
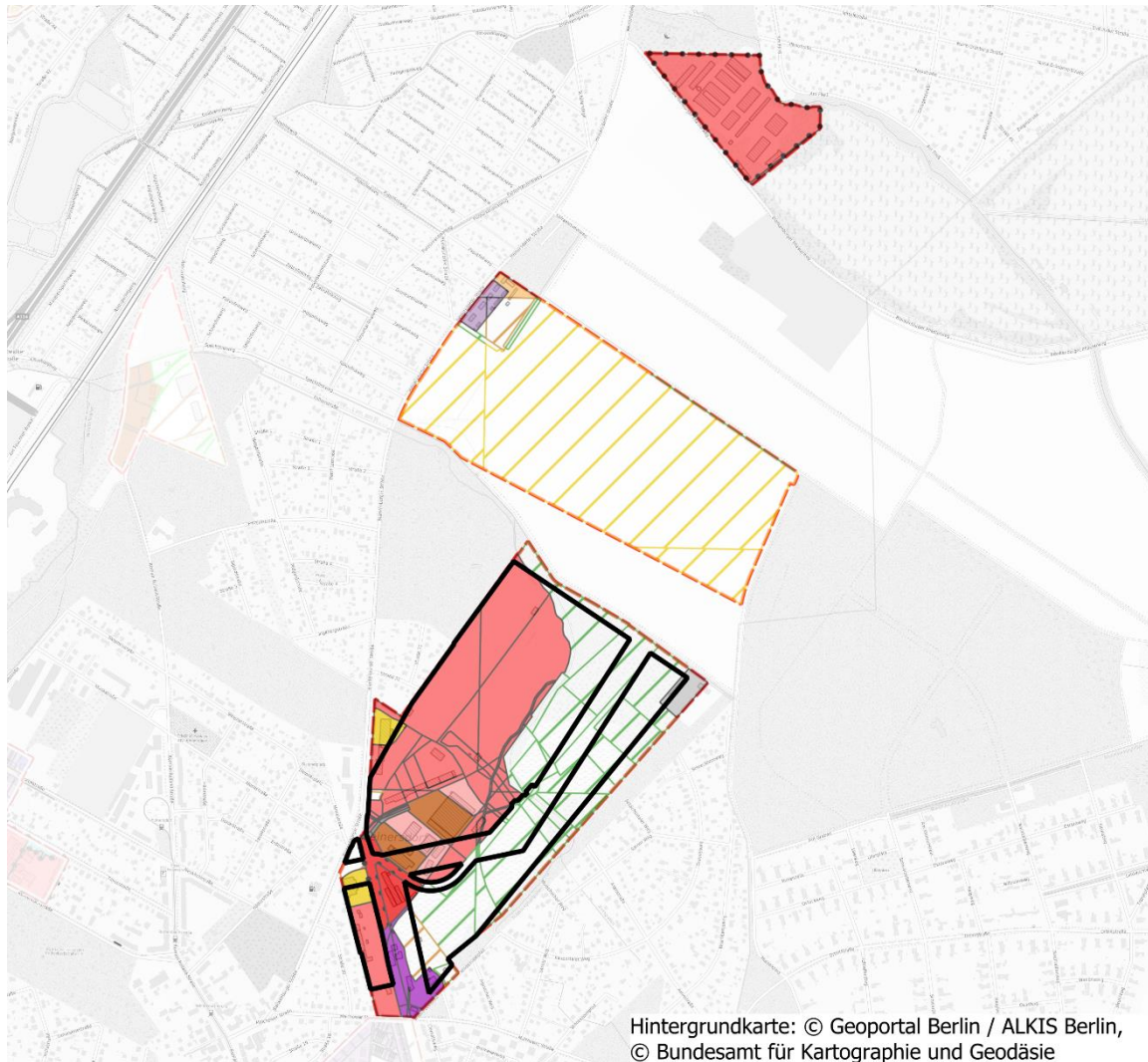


Heinersdorf (Gebiet 14)	
Stammdaten	
Standort	<p>Die Bestandserhebung für Gebiet 14 wurde für drei räumlich getrennte Teilbereiche durchgeführt, von denen zwei im Ortsteil Blankenburg liegen: Im Norden der teilweise leer stehende und sonst durch lokales Gewerbe genutzte Gewerbepark Blankenburg am Blankenburger Pflasterweg sowie in der Mitte der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Teilbereich an der Heinersdorfer Straße. Der südliche Teilbereich entspricht dem ehemaligen Tiefbaugelände und ist im StEP Wirtschaft 2030 weitgehend als EpB-Gebiet 37: Heinersdorf dargestellt. Die dominierenden Nutzungen dort kommen aus dem lokalen Gewerbe (Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe) sowie der Entsorgung. Das Gebiet ist nur an seinen Rändern durch Buslinien erschlossen.</p>
	 <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<a href="https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp">https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp</a>)</p>
Lage im Bezirk	In den Ortsteilen Heinersdorf und Blankenburg
Gebietstyp	Im Süden Gewerbegebiet, ansonsten Entwicklungsstandort
EpB-Gebiet	37
Handlungstyp	Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen
Größe	91,2 ha
Eigentümer	Gebietsteil im Süden privat, Rest überwiegend landeseigen
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Gemischtes Gewerbe (15,6 ha), Ver- und Entsorgung (1,9 ha), Produktion (1,6 ha), Lokales Gewerbe (1,5)
Potenzialflächen	Im Zuge der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers (NSQ) „Blankenburger Südens“ sollen mindestens 40 ha gewerbliche Bauflächen erhalten bleiben.
Nachverdichtung	0,0 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Gewerbehof im Norden mit einfachen Qualitäten, Gebäude teils in schlechtem Zustand und leerstehend. Gewerbegebiet im Süden ebenfalls durch einfache Qualitäten und Nutzungen geprägt. Umfeld durch Grün, Landwirtschaft sowie Eigenheim geprägt.

**Karte 1: Gebiet Heinersdorf: Aktuelle tatsächliche Nutzung****Gebiet 14: Heinersdorf, OT Heinersdorf/Blankenburg****Dominierende Nutzung**

<span style="color: red;">■</span> Produzierendes Gewerbe	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> Brache
<span style="color: #e91e63;">■</span> Gemischtes Gewerbe	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Grün
<span style="color: #f44336;">■</span> Lokales Gewerbe	<span style="border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Landwirtschaft
<span style="color: #ff9800;">■</span> Kfz-Handel und Tankstellen	<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> Gewerbehof
<span style="color: #795548;">■</span> Ver- und Entsorgung	
<span style="color: #ffc107;">■</span> Einzelhandel	
<span style="color: #9c27b0;">■</span> Wohnen	
<span style="color: #673178;">■</span> Soziale Infrastruktur	
<span style="color: #a9a9a9;">■</span> Sonst. gewerbliche Nutzung	
<span style="color: #555555;">■</span> Zufahrtswege/-straßen	

**Weitere Inhalte**

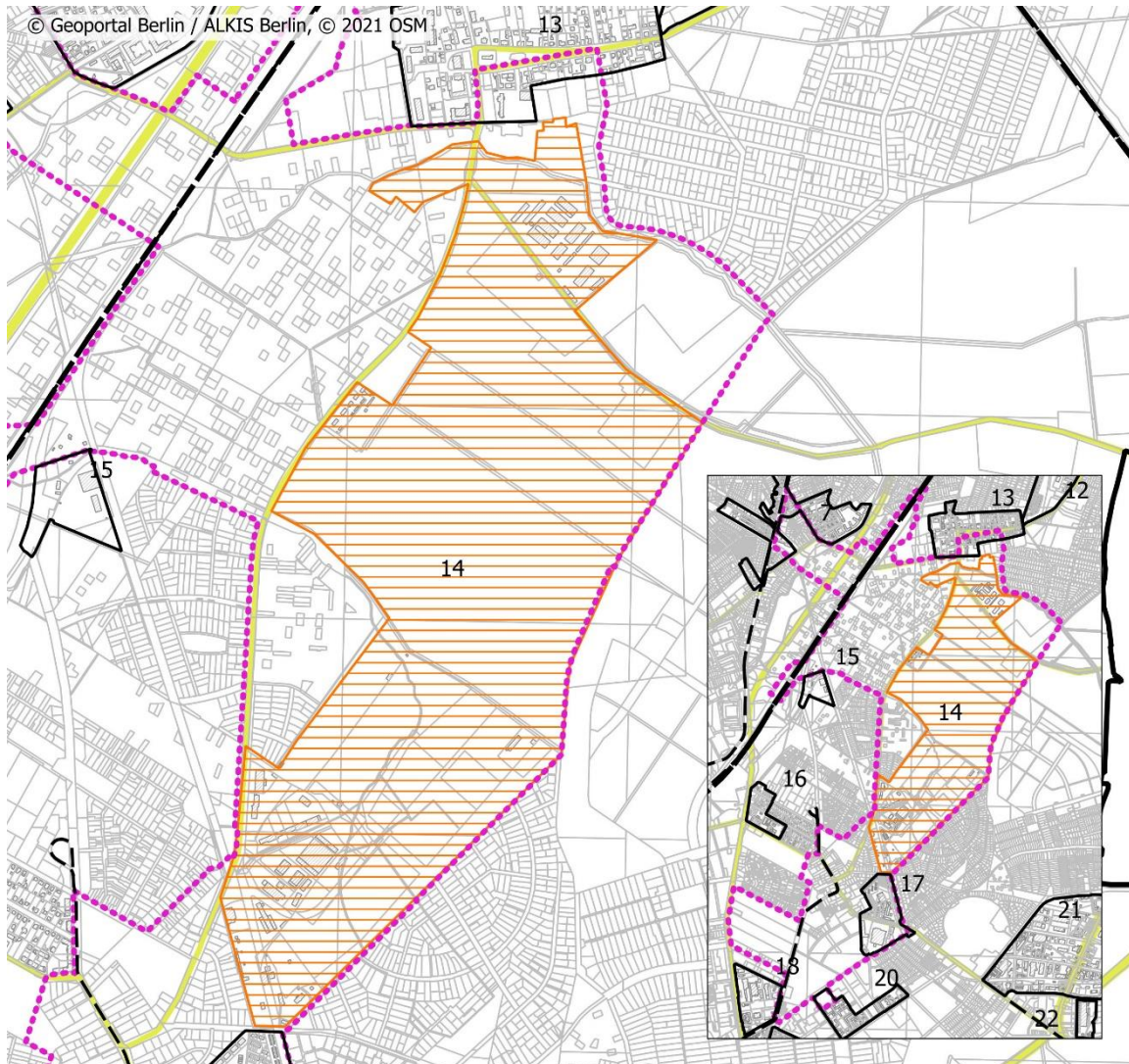
<span style="border: 1px solid grey; padding: 2px;"> </span>	Gebäude (ALKIS)
<span style="border: 2px solid brown; padding: 2px;"> </span>	Bezirksgrenze
<span style="border: 2px solid black; padding: 2px;"> </span>	EpB-Gebiet
<span style="border: 2px dashed red; padding: 2px;"> </span>	Grenze Untersuchungsgebiet

**Planergemeinschaft empirica**

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

Planungssituation			
<p>Das Gebiet ist Bestandteil des eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens Nr. 09/17 „Blankenburger Süden/Heinersdorf“. Das Gebiet Heinersdorf liegt innerhalb der Grenze des VU-Gebiets Blankenburger Süden. Das VU-Verfahren für geplante Entwicklungsmaßnahmen wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchgeführt und läuft vermutlich bis Ende 2025. Das Herzstück des VU-Gebiets bildet das Areal, auf dem das Neue Stadtquartier (NSQ) Blankenburger Süden entstehen soll. Dieses Neue Stadtquartier ist eines von 22 Quartieren, in denen der Wohnungsbau intensiviert und beschleunigt werden soll. Insofern hat es gesamtstädtische Bedeutung. Die Abgrenzung des neuen Stadtquartiers ist im vorliegenden WiKo dem "Struktur- und Nutzungskonzept für das neue Stadtquartier im Blankenburger Süden" (Stand April 2021) entnommen. Als Zielaussage ist im Struktur- und Nutzungskonzept formuliert, dass innerhalb des neuen Stadtquartiers mindestens 40 ha für die Entwicklung von gewerblicher Baufläche zur Verfügung stehen sollen, wobei rd. 10 ha auf einen Straßenbahnbetriebshof entfallen sollen. Diese Aussage ist relevant für das WiKo und wird hier dargestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Flächenzuschnitte der gewerblichen Bauflächen und damit auch die Abgrenzung des EpB-Gebiets ändern werden. Nach derzeitigem Stand ist eine übergeordnete Verkehrsverbindung geplant, die das NSQ in ostwestlicher Richtung (von Ost vom Blankenburger Pflasterweg kommend) durchquert.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 3 min (ca. 2,4 km) über Neukirchstraße und Prenzlauer Promenade	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 158 & N58 entlang der Blankenburger Str. & Heinersdorfer Str. Buslinie 154 entlang des Blankenburger Pflasterwegs / Heinersdorfer Str.	Management	Nein
Breitbandversorgung	Gewerbegebiet im Süden: Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s Gewerbehof im Norden: keine Informationen vorhanden	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geplantes neues Stadtquartier führt zur Aufwertung des gesamten Umfelds</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Voraussichtlich Ersatzflächen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen notwendig</li> </ul>	

**Karte 2: Gebiet Heinersdorf: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation**



**Gebiet 14: Heinersdorf, OT Heinersdorf/Blankenburg**

Weiterentwicklung von Flächen

- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden
- Aktivierung von Potenzialen zur Neuentwicklung von von mind. 40 ha gewerbl. Baufläche innerhalb des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden

**Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)**

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Güterbahn
- Übergeordnetes Straßennetz
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Zielkonzept**

Das WiKo stellt zu dieser Fläche im Einzelnen keine eigenen Überlegungen dar, da das Gebiet durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen konzeptionell beplant wird. Den bislang vorliegenden Planungen zufolge sollen innerhalb des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden mindestens 40 ha für gewerbliche Bauflächen gesichert werden.

**Handlungskonzept**

Das WiKo trifft zu dieser Fläche keine eigenen Aussagen, weder zur Nutzungskonzeption noch zu möglichen Maßnahmen. Hier werden die Planungen des Senats Grundlage der Entwicklung sein.