mit:

- A** Fortgeschrittenen Planungen
- B** Geringen Entwicklungshemmnissen
- C** Größeren Entwicklungshemmnissen
- D** Flächenreserven

Qualifizierung / Realisierung öffentlich zugänglicher Platzflächen

Realisierung öffentliche Grün- und Freifläche

Qualifizierung privater Freiflächen als Pocketparks oder Biotopinself

Akzentuierung Gebietsentree

Herstellung baulicher Raumkante

Sanierung Gebäudebestand

Nutzungsintensivierung Gebäudebestand

Realisierung öffentlicher Aufenthaltsbereich in Ufernähe

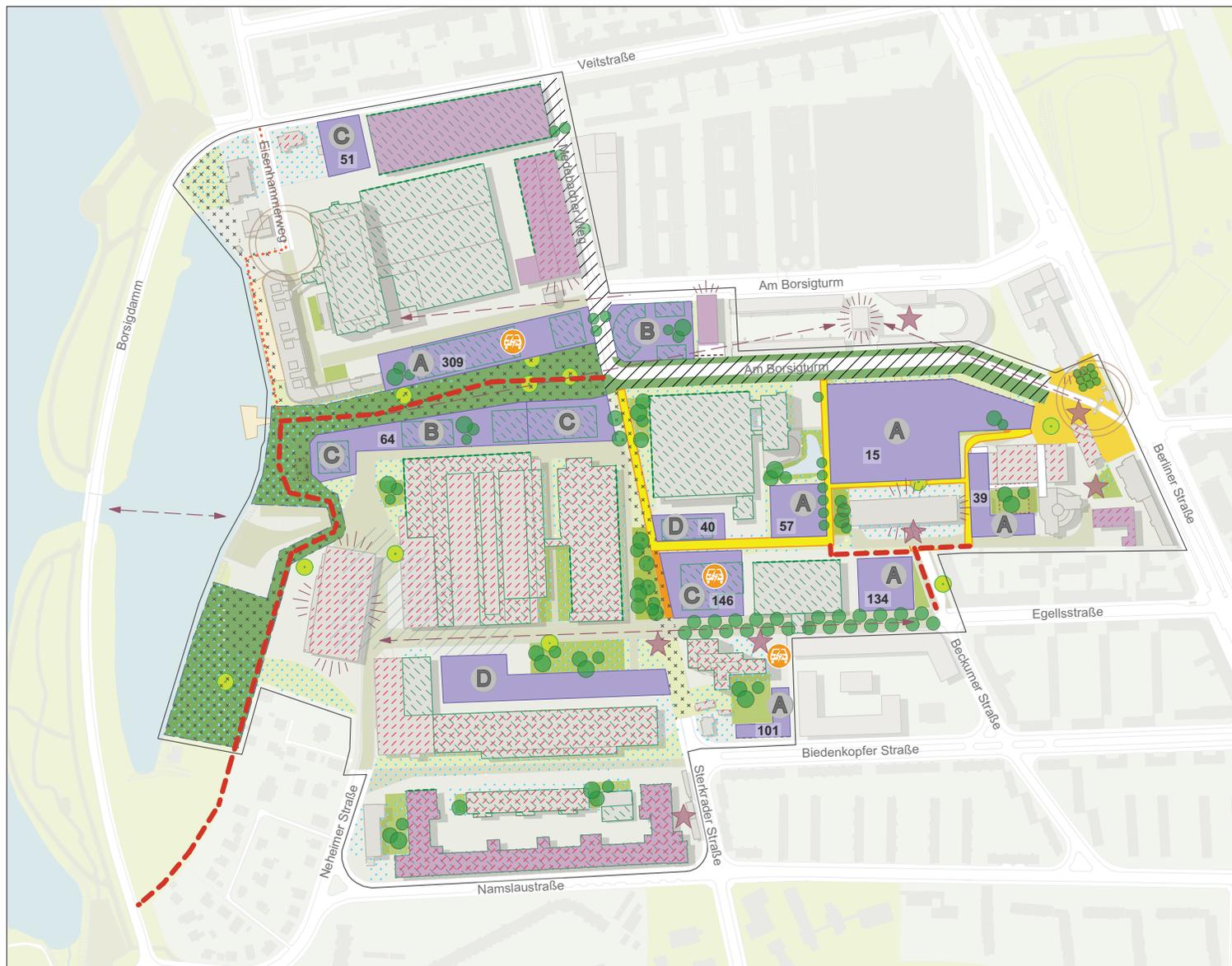
Pflege und Inszenierung historischer Spuren

Inszenierung Fassade

Wahrung wichtiger Sichtachsen

Bereiche für vertiefende Studien / Aufstellung von Bebauungsplänen

Maßnahmen



ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT

- Herstellung privater Erschließungsstraße mit öffentlichem Wegerecht
- Bereitstellung von Sharing-Angeboten und E-Ladesäulen
- 64** Anzahl bestehender Stellplätze auf Potenzialflächen
- Prüfung Parkraumbewirtschaftung
- Herstellung einer privaten Erschließungsstraße
- Realisierung öffentlich (gesicherte) Fuß- und Radwegeverbindung
- Realisierung Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Flächenerwerb Land Berlin

KLIMA-/ UMWELTSCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- Prüfung Potenzialflächen für Dachbegrünung
- Prüfung / Pflanzung von Fassadenbegrünung (Bestandsgebäude)
- Neupflanzung Baum
- Retentionsmaßnahmen auf bestehenden, unversiegelten Freifl.
- Prüfung mögl. Regenwassereinspeisung in Borsigkanal (Lagegenau)
- Pflege und Erhalt besonders schützenswerter Baumbestand

4

RÜCKFRAGEN / KOMMENTARE

ALLE ANWESENDEN

5

AUSBLICK

LUKAS WIETFELD
LEITER FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Auftraggeber:

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtentwicklung und Denkmalschutz
Eichborndamm 215, 13437 Berlin
Tel.: 030 / 90294-3014,
E-Mail: stadtplanung@reinickendorf.berlin.de
Lukas Wietfeld, Heike Sellenthin, Deniz Ucar

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz Planung und Architektur
Schinkelplatz 5, 10117 Berlin
Tel.: 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu
Carl Herwarth v. Bittenfeld, Brigitte Holz

im Zusammenwirken mit
Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH
Freiheit 6, 13597 Berlin
Tel.: 030 / 88727670
E-Mail: info@hoffmann-leichter.de
Siegmar Gumz

GEWERBERAHMENPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORSIGDAMM



16. Juli 2024 – Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Berlin / Darmstadt

Alle Fotos und Pläne von Herwarth + Holz © / Quelle Luftbilder: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 ©