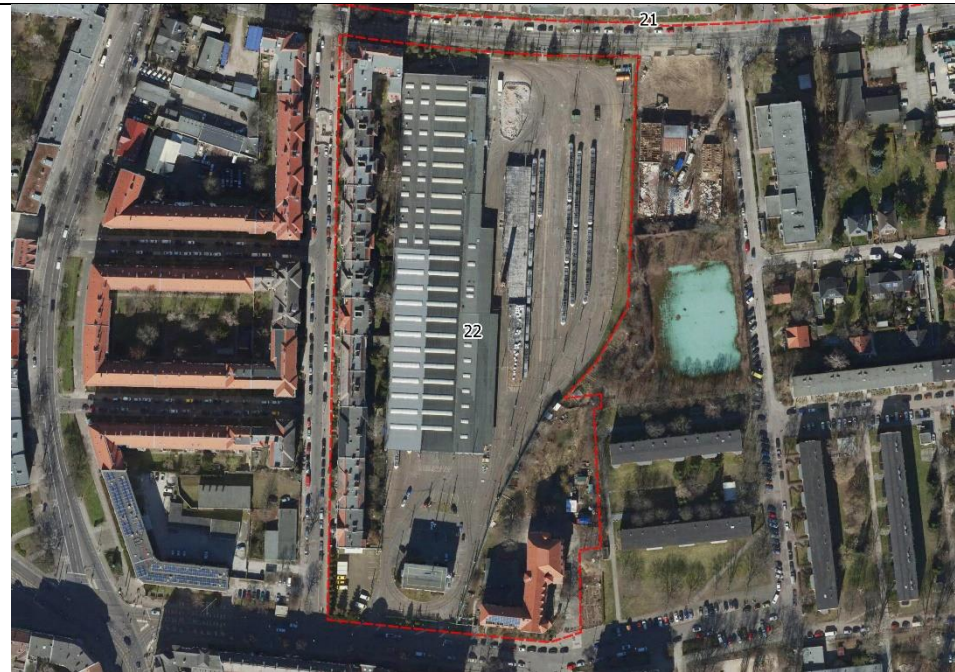


## Betriebshof Weißensee (Gebiet 22)

### Stammdaten

#### Standort

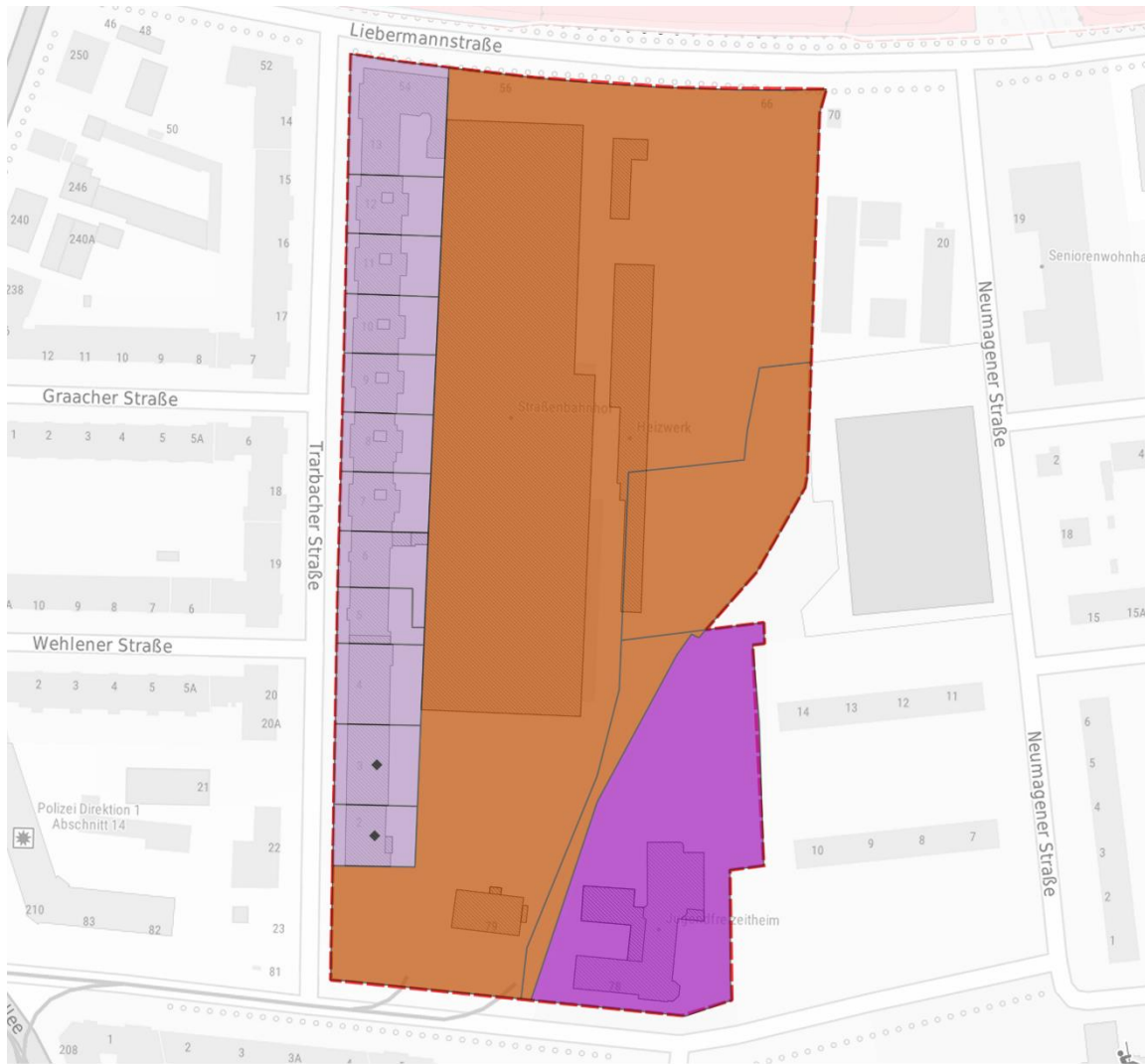
Das rund 4 ha große Gebiet liegt direkt südlich von Gebiet 21 (Berliner Allee). Es wird größtenteils durch einen BVG-Straßenbahnbetriebshof genutzt.



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

Lage im Bezirk	Zentral in Weißensee
Gebietstyp	Gewerbegebiet
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestands
Größe	4,3 ha
Eigentümer	BVG, Land Berlin, privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Ver- und Entsorgung (2,9 ha), Wohnen (0,7 ha), Soziale Infrastruktur (0,6 ha)
Potenzialflächen	0,0 ha
Nachverdichtung	2,9 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Im Westen, entlang der Trarbacher Straße, Wohnhäuser in gepflegtem Zustand. Im Osten ehemalige Schule, die für soziale Zwecke genutzt wird. Im Umfeld überwiegend Wohnnutzung mit gemischter Bebauungsstruktur und -dichte, im Norden gemischte Gewerbenutzung.

**Karte 1: Gebiet Betriebshof Weißensee: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



Gebiet 22: Betriebshof Weißensee, OT Weißensee

**Dominierende Nutzung**

- Ver- und Entsorgung
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- ◆ Zweitnutzung:  
nicht störendes Gewerbe

**Weitere Inhalte**

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

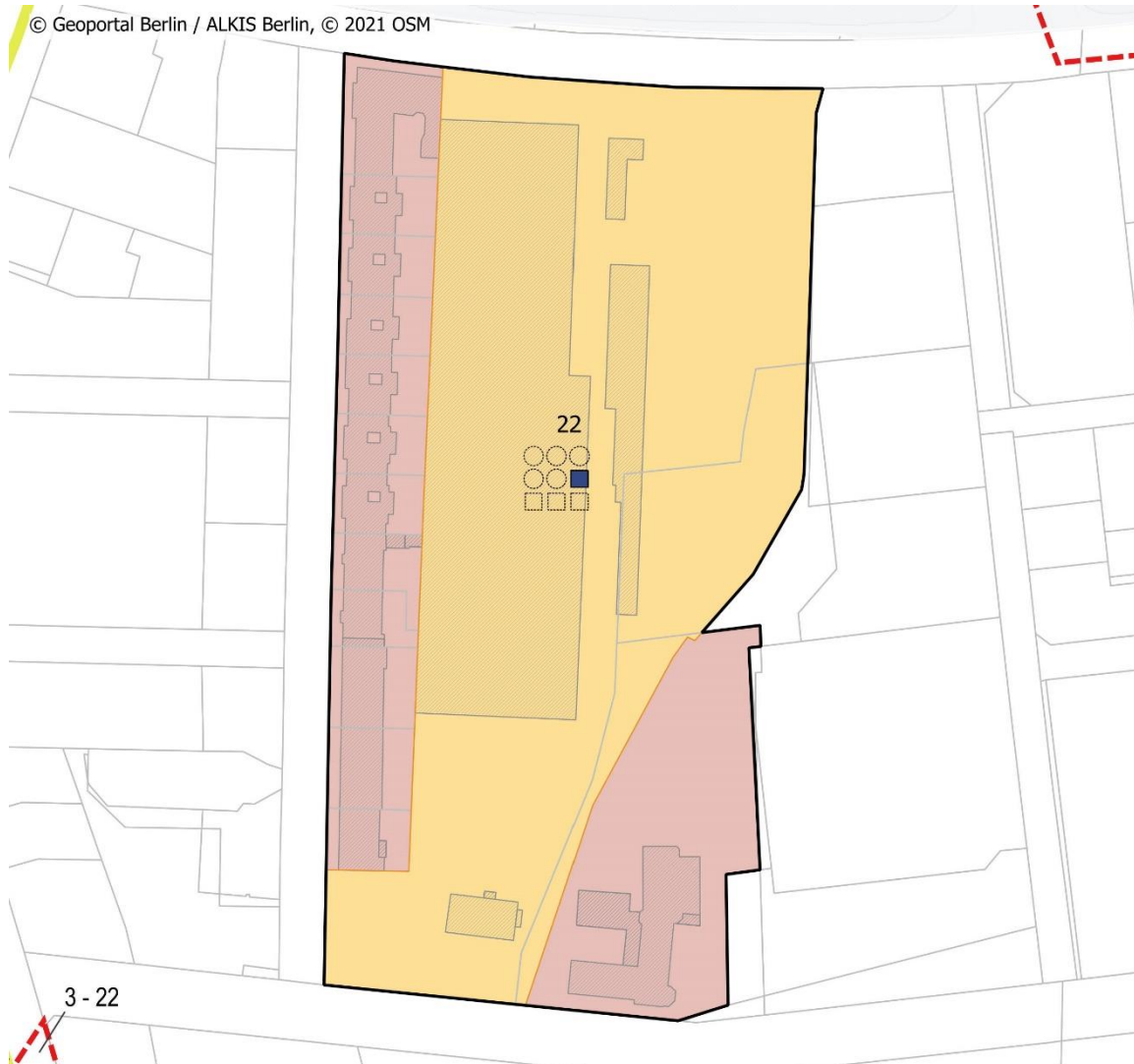
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

**Planergemeinschaft empirica**

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

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt hier Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter (Betriebshof „Bahn und Bus“) dar. Die Fläche des Straßenbahnbetriebshofes wird als Nachverdichtungsfläche bewertet. Im Untersuchungsgebiet liegen ferner eine Wohnbebauung sowie eine Schule, die absehbar nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, und die als schutzbedürftige Nutzungen die Potenzialfläche in ihrer Entwicklungsmöglichkeit einschränken.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 13 min (ca. 10 km) über B2 A 114 – 11 min (ca. 5 km) über Rennbahnstraße	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Tramlinien 12 und 27 sowie Buslinien 156, 255 und 259 an der Haltestelle Berliner Allee / Rennbahnstraße Buslinie X54 an der Haltestelle Neumagener Str. (Berlin)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1.000 MBit/s	„Smart Solutions“	Nein
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landeseigenes Unternehmen als wichtiger Eigentümer</li> <li>Gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>Nachverdichtungspotenziale</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzbedürftige Nutzungen angrenzend</li> </ul>	

## Karte 2: Gebiet Betriebshof Weißensee: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



### Gebiet 22: Betriebshof Weißensee, OT Weißensee

#### Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung)
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)
- Umnutzung zu nicht gewerbl. Nutzung

- Geplante gewerbliche Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

#### Besondere Chancen (○) und Restriktionen (□)

- Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung
- Städtebaufördergebiet
- Zukunftsort
- Unternehmensnetzwerk/Gebietsmanagement
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen
- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- Ökologische Bindungen
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)
- Denkmalschutz

#### Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

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

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

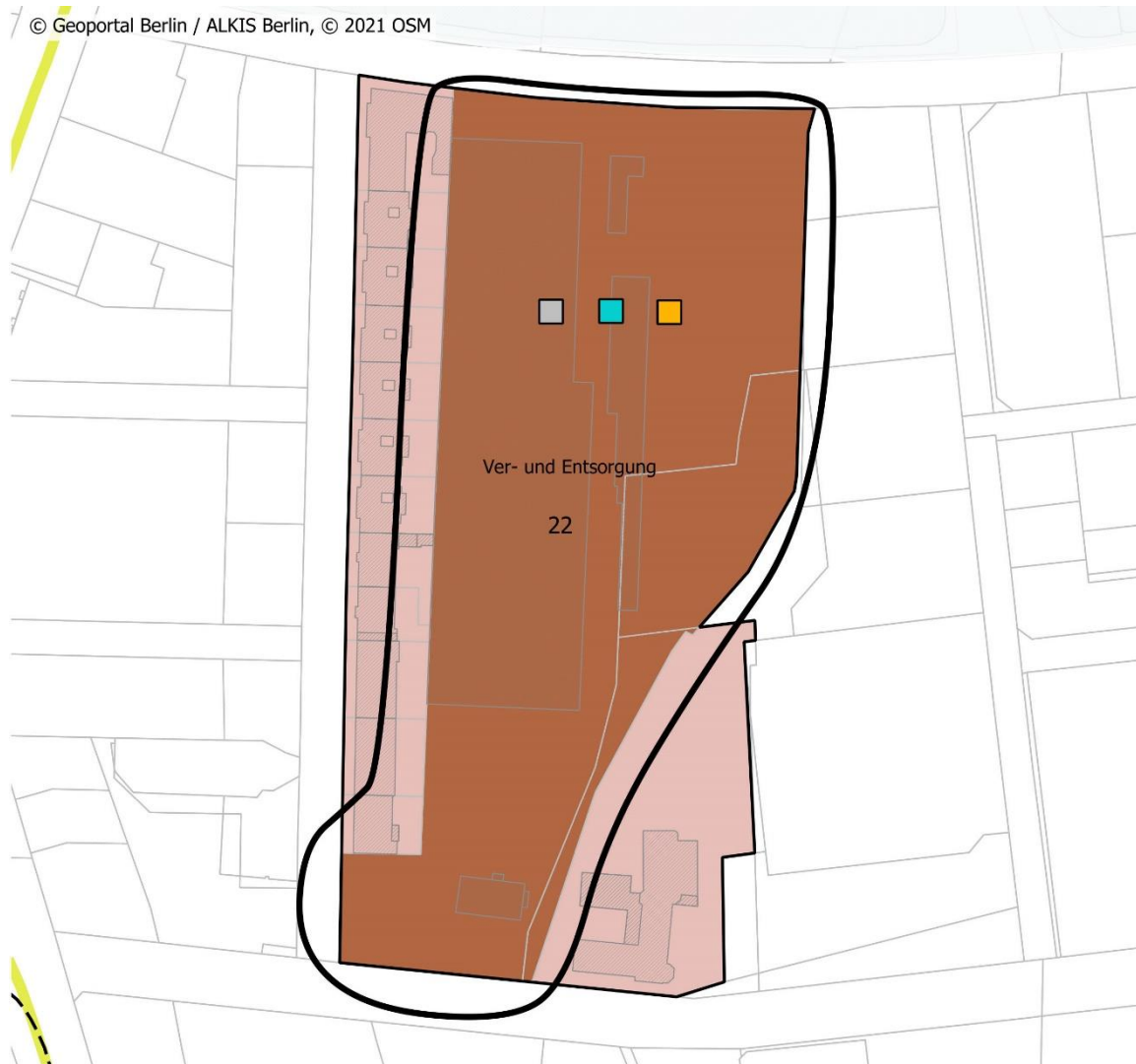
**Zielkonzept**

Das als Potenzial für eine Nachverdichtung gekennzeichnete Areal des Betriebshofes Weißensee verfolgt folgende Nutzungsziele: Zum einen soll die Funktion als Versorgungsstandort bestehen bleiben, zum anderen wird hier ein Potenzial zur Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen gesehen (z. B. Überbauung von Gleisen, Aufstockung), aber auch gemischtes Gewerbe ist grundsätzlich vorstellbar.

**Handlungskonzept**

Um das Verdichtungspotenzial auf der Fläche des Betriebshofes zu aktivieren, sollte zunächst eine Verdichtungs- bzw. Machbarkeitsstudie erstellt werden, die u. a. die statischen Voraussetzungen des Bestandsgebäudes, die Erschließung von Auf- oder Anbauten, Nutzungsoptionen und ähnliches prüft. Aufgrund der Größe des Grundstücks und des Bestandsgebäudes sowie der Komplexität in Verbindung mit dem Verdichtungspotenzial wird die Fläche als mittelfristig aktivierbar eingestuft. Um hier auf das Verdichtungspotenzial aufmerksam zu machen, sollte der Grundstückseigentümer, die BVG, angesprochen werden. Da der Bezirk wegen des Betriebshofs Niederschönhausen ohnehin in Kontakt mit der BVG ist, sollte künftig auch das Verdichtungspotenzial auf dem Gelände des Betriebshofes Weißensee angesprochen werden.

**Karte 3: Gebiet Betriebshof Weißensee: Räumliche Strategie**



**Gebiet 22: Betriebshof Weißensee, OT Weißensee**

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zielnutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Produktionsorientierte Dienstleistungen
- Büro/Dienstleistungen
- Großhandel
- Ver-/Entsorgung
- Wissenschaft/Forschung/Technologie
- Kreativwirtschaft
- Kultur/Entertainment

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

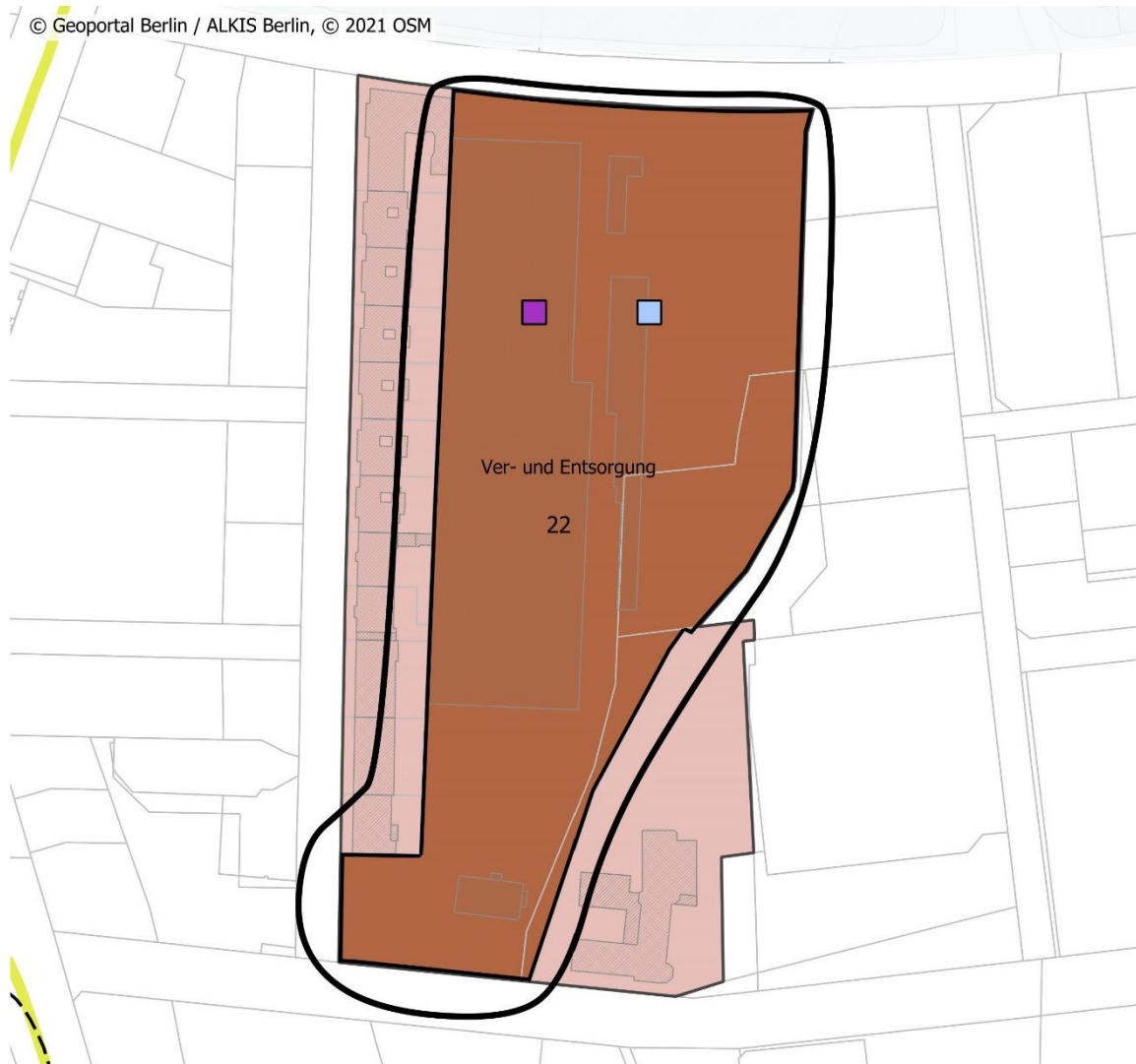
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Karte 4: Gebiet Betriebshof Weißensee: Instrumente und Maßnahmen**



**Gebiet 22: Betriebshof Weißensee, OT Weißensee**

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zeitliche Aktivierbarkeit

- kurz
- mittel
- lang

Profilbereiche

- Profilbereiche mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

## Maßnahmen und Instrumente

### Planerische Maßnahmen

- Umsetzung von Maßnahmen aus bestehender Studie
- Erstellung Verdichtungs-, Machbarkeitsstudie oder Rahmenplan
- B-Plan-Verfahren
  - ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität

### Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Ausbau Breitbandverbindung

### Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern
- Ansprache von Gewerbetreibenden
- Initiierung/Unterstützung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg
- Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens

### Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Fördermitteln

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

Instrument und Maßnahmen	Priorität
Ansprache Grundeigentümer BVG	Hoch
Machbarkeitsstudie zu Nachverdichtungspotenzialen	Mittel