Berlin-Reinickendorf

Gewerberahmenplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Borsigdamm im Ortsteil Tegel

BEZIRKSAMT REINICKENDORF
STADTENTWICKLUNGSAMT
EICHBORNDAMM 215 13437 BERLIN

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

Gewerberahmenplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Borsigdamm im Ortsteil Tegel

Bericht

Impressum

Auftraggeber:

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtentwicklung und Denkmalschutz
Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Tel.: 030 / 90294-3014, Fax: (030) 90294-3423
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, Fax 030 / 61 654 78 - 28
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth v. Bittenfeld
Brigitte Holz

Bearbeitung:
Carl Herwarth v. Bittenfeld, Brigitte Holz
Justus Gärtner, Leonard Zappe, Alice Dornbusch

im Zusammenwirken mit

Hoffmann-Leichter
Ingenieurgesellschaft mbH
Freiheit 6, 13597 Berlin

Tel.: 030 / 88727670
E-Mail: info@hoffmann-leichter.de

Bearbeitung:
Siegmar Gumz

Berlin, November 2024, geringfügig überarbeitet im Oktober 2025

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den Akteuren (w / m / d) gleichermaßen gerecht werden. In diesem Bericht wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt. Die gewählten Bezeichnungen sprechen weibliche, männliche wie diverse Akteure gleichberechtigt an.

Alle Abbildungen, Fotos und Pläne, soweit nicht anders angegeben, von Herwarth + Holz (H+H)

Alle Pläne basieren auf der Plangrundlage von ALKIS-Berlin.

BERLIN

Bezirksamt
Reinickendorf

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

Inhaltsverzeichnis

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der Gewerberahmenplanung 6

A Einführung 9

1 Ausgangssituation / Planungsanlass 9

2 Kurzporträt des Gewerbe- und Industriegebiets Borsigdamm 10

3 Entwicklungshistorie 12

4 Bearbeitungsmethodik 14

B Standortrahmenbedingungen 15

1 Formelle Planungen 15

1.1 Flächennutzungsplan FNP 15
1.2 Baunutzungsplan 16
1.3 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne 17

2 Informelle Planungen 19

2.1 Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin 19
2.2 Stadtentwicklungsplanungen 22
2.3 Wirtschaftsflächenkonzept Reinickendorf 25
2.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept Reinickendorf 28

3 Wasserschutzgebiet Tegel 29

C Bestandsaufnahme 30

1 Funktionale und räumliche Verflechtung / Angrenzende Nutzungen 30

2 Eigentum / Parzellierung 32

3 Städtebauliche Struktur und Bebauung / Denkmalschutz 33

3.1 Gebäudealter 33
3.2 Denkmalschutz 34
3.3 Raumstruktur und Sichtachsen 36
3.4 Baustruktur 38
3.5 Art der Bebauung 39
3.6 Geschosszahl der Bebauung 40
3.7 Zustand der Bebauung 41

4 Grün- und Freiräume 43

4.1 Übergeordnete Freiraumstruktur 43
4.2 Örtliche Freiraumstruktur 44
4.3 Gesetzlich geschützte Biotope 45
4.4 Baumbestand 46

5 Umwelt und Klima 47

5.1 Altlasten 47
5.2 Versiegelung 49
5.3 Resilienz und Klimaverträglichkeit 50

6 Mobilität und (innere) Erschließung ... 51
6.1 Öffentlicher Personennahverkehr ... 51
6.2 Örtliche Erschließung ... 52
6.3 Ruhender Verkehr ... 54
6.4 Örtliche Erschließung für den Fußverkehr ... 55
6.5 Örtliche Erschließung für den Radverkehr ... 56
7 Technische Erschließung ... 57
8 Grundstücksbezogene Analyse der Bestandsnutzungen ... 58
8.1 Flächennutzung ... 58
8.2 Gebäudenutzung ... 59
8.3 Konflikte / Immissionen ... 60
9 Ermittlung von Potenzialflächen ... 62
10 Bestehende Planungen und Vorhaben der Eigentümer ... 63
11 Impressionen vom Standort ... 65
D Ermittlung der Flächenbedarfe für gewerblich, industriell oder anderweitig zu nutzende Flächen ... 72
1 Belange der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern ... 72
2 Örtliche Eigentümer sowie Grundstücksverwaltungen ... 74
3 Örtliche Unternehmen und Institutionen ... 75
E SWOT-Analyse ... 76
F Integriertes Entwicklungskonzept ... 81
1 Entwicklungsleitbild 'Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. vernetzt. ... 81
2 Entwicklungsziele ... 82
3 Nutzungskonzept ... 84
4 Erschließungskonzept ... 88
5 Freiraum- und Klimaanpassungskonzept ... 91
6 Gestaltungs- und Bebauungskonzept ... 94
7 Maßnahmen- und Umsetzungskonzept ... 97
8 Handlungsempfehlungen zur Anwendung von Instrumenten der Bauleitplanung 102
Dokumentation des Planungsworkshops ... 106
Dokumentation digitale Informationsveranstaltung zur Gewerberahmenplanung ... 115

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild Borsiggelände ... 10
Abbildung 2: Historischer Plan: 1910 ... 12
Abbildung 3: Historischer Plan: 1936 ... 12
Abbildung 4: Historischer Plan: 1958 ... 12
Abbildung 5: Historischer Plan: 1993 ... 12

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der Gewerberahmenplanung

Das etwa 40 ha große Borsiggelände zwischen Borsighafen und Berliner Straße im Ortsteil Tegel besitzt eine bedeutende Industriegeschichte, von der noch heute eine Vielzahl von denkmalgeschützten Industriebauten zeugt.

Der gegenwärtig nur noch in Teilen industriell geprägte Traditionsstandort (insb. durch MAN Energy Solutions SE und BORSIG GmbH) soll gemäß dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 zu einem innovativen Wirtschaftsstandort transformiert werden. Weite Teile des Gebietes sind zugleich Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) und damit weiterhin produktionsorientierten Nutzungen vorbehalten.

Das Stadtentwicklungsamt sowie die Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Reinickendorf streben, aufbauend auf den Ergebnissen des Wirtschaftsflächenkonzepts (Wiko) für den Bezirk Reinickendorf, die Weiterentwicklung des Borsiggeländes zu einem modernen und innovativen Industrie- und Gewerbestandort an. Gleichzeitig sollen Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe wie Handwerk, Verarbeitendes Gewerbe, Kleinproduktion entwickelt werden. Zudem bietet die Nähe des Borsiggeländes zu Hochschulstandorten wie der German University in Cairo GUC Potenzial für Synergien mit wissenschaftsaffinen Nutzungen wie Laboren oder Betrieben im Bereich Forschung und Entwicklung.

Den Rahmen für die zukünftige Nutzung und städtebauliche Gestaltung des Borsiggeländes soll die hier vorliegende Gewerberahmenplanung definieren.

In einem ersten Schritt wurden das Planungsgebiet im Zuge einer städtebaulichen Analyse umfangreich untersucht und planerische Rahmenbedingungen ausgewertet. Entwicklungspotenziale, Standortqualitäten sowie städtebauliche Missstände wurden identifiziert und in einer SWOT-Analyse textlich und kartografisch zusammengefasst (Plan 01).

So zeichnet sich das Borsiggelände insbesondere durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung (MIV, ÖPNV, Wasserstraßennetz), seinen identitätsstiftenden Denkmalbestand sowie durch die integrierte Lage mit Nähe zum Hauptzentrum Tegel, den Hallen Am Borsigturm sowie dem Tegeler See aus.

Als besondere Schwächen des Gebietes sind u.a. ein großer Sanierungsbedarf im Gebäudebestand, Funktions- und Gestaltungsmängel bei den Freiflächen, z.B. zu wenig Grün- und Verdunstungsflächen und teilweise eine Fehl- bzw. Unternutzung von Flächen wie z.B. ein hoher Anteil an ebenerdigen Stellplatzflächen zu nennen.

In der Summe verdeutlicht die SWOT-Analyse, dass sowohl der Handlungsbedarf, aber auch die Entwicklungspotenziale im Planungsgebiet sehr groß sind.

Dadurch wurde die Notwendigkeit einer strukturierten, nachhaltigen Nutzungs- und Gestaltungskonzeption sowie einer partiellen Neuordnung des Erschließungssystems unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Situation deutlich.

In einem engen Abstimmungs- und Dialogprozess wurden neben den Fachämtern sowie der Wirtschaftsförderung, auch die örtlichen Eigentümerinnen und Eigentümer, relevante Stakeholder sowie die wichtigsten lokal ansässigen Unternehmen eingebunden. Die örtlichen Akteure wurden zu aktuellen Herausforderungen, Bedarfen und geplanten Vorhaben befragt.

In einem gemeinsamen Workshop wurden die Ergebnisse der Gebietsanalyse, Ziele und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Borsiggeländes diskutiert und konkretisiert. Die Ergebnisse der Interviews und des Workshops wurden wesentlicher Bestandteil der Ziele und Maßnahmen des Gewerberahmenplanes.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Beteiligung, wurde ein Entwicklungsleitbild formuliert. Aus dem Leitbild wurden Entwicklungsziele definiert, die die Grundlage für eine integrierte städtebauliche Entwicklung für das Planungsgebiet bilden.

Unter dem Entwicklungsleitbild **'Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. vernetzt.'** werden die drei Hauptstränge zur Entwicklung der angestrebten zentralen Gebietsmerkmale formuliert und ansprechend kommuniziert:

produktiv. steht für
- traditioneller Standort für industriell-gewerbliche Produktion mit vielfältigem Branchenmix
- horizontale und vertikale Funktionsmischung sowie hohe Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte
- attraktive, moderne Arbeitsbedingungen / qualitätvolle Mittags- und Pausenlandschaft

nachhaltig. steht für
- denkmalgerecht sanierten und effizient genutzten historischen Gebäudebestand
- klimaresilientes Industrie- und Gewerbequartier mit attraktiven Grün- und Freiflächen
- effiziente Flächennutzung und Verwertung
- örtliche erneuerbare Energieproduktion / Nachnutzung anfallender Abwärme / effizientes, resilientes lokales Regenwassermanagement

vernetzt. steht für
- hervorragende Einbindung in übergeordnetes Straßennetz, ÖPNV sowie Wasserstraßennetz
- leistungsfähiges Erschließungsnetz für den Wirtschafts- sowie den Fuß- und Radverkehr
- bedarfsgerechte, innovative Mobilitätsangebote (Mobilitäts-Hubs)
- aktives Unternehmensnetzwerk / vielfältige Synergien ansässiger Unternehmen / Akteure.

Das Entwicklungsleitbild wird durch Entwicklungsziele konkretisiert. Prioritäre Ziele sind u.a. die Sicherung der bestehenden Flächen für Verarbeitendes Gewerbe und des gewerblich-industriell geprägten Gebietscharakters sowie der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Darüber hinaus sollen u.a. die Adressbildung des Standorts verbessert und bestehende Flächenpotenziale dem Standort angemessen entwickelt werden. Dies geht auch mit einer Anpassung und Komplettierung der Erschließung sowie einer Konzentration des ruhenden Verkehrs auf einige wenige zentral erreichbare Standorte einher.

Die aufgeführten Entwicklungsziele wurden in den Teilkonzepten *Nutzung, Erschließung, Freiraum / Klimaanpassung, Gestaltung und Bebauung* sowie im *Maßnahmen und Umsetzungskonzept* konkretisiert und kartografisch kommuniziert (Plan 02 - 07).

Das *Nutzungskonzept* (Plan 02) gibt die nutzungsstrukturelle Profilbildung des Planungsgebietes vor. Dieses sieht im Wesentlichen eine Gliederung des Borsiggeländes in drei Nutzungsfeldern vor. Der westliche Bereich mit Nähe zum Borsighafen soll bestandsorientiert vorzugsweise als Standort für Verarbeitendes Gewerbe und industrielle Produktion profiliert werden. Der mittlere Bereich in guter verkehrlicher Anbindung soll bevorzugt für Urbane Produktion, Handwerk sowie produktionsnahe Dienstleistungen entwickelt werden, während der östliche Bereich um die GUC als Nutzungsschwerpunkt Gemeinbedarf, Versorgung, Bildung profiliert werden soll. Auf Grundlage der nutzungsstrukturellen Gliederung werden Empfehlungen für die planungsrechtliche Sicherung sowie für *vorrangige, konforme* sowie *ausgeschlossene* Nutzungen in den Profilbereichen formuliert.

Mit dem *Erschließungskonzept* (Plan 03) wird die Herstellung einer bedarfsgerechten, leistungsfähigen sowie umwelt- und stadtverträglichen Erschließung des Planungsgebiets intendiert. Unter anderem sollen durch neue öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen zum Borsighafen sowie im zentralen Bereich des Planungsgebietes eine bessere Nutzbarkeit des Ufers im nördlichen Bereich des Borsighafens ermöglicht und die Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Quartieren und Angeboten entwickelt werden. Der ruhende Verkehr soll in Quartiersgaragen mit Mobilitäts-Hubs gebündelt werden, um die freiwerdenden Flächen baulich und freiraumplanerisch entwickeln zu können.

Das *Freiraum- und Klimaanpassungskonzept* (Plan 04) stellt die Entwicklung einer attraktiven, ökologisch wirksamen und vielfältig nutzbaren Grün- und Freirauminfrastruktur dar. Es zeigt zudem Maßnahmen für eine klimaangepasste Transformation der Gebäude und Freiflächen auf. Ein zentraler Konzeptgedanke ist die Entwicklung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zum Borsighafen mit Anschluss an den Eisenhammerweg im Norden sowie als Grünzug an die Straße Am Borsigturm im Osten. Neben der Entwicklung dieser gebietsumgreifenden

öffentlichen Grünraumverbindung, sollen bestehende Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken so weit wie möglich qualifiziert und begrünt werden.

Das in Ansätzen auf den Betriebsgrundstücken vorhandene 'grüne' Kapital soll gewinnbringend zu einer Standort- und Imageverbesserung genutzt werden.

Diese betrieblich zugeordneten und multifunktionalen 'Pocket Parks' könnten zukünftig als attraktive Aufenthalts- und Pausenbereiche, der Regenwasserrückhaltung und der Förderung der Biodiversität dienen.

Das *Gestaltungs- und Bebauungskonzept* (Plan 05) stellt eine Gestaltungsmöglichkeit für die perspektivische baulich-räumliche Entwicklung des Planungsgebietes dar. Ein zentrales Ziel ist die Komplettierung einer baulich-räumlichen Fassung der Straße Am Borsigturm unter Nutzung der bestehenden Freiflächenpotenziale. Im Planungsgebiet können insgesamt fünfzehn Entwicklungsflächen baulich entwickelt werden. In Anknüpfung an die Straße am Borsigturm wird die im Freiraumkonzept prononciert dargestellte Grün- und Wegeverbindung zum Borsighafen unter baulicher Entwicklung der nördlich und südlich anliegenden Potenzialflächen des Dock 100 sowie des Sirius Business Parks baulich-räumlich gefasst.

Das *Maßnahmen- und Umsetzungskonzept* (Plan 06) zeigt umsetzungs- und verfahrensorientiert auf, mit welchen vorbereitenden und baulich-investiven Maßnahmen die Entwicklungsziele und Konzeptansätze umgesetzt werden. Beispielsweise wird zur Herstellung neuer Gebietsdurchwegungen die Sicherung öffentlicher Wegerechte auf den entsprechend dem Erschließungskonzept betroffenen Privatstraßen vorgeschlagen. Für die bauliche Entwicklung des Grundstücks Am Borsigturm 21-25 wird die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens für die Entwicklung eines Gewerbe- und Handwerkshofs auf dem Grundstück empfohlen. Zur Umsetzung konkreter Entwicklungsmaßnahmen sind vertiefende kontinuierliche Abstimmungen mit betroffenen lokalen Eigentümern und Unternehmen notwendig. Zudem werden die Durchführung vertiefender Untersuchungen und Studien, wie z.B. eines Konzeptes für die Steuerung und Finanzierung der Gesamtentwicklung oder die Erarbeitung eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzeptes empfohlen.

Für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sind planungsrechtliche Instrumente anzuwenden. Daher werden abschließend Handlungsempfehlungen zur Anwendung solcher Instrumente aufgeführt (Plan 07). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Baugebietsausweisungen in den festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne grundsätzlich unverändert bleiben. Dies soll zu einer langfristigen Sicherung des industriell-gewerblichen Gebietsprofils beitragen und für alle beteiligten Akteure Planungssicherheit ermöglichen. Darüber hinaus wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Parkanlage zwischen der Straße Am Borsigturm und dem Borsighafen vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan auf dem GUC-Gelände soll festgesetzt werden.

Für die Herstellung öffentlicher Gebietsdurchwegungen auf privaten Erschließungsflächen sind Vereinbarungen mit den Eigentümern zu treffen.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung werden auf der Basis weiterer notwendiger Abstimmungen vertieft und bis zur Ebene der Umsetzung fortlaufend konkretisiert. Der Gewerberahmenplan übernimmt in diesem fortwährenden Prozess der Gebietsentwicklung eine leitende Funktion für das Verwaltungshandeln.

A Einführung

1 Ausgangssituation / Planungsanlass

Das Borsiggelände umfasst ein etwa 40 ha großes Areal zwischen Borsighafen und Berliner Straße im Ortsteil Tegel mit einer über 200-jährigen Industriegeschichte. In den namensgebenden Borsigwerken wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts Lokomotiven und Landmaschinen gefertigt. Trotz Kriegszerstörungen, größerer Umstrukturierungen in der Nachkriegszeit und der Insolvenz des Nachfolgekonzerns Babcock-Borsig AG im Jahre 2002, zeugen der Borsigturm und die Borsighallen bis heute von der Geschichte dieses bedeutenden Industriestandorts. Der sich stets verändernde Traditionsstandort ist im Jahre 2024 nur noch in Teilen industriell geprägt (hier insbesondere MAN Energy Solutions SE und BORSIG GmbH) und soll im Sinne des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2040 zu einem innovativen Wirtschaftsquartier transformiert werden. Insgesamt sind 31 ha des Borsiggeländes unter der Bezeichnung 'Borsigdamm' Teil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Im Wirtschaftsflächenkonzepts (Wiko) für den Bezirk Reinickendorf wurden zahlreiche Entwicklungspotenziale des Borsiggeländes identifiziert. Im Rahmen eines Vertiefungsprojektes wurde eine Bestands- und Potenzialanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse in ein Rahmenkonzept einflossen, in dem erste planerische Entwicklungsvorstellungen skizziert wurden.

Aufgrund des bestehenden Entwicklungsdrucks (u.a. Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer), umfangreicher vorhandener Entwicklungspotenziale sowie vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen für die ansässigen produzierenden Unternehmen, ist die nähere Untersuchung des EpB-Standorts Borsigdamm von bezirklichem Interesse.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin eine tiefgehende konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem in weiten Teilen denkmalgeschützten Standort in Form eines Gewerberahmenplans. Die Gewerberahmenplanung ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem die Entwicklungspotenziale des Gebietes herausgearbeitet werden und ein Rahmen für die zukünftige Nutzung und städtebauliche Gestaltung definiert wird. Auf der Maßstabsebene vermittelt diese zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Die Ergebnisse der Rahmenplanung werden auf der Basis weiterer Abstimmungen vertieft und bis zur Ebene der Umsetzung fortlaufend konkretisiert. Der Gewerberahmenplan übernimmt in diesem fortwährenden Prozess der Gebietsentwicklung eine leitende Funktion für das Verwaltungshandeln.

Angesichts der vielfältigen planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen soll ausgelotet werden, in welche Richtung sich das Borsiggelände perspektivisch entwickeln kann.

Ziel ist es, neben der genauen Untersuchung der Bestandssituation sowie der Ermittlung der bestehenden Flächennachfrage, Entwicklungsmöglichkeiten für das Borsiggelände zu identifizieren und Visionen zur perspektivischen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung auszuarbeiten. Dabei stehen insbesondere die bauliche und freiraumplanerische Struktur sowie die Herstellung einer leistungsfähigen Erschließung im Fokus.

In einem übergeordneten Leitbild werden die allgemeinen Zielsetzungen der Standortentwicklung formuliert und in den sektoralen Teilkonzepten Nutzung, Erschließung, Freiraum und Klimaanpassung sowie Gestaltung und Bebauung vertieft. Über die Formulierung von Handlungsempfehlungen und die Beschreibung von konkreten Maßnahmen (Umsetzungskonzept) wird aufgezeigt, wie die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden können.

In einem engen Abstimmungs- und Dialogprozess wurden neben den Fachämtern und der Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Reinickendorf, auch die örtlichen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die wichtigsten lokal ansässigen Unternehmen eingebunden, um im Konsens aller beteiligten Akteure das historische Borsiggelände zu einem modernen und nachhaltigen Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

2 Kurzporträt des Gewerbe- und Industriegebiets Borsigdamm

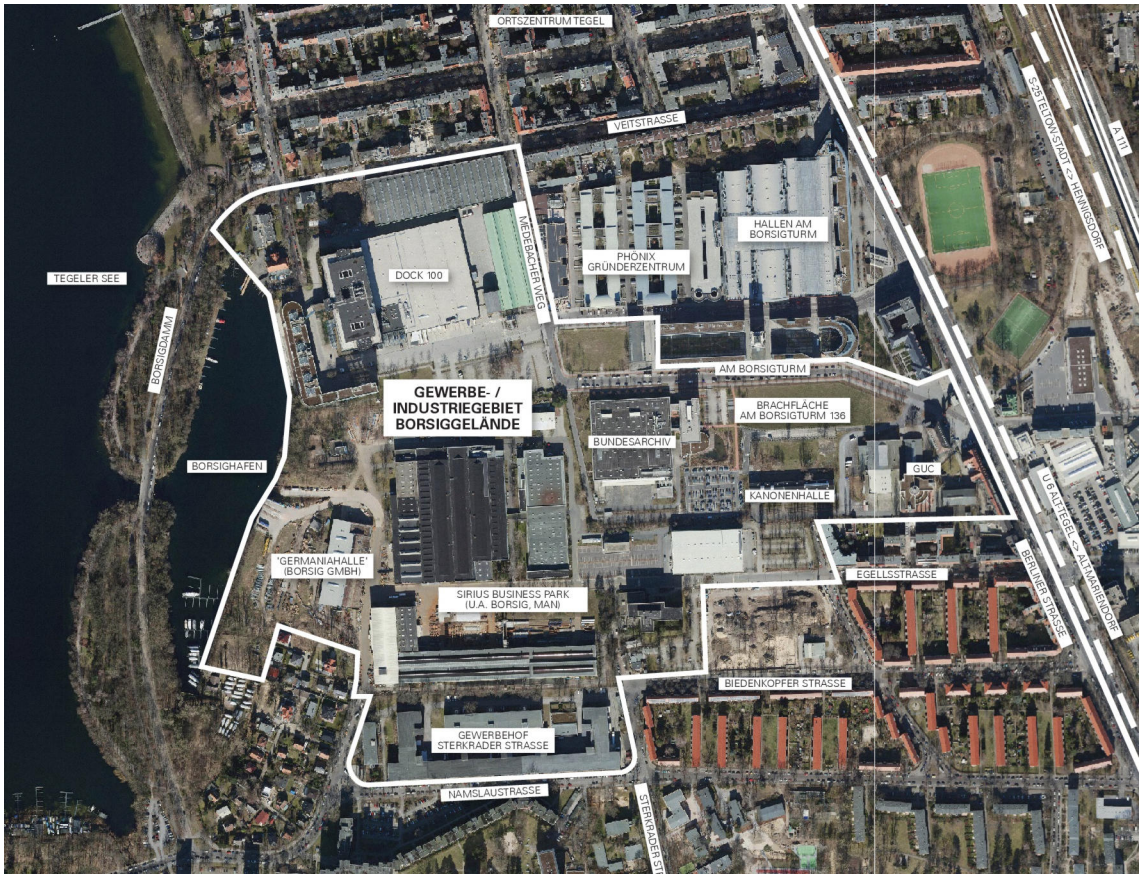


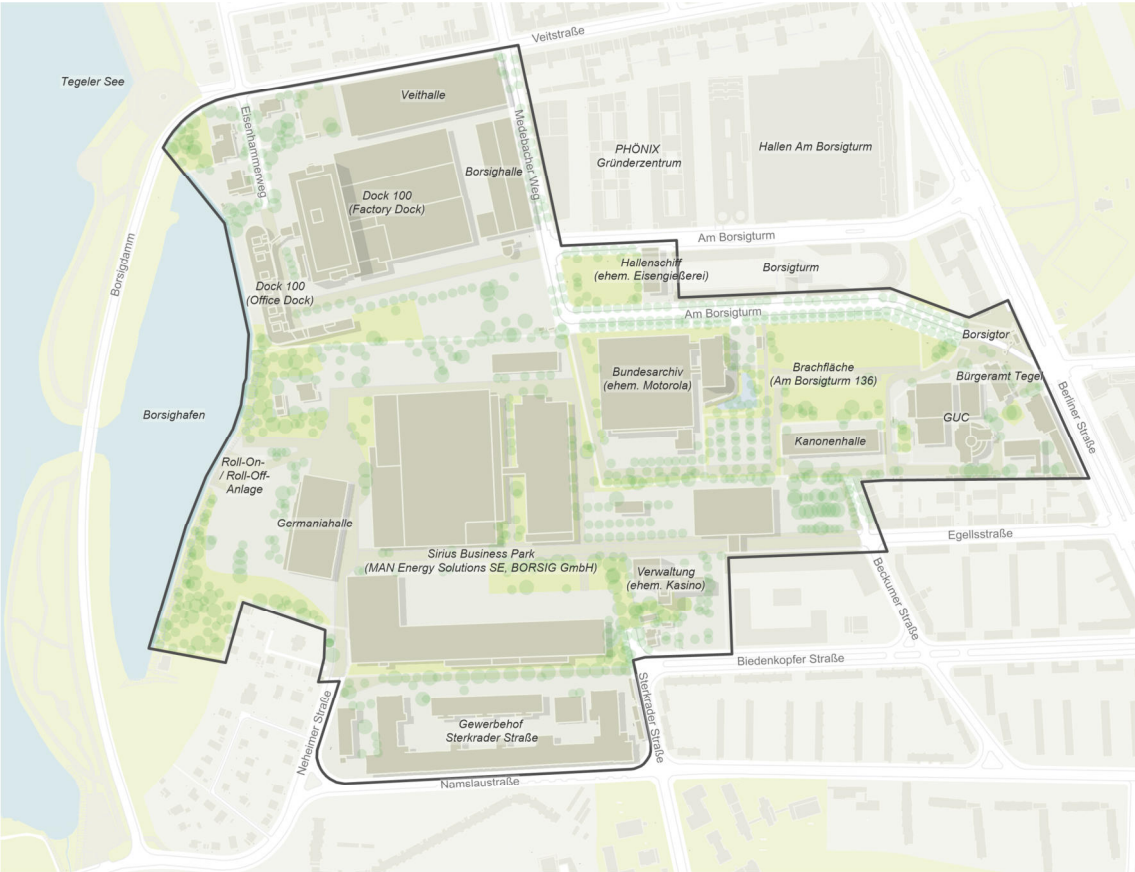
Abbildung 1: Luftbild Borsiggelände / (Quelle: Geoportal Berlin, DOP20RGBI / Bearbeitung: H+H)

Das etwa 40 Hektar große Borsiggelände befindet sich in stadträumlich integrierter Lage etwa 500 m südlich des Ortszentrums Tegel. Einen besonderen Standortvorteil stellt die verkehrlich günstige Anbindung des Areals über den ÖPNV (U-Bahn-Anschluss (U6) / S-Bahn / Bus) sowie über die Nähe zum Autobahnanschluss Holzhauser Straße zur BAB 111 dar.

Nördlich grenzt das Planungsgebiet an das Einkaufs- und Freizeitzentrum 'Hallen am Borsigturm' in den ehemaligen Werkshallen der Borsigwerke an, das als südlicher Anker des im StEP Zentren 2030 beschriebenen 'Hauptzentrums Gorkistraße / Berliner Straße' für den Bezirk Reinickendorf fungiert und für die Nahversorgung des Planungsgebiets von großer Bedeutung ist.

Für den südlich angrenzenden Büropark 'Am Borsigturm' wurde im Jahre 2000 auf Grundlage eines vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs Planungsrecht geschaffen und das Planungskonzept weitestgehend umgesetzt. Bis heute blieb jedoch das landeseigene Flurstück 804 (Am Borsigturm 21-25) an der westlichen Spitze der Spange 'Am Borsigturm' unbebaut, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Skelett eines Hallenschiffs der ehemaligen Eisengießerei der Borsigwerke (Am Borsigturm 19) befindet.

Der 'Büropark am Borsigturm', die 'Hallen am Borsigturm' sowie das westlich angrenzende PHÖNIX Gründerzentrum gelten als Beispiele für den gegenwärtigen Strukturwandel im Bereich des ehemaligen Borsiggeländes von einem von industrieller Produktion dominierten Gebiet hin zu einem von Unternehmen des tertiären Sektors (Dienstleistungen, Handel, Logistik) geprägten Standort. Ein weiteres Beispiel für die zunehmende Tertiärisierung des Standorts ist die Ansiedlung eines Verteilerzentrums im Gewerbe- und Logistikpark 'Dock 100' im Nordwesten des Planungsgebietes, auf dem ehemaligen Gelände der Herlitz GmbH. Industrielle Nutzungen existieren derzeit nur noch im südwestlichen Bereich. Die Borsig GmbH sowie die MAN Energy Solutions SE sind unter Nutzung der historischen Werkshallen, wie der 'Germaniahalle' weiter hin vor Ort im Anlagen- und Maschinenbau tätig.



Übersichtsplan Bestandssituation / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Ein Großteil der Industrieunternehmen im Planungsgebiet wie auch die Borsig GmbH und MAN sind innerhalb des rd. 16,7 Hektar großen Sirius Business Parks zwischen Egellsstraße und Borsighafen ansässig. MAN und Borsig nehmen rd. 90 % der Flächen im Business Park ein.

Im Westen wird das Planungsgebiet durch den Borsighafen am Tegeler See begrenzt. Dieser dient heute insb. als Sportboothafen. Auch werden über eine im Jahr 2008 errichtete 'Roll-On-Roll-Off'-Anlage Schwerlastgüter von Borsig und MAN per Schiff transportiert.

Die ehemals von Motorola als Produktionsstandort genutzte Fläche Am Borsigturm 130 besitzt eine Größe von 4,7 ha und wird gegenwärtig nach längerem Leerstand durch eine Außenstelle des Bundesarchivs nachgenutzt. Die neue Eigentümerin beabsichtigt auf dem brachliegenden Grundstücksteilflächen Am Borsigturm 136 nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung eines modular gedachten Gebäudekomplexes mit den Nutzungsschwerpunkten Light Industrial, Forschung + Entwicklung sowie Verwaltung.

Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Berliner Straße begrenzt. Die German University in Cairo (GUC) plant ihre seit 2012 bestehende Dependance zu einem vollwertigen Universitätscampus auszubauen. Ein Bebauungsplanverfahren mit einer entsprechenden planungsrechtlichen Sicherung als Sondergebiet soll auf dem Standort bauliche Nachverdichtungen wie ein Studierendenwohnheim (Boarding House) ermöglichen. Da das westlich zum geplanten Wohnheim angrenzende, teilweise brachliegende Grundstück Am Borsigturm 136, als Industriegebiet festgesetzt ist, besteht ein Risiko für Nutzungskonflikte. Darüber hinaus sind auch Lösungen für eine funktionale Erschließung und Andienung der benachbarten Kanonenhalle zu finden. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich der Gewerbehof Sterkrader Straße, der überwiegend durch Unternehmen aus den Bereichen Handel und Logistik als Warenlager genutzt wird. Das denkmalgeschützte Areal befindet sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

3 Entwicklungshistorie

Abbildung 2: Historischer Plan: 1910[1]

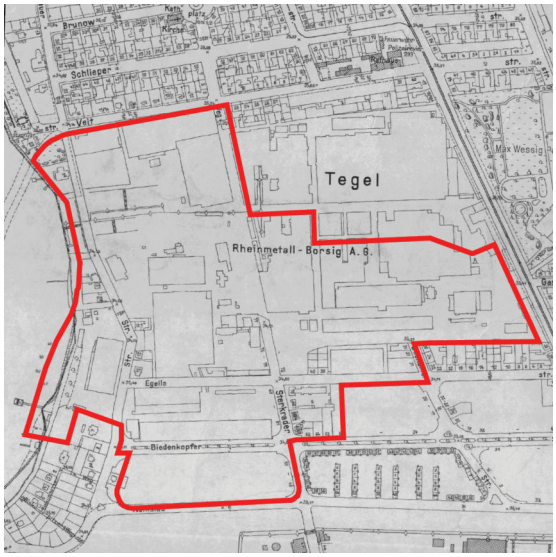


Abbildung 3: Historischer Plan: 1936

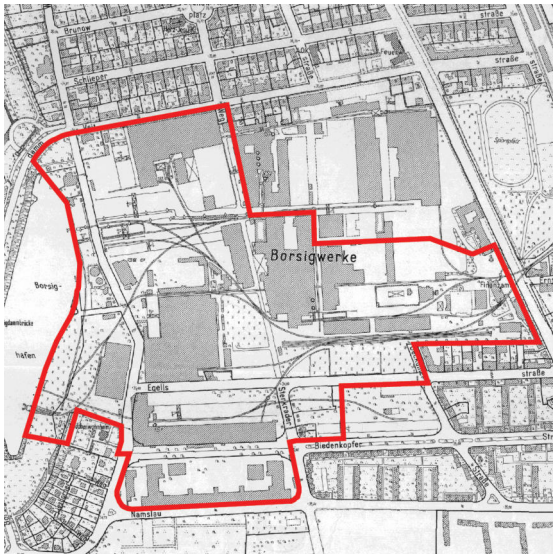


Abbildung 4: Historischer Plan: 1958

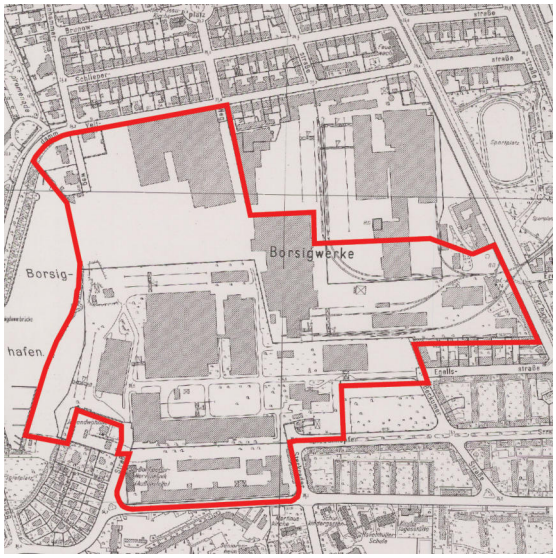


Abbildung 5: Historischer Plan: 1993

Quellen: Abb.3: 'Übersichtsplan vom Gemeindebezirk Tegel nebst Schloß Tegel ' 1910, Abb. 4-6: HistoMap Berlin

Im Jahr 1836 erwarb der Unternehmer Jakob Egells am östlichen Ufer des Tegeler Sees Land, welches bis dahin landwirtschaftlich genutzt wurde und ließ eine Eisengießerei mit Hammerschmiede und Werkswohnungen errichten. Im Jahr 1872 ließ Egells eine Werft, die heutige 'Germaniahalle' erbauen, welche die bis heute älteste erhaltene Industriehalle im Bezirk Reinickendorf darstellt. Auf das Egells'sche Eisenwerk weist noch heute der 'Eisenhammerweg' im Nordwesten des Planungsgebietes hin.

Ab dem Jahr 1889 wurden die verschiedenen Produktionszweige des Dampflokomotivenherstellers Borsig im Rahmen der so genannten 'industriellen Randwanderung' aus der Chausseestraße und aus Moabit nach Tegel verlagert und auf einer Fläche von ca. 22 Hektar Größe gebündelt. Grund hierfür war vor allem die damalige Flächenknappheit auf den bestehenden Produktionsstandorten für die zu diesem Zeitpunkt expandierende Firma.

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

Im Borsigwerk Tegel wurden neben stationären Dampfmaschinen und Lokomotiven auch Kältemaschinen, Schiffsdampfmaschinen und Dampfpflüge gefertigt.

Daneben belieferte Borsig auch die chemische Industrie mit Anlagen, beispielsweise zur Stickstoffgewinnung.

Durch den Aufstieg zu einem der europaweit führenden Dampflokomotivenhersteller, expandierte Borsig am Standort Tegel. In diese Zeit fällt auch die Ausdehnung der Produktion hin zu kriegswichtigen Gütern.

Von 1922 – 1924 wurde mit dem Borsigturm das erste Bürohochhaus Berlins im expressionistischen Stil errichtet. Er gilt bis heute als Wahrzeichen des Borsigwerkes und bedeutendes Zeugnis der Berliner Industriegeschichte.

Bis in die 1930er-Jahre hinein wurde das Borsigwerk in Tegel durch neue Produktionshallen und Büro- und Verwaltungsgebäude stetig erweitert.

Mitte der 1930er-Jahre wurde das Borsigwerk zwischen der Rheinmetall AG sowie den Reichswerken Hermann Göring aufgeteilt. Neben Kriegslokomotiven wurden in den 1940er-Jahren, auch unter Einsatz von Zwangsarbeit, Waffen und Munition am Standort hergestellt. Starke Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sowie die Demontage eines Großteils der Produktionsanlagen durch die Rote Armee ließen das Werk ab 1945 brachliegen.

1950 wurde die Produktion von Dampferzeugern, Apparaten und Maschinen sowie Kälte- und Chemieanlagen am Standort wiederaufgenommen. In den darauffolgenden Jahren wurden die Flächen des ehemaligen Borsigwerkes aufgeteilt. Es folgten zahlreiche Eigentümerwechsel bis in die 2000er-Jahre hinein. Historische Werksgebäude, die sich nach dem Krieg in einem schlechten Zustand befanden, wurden teilweise durch neuere Gewerbebauten ersetzt.

Nach der Wiedervereinigung entwickelte sich das Borsiggelände zunehmend von einem reinen Industrieareal hin zu einem gewerblich geprägten Büro- und Dienstleistungs- sowie Handels- und Logistikstandort.

Im Jahr 1992 erwarb der Schreibwarenhersteller Herlitz das Erbbaurecht an einer rd. 12 ha großen Teilfläche des in weiten Teilen brachliegenden Borsigwerkes südlich der Veitstraße zwischen Eisenhammerweg und Medebacher Weg und errichtete seinen Hauptsitz auf dem Gelände. Nach Herlitz' Insolvenz im Jahr 2002 wurde das Gelände durch die Dock 100 GmbH zu einem Gewerbe- und Logistikpark umstrukturiert und wird seither durch verschiedene Unternehmen im Schwerpunkt 'Handel, Logistik und produktionsnahe Dienstleistungen' genutzt.

Im Jahr 1994 gewann Claude Vasconi den städtebaulichen Masterplan für den nördlichen Bereich des Borsiggeländes. In diesem wurde die Integration neuer Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestand um den Borsigturm sowie mehrere erhaltene Werkshallen fokussiert und im Ensemble durch Neubauten ergänzt. Mit den 'Hallen am Borsigturm' und dem 'Büropark am Borsigturm' entstand ein neuer Freizeit-, Handels- und Wirtschaftsstandort aus Einkaufen, Unterhaltung, Gastronomie und Büronutzung.

Im Jahr 2000 errichtete der Motorola-Konzern auf ehemaligen Flächen des Borsigwerkes ein Fertigungs- und Verwaltungsgebäudes mit rd. 18.000 m^2 Geschossfläche. Auf dem Gelände ist heute die Abteilung 'Personenbezogene Auskünfte' des Bundesarchivs mit einem umfangreichen Archivgutbestand ansässig.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Borsig GmbH nach wie vor ansässig. In den historischen Produktionshallen, wie der 'Germaniahalle' werden heute u.a. Abhitzsysteme, Verdichter, Armaturen sowie Emissionsschutzanlagen hergestellt. Die Auslieferung der Produkte erfolgt vorrangig per Schiffstransport über den Borsighafen oder per Schwerlasttransport über das Straßennetz.

4 Bearbeitungsmethodik

Die Bearbeitung der zuvor dargestellten Aufgabenstellung gliedert sich in folgende sechs Leistungsbausteine:

(1) *Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietes nach verschiedenen sektoralen Themen und prägnante Herausarbeitung unter Fortschreibung / Aktualisierung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Rahmenkonzeption für das Borsiggelände aus dem Wirtschaftsflächenkonzept (Wiko) Reinickendorf*

Hierzu erfolgt eine umfassende analytische Auseinandersetzung mit dem aktuellen Zustand des Gebiets, u.a. die Ergänzung und Aktualisierung der bereits vorliegenden Nutzungserhebung sowie die Ermittlung von Potenzialflächen zur Revitalisierung, Verdichtung und Neustrukturierung des Areals. Abschließend werden anschaulich die Stärken, Schwächen sowie potenziellen Chancen und Risiken, welche die Entwicklung des Planungsgebiets betreffen, zusammengefasst dargestellt (SWOT-Analyse).

(2) *Ermittlung und Zusammenstellung der bestehenden Flächenbedarfe für gewerblich, industriell oder anderweitig zu nutzende Flächen*

Über die Abstimmung mit der Auftraggeberin, die Auswertung relevanter amtlicher Statistiken sowie informeller Konzepte, der Ergebnisse von Interviews mit den örtlichen Akteuren sowie weiteren Experten, des Workshops sowie über die Abfrage von Bauvoranfragen werden gegenwärtige Flächennachfragen sowie ein einvernehmlicher Abgleich der unterschiedlichen Interessenlagen und Bedarfe im Planungsgebiet ermittelt.

(3) *Erarbeitung einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption für die perspektivische Entwicklung des Planungsgebiets*

Aufbauend auf den Analyseergebnissen, den ermittelten Potenzialflächen und Flächenbedarfen wird eine integrierte städtebauliche Konzeption für die zukünftige Entwicklung des Planungsgebiets erarbeitet. Neben der Entwicklung eines übergeordneten Leitbildes und der Formulierung von Entwicklungszielen, stehen die Erarbeitung der Teilkonzepte Nutzung, Erschließung, Freiraum / Klimaanpassung sowie Gestaltung / Bebauung im Fokus.

(4) *Entwicklung des Konzepts zur Aktivierung von Flächenpotenzialen (Umsetzungskonzept)*

Für die Entwicklung respektive Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale im Zuge der intendierten qualitätsvollen Gebietsentwicklung wird ein Konzept erarbeitet, das konkrete Entwicklungsmaßnahmen anhand der verschiedenen (sektoralen) Handlungsfelder umsetzungs- und verfahrensorientiert aufzeigt.

(5) *Formulierung von Handlungsempfehlungen zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen*

In einem nächsten Schritt erfolgt ein Abgleich der planungsrechtlichen Ausgangssituation mit der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung (Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen) der intendierten Gebietsentwicklung. Hieraus werden Handlungsempfehlungen für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sowie für die Anwendung weiterer planungsrechtlicher Instrumente formuliert.

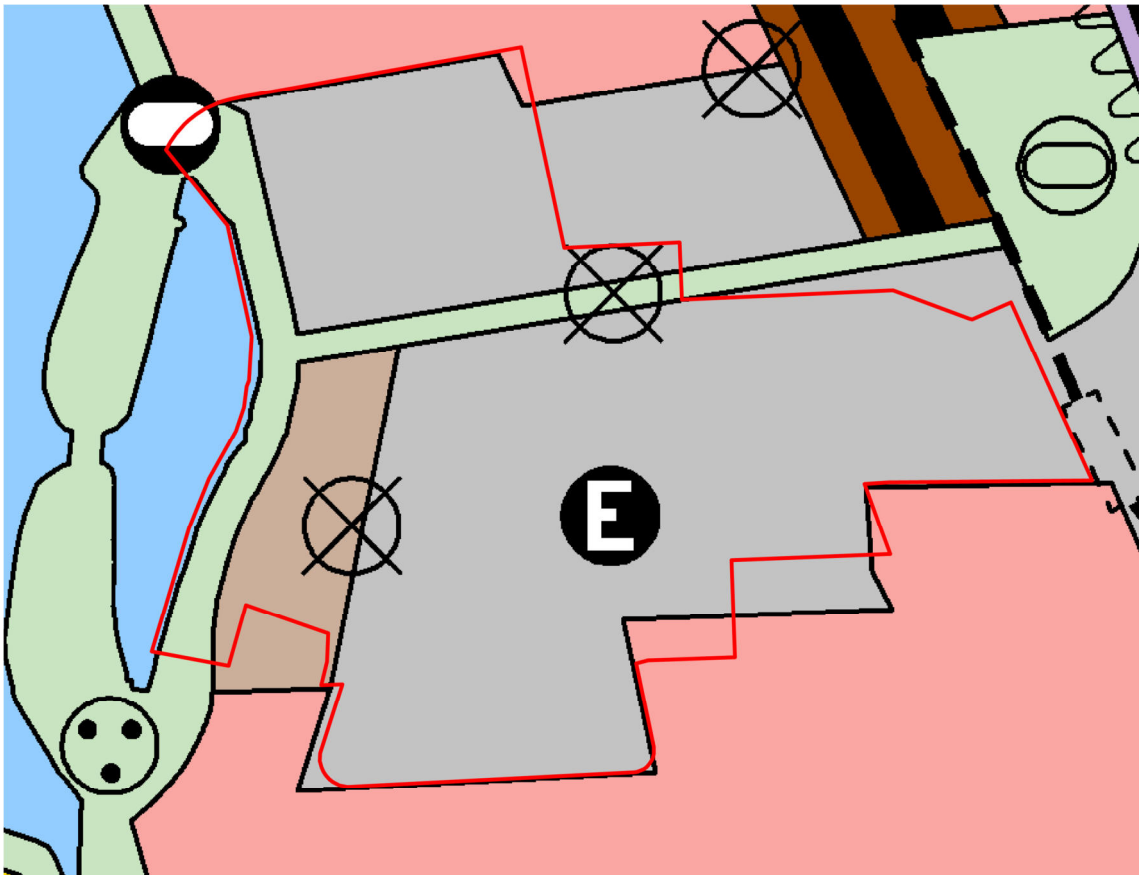
(6) *Dialogprozess / Öffentlichkeitsarbeit*

Die Bearbeitung der zuvor genannten Leistungsbausteine ist eingebettet in einen umfangreichen Dialog- und Beteiligungsprozess und erfolgt fortlaufend in enger Abstimmung mit den Fachämtern des Bezirksamts Reinickendorf. Die relevanten örtlichen Akteure werden im Rahmen von Interviews zu aktuellen Herausforderungen, Bedarfen und geplanten Vorhaben befragt. In einem gemeinsamen Workshop werden die Ergebnisse der Gebietsanalyse, Entwicklungsziele und Vorstellungen für die integrierte Standortentwicklung diskutiert und konkretisiert. Die Ergebnisse der Interviews und des Workshops sind wesentlicher Bestandteil der Ziele und Maßnahmen des Gewerberahmenplanes.

B Standortrahmenbedingungen

1 Formelle Planungen

1.1 Flächennutzungsplan FNP



FNP Berlin in der Fassung vom 5. Januar 2015 (zuletzt geändert am 5. Januar 2024 / Maßstab 1:8.000

Überwiegende Darstellung als Gewerbliche Baufläche

Im FNP von Berlin, zuletzt geändert am 5. Januar 2024, wird das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im westlichen Bereich zwischen Borsighafen und Gewerblicher Baufläche wird eine Gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Am Borsighafen sowie in Ost-West-Richtung über die Straße Am Borsigturm, wird eine Grünverbindung dargestellt, die an die östlich der Berliner Straße gelegene Grün- und Sportanlage Gedenkpark Borsigwerke anbindet.

Für die Ufergrünzüge am Borsighafen werden zwei Lagesymbole für 'Sport' (im Norden) und 'Parkanlage' (im Süden) dargestellt.

Im Bereich der Egellsstraße ist eine Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Energie dargestellt.

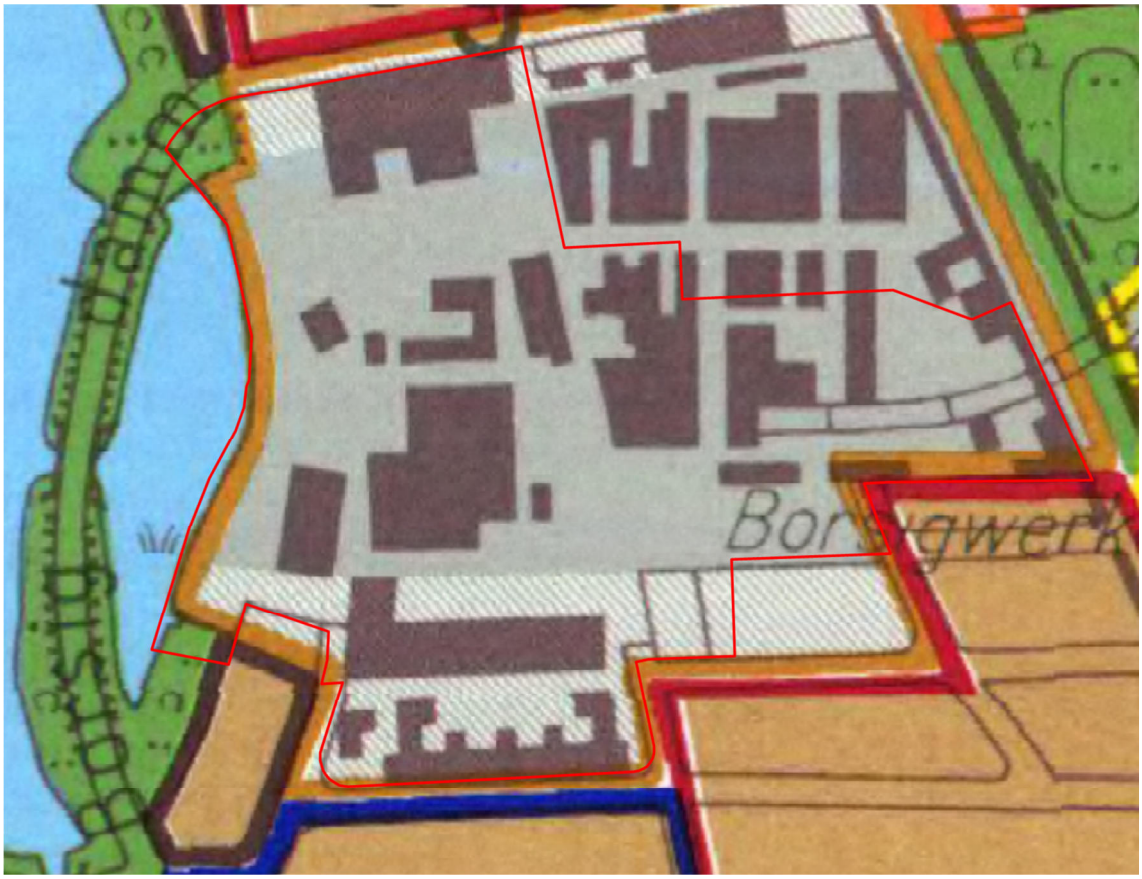
Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Süden an Wohnbauflächen W2 an. Nordöstlich ist im Bereich der 'Hallen Am Borsigturm' eine gemischte Baufläche M1 mit einer Einzelhandelskonzentration an der Berliner Straße dargestellt. Östlich grenzt das Planungsgebiet an eine Gewerbliche Baufläche entlang der Berliner Straße an.

Innerhalb des Planungsgebietes sind an zwei Stellen schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

Flächennutzung

- Wohnbaufläche W2
- Gewerbliche Baufläche
- Gemische Baufläche M1
- Gemische Baufläche M2
- Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Sport
- Zweckbestimmung Sport (übergeordneter gesamtstädtisch bedeutsamer Standort)
- Ver- und Entsorgungsanlage – Zweckbestimmung Energie
- Einzelhandelskonzentration
- Schadstoffbelastete Böden
- Planungsgebiet

1.2 Baunutzungsplan



Baunutzungsplan von Berlin / Maßstab 1:8.000

Darstellung als Reines und als Beschränktes Arbeitsgebiet

Der Baunutzungsplan gibt grundsätzlich Baurecht für jene Flächen vor, für die kein Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung 1958 (BauO 58) weist für das Planungsgebiet überwiegend die Nutzungsart 'Reines Arbeitsgebiet' aus. Als Maß der Nutzung in der Baustufe 6, sind eine bebaubare Fläche von 0,6 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 festgelegt. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Im nördlichen und südlichen Randbereich, im Übergang zu den benachbarten Wohngebieten, sind Teile des Planungsgebietes als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Auch hier ist als Maß der Nutzung die Baustufe 6 mit einer bebaubaren Fläche von 0,6 sowie einer BMZ von 8,4 bei einer geschlossenen Bauweise festgelegt.

Im Bereich des Borsigdamms sind Teilflächen als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

In weiten Teilen des Planungsgebietes wurde über die Aufstellung von Bebauungsplänen neueres Baurecht geschaffen (vgl. Kapitel 1.3).

Art der Nutzung

- Reines Arbeitsgebiet
- Beschränktes Arbeitsgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Nichtbaugebiet

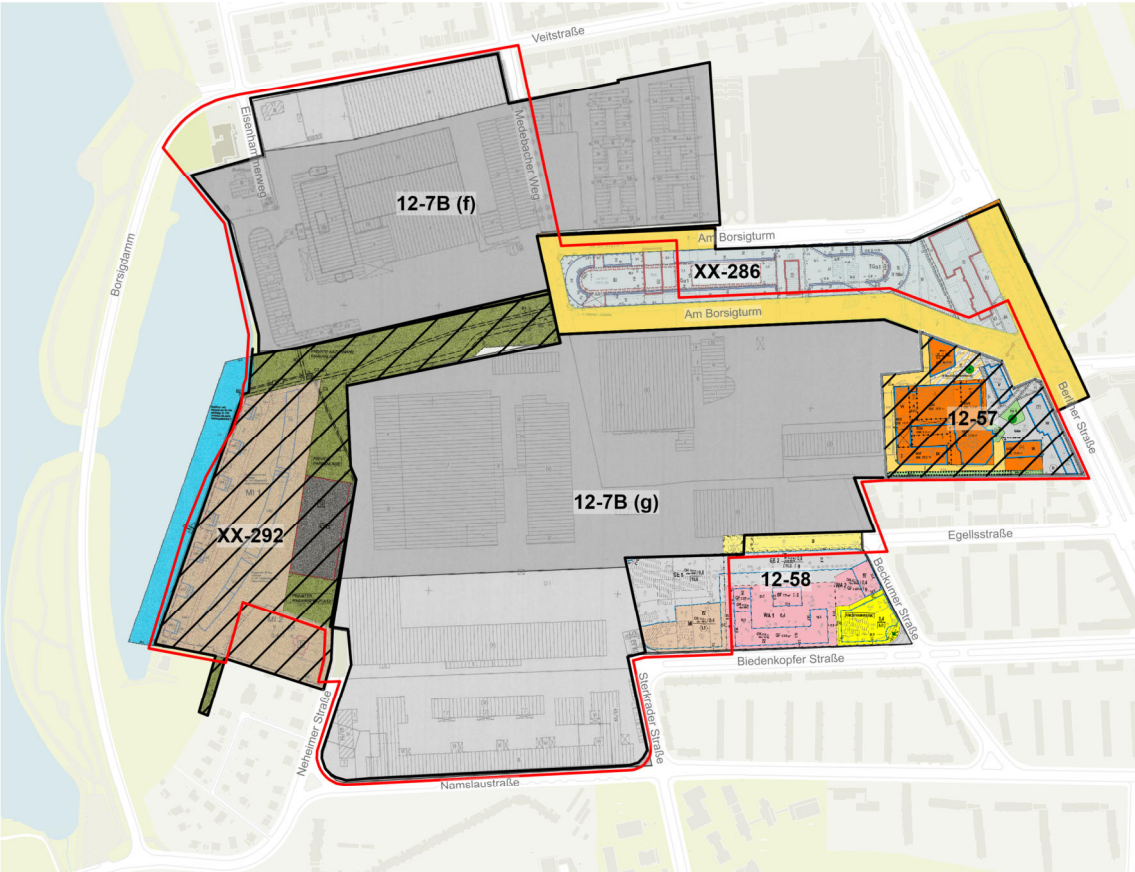
Maß der Nutzung

- Baustufe II/2
- Baustufe II/3
- Baustufe III/3
- Baustufe 6

Abgrenzungen

- Planungsgebiet

1.3 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne



Übersicht zu den Bebauungsplänen im Planungsgebiet / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Vier festgesetzte B-Pläne innerhalb des Planungsgebiets

Die Geltungsbereiche des festgesetzten B-Plans 12-7B (g) sowie des sich im Verfahren befindenden B-Plans 12-57 liegen vollständig innerhalb des Planungsgebiets. Teile der Geltungsbereiche der festgesetzten B-Pläne 12-7B (f), 12-58 und XX-286 sowie des sich im Verfahren befindenden B-Plans XX-292 liegen innerhalb des Planungsgebietes.

Festgesetzte B-Pläne 12-7B (f) und 12-7B (g)

Im Geltungsbereich der Teil-B-Pläne 12-7B (f) sowie 12-7B (g) wird für weite Teile des Planungsgebietes Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt. Im Übergang zur Wohnbebauung an der Veitstraße sowie südlich, im Bereich der Namslaustraße, wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt. Die in den B-Plänen festgesetzten Nutzungsarten Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) wurden im Baunutzungsplan von 1960 vormals als Reines sowie Beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wurden nicht übergeleitet und gelten somit fort.

In Aufstellung befindlicher B-Plan 12-57

Der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf 12-57 umfasst das Gebiet um die German University in Cairo sowie der östlich angrenzenden Bebauung an der Berliner Straße.

Abgrenzungen

- Planungsgebiet
- XX-286 — Geltungsbereich und Bezeichnung der Bebauungspläne

Flächennutzung nach BauNVO

- Industriegebiet gemäß § 9
- Gewerbegebiet gemäß § 8
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4
- Mischgebiet gemäß § 6
- Sondergebiet gemäß § 11
- Öffentliche und private Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Straßenverkehrsflächen

B-Pläne im Verfahren

- Bebauungspläne im Verfahren

Als zulässige Art der baulichen Nutzung sollen im westlichen und mittleren Bereich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Universität' sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) für die Bebauung an der Berliner Straße festgesetzt werden.

Der denkmalgeschützte Bestand soll mittels Baukörperausweisungen gesichert werden, die geplanten Erweiterungsbauten sollen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zum derzeitigen Stand ist für die Mehrheit der Sondergebiete eine baugebietsübergreifende GRZ von 0,75 vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf 12-57 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 12-7B (g), mit dem Ziel dessen Festsetzungen an dieser Stelle zu ersetzen.

Festgesetzter B-Plan 12-58

Der festgesetzte Bebauungsplan 12-58 umfasst das Baufeld zwischen Egellsstraße im Norden, Biedenkopfer Straße im Süden, Beckumer Straße im Osten sowie Sterkrader Straße im Westen und wurde am 17.08.2021 festgesetzt. Als zulässige Arten der baulichen Nutzung werden zwei Gewerbegebiete, zwei allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet und eine Versorgungsfläche ('Umspannwerk') festgesetzt. Der Bebauungsplan 12-58 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Teil-Bebauungsplans 12-7B (g) und ersetzt an dieser Stelle dessen Festsetzungen. Im aktuellen Fortschreibungsentwurf zum StEP Wirtschaft 2040 ist der Geltungsbereich des B-Plans 12-58 darüber hinaus nicht mehr als Teil der EpB-Gebietskulisse aufgeführt. Der FNP wurde anlässlich der B-Planfestsetzung im Parallelverfahren berichtigt (ABl. Nr. 50 vom 12.11.2021, S. 4634). Der südliche Teilbereich der Fläche im FNP wird nunmehr als Wohnbaufläche W2 statt Gewerblicher Baufläche dargestellt.

Festgesetzter B-Plan XX-286

Der B-Plan XX-286 umfasst das Gebiet innerhalb der Straße Am Borsigturm, auch 'Spange' genannt. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die städtebauliche Kubatur der Bebauung ist über eine enge Baukörperausweisung gesichert. Bis auf den Bereich der heute vorhandenen Freifläche im Westen des Gebietes (Am Borsigturm 21-25) wurde der B-Plan realisiert. Die Berliner Straße und die Straße Am Borsigturm sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

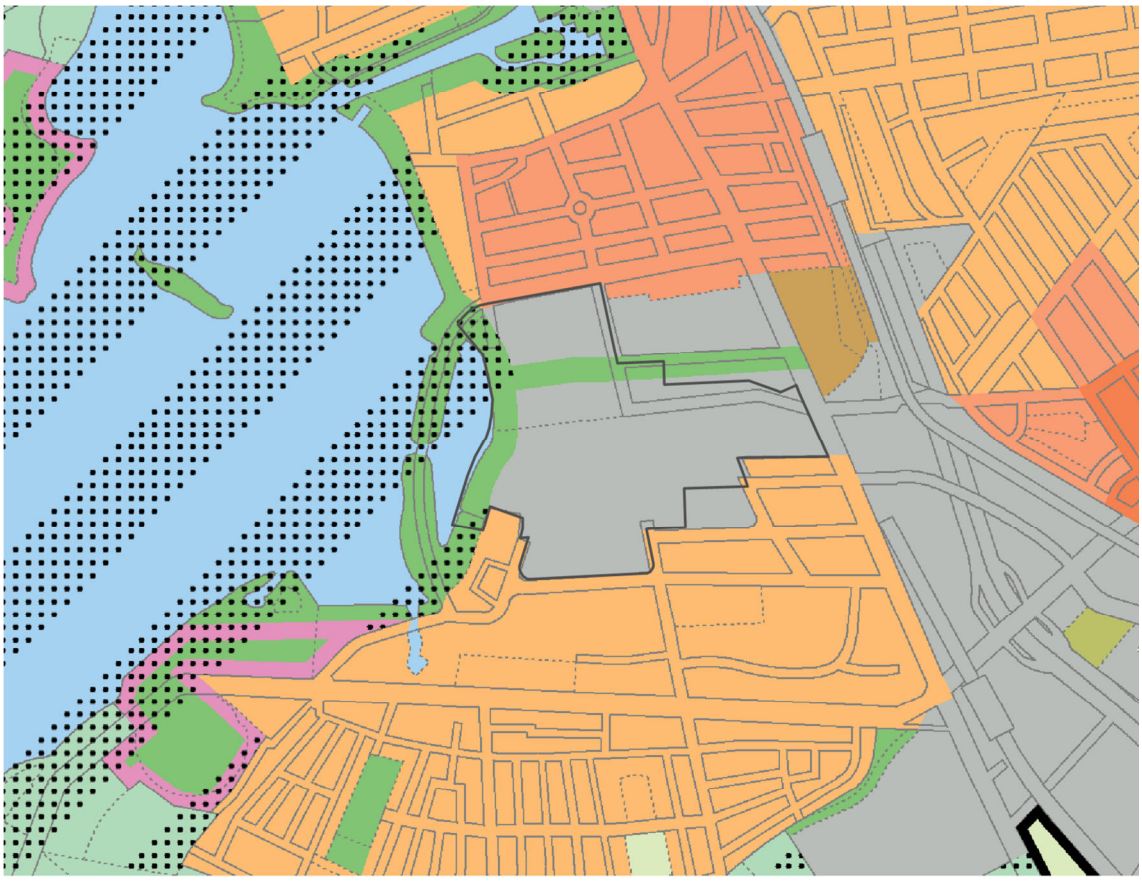
In Aufstellung befindlicher B-Plan XX-292

Der B-Planentwurf XX-292 wurde im Jahr 1998 aufgestellt und nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2001 nicht weitergeführt. Am Hafen sowie im Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind zwei Mischgebiete vorgesehen. Ein zuvor erarbeitetes städtebauliches Konzept sollte mittels Baukörperausweisungen realisiert werden. Der B-Planentwurf sieht für Teile des Borsighafens eine öffentlich zugängliche Grünverbindung von ca. 50 m Breite sowie eine zusätzliche Erschließungsstraße mit Anschluss an die Straße Am Borsigturm vor. Die Herstellung dieser Grünverbindung ist auch im FNP sowie im Landschaftsprogramm LaPro Berlin dargestellt und entspricht weiterhin den Planungszielen des Landes Berlin.

2 Informelle Planungen

2.1 Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin

2.1.1 LaPro Teilplan Erholung und Freizeitnutzung



Quelle: Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin - Erholung und Freiraumnutzung / Stand: 08.2023 / Maßstab 1:20.000

Entwicklung einer gebietsinternen Grünverbindung

Das Landschaftsprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. In der Fassung vom 8. Juni 2016 benennt das LaPro im Teilplan 'Erholung und Freizeitnutzung' folgende relevante Ziele und Entwicklungsmaßnahmen:

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Gebietskategorie 'Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren'. Auf diesen Flächen soll die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen integriert werden. Dies soll u.a. durch die Entwicklung von Freiflächen, die Herstellung von Wegeverbindungen zwischen Stadt- und Freiräumen oder durch Dach- und Fassadenbegrünung geschehen.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine Grünverbindung vom Borsighafen zum Gedenkpark Borsigwerke an der Berliner Straße dargestellt. Der Gedenkpark ist mit übergeordneten Einrichtungen für Freizeitnutzungen dargestellt. Das Ziel im LaPro ist in diesem Zusammenhang die 'Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges gemäß Flächennutzungsplan unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen' sowie die 'Minderung der Barrierewirkung von Straßen'.

Nördlich grenzt ein Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III und südlich ein Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV an.

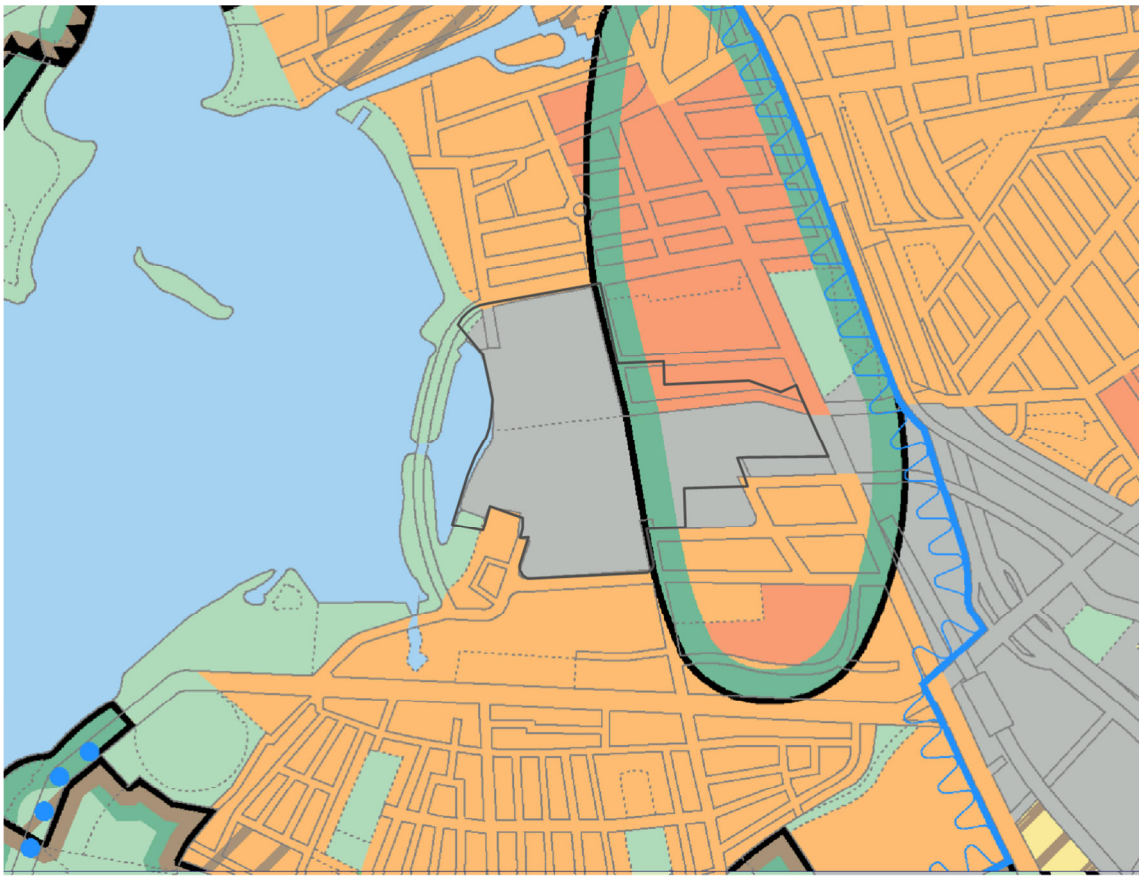
Dringlichkeit in der Freiraumversorgung / Bebaute Bereiche

- Dringlichkeitsstufe 2
- Dringlichkeitsstufe 3
- Dringlichkeitsstufe 4
- Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren
- Nutzungsänderung gem. FNP

Freiräume

- Erholungswald
- Grünfläche / Parkanlage
- Friedhof
- Flächen mit übergeordneten Einrichtungen f. Freizeitnutzung
- Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung
- Große Freiräume mit eingeschränkter Nutzbarkeit

2.1.2 LaPro Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz



Quelle: Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin – Naturhaushalt und Umweltschutz / Stand: 10.2023 / Maßstab 1:20.000

Anforderungen an Nutzungen

- Grün- und Freifläche
- Siedlungsgebiet
- Industrie / Gewerbe
- Vorsorgegebiet Klima
- Vorsorgegebiet Boden
- Wasserschutzgebiet / Vorsorgegebiet Grundwasser
- Gebiet mit bes. Gefährdung der Trinkwasserversorgung

Teilweise Lage innerhalb des Vorsorgegebietes Klima

Der LaPro Teilplan 'Naturhaushalt und Umweltschutz' benennt Entwicklungsziele und Maßnahmen für die so genannten abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und formuliert Anforderungen an unterschiedliche Nutzungen. Die Vorsorgegebiete für Luft, Klima, Boden und Grundwasser stellen Räume mit besonderem Handlungsbedarf dar.

Im Teilplan ist das Planungsgebiet in weiten Teil als 'Industrie und Gewerbe' dargestellt. Im LaPro werden für diese Gebietskategorie u.a. der 'Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen', die 'Förderung flächensparender Bauweise und emissionsarmer Technologien', der 'Boden- und Grundwasserschutz', 'Dach- und Wandbegrünung', 'Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen' sowie die 'Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung' als Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt.

Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets Klima. Innerhalb des dargestellten Bereichs sind u.a. klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten, Freiflächen zu vernetzen, der Luftaustausch zu sichern und zu verbessern, Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen zu vermeiden, Öffentliche Grünanlagen zu profilieren sowie zu sanieren, Stadtbäume zu erhalten und neu zu pflanzen, Luftleitbahnen sowie Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlas-

tungsflächen dauerhaft zu sichern sowie Bodenversiegelung zu vermeiden, bzw. auszugleichen.

Teile des Planungsgebiets sowie die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als 'Siedlungsgebiet' dargestellt. Für Siedlungsgebiete sind u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- 'Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen',
- 'Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung'
- 'Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung'
- 'Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung'
- 'Förderung emissionsarmer Heizsysteme'
- 'Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung'
- 'Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer, Grün- und Freiflächen',
- 'Vernetzung klimawirksamer Strukturen'
- 'Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)'.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines als 'Wasserschutzgebiet / Vorsorgegebiet Grundwasser' dargestellten Bereiches. Für diese Bereiche nennt das LaPro die Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- 'Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers'
- 'Vermeidung von Bodenversiegelungen'
- 'verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen', 'ggf. Verlagerung einzelner Betriebe'
- 'Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen'
- 'Vorrangige Altlastensuche und -sanierung'
- 'Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss'
- 'Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen'
- 'keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen' (vgl. Kapitel B 3).

2.2 Stadtentwicklungsplanungen

2.2.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040

Quelle: StEP Wirtschaft 2040 / Stand: 10.2024 / Maßstab: 1:20.000

StEP Wirtschaft

- EpB-Gebiet 4 'Borsigdamm'
- Beschleunigung der Ansiedlung
- Andere EpB-Gebiete
- Sicherung / Entwicklung gewerbl. Bauflächen (FNP)
- Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen
- Zügige Einleitung Planverfahren / Schaffung Erschließung

Rund 31 ha des Planungsgebiets sind Teil der EpB-Kulisse

Der StEP Wirtschaft 2040 stellt den planerischen Rahmen für die zukünftige gesamtstädtische Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern, Potenzialflächen zügig zu aktivieren, strategisch für ein bedarfsgerechtes Wirtschaftsflächenangebot vorzusorgen und Gewerbestandorte vor dem Hintergrund der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu transformieren und effizienter auszunutzen. Der StEP Wirtschaft 2040 erneuert das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), das bereits Teil des StEP Wirtschaft 2030 war. Weite Teile des Planungsgebietes (rd. 31 ha) werden im EpB als EpB-Gebiet 4 'Borsigdamm' aufgeführt. Für das Gebiet wird das Ziel 'Transformation zu einem innovativen Wirtschaftsquartier' genannt. Im räumlichen Leitbild wird für das Gebiet 'Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen' dargestellt. Zudem werden die Handlungsansätze 'Transformation' und 'Verdichtung' genannt. Für Teile des EpB-Gebiets werden zudem eine 'Beschleunigung der Ansiedlung' zur 'Aktivierung von Potenzialflächen' dargestellt. Innerhalb der EpB-Kulissen sind nur ausgewählte Nutzungen zulässig. Dazu zählen Betriebe aller Branchen, die zur Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des Produzierenden Gewerbes beitragen, z.B. Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe oder unternehmens- und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

2.2.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr MoVe 2030

Der Berliner Senat hat am 02.03.2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende über eine langfristige, integrierte Planung bis zum Jahr 2030 zu erreichen. In diesem werden die gegenüber dem vorherigen Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr veränderten Rahmenbedingungen analysiert, die zu erwartenden Entwicklungen skizziert sowie Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen definiert, um die gesteckten Ziele im Jahr 2030 zu erreichen. Über vertiefende Konzepte und Strategien, wie dem Nahverkehrsplan, dem Radverkehrsplan, dem Fußverkehrsplan oder das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept werden die Handlungsschwerpunkte konkretisiert.

In den zum vorherigen StEP Verkehr entwickelten Plänen zum übergeordneten Straßennetz für den Bestand und die Planung 2025 sind die an das Planungsgebiet angrenzende Berliner Straße und der Borsigdamm als Straßen der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und die Bernauer Straße im Süden als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Die BAB A111 östlich des Planungsgebietes ist als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) ausgewiesen (vgl. Kapitel C1).

2.2.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (kurz: StEP Zentren) ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins, in dem die Ziele zur Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung definiert werden. Zudem legt der StEP – im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) – die Berliner Zentrenkulisse fest, also das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Der StEP Zentren wird regelmäßig geprüft und angepasst. In der aktuellen Fassung vom August 2019 benennt er neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z.B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt, als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten.

Nördlich des Planungsgebiets grenzt das Hauptzentrum 'Gorkistraße / Berliner Straße' an, welches südlich durch das Einkaufszentrum 'Hallen am Borsigturm' begrenzt wird. Das einzige bezirkliche Hauptzentrum versorgt die ortsansässige Bevölkerung mit mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen.

2.2.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0

Der Berliner Senat hat im Jahr 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (kurz: StEP Klima) beschlossen, der im Jahr 2016 durch den praxis- und maßnahmenbezogenen StEP Klima KONKRET vertieft wurde. Mit dem Beschluss des Berliner Energiewendegesetz und der Erklärung des Klimanotstandes im Jahr 2019 wurde die Absicht unterstrichen, Berlin schnellstmöglich klimaneutral zu gestalten. Der StEP Klima 2.0 aus dem Jahr 2022 trifft räumlich differenzierte Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus.

Der StEP Klima 2.0 entwickelt in einem Handlungskonzept ein räumliches Leitbild und leitet fünf Handlungsansätze ab, die konkreten Gebietskulissen zugeordnet werden.

Im räumlichen Leitbild Klima 2.0 ist das Planungsgebiet unter dem Handlungsansatz 'Mit kurzen Wegen Klima schützen' innerhalb der Gebietskulisse zur Entwicklung der 'Kompakten Stadt der kurzen Wege' dargestellt. Zudem gilt für das Gebiet die Nutzung der schienengebundenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung.

Unter dem Handlungsansatz 'Bestand und Neubau blau-grün anpassen' sollen Maßnahmen zur 'Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen' entwickelt werden. Der nördliche Bereich des Planungsgebiets ist als Schwerpunktraum zur Entwicklung blau-grüner Maßnahmen zur Kühlung am Tag dargestellt.

Unter dem Handlungsansatz 'Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren' ist für die Grünfläche im Verlauf des Borsigdamms 'Qualifizierung und Klimaoptimierung am Tag und in

der Nacht', 'Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion' sowie 'Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen' dargestellt. Zudem sind weite Teile des Planungsgebietes als 'Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung' dargestellt.

Für den Bereich des Borsighafens sollen unter dem Handlungsansatz 'Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen' Maßnahmen für die Aktivierung und Nutzung der Gewässer für Klimaentlastung und Naherholung entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Tegeler See und Borsighafen als Teile des Berliner Gewässersystems zu öffentlichen Freiräumen der Naherholung entwickelt werden.

Unter dem Handlungsansatz 5 'Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen' werden Teile des Planungsgebiets im Bereich der Berliner Straße sowie der Straße Am Borsigturm mit einer geringen 'Lokalen Gefährdung durch Überflutung' dargestellt.

Der StEP Klima 2.0 entwickelt zudem konkrete Maßnahmen, die sich differenziert und flächenbezogen auf die gegenwärtigen Stadtstruktur- und Flächentypen aus dem Umweltatlas Berlin beziehen (vgl. Kapitel C1). Für das als 'Gewerbe und Industrie' dargestellte Planungsgebiet werden 'Maßnahmen zur blau-grünen Nutzung der Dachflächen sowie für die Energiegewinnung', die 'Entwicklung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen für den Liefer- und Beschäftigtenverkehr', die 'Förderung von kompakten Bauweisen', die 'Begrünung von Fassaden' sowie die 'Entwicklung der Freiflächen für die Regenwasserbewirtschaftung sowie für Begrünungsmaßnahmen' als übergeordnete Zielstellungen genannt.

2.2.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040

Der StEP Wohnen 2040 dient dazu, den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 zu ermitteln und daraufhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren, zu priorisieren und Schwerpunkträume abzugrenzen. Ziel ist, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt sicherzustellen.

Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossen. Er ersetzt damit den bisherigen StEP Wohnen 2030. Die Ziele und räumlichen Aussagen des StEP Wohnen 2040 sind in den Planungsverfahren des Landes Berlin, unter anderem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichtigen.

Für das Borsiggelände sowie für seine direkt angrenzenden Gebiete werden in den Teilplänen des StEP keinerlei Wohnungsbaupotentiale dargestellt.

2.3 Wirtschaftsflächenkonzept Reinickendorf

Quelle: Wiko Reinickendorf / Planzeichnung empirica ag & Planergemeinschaft für Stadt und Raum eg / Stand: 02.2023 / Maßstab: 1:8.000

Rahmenkonzept zum Vertiefungsprojekt Borsiggelände

- Untersuchungsgebiet
- Industrie-gewerbliche Produktion
- Grenze EpB (geplant / Bestand StEP Wirtschaft 2030)
- Gewerbliche, nicht störende Nutzung
- Besondere nicht-gewerbliche Nutzung / Sondernutzung / EH
- Eignung für mietpreisgedämpftes Gewerbe, Ateliers etc.
- Nachverdichtungspotenzial
- Hafen: Ertüchtigung und Sicherung der Zugänglichkeit
- Lärmschutz / nicht störende abschirmende Nutzung
- Lärmschutz bzw. Schutz von Arbeitsstätten
- Wichtige Erschließungsstraßen Bestand
- Ergänzende, öffentlich nutzbare Erschließung
- Geplanter Grünzug / Grünverbindung
- Attraktiver Start- und Endpunkt Grünverbindung
- Charakteristische Denkmalfassade / Potenzial für Inszenierung
- Potenzial für attraktive Orte mit Aufenthaltsqualität
- Freizuhaltende Sichtachsen
- Bereich mit Grundstückszu- und ausfahrt
- Eigentumsgrenzen im Bereich Industriegewerbe (geplant)

Aufgrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen Gewerbe, Wohnen und sonstigen Nutzungen vor dem Hintergrund einer anhaltend dynamischen Nachfragesituation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt, hat der Bezirk Reinickendorf als einer der ersten Berliner Bezirke ein Wirtschaftsflächenkonzept (Wiko) erarbeitet, dem der im Jahr 2020 veröffentlichte Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Erarbeitung von Wirtschaftsflächenkonzepten zu Grunde liegt.

Das Wiko bildet zukünftig die Grundlage für die Sicherung von Gewerbestandorten und Gewerbeflächen im Bezirk Reinickendorf. Wesentliche Ziele, die der Bezirk mit dem Wiko verfolgt, sind u.a.:

- Sicherung und Aktivierung der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans (FNP) sowie gewerblich genutzter Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse (z. B. in festgesetzten Mischgebieten in Bebauungsplänen und beschränkten Arbeitsgebieten gemäß Baunutzungsplan) durch die Schaffung von Planungsrecht
- Prüfung und Beschreibung von Instrumenten zur Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen
- Sicherung von Flächen für Produzierendes Gewerbe und bestehender sowie potenzieller Produktionsstandorte, insbesondere vor dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen oder sozialer Infrastruktur.

Das Planungsgebiet wurde als eines von insgesamt 17 Untersuchungsgebieten in ausgewählten sektoralen Themen (Flächennutzung, Planungssituation) analysiert. Zudem wurde für das Gebiet eine räumliche Strategie entwickelt, die für den EpB-Bereich die Profilierung 'Produktion und produktionsnahe Dienstleistung' vorsieht. Für den nordöstlichen Teil des Gebietes gilt die Profilierung 'Urbane Lage' mit Nutzungen für Büros und Dienstleistungen im Büropark Am Borsigturm sowie Wissenschaft / Technologie / Forschung auf dem Universitätscampus der German University in Cairo GUC.

In einem Vertiefungsprojekt wurde die strategische Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets Borsigdamm fokussiert betrachtet. Hierzu wurden in einer Bestandsaufnahme wichtige rahmensetzende Planungen (FNP, B-Pläne, Verordnungen) ausgewertet und weitere sektorale Themen (Eigentum, Denkmalschutz, Naturschutz) betrachtet. Mithilfe einer vereinfachten SWOT-Analyse wurden wichtige Potenziale, Defizite, Stärken und Schwächen des Planungsgebietes identifiziert.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse mündeten in die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes, welches gemäß den Zielen des EpB und des bestehenden Planungsrechts für den überwiegenden Teil der Potenzialflächen Nutzungen für Industriegewerbe und Produktion bestimmt.

Auf kleineren Potenzialflächen sollen nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorgesehen oder diese zu attraktiven Orten mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

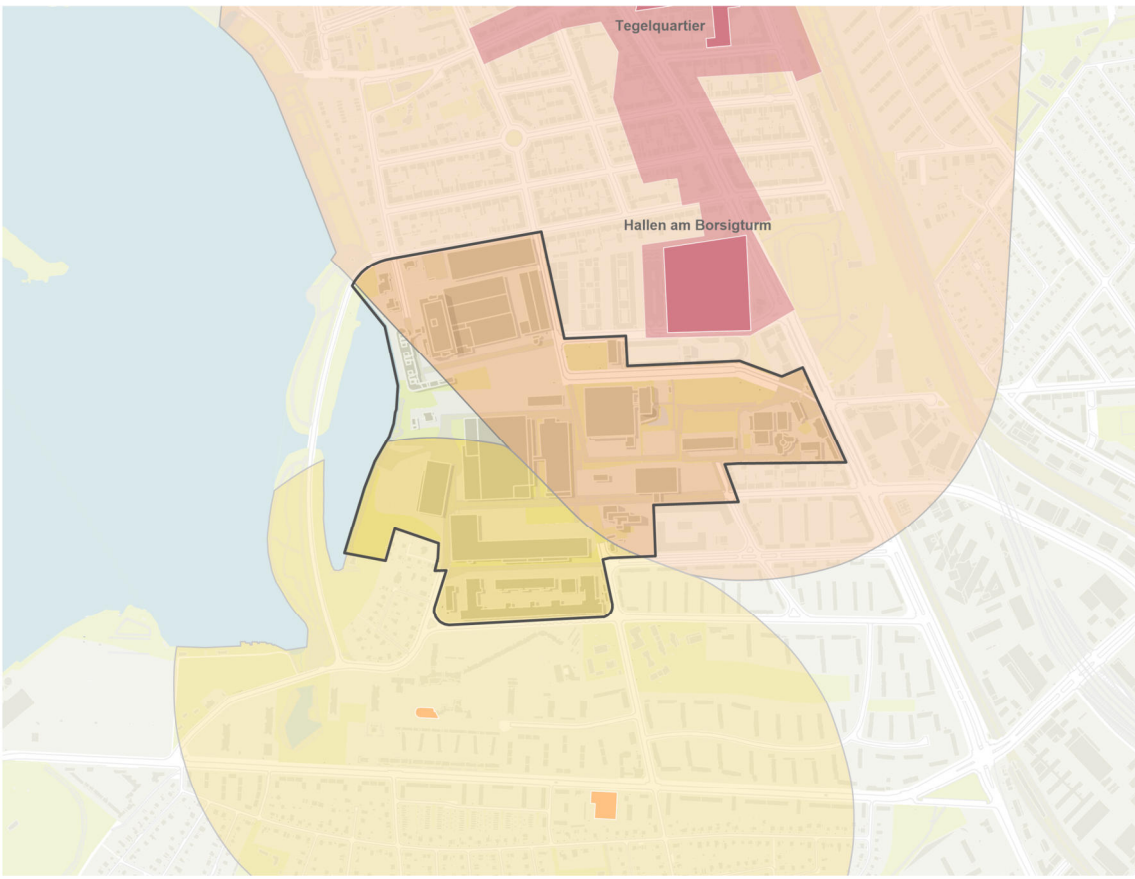
Darüber hinaus sieht das Rahmenkonzept u.a. die Fortführung und Entwicklung von Grünverbindungen im Hafenbereich sowie in Ost-West-Richtung vor.

Im Bereich der Borsig GmbH und MAN Energy Solutions SE sollen bestehende Betriebsstraßen perspektivisch u.a. für die öffentliche Erschließung und bessere Verknüpfung der bislang getrennten Wohngebiete in Alt-Tegel und Tegel-Süd nutzbar gemacht werden.

Der Gewerbehof an der Sterkrader Straße soll sich zu einem Standort gewerblicher und industriegewerblicher Nutzung mit Eignung für mietpreisgedämpftes Gewerbe, Ateliers, Werkstätten etc. entwickeln. Die historischen städtebaulichen Potenziale sind besser zu nutzen. Insbesondere sind Sichtachsen freizuhalten (z.B. zum Borsigturm, zur Kanonenhalle und zur Germaniahalle) und charakteristische Denkmalfassaden zu inszenieren.

Das Wirtschaftsflächenkonzept wurde am 10. April 2024 durch die BVV beschlossen und entfaltet Selbstbindungswirksamkeit für das Bezirksamt Reinickendorf. Als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

2.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept Reinickendorf



Quelle: Zentren- und Einzelhandelskonzept Reinickendorf / Stand: 10.2019 / Maßstab 1:15.000

Zentren und Nahversorgung
Erreichbarkeit

- 'Hauptzentrum Tegel'
- Einzelhandelskonzentrationen
- Einzugsbereich 'Hauptzentrum Tegel'
- Einzelhandelsstandorte 'Besondere Streulage'
- Einzugsbereich 'Besondere Streulage'

Ausschluss nahversorgungs- / zentrenrelevanten Einzelhandels

Das Plangebiet liegt außerhalb der im StEP Zentren und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (zVB). Dementsprechend ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten[2] im Plangebiet im Regelfall ausgeschlossen. Möglich ist jedoch Einzelhandel mit übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entspr. AV Zentren und Einzelhandel sowie so genannter Annexhandel und Großhandel.

Weite Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des Einzugsradius des im Zentren- und Einzelhandelskonzept Reinickendorf (BVV-Beschluss 2020) sowie im StEP Zentren 2030 als 'Hauptzentrum Tegel' deklarierten Einzelhandels- und Nahversorgungsbereiches um die Berliner Straße / Gorkistraße. Teile des südlichen Bereiches des Planungsgebietes liegen im Einzugsbereich der 'Besonderen Streulage', Bottroper Weg, Emstaler Platz, Bernauer Straße. Als 'Besondere Streulage' werden mehrere, einander ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die nicht die Angebotstiefe eines Nahversorgungszentrums besitzen, kategorisiert. In der Zusammenschau ist das Planungsgebiet nahezu vollständig mit gut erreichbaren Nahversorgungs- und Einzelhandelsangeboten versorgt. Durch die geringe Permeabilität relativiert sich diese Lagegunst jedoch.

[2] entsprechend Anhang 1 'Sortimentsliste' der AV Zentren und Einzelhandel vom 17.01.2020)

3 Wasserschutzgebiet Tegel

Quelle: Wasserschutzgebiete, Geoportal Berlin / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Vollständige Lage im Wasserschutzgebiet

Die Wasserschutzverordnung Tegel wurde am 31.08.1995 durch den Berliner Senat auf Grundlage des § 22 des Berliner Wassergesetzes in der Fassung vom 03.03.1989 erlassen.

Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in die weiteren Schutzzonen III A und III B, die engere Schutzzone (Zone II) und in die Fassungsbereiche (Zone I).

Der westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzonen III A, während der östliche Teil des Planungsgebietes vollständig innerhalb der Schutzzone III B verortet ist.

Bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist für die Trinkwasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

Unter anderem bedarfen das Errichten, Ändern oder Abreißen von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen, hier insb. Abwasseranlagen und Stellplätzen, innerhalb des Wasserschutzgebietes der wasserbehördlichen Genehmigung, sofern es nicht auf Grund anderer Vorschriften dieser Verordnung verboten ist.

Weitere Bestimmungen und Verbote sind der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel zu entnehmen.

Schutzzonen

- Zone I (Fassungsbereiche)
- Zone II (engere Schutzzone)
- Zone III A (Weitere Schutzzone)
- Zone III B (Weitere Schutzzone)

C Bestandsaufnahme

1 Funktionale und räumliche Verflechtung / Angrenzende Nutzungen

Quelle: Stadtstruktur – Flächentypen differenziert, Geoportal Berlin / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:15.000

Räumlich-funktionale Verflechtung

- Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
- Kerngebiet
- Gemischte Bebauung
- Dichte Wohnbebauung: Großsiedlung
- Dichte Wohnbebauung: Blockrandbebauung / Wohnhöfe
- Dichte Wohnbebauung: Zeilenbebauung
- Aufgelockerte Wohnbebauung: Einfamilienhäuser
- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Grün- und Freiflächen
- Brachflächen

Infrastrukturelle Verflechtung

- Übergeordnete Erschließung: Großräumige Straßenverbindungen
- Übergeordnete Erschließung: Übergeordnete Straßenverbindungen
- Übergeordnete Erschließung: Örtliche Straßenverbindungen
- S-Bahn
- U-Bahn
- Öffentliche Gebietseingänge
- Private Grundstückszufahrten
- Sackgassen
- Fehlende Grünverbindung
- Fehlende räumliche Verknüpfung
- Räumliche Barriere

Isolierter Gewerbe-Großstandort zwischen angrenzenden Wohnquartieren

Das Planungsgebiet erstreckt sich mit einer Größe von rd. 40 ha als gewerblicher Großblock zwischen dem Borsighafen im Westen, der Berliner Straße im Osten, der Veitstraße im Norden sowie der Namslaustraße im Süden.

Im Bereich der Straße Am Borsigturm, grenzt der als Kerngebiet ausgewiesene Bereich um die 'Hallen am Borsigturm' sowie um den 'Büropark am Borsigturm' an das Planungsgebiet an. Nördlich der Veitstraße ist das Wohngebiet 'Ortszentrum Tegel' mit seiner durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Bebauung angrenzend verortet. Südlich der Namslaustraße befindet sich das überwiegend durch Zeilen- und Großsiedlungswohnungsbau geprägte Wohngebiet 'Tegel-Süd'.

Durch die zu seiner Nachbarschaft abweichende Nutzungsstruktur sowie fehlende räumlich-funktionale Grün- und Wegeverbindungen, ist das Planungsgebiet nur in sehr eingeschränktem Maße mit seiner Umgebung verflochten. Dies wird insbesondere durch die Darstellung der zahlreichen Sackgassen im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes, im Übergang zu den angrenzenden Quartieren deutlich.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den Borsighafen im Übergang zum Tegeler See, den zweitgrößten See Berlins an.

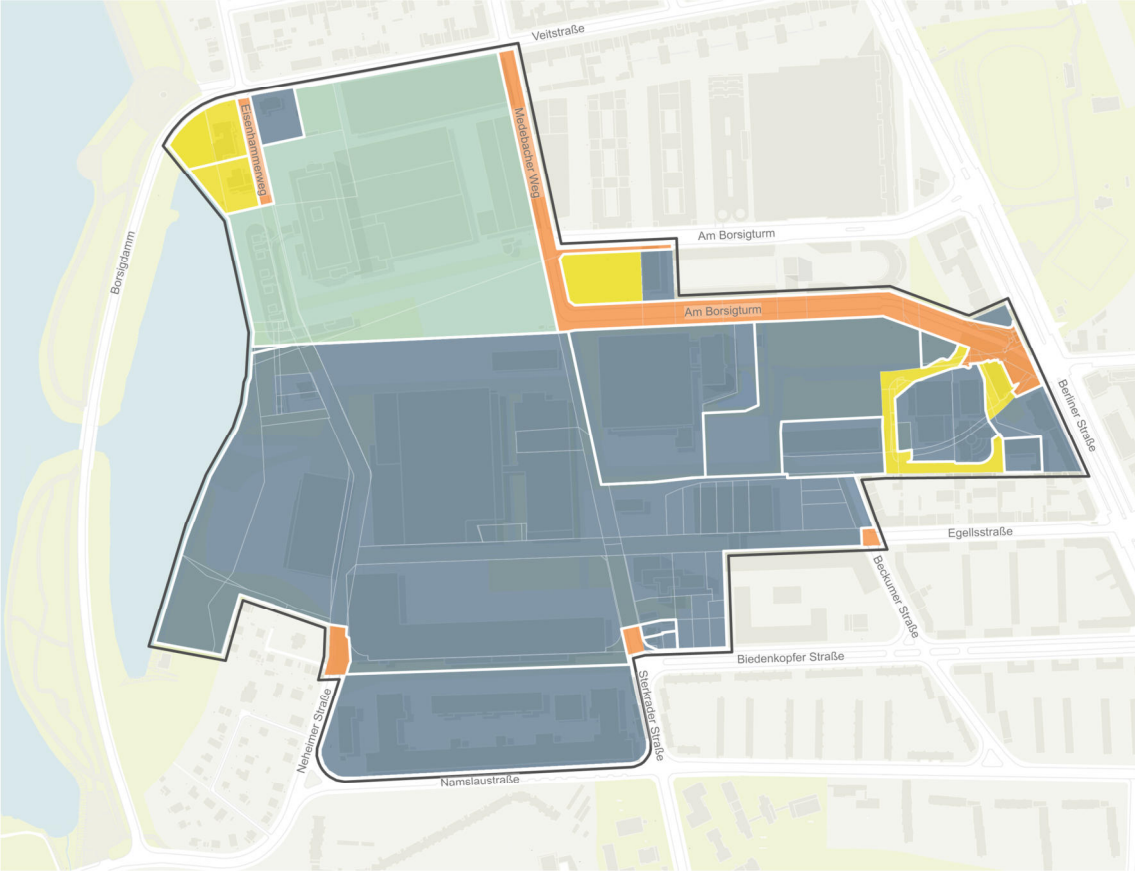
Der Grünzug am Tegeler See im Übergang zur auch gesamtstädtisch bedeutsamen Greenwichpromenade im Norden und zum Forst Jungfernheide im Süden, stellt eine der wichtigsten Grünraumverbindungen im Berliner Ortsteil Tegel dar. Im Osten befindet sich im Bereich der Berliner Straße der Gedenkpark Borsigwerke, der als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Eine im FNP dargestellte Grünverbindung zwischen dem Borsighafen und dem Gedenkpark ist gegenwärtig nur im Bereich der Straße Am Borsigturm vorhanden.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Berliner Straße, die ebenso wie die Veitstraße im Übergang zum Borsigdamm im Sinne einer übergeordneten Erschließung als Örtliche Straßenverbindung ausgewiesen ist. Die Autobahnanbindung besteht zur BAB A 111 (etwa 1 km in südlicher Richtung) über die Anschlussstelle Holzhauser Straße. Die Berliner Straße ist aufgrund ihrer Dimensionierung und ihres hohen Verkehrsaufkommens als räumliche Barriere zwischen dem Planungsgebiet und den Gebieten östlich der Straße zu charakterisieren. Trotz der geringen Verflechtungen mit den umliegenden Quartieren, stellt sich das Planungsgebiet, begünstigt durch die Nähe zur S-Bahn, U-Bahn sowie zur Bundesautobahn A111, als weitestgehend gut erreichbar dar.

Prägend ist der Mangel an öffentlichen Gebietseingängen. Diese bestehen lediglich im Bereich Berliner Straße / Am Borsigturm, im Bereich Veitstraße / Am Borsigturm sowie im Bereich Egellsstraße / Beckumer Straße.

Weiterhin ist das Planungsgebiet primär durch private, überwiegend gewerblich genutzte Grundstückszufahrten erschlossen.

2 Eigentum / Parzellierung



Quelle: ALKIS Berlin / Stand: 11.2023 / Maßstab: 1:8.000

Eigentum

- Land Berlin, BIM
- Land Berlin / Erbbaurecht
- Privat (Juristische Personen)
- Straße öffentlich (im Fachvermögen des Bezirksamts)
- Zusammenhängende Grundstücke eines Eigentümers

Überwiegender Anteil der Flächen im Privateigentum

Von dem insgesamt ca. 40 ha großen Planungsgebiet befinden sich ca. 27,8 ha (69,5 %) im Eigentum insgesamt elf privater juristischer Personen.

Hiervon entfällt mit ca. 16,7 ha im Bereich des Sirius Business Parks ein erheblicher Anteil auf eine juristische Person.

Dem Land Berlin respektive der Berliner Immobilienmanagement GmbH BIM gehören ca. 12,3 ha (30,8 %) wovon es sich bei 2,9 ha um Straßenflurstücke handelt. Diese umfassen die Straße Am Borsigturm, die Neheimer Straße, die Sterkrader Straße sowie Teile der Egellsstraße im Süden.

Für die im Osten des Planungsgebiet befindlichen Straßenflächen im Eigentum der BIM bestehen ausschließlich Nutzungs- und Wegerechte für die anliegende German University in Cairo einen in der Kanonenhalle ansässigen Gewerbebetrieb sowie den Pflegedienstleister RENAFAN (Berliner Straße 36 / 37).

Eine sich im Eigentum des Landes Berlin befindliche Fläche nördlich der Neheimer Straße wird gegenwärtig ausschließlich durch den Sirius Business Park genutzt.

Für ca. 8,0 ha der Flächen im Eigentum des Landes Berlin im nördlichen Bereich des Planungsgebietes besteht ein langjähriges Erbbaurecht bis zum Jahr 2053 zugunsten einer juristischen Person des Privatrechts.

3 Städtebauliche Struktur und Bebauung / Denkmalschutz

3.1 Gebäudealter

Quelle: Eigene Auswertung historischer Pläne / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Zeitraum der Erbauung

- 1870 - 1899
- 1900 - 1929
- 1930 - 1945
- 1946 - 1969
- 1970 - 1989
- 1990 - 2023

Hoher Anteil an Altbaubestand

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet weist eine starke Heterogenität im Alter der Bestandsgebäude auf. Dabei kennzeichnet den Bestand ein Nebeneinander von historischen und neueren Gebäuden. Überwiegende Teile des Gebäudebestandes sind als Altbauten die vor 1945 errichtet wurden zu deklarieren. Von den insgesamt 30 baulichen Anlagen wurden 11 nach 1945 errichtet. Trotz der weitreichenden Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und des Abbruchs von historischen Gebäuden im Laufe des 20. und 21. Jahrhunderts sind nach wie vor signifikante Teile der ursprünglichen baulichen Struktur aus der Gründungszeit des Borsigwerkes Ende des 19. Jahrhunderts gut erkennbar.

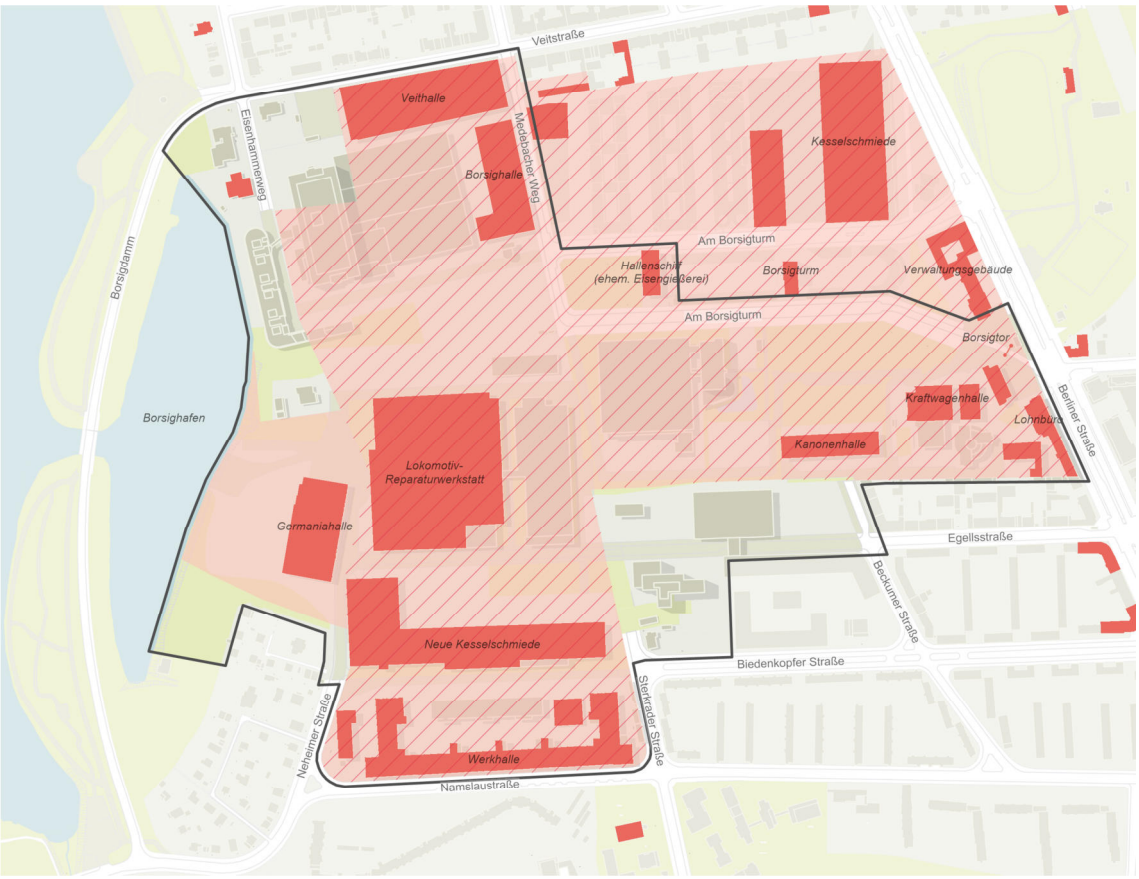
Das älteste erhaltene Gebäude innerhalb des Planungsgebietes ist die denkmalgeschützte Germaniahalle von 1872. Das Hallenschiff Am Borsigturm 19 stammt aus dem Jahr 1897.

11 Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1900 – 1929. Hierzu sind die ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Berliner Straße, die Kanonenhalle sowie die Werkshallen an der Verlängerung der Egellsstraße im Westen des Gebietes zu nennen.

Zwischen 1930 bis 1945 wurden 5 Gebäude errichtet. Markante Gebäude aus dieser Zeit stellen der Gewerbehof Sterkrader Straße sowie die Veithalle an der Veitstraße dar.

Seit 1990 wurden 4 Neubauten sowie ein Anbau errichtet. Hierzu ist bspw. das Gebäude des Bundesarchivs zu nennen.

3.2 Denkmalschutz



Quelle: Denkmalkarte, Geoportal Berlin / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Denkmalschutz

- Denkmalbereich (Ensemble)
- Denkmalbereich (Gesamtanlage)
- Baudenkmal
- Bestandsgebäude

Denkmalschutzbelange von zentraler Bedeutung

Der überwiegende Anteil der baulichen Anlagen im Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Denkmalensembles 'Werksanlage Borsig' sowie innerhalb des Denkmalbereiches 'Fabrikanlage Borsig'.

Von den etwa 30 baulichen Anlagen (exkl. Nebenanlagen) stehen 16, also mehr als die Hälfte unter Denkmalschutz.

Die Baudenkmäler stammen überwiegend aus den 1920er- und 1930er-Jahren. Dabei handelt es sich mit Ausnahme des Gebäudes des Ruder- und Kanuvereins Tegel am Eisenhammerweg ausschließlich um ehemalige Verwaltungs-, Fabrik- und Logistikgebäude des historischen Borsigwerkes.

Besonders markant sind dabei der Hallenbau der Germaniahalle (1872), das Hallenschiff der ehemaligen Eisengießerei Am Borsigturm 19 (1897), die ehem. Lokomotiven-Reparaturwerkstatt (1921/22 und 1939/1940) und die Kesselschmiede (1921/22) in der Egellsstraße Nr. 21.

Insgesamt haben die denkmalgeschützten Gebäude überwiegend ihren Originalzustand erhalten, teilweise wurden die baulichen Anlagen durch Ergänzungsbauten und / oder Umbauten überformt.

Denkmalrechtliche Anforderungen

Für alle Gebäude innerhalb der Denkmalbereiche gelten bei Um und Nachnutzungen, unabhängig von der Ausweisung als Einzeldenkmal folgende Anforderungen[3]:

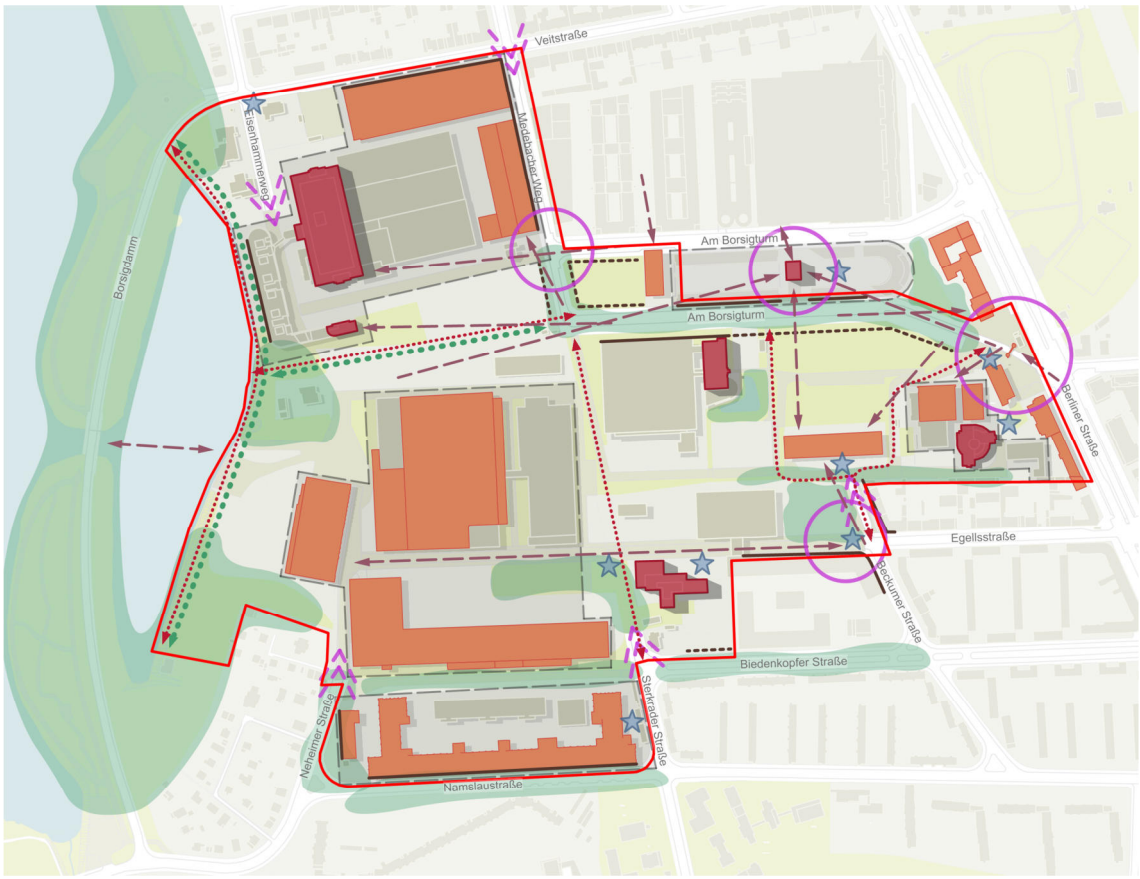
- Erforderlichkeit einer Bestandserfassung / Bauaktenrecherche: Es ist zu prüfen, welche Elemente bauzeitlich sind bzw. welche Elemente Veränderungen erfahren haben (z.B. Grundrisse / Fassaden); ggf. sind Bauphasenpläne / Bindungspläne zu erarbeiten
- möglichst geringe Eingriffe in die Denkmalsubstanz / Strukturen
- Fassaden sollten möglichst unangetastet bleiben, vorausgesetzt die bauzeitliche Gestalt bleibt erhalten
- Raum-in-Raum-Lösungen sind grundsätzlich vorstellbar
- es handelt sich immer Einzelfalllösungen, die auf das jeweilige Objekt abgestimmt werden müssen, pauschale Regeln lassen sich nur schwer formulieren

In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz ist jeweils zu prüfen, ob das Gebäude Denkmalwert besitzt und welche konkreten Anforderungen anfallen:

- Denkmalwert liegt vor: Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit geschützt und alle baulichen Eingriffe sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen
- Kein Denkmalwert: Die äußere Hülle muss sich in den Denkmalbereich einfügen. Maßnahmen, die die Gebäudehülle betreffen sind denkmalrechtlich abzustimmen. Für das Gebäudeinnere bestehen grundsätzlich keine Anforderungen.

[3] Denkmalrechtliche Anforderungen bei Um-/ Nachnutzungen auf dem Borsiggelände / FB Stadtplanung und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde

3.3 Raumstruktur und Sichtachsen



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 09.2023 / Maßstab: 1:8.000

Prägung der städtebaulichen Struktur durch die Ortshistorie

Die Baustruktur ist durch Ensembles und Solitäre überwiegend großkörniger Gewerbebauten geprägt. Als prägende Ensembles sind hierbei der Dock 100 im Norden, die durch die Borsig GmbH und MAN genutzten historischen, identitätsstiftenden Werkshallengebäude im Sirius Business Park, der Gewerbehof Sterkrader Straße sowie die German University in Cairo (GUC) an der Berliner Straße zu nennen.

Gebietsprägende Grünstrukturen stellen der Grünzug am Borsighafen sowie der überwiegend entlang historischer Wegeverbindungen bestehende Altbaumbestand (z.B. Biedenkopfer Straße) dar.

Fünf Gebäude bilden als Höhendominanten wichtige Orientierungspunkte für das Planungsgebiet. Hierzu ist allen voran der identitätsprägende Borsigturm sowie die Gebäude des Office Dock und des Factory Dock im Dock 100 zu nennen.

Markante Sichtbeziehungen bestehen vielfach zu identitätsstiftenden Gebäuden. Aus weiten Teilen des Planungsgebiets ist der Borsigturm, der als wichtiger Orientierungspunkt fungiert, einsehbar. Weitere wichtige Sichtbeziehungen bestehen zwischen dem Borsigturm und Kanonenhalle, ausgehend vom Gebietseingang an der Berliner Straße / Am Borsigturm zu den denkmalgeschützten Gebäuden der GUC sowie der Kanonenhalle, von der Germaniahalle zur Borsigbrücke sowie entlang der Egellsstraße zur Germaniahalle.

Städtebauliche Struktur

- Identitätsstiftende Gebäude
- Höhendominanten
- Städtebauliche Ensembles
- Gebietsprägende Grünstrukturen
- Fehlende Grünverbindungen
- Fehlende räumliche Verknüpfungen
- Vorhandene Gebietsentrées
- Fehlende Gebietsentrées
- Raumbildende Kanten
- Fehlende raumbildende Kanten
- Historische Spuren
- Sichtbeziehungen (von öffentlichen Räumen ausgehend)

Fehlende räumliche Verknüpfungen bestehen insbesondere in Nord-Süd-Richtung zwischen der Straße Am Borsigturm und der Egellsstraße, bzw. Beckumer Straße. Darüber hinaus fehlen Verbindungen am und zum Borsighafen im Zuge der fehlenden Grünverbindung zwischen Borsighafen und Gedenkpark Borsigwerke.

Im Planungsgebiet finden sich eine Reihe historischer Spuren und Gedenkorte, die die historische Identität des Ortes stützen. Hierbei handelt es sich in vier Fällen um historische Gleisanlagen der Borsigwerke, so z.B. südlich der Kanonenhalle oder auf dem Grundstück Berliner Straße 36 / 37.

Des Weiteren sind im Planungsgebiet Denkmäler oder Gedenktafeln vorhanden, die an die Geschichte des Borsigwerkes oder an damit verknüpfte Persönlichkeiten die vor Ort wirkten erinnern. Im Bereich des Haupteingangs des Sirius Business Parks an der Egellsstraße 21 befindet sich beispielsweise ein Denkmal zu Gedenken August Borsigs, dem Gründer der gleichnamigen Maschinenwerke.

3.4 Baustruktur

Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

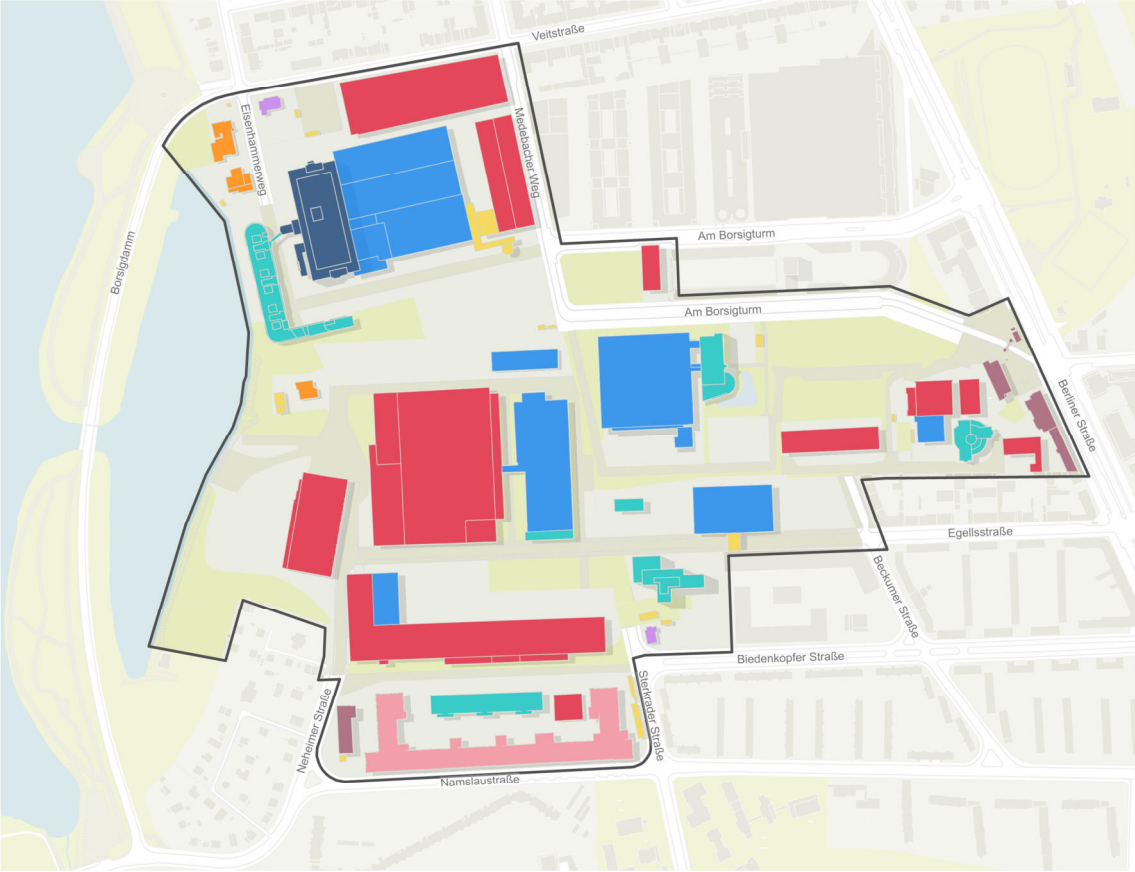
Gute Ablesbarkeit der historischen Grundstruktur der ehemaligen Borsigwerke

Die städtebauliche Grundstruktur (Körnung, Lage und Ausrichtung der Gebäude) ist nach wie vor wesentlich durch die industrielle Vorprägung des Areals und den hohen Anteil an historischen Industrie- und Verwaltungsbauten geprägt. Dabei richten sich die Gebäude wesentlich an den Fluchten bestehender oder historischer Straßen aus, die vormals auch zur Erschließung des Borsigwerkes dienten. Dazu gehören u.a. die Egellsstraße oder die Veitstraße. Deutlich ablesbar ist die historisch bedingte Verteilung von großflächigen, hallenartigen Werksgebäuden zwischen Berliner Straße und Borsighafen im Kontrast zu kleinkörnigen repräsentativen (Verwaltungs-)Gebäuden an den Gebietsrändern, wie z.B. an der Berliner Straße oder der Neheimer Straße.

Das Planungsgebiet ist durch weitläufige, unbebaute Freiflächen geprägt. Hier sind die Bereiche südlich des Dock 100, die Freifläche Am Borsigturm 136 sowie der Bereich westlich der Germaniahalle am Borsighafen zu nennen.

Im Übergang zu den angrenzenden Quartieren besteht ein Kontrast zwischen durch raumgreifende Bebauung geschlossenen Straßenräumen in den benachbarten Wohngebieten und fehlenden Raumkanten im Planungsgebiet.

3.5 Art der Bebauung



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Art der Bebauung

- Eingeschossige Werkshalle historisch
- Mehrgeschossiges Werksgebäude historisch
- Büro- und Verwaltungsgebäude historisch
- Gewerbehalle Neubau
- Mehrgeschossiges Produktionsgebäude Neubau
- Bürogebäude Neubau
- Wohngebäude
- Sondergebäude
- Nebenanlagen

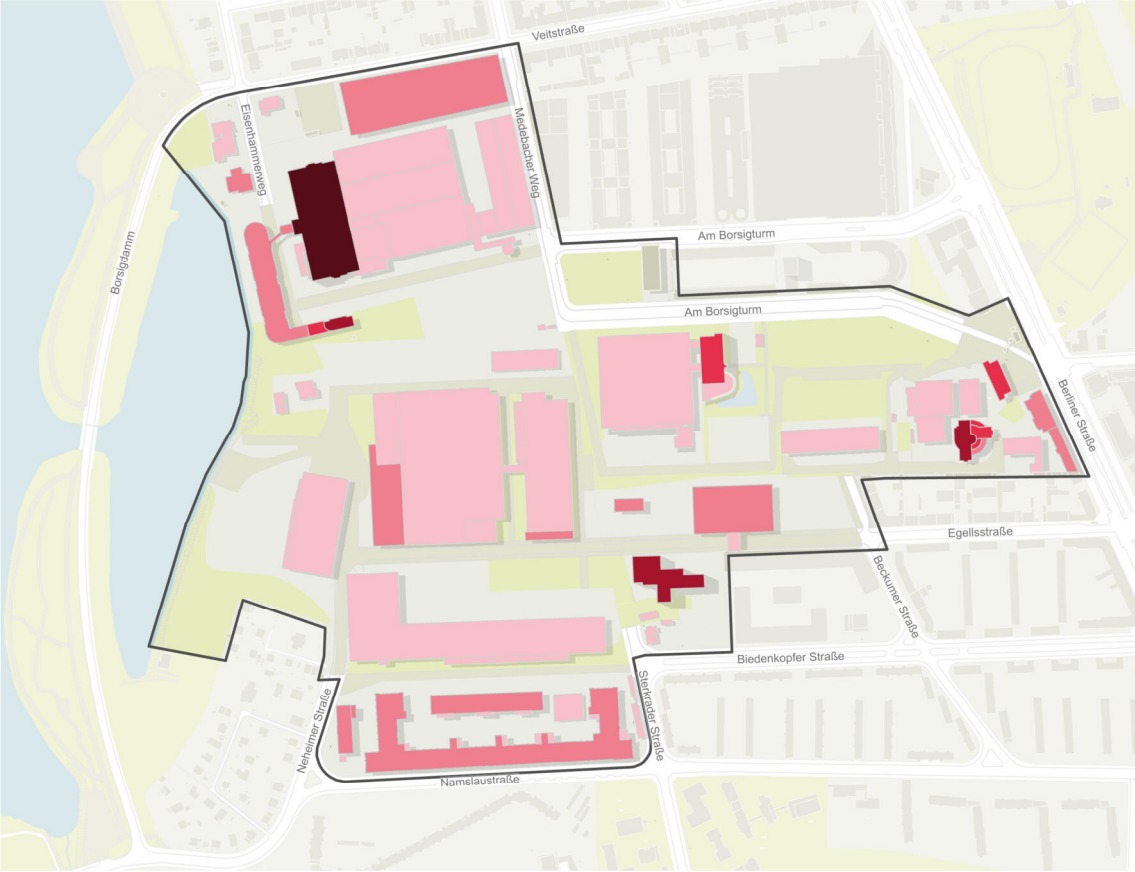
Hoher Bestand historischer und neuerer Hallenbauten

Das Planungsgebiet ist wesentlich durch historische und neuere hallenartige Werksgebäude geprägt. Anteilig an den 30 baulichen Anlagen (exkl. Nebenanlagen) auf dem Areal, handelt es sich bei rund einem Drittel (11 Gebäuden) um historische Hallengebäude der ehemaligen Borsigwerke. Diese eingeschossigen und in Gänze denkmalgeschützten Gebäude zeichnen sich insb. durch gemauerte Backsteinfassaden, hohe Toreinfahrten und großflächige Fensterflächen aus. Die baustrukturell verwandten Hallenneubauten unterscheiden sich zu den historischen Hallengebäuden in ihrer Bauweise. Sie sind i.d.R. aus teilweise verputzten Beton- und Fertigbauteilen gebaut. Zudem unterscheidet sie ein Fehlen von Öffnungen von ihren historischen Vorbildern. Als neuere Gewerbehallen sind insgesamt 6 Gebäude zu identifizieren. Charakteristisch ist die starke Durchmischung von historischen und neueren Werks- und Bürogebäuden im gesamten Planungsgebiet.

An der Berliner Straße sowie im Bereich der Neheimer Straße befinden sich vereinzelt historische Büro- und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Borsigwerkes. Neuere Bürogebäude (7 Gebäude) verteilen sich über das gesamte Planungsgebiet und stehen zumeist in direktem Nutzungszusammenhang mit benachbarten Gewerbehallen.

Wohngebäude befinden sich vereinzelt am Eisenhammerweg sowie an der Sterkrader Straße.

3.6 Geschosszahl der Bebauung



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Anzahl der Geschosse

- I-II
- III-IV
- V-VI
- VII-VIII
- VIII+

Starke Differenzierung in der Geschosszahl

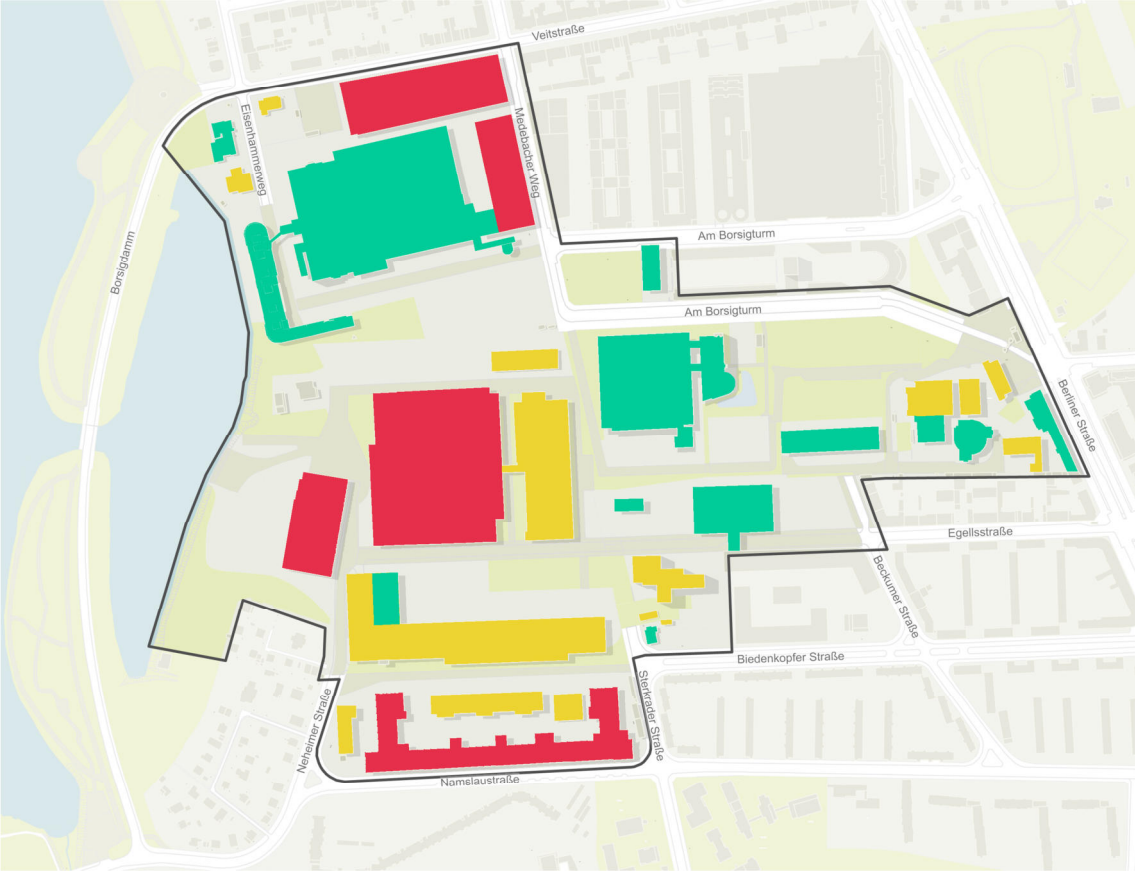
Das Planungsgebiet weist eine starke Heterogenität hinsichtlich der Geschosszahlen der Bestandsbebauung auf.

Geschichtlich sowie nutzungsstrukturell bedingt, dominieren ein- bis zweigeschossige, teilw. dreigeschossige hallenartige Gewerbebauten, die sich auf das gesamte Planungsgebiet verteilen.

Die höchsten Geschosszahlen weisen das Gebäudes des Office Dock sowie des Factory Dock im Gewerbe- und Logistikpark Dock100 der BEOS AG (jeweils neun Geschosse), das Büro- und Verwaltungsgebäude an der Egellsstraße 21 (acht Geschosse) sowie das Hauptgebäude der GUC (acht Geschosse) auf.

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend, stellt der Borsigturm mit einer Gesamthöhe von rd. 63 m das höchste Gebäude im näheren Umfeld dar und bildet durch seine bauliche Wirkung einen wichtigen Orientierungspunkt. Darüber hinaus ist das Gebäude durch seinen baukulturellen Wert von identitätsstiftender Bedeutung für das gesamte Planungsgebiet.

3.7 Zustand der Bebauung



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Gebäudezustand

- Kein Erneuerungsbedarf
- Mittlerer Erneuerungsbedarf
- Erheblicher Erneuerungsbedarf
- Keine Angabe

Geringe Erneuerungsbedarfe bei neueren Gebäude / teilweise erheblicher Erneuerungsbedarf bei Baudenkmälern

Von den insgesamt 30 baulichen Anlagen (ohne Nebenanlagen) befinden sich nach Inaugenscheinnahme äußerer Fassadenmerkmale (Fenster, Materialien, Dachaufbauten etc.) 11 Gebäude und ein Gebäudeteil in einem guten oder sehr guten Zustand und besitzen gegenwärtig keinen Erneuerungsbedarf. Hierzu gehören insbesondere die in den letzten 30 Jahren errichteten Gebäude wie die Gebäude des Dock 100, der Komplex Am Borsigturm 130 sowie Gebäude der GUC.

Von den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich lediglich die 2010 sanierte Kanonenhalle sowie die Gebäude an der Berliner Straße Nr. 36/37 in einem sehr guten baulichen Zustand.

Etwa die Hälfte (14) der Bestandsgebäude sowie die Mehrheit der Denkmalbauten insb. im Westen und Osten des Planungsgebiets ist in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und weist einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Hierzu gehören neben dem Gebäude der Neuen Kesselschmiede auch die ehem. Lokomotiven-Reparaturwerkstatt im Westen sowie die ehem. Kraftwagenhalle (GUC) im Osten. Insgesamt besitzen fünf Gebäude erheblichen Erneuerungsbedarf. Dies betrifft ausschließlich denkmalgeschützte Hallengebäude, wie die Veithalle, die Germaniahalle sowie die ehem. Werksgebäude an der Sterkrader Straße und am Medebacher Weg.

Im Allgemeinen ist insbesondere der energetische Zustand der Gebäude zu bemängeln. Die historischen Werkshallen verfügen zumeist über große Fassadenöffnungen und über keinerlei Wärmeschutzverglasungen. Dadurch geht ein großer Teil der Gebäudeenergie verloren. Außerdem verfügen die Gebäude zumeist über keine Wärmedämmung. Bei einigen Gebäuden, wie der Germaniahalle sind Schäden im Fassadenmauerwerk zu erkennen. Auch die Dächer der denkmalgeschützten Gebäude befinden sich teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Diese wurden in der Vergangenheit überwiegend mit Bitumenbahnen eingedeckt, die mittlerweile vielfach Substanzmängel aufweisen. Zudem ist die Dachflächenentwässerung vielfach in einem schlechten Zustand, sodass regelmäßig Regenwasser in die Gebäude eindringt.

4 Grün- und Freiräume

4.1 Übergeordnete Freiraumstruktur

Quelle: Grün- und Freiflächenbestand, Geoportal Berlin / Stand: 08.2023 / Maßstab 1:20.000

Potenzial für eine intensivere Grünraumvernetzung und für die Entwicklung von qualitativ hochwertigen Grünräumen

Westlich, im Bereich des Borsighafens, tangiert das Planungsgebiet den umlaufenden Grünzug am Tegeler See, der sich nördlich an die Greenwichpromenade mit ihren Bootsanlegern sowie südlich an das Waldgebiet Jungfernheide anschließt. Diese in weiten Teilen öffentliche Grünanlage, stellt gegenwärtig ein wichtiges Naherholungspotenzial dar.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich Alt-Tegel, der historische, dörfliche Kern des Stadtteils Tegel, mit seinem markanten Dorfanger (Otto-Dibelius-Platz) mit Dorfkirche.

Östlich grenzt das Planungsgebiet im Bereich der Berliner Straße an den Gedenkpark Borsigwerke mitsamt Gemeinbedarfsflächen (Spiel- und Sportplätzen) an.

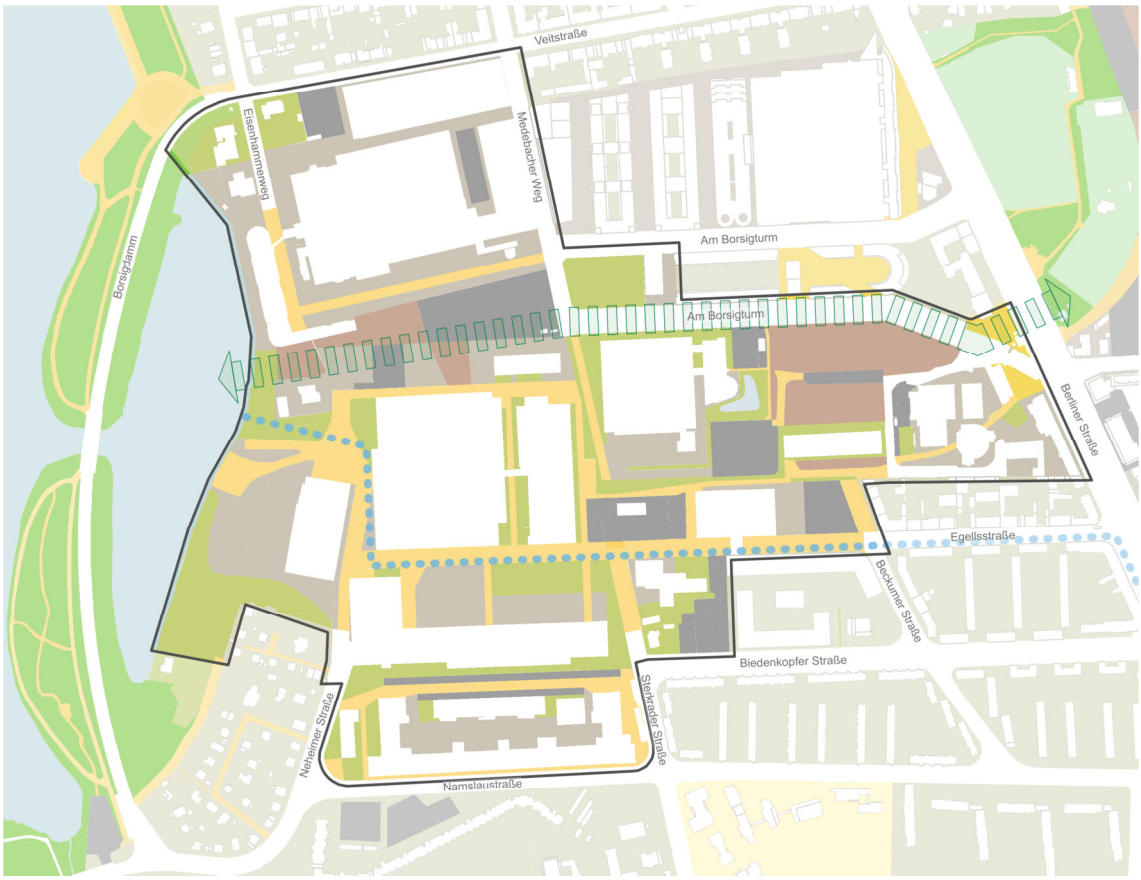
Im nordwestlichen Bereich werden im Übergang zum Grünzug am Borsighafen die Grundstücke an dem Eisenhammerweg durch die dort ansässigen Ruder- und Kanuvereine genutzt.

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch einen Mangel an qualifizierten Grün- und Freiflächen für die lokal Beschäftigten. Bestehende größere Freiflächen sind als Brachflächen und Baulandpotenziale zu charakterisieren.

Übergeordnete Freiräume

- Wald
- Park / öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Kleingärten
- Sportnutzung
- Weitere Grünflächen
- Schulfreiflächen
- Brachfläche
- Quartiersplatz / Besondere öffentliche Räume

4.2 Örtliche Freiraumstruktur



Quelle: Eigene Erhebungen, Stand: 08.2023 / Maßstab 1:8.000

Hoher Anteil an gewerbenahen Frei- und Erschließungsflächen

Innerhalb des Planungsgebiets besteht ein Mangel an qualifizierten (öffentlichen) Grün- und Freiflächen. Lokale Grünflächen sind überwiegend als gebäudenahe Restflächen mit geringerem ökologischen Wert und Aufenthaltsqualität zu charakterisieren. Eine Ausnahme stellt die an die ehemalige Kantine des Motorola-Gebäudes angrenzende Außenanlage dar.

Insbesondere die gebäudenahen Grün- und Freiflächen werden stark durch gewerbliche Nutzungen wie dem temporären Lagern von Betriebsmitteln oder Produkten beansprucht.

Charakteristisch ist der hohe Anteil an betrieblichen Erschließungsflächen und ebenerdigen Stellplatzflächen insbesondere im Bereich des Sirius Business Parks sowie des Dock 100.

Als gegenwärtig brachliegende Freiflächen sind das Grundstück Am Borsigturm 136 sowie weitere Flächen im unbebauten Bereich südlich dem Dock 100 zu nennen.

Im Bereich Berliner Straße / Am Borsigturm dient die Platzfläche am Borsigtor als wichtiges Entrée für das Gebiet.

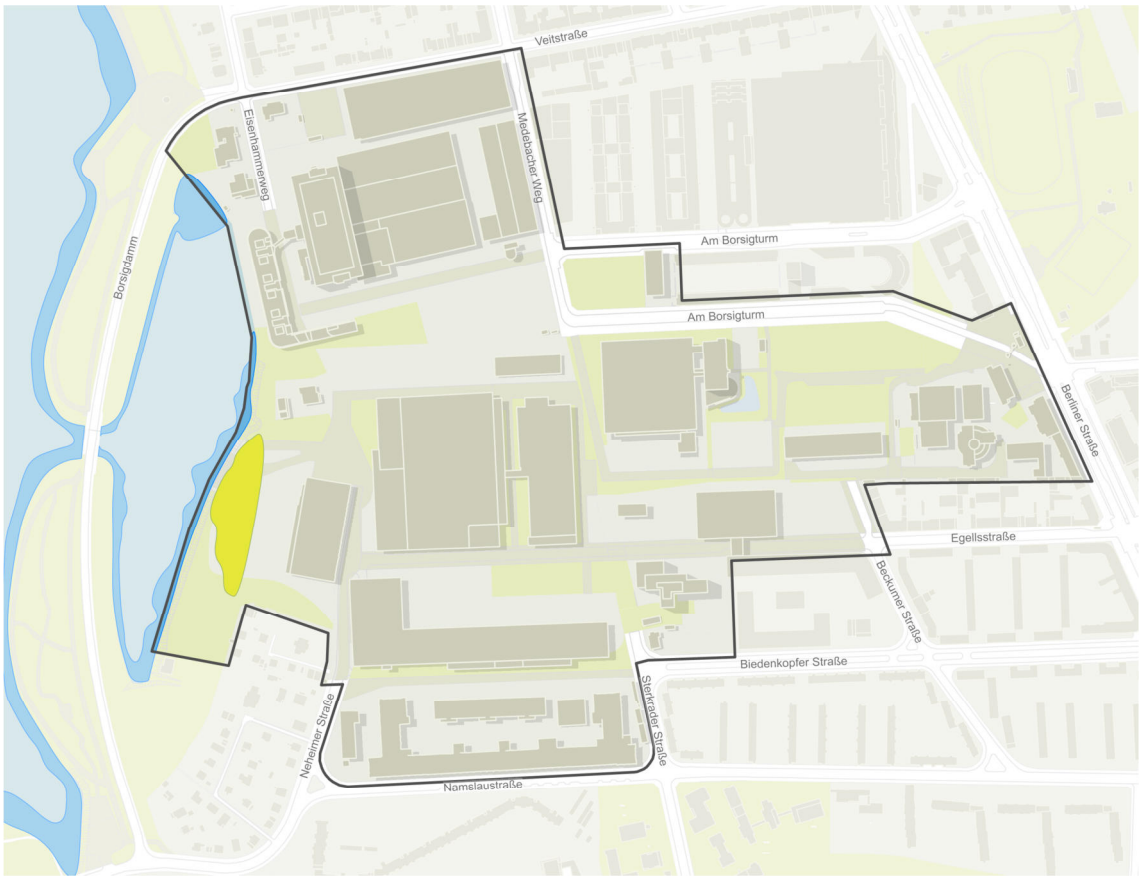
Der Borsigkanal entspringt als verrohrtes Fließgewässer dem Flughafensee und mündet in den Borsighafen. Dieser wird gegenwärtig als Mischwasserkanal genutzt (vgl. Kapitel C 7).

Zwischen Borsighafen und dem Gedenkpark Borsigwerke ist eine bereits im FNP dargestellte Grünverbindung bislang nur teilweise im Bereich der Straße Am Borsigturm entwickelt.

Lokale Freiräume

- Park / Öffentliche Grünflächen
- Platzflächen
- Innere Erschließungsflächen
- Stellplatzflächen
- Schulfreiflächen
- Sportflächen
- Gewerbenahe befestigte Freiflächen
- Sonstige Grünflächen
- Gewässer
- Brachflächen
- Borsigkanal (verrohrt)
- Fehlende Grünverbindung

4.3 Gesetzlich geschützte Biotope



Quelle: Biotoptypen, gesetzlich geschützte Biotope, Geoportal Berlin / Stand: 09.2023 / Maßstab: 1:8.000

Gesetzlich geschützte Biotope

- Standgewässer
- Trocken- und Magerrasen

Biotope mit ungeklärtem Schutzstatus im Bereich des Borsighafens

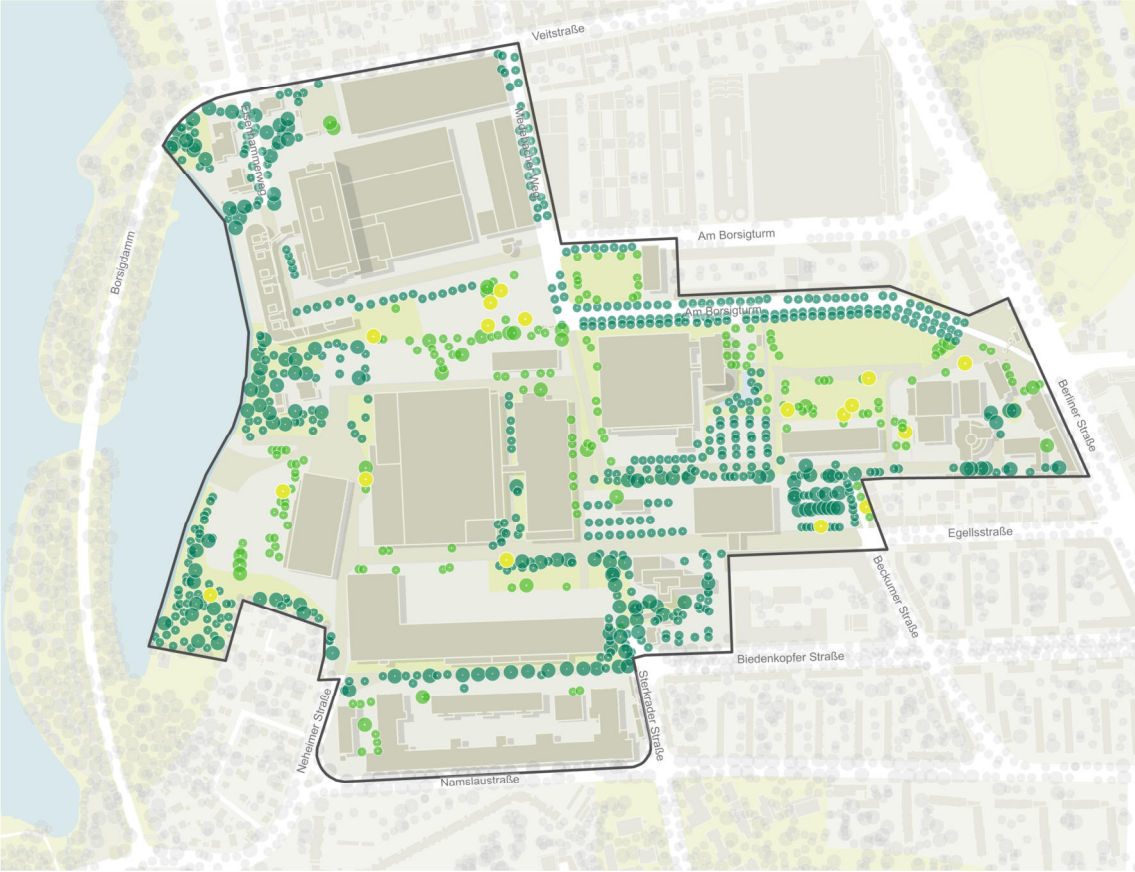
Im Bereich des Borsighafens findet sich im Verlauf der Uferlinie ein Standgewässerbiotop auf einer Gesamtfläche von rd. 7.700 m^2, welches gegenwärtig über einen ungeklärten Schutzstatus verfügt. Das Biotop besitzt einen Biotopwert von 56.

Westlich der Germaniahalle, im Bereich des Borsighafens, befindet sich zudem ein Trocken- und Magerrasenbiotop mit spontanem Gehölzbewuchs auf einer Fläche von rd. 5.600 m^2, welches ebenfalls über einen ungeklärten Schutzstatus verfügt. Das Biotop besitzt einen Biotopwert von 38.

Das Trocken- und Magerrasenbiotop wird gegenwärtig in weiten Teilen durch die Lagerung von Produktionsmitteln der örtlichen Betriebe sowie externer Unternehmen beansprucht.

Bei einer Feststellung der Schutzwürdigkeit muss eine Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen werden.

4.4 Baumbestand



Quelle: Geoportal Berlin, Baumbestand - Berlin, Eigene Erhebungen / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Gebietsprägende Bäume im Bestand

- Markanter Einzelbaum
- Mit funktionalem Zusammenhang (z.B. Baumreihen)
- Bestandsbaum ohne besondere Prägnanz

Funktionale Zusammenhänge der Bestandsbäume

Bäume im funktionalen Zusammenhang variieren zwischen Baumreihen, Baumgruppen und Alleen. Das Alter der als 'markant' eingestuften Einzelbäume beträgt mind. 40 Jahre.

Der das Gebiet prägende Baumbestand besteht teilweise aus linienhaften Pflanzungen mit strukturbegleitender Funktion, beispielsweise entlang von Grundstücksgrenzen, zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie straßen- und wegebegleitend. Besonders markant ist hierbei die dreireihige Allee entlang der Straße Am Borsigturm, die einen Teil der im FNP dargestellten Grünverbindung zwischen Borsighafen und Gedenkpark Borsigwerke bildet. Teilweise stellt sich der Baumbestand in Gruppen über das Gebiet verteilt sowie im Bereich des Borsighafens in höherer Dichte mit Vorwaldcharakter dar.

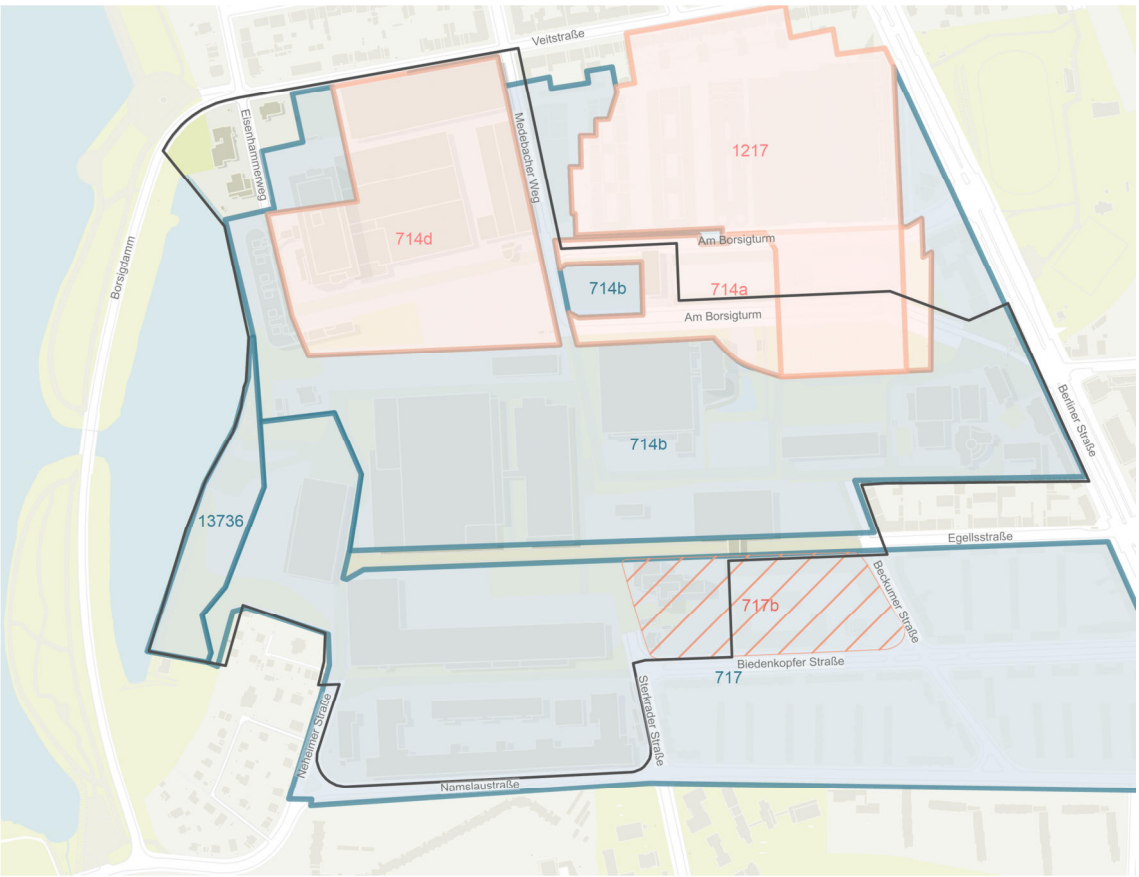
Von besonderer Prägnanz sind die Reihung von Säulenlinden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der GUC und der Kanonenhalle sowie die zweireihige Kastanienallee nördlich der Sterkrader Straße in Fortsetzung ihres historischen Verlaufs.

Zudem gibt es mehrere bemerkenswerte Einzelbäume, die durch ihre Schönheit und ihr höheres Alter auffallen. Bei diesen Bäumen handelt es sich um Pappeln, Buchen, Linden, Kastanien und Ahorne.

Im gesamten Planungsgebiet befindet sich ein teilweiser alter Bestand verschiedener Laubbaumarten, der zum großen Teil durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt ist.

5 Umwelt und Klima

5.1 Altlasten



Quelle: Senatsverwaltung MVKU / Stand: 05.2022

Altlasten

- Im Bodenbelastungskataster verzeichnete Flächen
- Von Bodenbelastungen befreite Flächen
- Teilweise von Bodenbelastungen befreite Flächen

Sachstandsbericht für weitere Planungen unbedingt erforderlich

Innerhalb des Planungsgebiets sind drei Einzelflächen als altlastenverdächtige Flächen im Bodenbelastungskataster (BBK) verzeichnet.

Der Eintrag der Flächen 714 und 717 erfolgte aufgrund der langjährigen, ehemaligen industriellen Nutzung u.a. durch die Germania AG für Schiffs- und Maschinenbau bis zum Jahr 1900, der Friedrich Krupp AG von 1900 bis 1915 sowie durch das Borsigwerk zur Herstellung von Lokomotiven und während des 2. Weltkrieges von Munition durch die Rheinmetall-Borsig AG.

Die Fläche 13736 wurde aufgrund nachgewiesener Verfüllungen in diesem Bereich als Altablagerung erfasst. Nachgewiesene Boden- und Grundwasserbelastungen haben den hinreichenden Verdacht für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen ergeben. Die Fläche wird als altlastenverdächtige Fläche kategorisiert.

Die Fläche 1217 wurde aufgrund der ehemaligen Nutzung durch die Thyssen-Bandstahl Berlin GmbH als Stahlwerk erfasst.

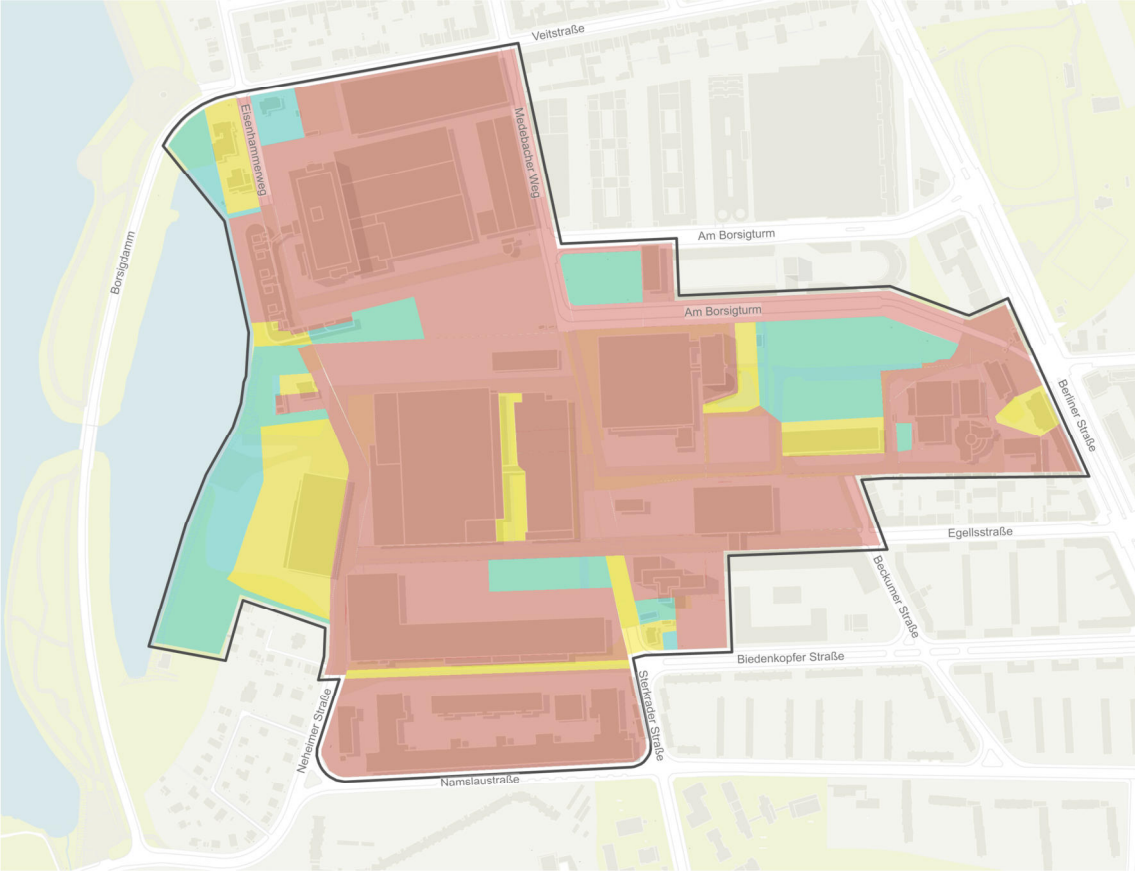
Aufgrund detaillierter Erkundungs- und weiterführender Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der später durchgeführten Neubebauung konnten die Fläche 1217 insgesamt sowie große Teile der Fläche 714 und 717 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden.

Die befreiten Teile der Katasterfläche 714 wurden als Teilfläche 714 a und 714 d gekennzeichnet. Eine weitere Teilfläche (717b) an der Biedenkopfer Straße wurde hinsichtlich des Grundwasserpfades vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

Die Restfläche 714 b am westlichen Ende der Spange Am Borsigturm konnte bislang nicht vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden und wird weiterhin im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche geführt.

In Abhängigkeit der zukünftigen planungsrechtlichen Nutzung besteht hier weiterer Erkundungsbedarf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung MVKU. Bei Bau- oder Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist eine Beteiligung der SenMVKU, Referat II C erforderlich.

5.2 Versiegelung



Quelle: Eigene Erhebungen - Stand: 08.2023 / Maßstab 1:8.000

Flurstücksbezogene Versiegelung

- < 25 % Versiegelung
- 25 - 75 % Versiegelung
- > 75 % Versiegelung

Hoher bis sehr hoher Versiegelungsgrad der Flurstücke

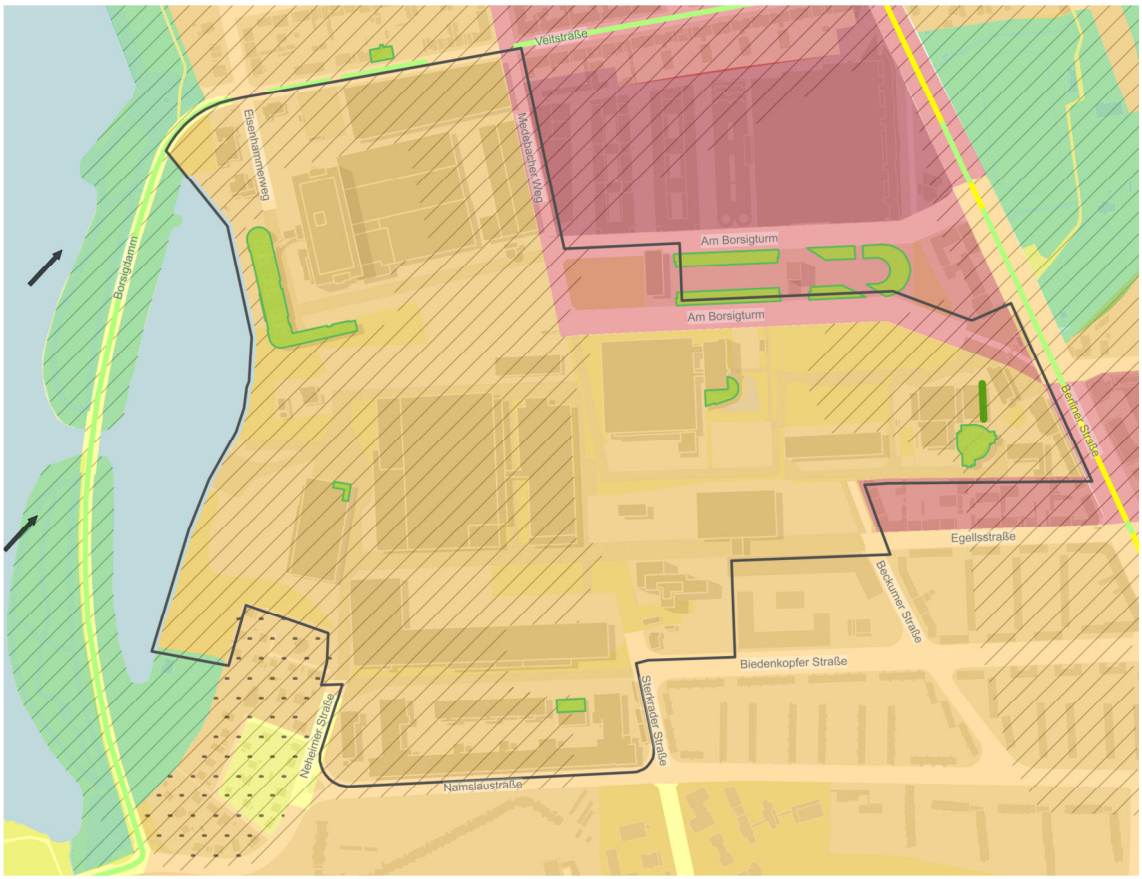
Das Planungsgebiet ist durch einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad von > 75 % gekennzeichnet. Neben den Gebäudegrundfläche sowie den Flächen für die MIV-Erschließung kommen hier vor allem die versiegelten, gewerblich genutzten Freiflächen sowie die weitläufigen Stellplatzflächen zum Tragen.

Die Flurstücke der historischen und modernen Industrie- und Gewerbehallen mit ihren versiegelten, gewerblich genutzten Freiflächen und Außenanlagen, großflächigen Stellplatzanlagen sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen besitzen den höchsten Versiegelungsgrad.

Flurstücke mit einer Teilversiegelung von 25 - 75 % sind im Bereich der historischen Germaniahalle, an der Berliner Straße 36 / 37 sowie vereinzelt im Planungsgebiet, z.B. am Eisenhammerweg sowie an der Sterkrader Straße vorhanden.

Als Areale mit einer geringen Versiegelung < 25 % sind die Flurstücke im Bereich des Borsighafens, im Übergang zum Grünzug am Tegeler See, die Freifläche Am Borsigturm 21-25, große Teile des gegenwärtig brachliegenden Grundstücks Am Borsigturm 136 sowie vereinzelte Flächen überwiegend in den Randbereichen des Planungsgebietes zu nennen.

5.3 Resilienz und Klimaverträglichkeit



Quelle: Geoportal Berlin, Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Mäßige bis starke Wärmeinseleffekte trotz großräumiger Kaltluftwirkung durch den Tegeler See

Die vom Tegeler See sowie seinen umgebenden Landschaftsräumen von Westen her einwirkenden großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen erwirken Kühleffekte für den westlichen und mittleren Bereich des Planungsgebietes. Weitere Kaltluftwirkungsbereiche, bedingt durch die Nähe zum Gedenkpark Borsigwerke an der Berliner Straße sowie durch die aufgelockerte Zeilenbebauung mit hohem Grünanteil, wirken kühlend auf den östlichen Teil des Planungsgebietes.

In weiten Teilen treten dennoch u.a. aufgrund eines hohen Versieglungsgrades und geringer Albedo-Effekte bei gleichzeitig geringem Grünanteil, mäßige bis in Teilen starke Wärmeinseleffekte auf.

Dachbegrünungen sind nur vereinzelt im Planungsgebiet vorhanden. Lediglich eine Fassade im gesamten Gebäudebestand im Bereich der GUC ist bislang begrünt.

Das im Südwesten des Planungsgebietes verortete Einfamilienhausgebiet Neheimer Straße / Liesborner Weg besitzt aufgrund seiner offenen Bauweise und eines hohen Grünanteils ebenfalls klimarelevante Funktion zur Minderung der Wärmeinseleffekte.

Die Luftbelastung durch das Verkehrsaufkommen in den übergeordneten Straßenverbindungen ist überwiegend gering, in Teilen der Berliner Straße mäßig.

Klima und Resilienz

- Grünflächen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Wärmeinseleffekte Nicht vorhanden
- Mäßige Wärmeinseleffekte
- Starke Wärmeinseleffekte
- Sehr starke Wärmeinseleffekte
- Großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen
- Kaltluftwirkungsbereich im Siedlungsraum
- Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion
- Geringe Luftbelastung
- Mäßige Luftbelastung

6 Mobilität und (innere) Erschließung

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Quelle: Berliner Verkehrsbetriebe / Stand: 08.2023 / Maßstab 1:15.000

Gute ÖPNV-Erschließung im östlichen Bereich

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich durch den U-Bahn- und Busverkehr sehr gut erschlossen. Die U-Bahnstation (U6) und Bushaltestelle Borsigwerke an der Berliner Straße / Am Borsigturm ist fußläufig in unter 5 Min. für den östlichen Bereich des Planungsgebietes zu erreichen. Die U6 (Alt-Tegel – Alt-Mariendorf) verkehrt im 2-3-Min-Takt.

Es verkehren folgende Buslinien entlang der Berliner Straße mit Halt an der Bushaltestelle Borsigwerke: 133 (Alt-Heiligensee <> U Haselhorst), N6 (An der Mühle <> Alt-Mariendorf).

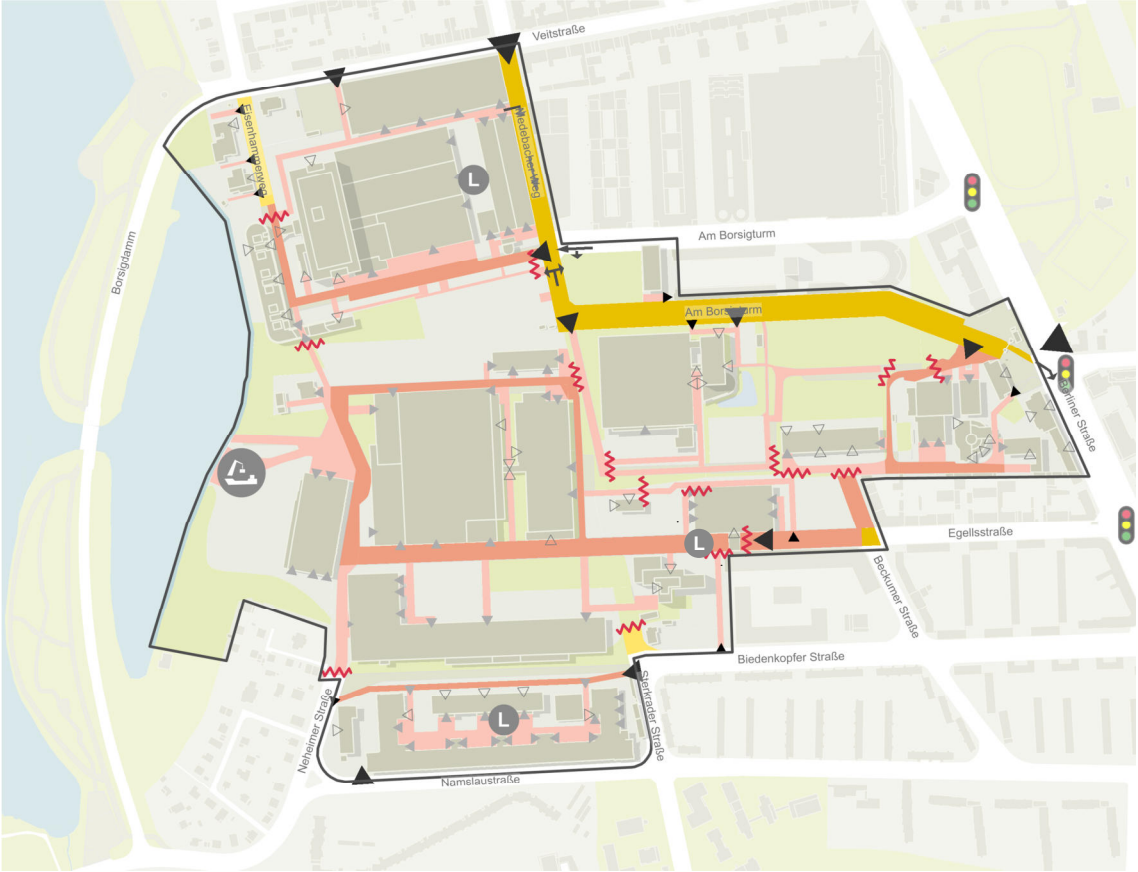
Es verkehren folgende Buslinien entlang der Bernauer Straße mit Halt an den Haltestellen Neheimer Straße, Kamener Weg, Sterkrader Straße und Mescheder Weg, die zwar außerhalb des erweiterten Einzugsbereichs von 300 m liegen, die allerdings fußläufig in unter 10 Minuten zu erreichen sind: 133 (Alt-Heiligensee <> U Haselhorst), N33 (Alt-Tegel <> U Haselhorst), X33 (S + U Rathaus Spandau <> Wilhelmsruher Damm).

Die Haltestelle Liesborner Weg bildet die Start- und Endhaltestelle der Buslinie 133 und liegt innerhalb des erweiterten Einzugsbereiches für Teile des südlichen Planungsgebiets. Die Taktzeit liegt bei der Buslinie 133 zur Hauptverkehrszeit bei 10 Minuten, bei der Expressbuslinie X33 tagsüber bei 10 und nachts bei 20 Minuten. Die Nachtbusse N6 und N33 verkehren halbstündig. Für weite Teile des westlichen Planungsgebiets besteht ein Mangel an fußläufig erreichbaren ÖPNV-Angeboten.

ÖPNV-Erschließung

- S-Bahnhaltestelle Einzugsbereich r = 600 m
- S-Bahnlinie
- U-Bahnhaltestelle Einzugsbereich r = 500 m
- U-Bahnlinie
- Bushaltestelle Einzugsbereich r = 300 m
- Buslinie
- Zusammenhängender Umstiegsbereich

6.2 Örtliche Erschließung



Quelle: Eigene Erhebungen - Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Geringer Anteil öffentlicher Erschließungsfläche

Die Straße Am Borsigturm bildet im Zusammenhang mit dem Medebacher Weg die öffentliche Haupterschließungsstraße für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Als öffentliche Nebenerschließungen sind der Eisenhammerweg im Norden sowie die Sterkrader Straße im Süden zu nennen.

Öffentlich zugängliche Gebietseingänge stellen das durchfahrbare identitätsstiftende Borsigtor an der Berliner Straße sowie der Medebacher Weg im Bereich der Veithalle dar.

Die in weiten Teilen private Egellsstraße bildet für den mittleren und südlichen Bereich des Planungsgebietes die Haupterschließungsstraße. Über die Egellsstraße im Anschluss an die Berliner Straße werden zudem Schwerlasttransporte von der und zur 'Ro-Ro-Anlage' am Borsighafen sowie die Lieferverkehre des Sirius Business Parks abgewickelt. Von der Ro-Ro-Anlage werden mehrmals im Monat Waren exportiert. Ebenfalls von Bedeutung sind Zwischenlagerflächen südlich der Anlage, die bei einer Verschiffung von Waren genutzt werden.

Im Bereich des Sirius Business Parks bestehen Zollbeschränkungen und hohe Sicherheitsauflagen für die Ein- und Ausfuhr von Waren und Produkten sowie Zugangsbeschränkungen, die einen öffentlichen Personenverkehr auf dem Gelände verhindern. Teilweise kommt es dadurch zu Verzögerungen in der Abwicklung der Lieferverkehre. Dadurch kann es mitunter zu Rückstaueffekten in der Egellsstraße kommen, die teilweise bis

Örtliche Erschließung

- Öffentliche Haupterschließung / Gebietserschließung
- Öffentliche Nebenerschließung
- Private Haupterschließung / Gebietserschließung
- Private Nebenerschließung
- Gebietseingänge
- Grundstückszufahrten
- Gebäudezufahrten / Anlieferung
- Gebäudeeingänge
- Vorgeschriebene Fahrtrichtungen
- Kreuzungen mit Ampelschaltungen
- Beschränkte Zugänglichkeit / Barrieren
- 'Ro-Ro-Anlage'
- Schwerpunkte Lieferverkehr

zum Kreuzungsbereich Egellsstraße / Beckumer Straße wirken. Vom übergeordneten Verlauf der Haupterschließungsstraßen ausgehend, dienen die privaten Nebenerschließungsstraßen der Erschließung und Andienung der Betriebsgrundstücke.

Die im Eigentum der BIM befindliche Privatstraße dient der Erschließung des Universitätsgeländes der GUC sowie der Kanonenhalle und wird auch zur rückwärtigen Anlieferung von RENAFAN an der Berliner Straße mitgenutzt. Da die Straße als Sackgasse ausgebildet ist, besteht im südlichen Bereich eine Wendemöglichkeit für Lkw.

Die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke im Planungsgebiet besitzen funktionsbedingt oft mehrere Gebäudezufahrten, die u.a. zur Anlieferung genutzt werden.

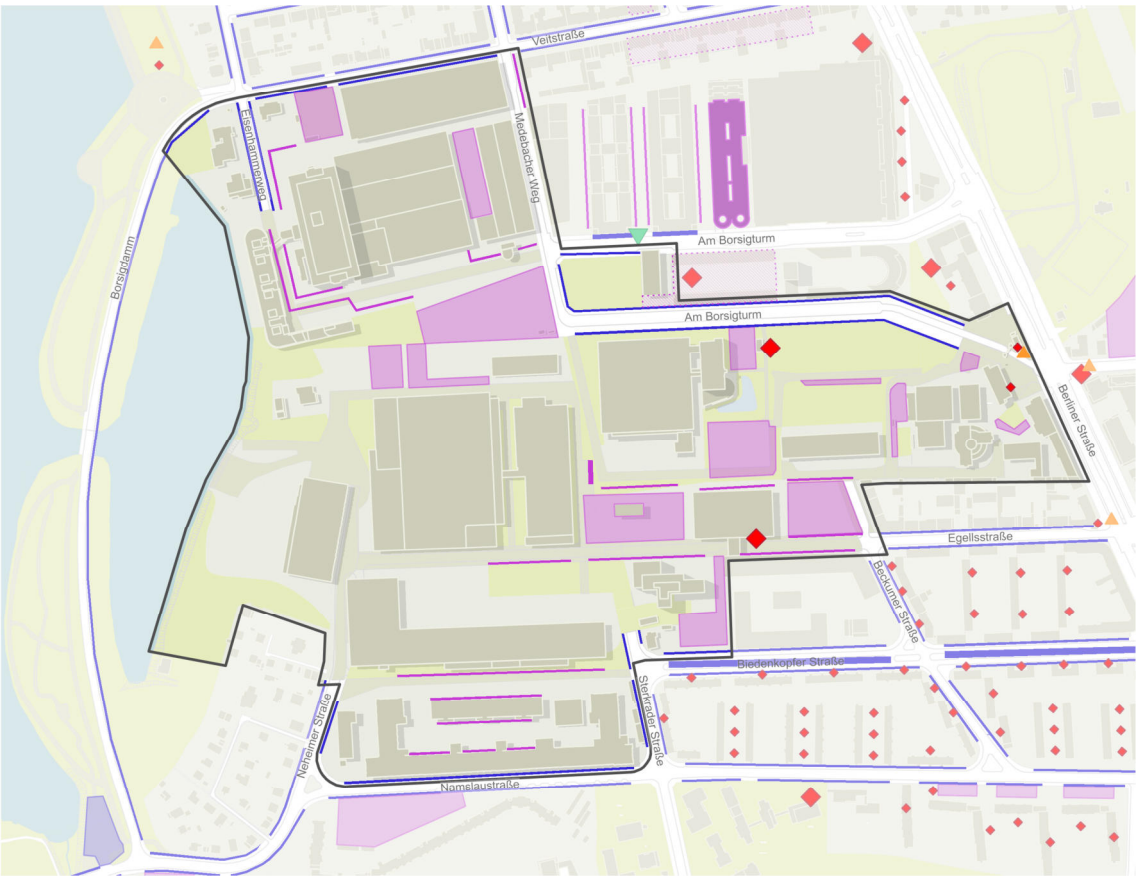
Im Bereich des Dock 100 besteht insbesondere durch den dortigen Standort des Onlineversandhändlers Amazon ein hohes Aufkommen an Lieferverkehren.

Die Hauptzufahrt zum Gelände erfolgt am Medebacher Weg im Anschluss zur Straße Am Borsigturm. Betriebsbedingt finden die meisten Ausfahrten insb. der Lieferverkehre am Medebacher Weg südlich der Veithalle statt. Hier wird durch die vorgeschriebene Fahrtrichtung 'rechts' der Verkehr in Richtung Süden gelenkt.

Auch im Bereich Gewerbehof Sterkrader Straße besteht, resultierend aus der Vielzahl dort ansässiger Klein- bis Kleinstunternehmen, ein erhöhtes Aufkommen von Liefer- und Logistikverkehr im Bereich der Biedenkopfer Straße, insbesondere zu den Stoßzeiten.

Markant ist das auf Grund der gegebenen Eigentumsverhältnisse stark individualisierte Erschließungssystem, welches eine Vielzahl von Parallelerschließungen und Barrieren in Form von fehlenden Durchfahrtsmöglichkeiten sowie Schranken-, Zaun- und Toranlagen zur Folge hat sowie Gebietsdurchquerungen vor allem in Nord-Süd-Richtung verhindert. Hiervon ist der Lieferverkehr ebenfalls stark betroffen.

6.3 Ruhender Verkehr



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab 1:8.000

Großer Umfang an privaten Stellplatzflächen

Innerhalb des Planungsgebietes werden ca. 3,1 ha durch private, ebenerdige Sammelstellplatzanlagen in Anspruch genommen. Diese dienen ausschließlich gewerblichen Zwecken und werden intensiv durch die Mitarbeitenden der ansässigen Unternehmen genutzt. Hier sind insb. die Stellplatzanlagen auf dem Gelände des Dock 100, an der Egellsstraße im Sirius Business Park sowie westlich der Kanonenhalle zu nennen. Eine Besonderheit stellt die Nutzung der denkmalgeschützten Borsighalle dar, die gegenwärtig ebenfalls als Stellplatzanlage dient. Im Allgemeinen konzentrieren sich die Stellplatzflächen in den Bereichen der bestehenden Werkseingänge. Des Weiteren findet teilweise entlang des inneren Erschließungssystems straßenbegleitendes Parken statt. Hierbei ist kein übergeordnetes Parkierungskonzept erkennbar. In den öffentlichen Straßenräumen findet ebenfalls überwiegend straßenbegleitendes Parken statt. Das Parkhaus in den Hallen am Borsigturm besitzt gegenwärtig ein Überangebot, resp. eine geringe Nachfrage nach kostenpflichtigen Stellplätzen. Gleichzeitig besteht im öffentlichen Raum ein Mangel an Kurzzeitparkplätzen, bei gleichzeitig geringer Fluktuation im ruhenden Verkehr. Derzeitig befindet sich eine vom Bezirksamt beauftragte Machbarkeitsstudie zur Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Ortsteil Tegel in Erarbeitung. Prägend ist auch ein Mangel an qualifizierten und insbesondere überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten.

Parkierung MIV-Stellplatzanlagen

- Parkhäuser (privat)
- Tiefgaragen (privat)
- Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen (privat)
- Straßenbegleitendes Parken – Längsparken (privat)
- Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen (öffentlich)
- Straßenbegleitendes Parken – Längsparken (öffentlich)
- Straßenbegleitendes Parken – Querparken (öffentlich)

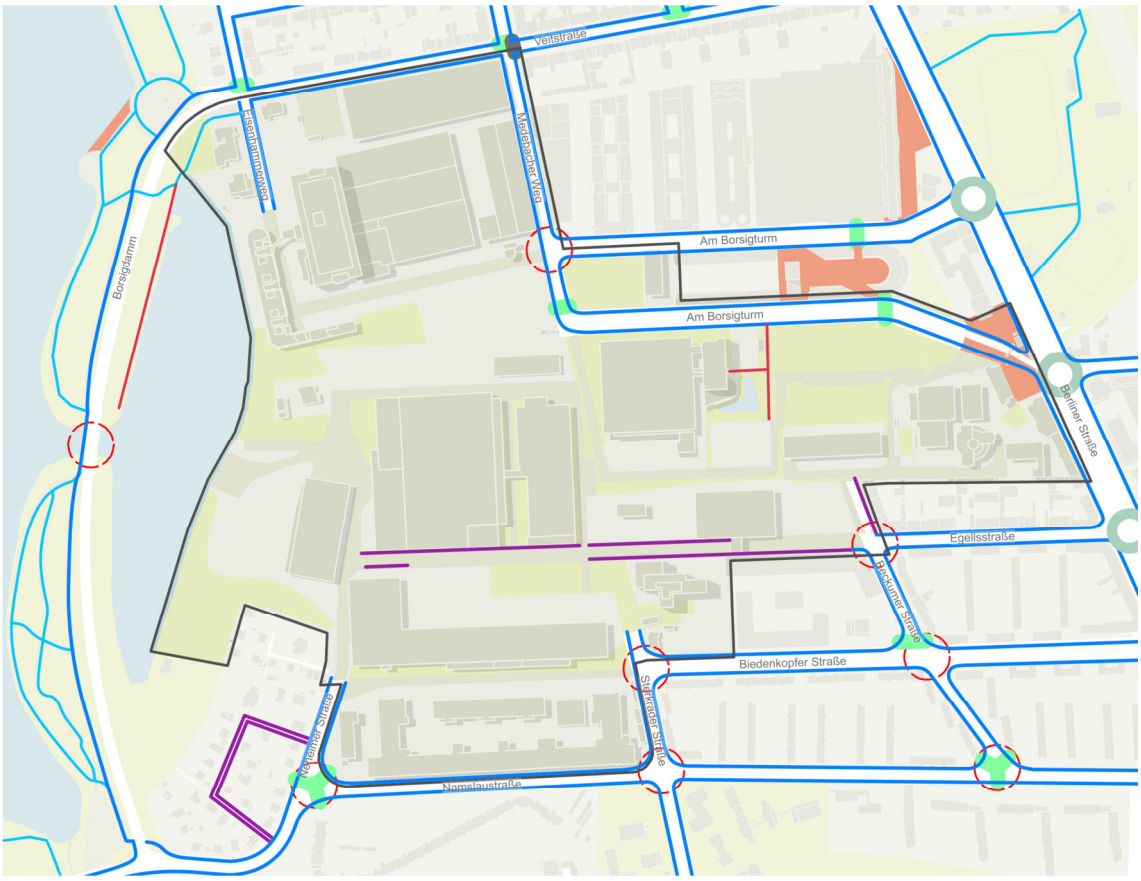
Fahrradstellplatzanlagen

- Sammelstellplatzanlagen
- Gebäudebezogene Stellplatzanlagen

Sonstiges

- Öffentliche E-Ladesäulen (Pkw)
- Bikesharing-Sammelpunkte

6.4 Örtliche Erschließung für den Fußverkehr



Quelle: Geoportal Berlin, Fußgängernetz, Eigene Erhebung / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Geringer Anteil an vorhandenen öffentlichen Gehwegen innerhalb des Planungsgebietes

In allen öffentlichen Straßenräumen innerhalb des Planungsgebietes wie der Straße Am Borsigturm, am Medebacher Weg oder am Eisenhammerweg finden sich beidseitig angelegte separierte, straßenbegleitende Gehwege.

Die gebietsinternen Betriebsstraßen verfügen mit Ausnahme von Teilen der Egellsstraße über keine baulich separierten Gehwege. Die Straßenprofile bilden sich daher als Mischverkehrsflächen ab, was zu Nutzungskonflikten zwischen dem Wirtschafts-, dem Kfz-, sowie dem Fuß- und Radverkehr führen kann. Ein gebietsinternes separiertes Gehwegenetz ist zudem ebenfalls nicht zu identifizieren.

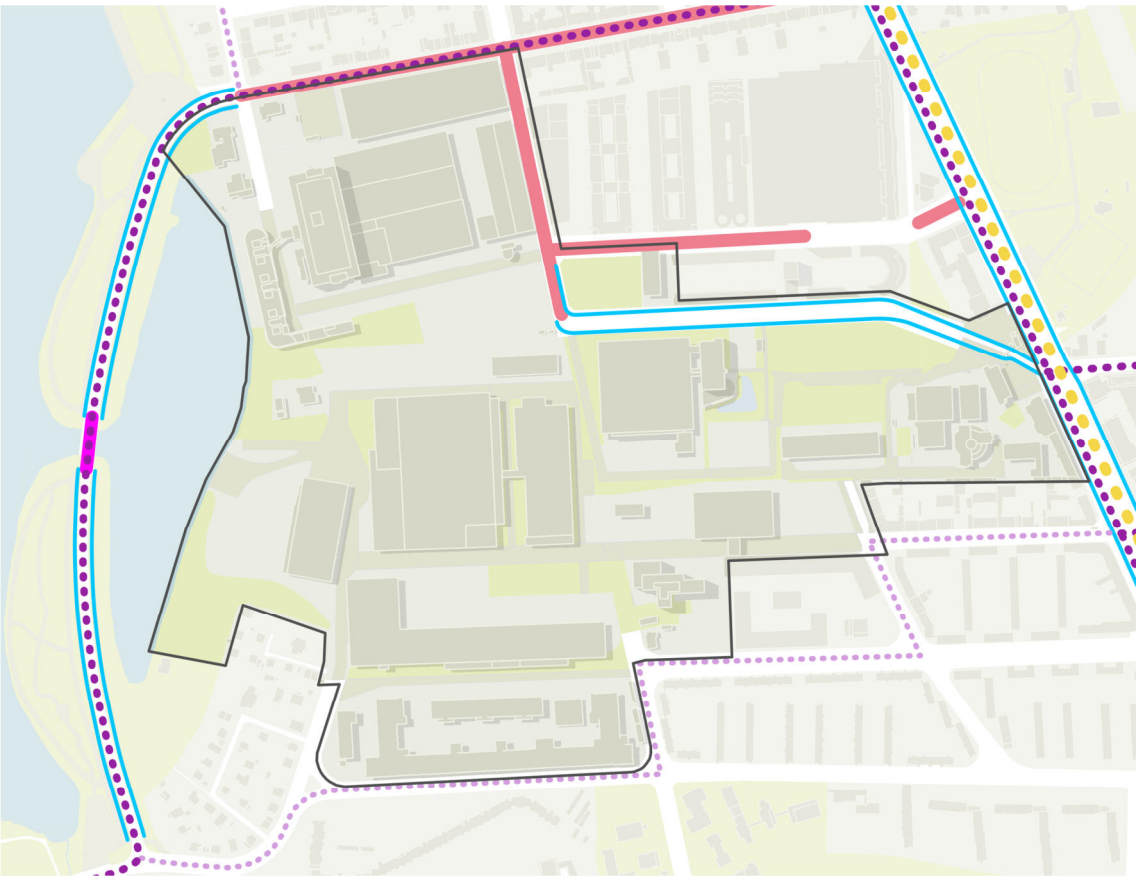
In den Kreuzungsbereichen bestehen überwiegend gut ausgebaute Querungshilfen wie Fußgängerfurten (Berliner Straße), Fußgängerüberwege (Veitstraße) sowie Gehwegvorstreckungen und Mittelinseln (z.B. Am Borsigturm, Namslaustraße / Neheimer Straße).

Konfliktpotenziale aufgrund fehlender Querungshilfen bestehen insb. im Bereich der Kreuzungssituationen Egellsstraße / Beckumer Straße, im Bereich Am Borsigturm / Medebacher Weg sowie entlang der Biedenkopfer Straße.

Vorhandene Fußverkehrsanlagen

- Separierter straßenbegleitender Gehweg (öffentlich)
- Separierter straßenbegleitender Gehweg (privat)
- Gehwegenetz öffentlicher Grünanlagen
- Separierter grundstücksbezogener Gehweg (privat)
- Kreuzungssituation mit Fußgängerfurten
- Fußgängerüberwege
- Gehwegvorstreckung und Mittelinseln
- Platzflächen
- Konfliktpotenzial aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten

6.5 Örtliche Erschließung für den Radverkehr



Quelle: Geoportal Berlin, Radverkehrsnetz, Eigene Erhebung / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Mangel an ausgewiesenen Radverkehrsanlagen

Die das Planungsgebiet erschließenden übergeordneten Straßenverbindungen Berliner Straße und Veitstraße / Borsigdamm sind im Radverkehrsnetzplan des Landes Berlin als Teil des Radvorrangnetzes gekennzeichnet. Südlich des Planungsgebietes verläuft eine Route des Ergänzungsnetzes von der Neheimer Straße über die Sterkrader, Biedenkopfer, Beckumer sowie die Egellsstraße mit Anschluss an die Berliner Straße.

Entlang der Berliner Straße, des Borsigdamms sowie des südlichen Bereichs der Straße Am Borsigturm, verlaufen beidseitige, nicht ausgewiesene Radwege.

Die Berliner Straße ist als bevorzugter Trassenkorridor für die Radschnellverbindung 'Reinickendorf-Route' definiert. Geprüft wurden auch alternative Trassenverläufe entlang des Borsigdamms sowie über eine neu herzustellende Durchwegung zwischen der Straße Am Borsigturm und der Sterkrader Straße.

In der Veitstraße, im Bereich des Medebacher Wegs sowie in der Straße Am Borsigturm bestehen gegenwärtig Nutzungskonfliktpotenziale zwischen dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Radverkehr aufgrund fehlender Radverkehrsanlagen sowie unterschiedlicher Geschwindigkeiten der Verkehrsarten. Auf der Borsigbrücke besteht Nutzungskonfliktpotenzial zwischen dem Rad- und Fußverkehr aufgrund gemeinsamer Nutzung der Seitenbereiche.

Erschließung des Radverkehrs

Radverkehrsnetz

- Verlauf Radschnellverbindung 'Reinickendorf-Route'
- Radvorrangnetz
- Ergänzungsnetz

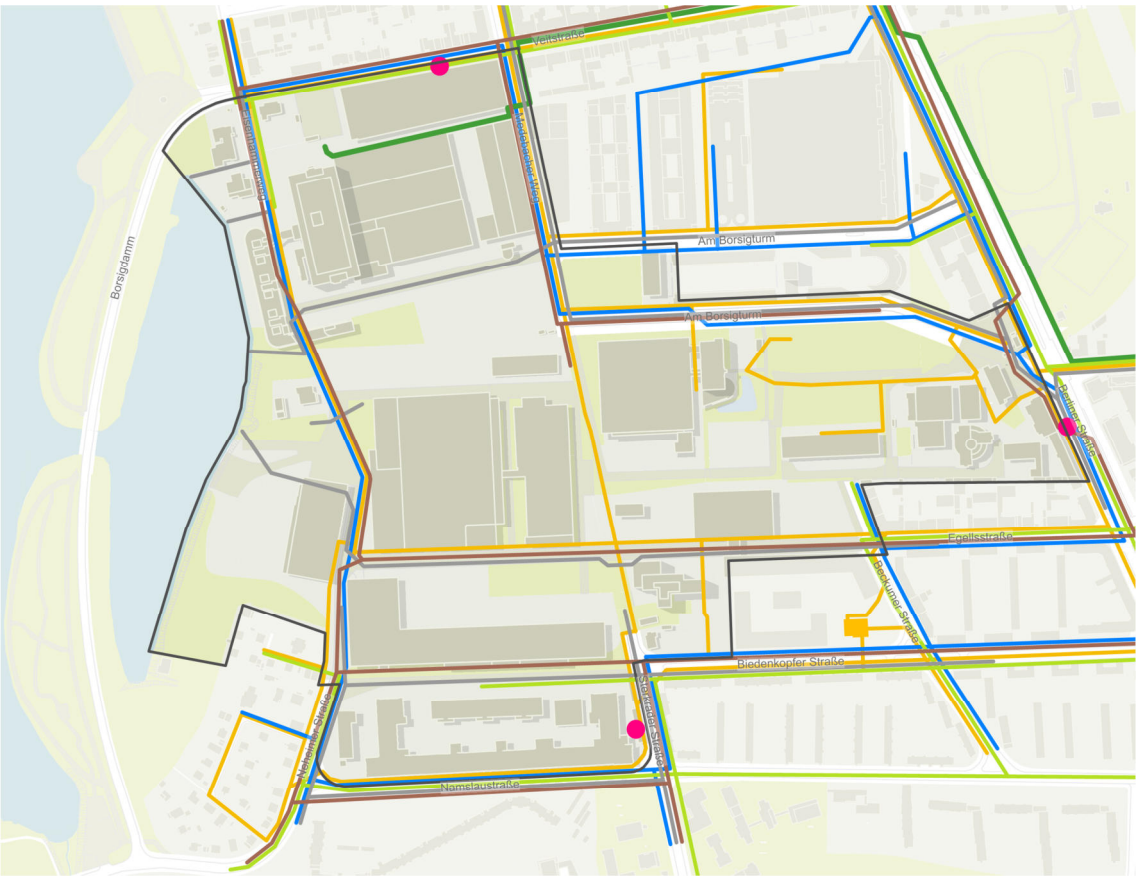
Radverkehrsanlagen

- Separierter Radweg (Nicht ausgewiesen)

Konfliktpotentiale

- Nutzungskonfliktpotenzial Radverkehr / MIV
- Nutzungskonfliktpotenzial Radverkehr / Fußverkehr

7 Technische Erschließung



Quelle: Leitungsauskunft Stadtentwicklungsamt Reinickendorf / Stand: 09.2023 / Maßstab 1:8.000

Gute Versorgung mit technischen Medien, mangelhafte Entwässerung und Fernwärmeversorgung

Die Gebäude werden über zentrale Hauptfrischwasserleitungen aus allen umliegenden Straßenräumen versorgt. Eine weitere Leitung verläuft vom Eisenhammerweg zur Neheimer Straße..

Die Kanalisation erfolgt über Misch- und Schmutzwasserkanäle, die sich ebenfalls in nahezu allen Straßenräumen befinden. Innerhalb des Planungsgebiets dient der Borsigkanal in der Verlängerung der Egellsstraße als Mischwasserkanal und mündet wie auch weitere Mischwasserkanäle im Gebiet, bei Starkregenereignissen in den Borsighafen.

Das Gasversorgungsnetz (< 1 bar) verläuft mit Ausnahme der Straße Am Borsigturm in allen umliegenden Straßenräumen zur Versorgung der Hausanschlüsse. Der Dock 100 besitzt einen Anschluss an einen Gasleiter von 1-4 bar, der direkt an die Hauptgasleitung in der Berliner Straße anschließt. Stromleitungen sind im Verlauf aller umliegenden Straßenräume vorhanden. Weitere Stromleitungen bestehen im Planungsgebiet im Verlauf der Egellsstraße zw. Eisenhammerweg und Neheimer Straße sowie zwischen Medebacher Weg und Sterkrader Straße.

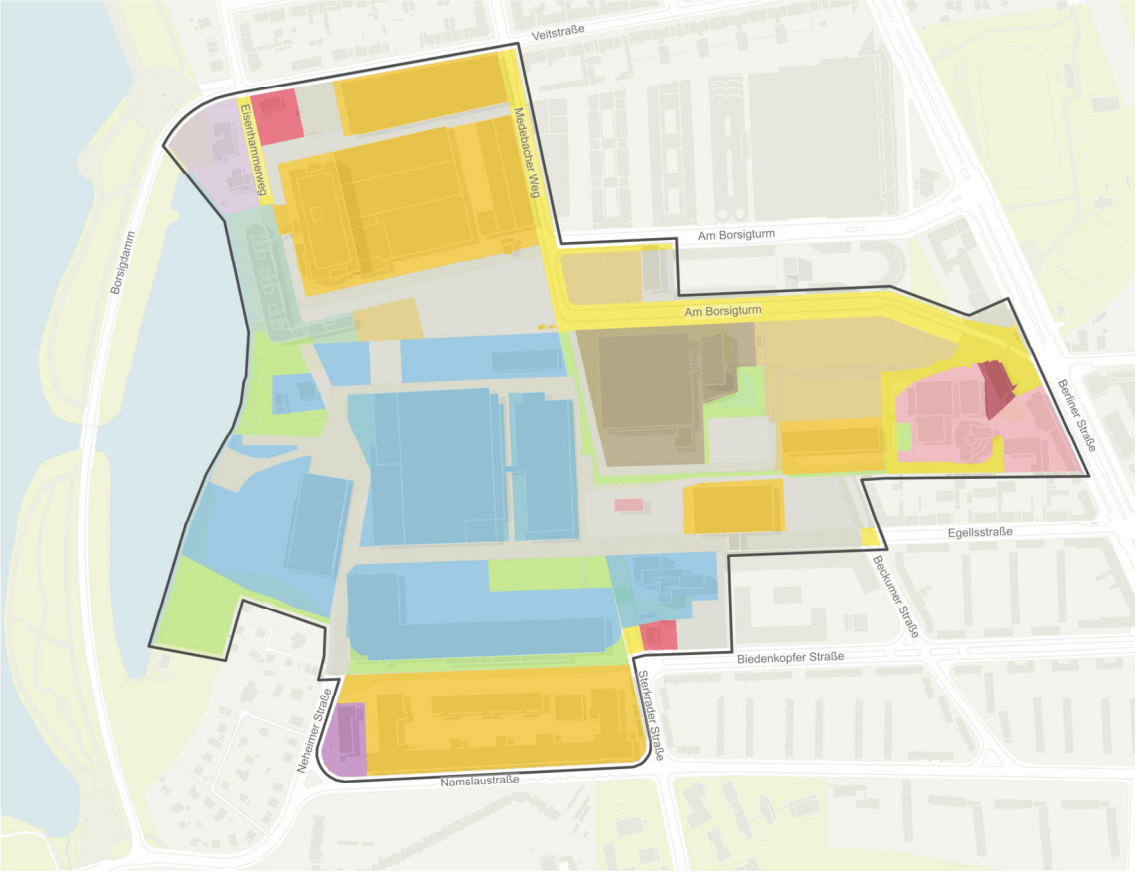
Im Planungsgebiet besteht kein Fernwärmeanschluss. Die nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Kreuzungsbereich Veitstraße / Berliner Straße sowie an der Wittestraße. Die Breitbandverfügbarkeit liegt gemäß dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur bei 95 – 100 %.

Technische Erschließung

- Hauptfrischwasserleitung
- Mischwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Gasleiter 1 – 4 bar
- Gasleiter < 0,1 – 1 bar
- Elektrizität
- Umspannwerk
- Löschwasserentnahmepunkte

8 Grundstücksbezogene Analyse der Bestandsnutzungen

8.1 Flächennutzung



Quelle: eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Überwiegend Handel / Logistik sowie Verarbeitendes Gewerbe

Mit insgesamt ca. 11 ha Grundstücksfläche bildet der Bereich Verarbeitendes Gewerbe den größten Flächenanteil innerhalb des Planungsgebietes (31,0 %). Davon nehmen die größten Anteile die Flächen der Borsig GmbH sowie der MAN Energy Solutions SE ein.

Ca. 9,0 ha Grundstücksfläche des Planungsgebiets (22,5 %) wird durch Handel und Logistik genutzt. Hierbei sind vor allem die Bereiche des Dock 100 im Norden sowie der Gewerbehof Sterkrader Straße im Süden zu nennen.

Ca. 7,4 ha Grundstücksfläche (18,5 %) werden durch private Erschließungsflächen in Anspruch genommen Ca. 2,7 ha m² Flächen als Grün- und Freiflächen zu charakterisieren.

Durch das Bundesarchiv werden insgesamt ca. 2,1 ha m² Grundstücksfläche genutzt.

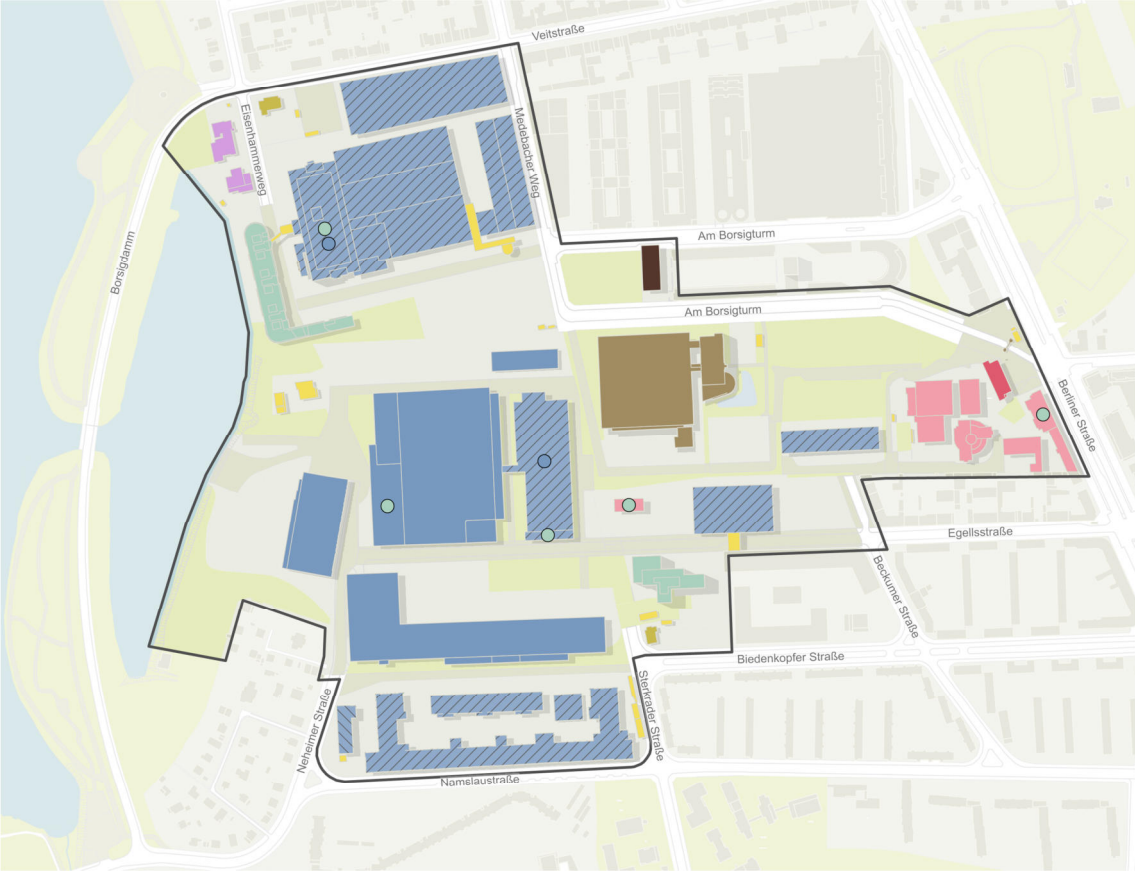
Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen nehmen insgesamt rd. 1,5 ha in Anspruch. Hiervon besitzt das Grundstück der GUC German University in Cairo eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die beiden Standorte der RENAFAN Akademie für Pflegeberufe weisen eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha auf.

Die Brachflächen Am Borsigturm haben eine Größe von ca. 2,4 ha. Weitere Anteile entfallen auf öffentliche Erschließungsflächen, Kunstgewerbe, betriebsbezogene Büronutzungen oder Dienstleistungen, Wohnen, Öffentliche Einrichtungen und Sport.

Vorwiegende Flächennutzung

- Verarbeitendes Gewerbe
- Büronutzung
- Handel und Logistik
- Kunstgewerbe
- Öffentliche Einrichtungen
- Einrichtungen des Bundes
- (Weiter-)Bildung
- Wohnen
- Wassersport
- Grün- und Freiflächen
- Brachflächen
- Öffentliche Erschließungsflächen
- Private Erschließungsflächen

8.2 Gebäudenutzung



Quelle: Gewerberegisterauskunft und eigene Erhebung / Stand: 08.2023 / Maßstab: 1:8.000

Verarbeitendes Gewerbe und Logistik als Nutzungsschwerpunkt

Der überwiegende Anteil der historischen und neueren Werks- und Gewerbehallen wird durch Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Logistik- und Versandhandels genutzt. Während sich das Verarbeitende Gewerbe mit Borsig GmbH und MAN Energy Solutions SE auf den westlichen Bereich des Planungsgebiets um die Germaniahalle sowie die angrenzenden historischen Werkshallen konzentriert, bilden der Dock 100 mit Amazon, als einem der größten Unternehmen mit über 5.000 m^2 NUF sowie der Gewerbehof Sterkrader Straße mit über 300 ansässigen Klein- und Kleinstunternehmen Schwerpunkträume für Lagerwesen und Logistik.

Eine Konzentration von Dienstleistungsunternehmen sowie von Forschungs- und Entwicklungsunternehmen befindet sich im Office Dock auf dem Gelände des Dock 100. Das ehem. durch Motorola genutzte Gebäude am Borsigturm 130 wird heute als Standort des Bundesarchivs genutzt.

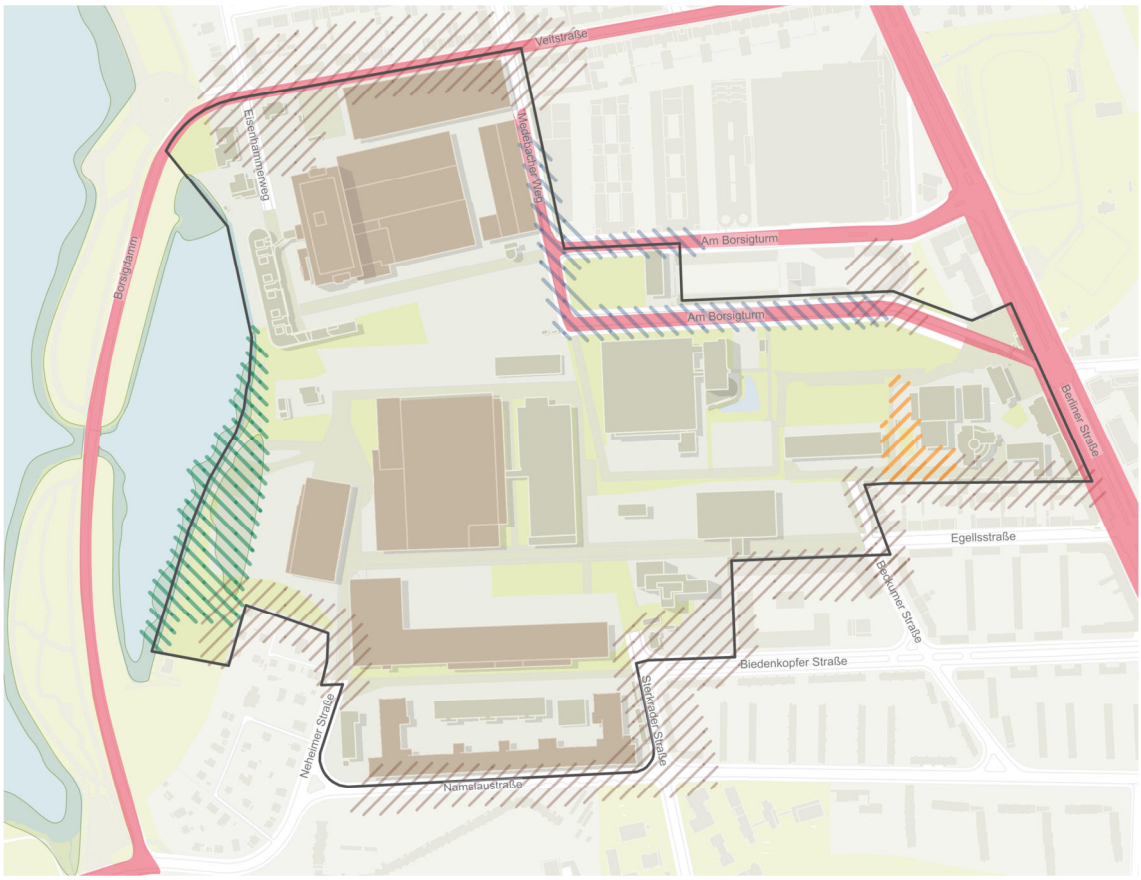
An der Berliner Straße sowie im Sirius Business Park werden einzelne Gebäude durch die GUC sowie die RENAFAN Akademie für Pflegeberufe genutzt. Der RENAFAN Standort an der Egellsstraße besitzt eine Nutzungsbefristung bis Mitte 2026. Stark untergeordnete Bedeutung für das Planungsgebiet haben vereinzelte Wohngebäude und Wassersporteinrichtungen.

An der Neheimer Straße bietet das Kunstzentrum Tegel-Süd Flächen für ca. 20 Künstler*innen sowie Ausstellungsflächen.

Gebäudenutzung

- Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk
- Logistik, Groß-, und Versandhandel
- Kunst- und Kreativgewerbe
- Dienstleistungsunternehmen / Büronutzung
- Öffentliche Verwaltung
- Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen
- Wassersportnutzungen
- Standort des Bundesarchivs
- Wohnen
- Technische Gebäude / Nebenanlagen
- Keine Nutzung
- Weitere Gebäudenutzungen mit nennenswertem Anteil

8.3 Konflikte / Immissionen



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 09.2023 / Maßstab: 1:8.000

Konflikte / Immissionen

- Flächennutzungskonflikte Erschließung und Immissionen
- Flächennutzungskonflikte Gewerbe / Naturschutz
- Potenziell schützenswerte Biotope
- Hohes Aufkommen von ruhendem Verkehr
- Angrenzende Lärm- / Immissionssensible Nutzung (Bestand)
- Straßenräume mit hoher Verkehrsbelastung
- Emissionsintensives (produzierendes) Gewerbe

Bestehende Konfliktpotenziale zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen Berliner Straße, Veitstraße, Borsigdamm sowie die Straße Am Borsigturm besitzen eine hohe Verkehrsbelastung. Im Falle der Straße am Borsigturm ergibt sich insbesondere durch das hohe Lieferverkehrsaufkommen des im Dock 100 ansässigen Standorts von Amazon. Darüber hinaus besteht in der Straße Am Borsigturm ein hohes Aufkommen von ruhendem Verkehr, insb. durch die lokal Beschäftigten.

Die Verkehrsbelastungen wirken sich auch auf die Wohnqualität der angrenzenden Quartier aus. Für das südlich angrenzende Wohngebiet Tegel-Süd ist im Umweltatlas eine mittlere und für das nördlich angrenzende Wohnquartier Alt-Tegel eine geringe Lärmbelastung auf Grundlage des Gesamtverkehrs dargestellt[4].

Im Übergang zu angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen bestehen in der Veitstraße, der Namslaustraße, der Biedenkopfer Straße, der Sterkrader Straße, Am Borsigturm sowie im Bereich der GUC Konfliktpotenziale durch auftretende Lärmimmissionen. Diese können aufgrund der gewerblichen Produktion sowie dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen potenziell auftreten. Eine unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Entwicklung von emissionsintensiven Produktions-

[4] Quelle: Geoportal Berlin - Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Lärmbelastung 2021/2022 (Umweltatlas)

flächen ist aus Immissionsschutzgründen nur bei Durchführung immissionsmindernder Maßnahmen möglich.

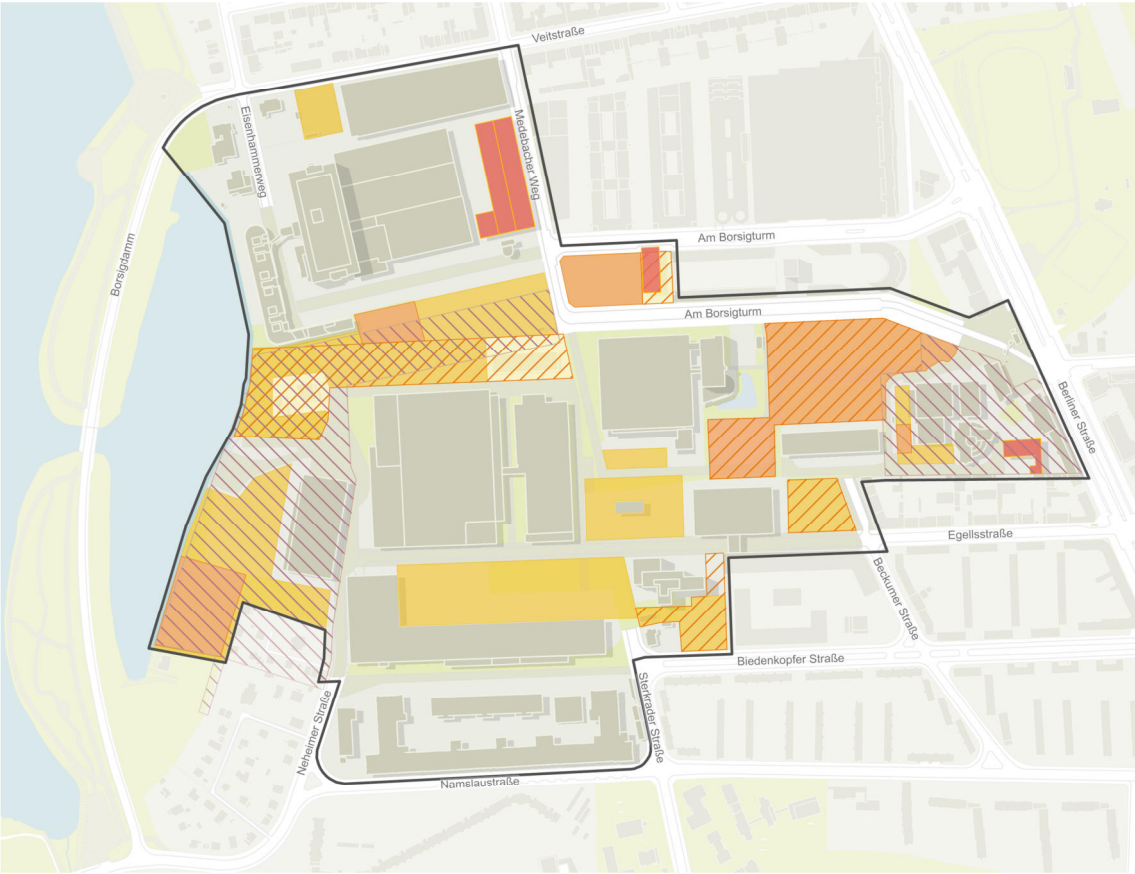
Eine weitere schutzbedürftige Nutzung stellt der Hotelbetrieb in der Straße Am Borsigturm dar. Auch der Betrieb der GUC ist als solche zu charakterisieren.

Mit den Planungen der GUC zur Errichtung eines Boarding Houses für Hochschulangehörige im westlichen Bereich des Grundstücks, wird zukünftig eine weitere schutzbedürftige Nutzung dichter an das Industrie- und EpB-Gebiet heranrücken. Durch das 'Heranrücken' hat die GUC auf bestehende gewerbliche Nutzung im näheren Umfeld, insbesondere im EpB-Gebiet Rücksicht zu nehmen. Am Borsighafen werden weite Teile eines als potenziell schützenswert eingestuften Trocken- und Magerrasenbiotops mit spontanem Gehölzbewuchs durch die Lagerung von Produktionsmitteln der örtlichen Betriebe beansprucht. Auch das angrenzende Standgewässerbiotop im Uferbereich ist als potenziell schützenswert eingestuft. Bei einer Feststellung der Schutzwürdigkeit im Kontext einer artenschutzrechtlichen Prüfung muss eine Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen werden.

Zwischen der GUC und der Nostalgic-Art Merchandising GmbH in der Kanonenhalle bestehen Flächennutzungskonflikte über Fragen der zukünftigen Erschließung bei einer Umsetzung der Planungen zur Standortentwicklung des GUC-Geländes. Die Nostalgic-Art Merchandising GmbH verfügt zwar über Fahrrechte für die Betriebsstraße, jedoch nicht über Parkrechte. Bei der Anlieferung kommt es derzeit regelmäßig zu einem temporären Querparken (vgl. Foto auf S. 66) und Rangieren des Lkw-Verkehrs auf Flächen, für die der Betrieb keine entsprechenden Rechte besitzt. Im Zuge der Campuserweiterung und dem hierzu gegenwärtig laufenden B-Planverfahren 12-57 plant die GUC zum Zwecke der Errichtung eines sechs- bis neungeschossigen Boarding Houses sowie eines Universitätsgebäudes die Straße zu erwerben und baulich zu entwickeln. Bei einer Umsetzung des Vorhabens wäre die gegenwärtige Praxis der Andienung der Kanonenhalle nicht mehr möglich.

Im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens wurden hierzu alternative Lösungsvorschläge erarbeitet. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Andienung der Kanonenhalle ausschließlich über Flächen erfolgt, für die entsprechende Rechte bestehen.

9 Ermittlung von Potenzialflächen



Quelle: Eigene Erhebung / Stand: 09.2023 / Maßstab: 1:8.000

Potenzialflächen

- Ungenutzte Freiflächen / Brachflächen
- Untergenutzte, unbebaute Freiflächen
- Untergenutzte Freiflächen (bebaut)
- Leerstehender / Untergenutzter Gebäudebestand
- Flächen mit bestehenden konzeptionellen Planungen
- Flächen im B-Plan-Verfahren

Hohes Ausmaß an Flächenpotenzialen

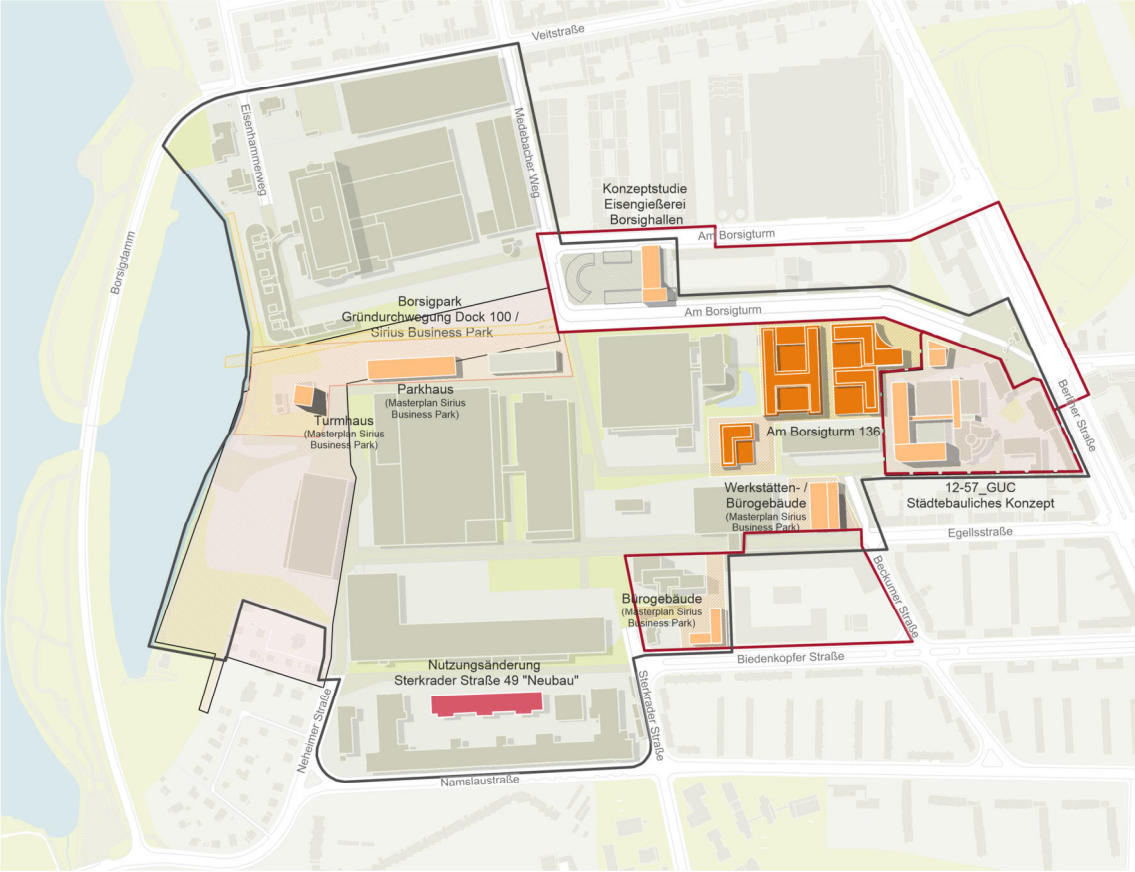
Im Planungsgebiet sind derzeitig vier Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 3,4 ha als ungenutzte Brachflächen zu charakterisieren. Zwei befinden sich an der Straße am Borsigturm (Am Borsigturm 21-25 / 136). Diese eignen sich bevorzugt für eine Neubebauung. Für die Fläche Am Borsigturm 21-25 besteht ein festgesetzter B-Plan mit Baukörperausweisung. Für die Fläche Am Borsigturm 136 erarbeitet der Eigentümer gegenwärtig ein städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. Kapitel C 10).

Als untergenutzte Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 6,8 ha sind vorrangig die bestehenden ebenerdigen Stellplatzflächen sowie Flächen, die zur temporären Lagerung von Produktionsgütern und -mitteln dienen zu charakterisieren. Diese Flächen konzentrieren sich insbesondere auf den westlichen Bereich um den Sirius Business Park. Eine Entwicklung dieser Flächen muss in Abwägung mit ihrer gegenwärtigen Nutzung geprüft werden.

Für Teile der bestehenden untergenutzten Freiflächen wurden im Rahmen des 'Masterplan Sirius' bereits erste Konzepte für eine bauliche Nachverdichtung entwickelt.

Als untergenutzter Gebäudebestand sind zwei historische Werkshallen am Medebacher Weg sowie im Bereich der GUC zu bewerten. Für das ungenutzte Hallenschiff Am Borsigturm 19 wurden im Jahr 2022 ebenfalls Konzeptstudien für die Integration eines Neubaus in die denkmalgeschützte Tragstruktur entwickelt.

10 Bestehende Planungen und Vorhaben der Eigentümer



Quelle: Stadtentwicklungsamt Reinickendorf / Stand: 09.2023 / Maßstab: 1:8.000

Konzeptionelle Planungen für Neubauvorhaben auf insgesamt sieben Standorten

Masterplan für den Sirius Business Park

Im Rahmen des im Jahr 2021 erarbeiteten 'Masterplan-Entwurf für den Sirius Business Park' wurden vom Bauherren für drei Freiflächen Konzeptionen für eine bauliche Nachverdichtung entwickelt. Auf den Potenzialflächen nördlich der Germaniahalle wurde der Neubau eines XV-geschossigen Turmbaus mit einer BGF von rd. 12.400 m^2 sowie der Neubau eines Parkhauses untersucht. Im Zuge der Flächenentwicklung und -qualifizierung wurde auch eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung zum Borsighafen sowie eine Steganlage im Hafenbereich vorgeschlagen.

Auf der bestehenden Stellplatzfläche an der Egellsstraße / Beckumer Straße wurden Entwürfe für ein zwei- bis dreigeschossiges, teilbares Hallengebäude für Werkstätten, Labore mit einem direkt angegliederten Verwaltungs- und Bürotrakt mit einer BGF von insgesamt 4.400 m^2 für die dort tätigen Unternehmen konzipiert.

Südlich des Verwaltungsgebäudes an der Egellsstraße 21 ist auf der bestehenden Stellplatzanlage der Neubau eines dreigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage mit einer BGF von rd. 4.000 m^2 geplant.

Planungen und Vorhaben im Gebiet

- Neubauvorhaben (Bauantragstellung geplant)
- Neubauvorhaben (konzeptionelle Planung)
- Umnutzung Bestand (Im Genehmigungsverfahren)
- Freiflächengestaltung (konzeptionelle Planung)
- Festgesetzter qualifizierter B-Plan
- Flächen im B-Plan-Verfahren

Die nicht bebauten Bereiche sollen durch eine attraktive Freiraumgestaltung zu neuen Aufenthaltsbereichen für die Mitarbeitenden entwickelt werden.

Der Entwurf orientiert sich an den Regelungen des festgesetzten Bebauungsplans 12-58.

Am Borsigturm 136

Für die Brachfläche Am Borsigturm 136 wurden auf Initiative der Eigentümer bereits zahlreiche Studien für eine Entwicklung des Gebietes in Auftrag gegeben. Der aktuelle Entwurf (2024) sieht für eine unmittelbar östlich an das Gebäude des Bundesarchivs angrenzende Teilfläche die Entwicklung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes mit den Nutzungsschwerpunkten Light Industrial, Forschung + Entwicklung, Handwerksdienstleistungen sowie Verwaltung vor. Die überwiegend fünfgeschossige Gebäudeabfolge reagiert baulich auf die angrenzenden Baudenkmale. Das Vorhaben soll auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans 12-7B(g) i.V.m. dem Baunutzungsplan entwickelt werden. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.

Hallenschiff der Eigengießerei

Für den denkmalgeschützten Skelettbau des Hallenschiffs der ehemaligen Eisengießerei der Borsigwerke auf dem Grundstück Am Borsigturm 19 wurde im Jahr 2021 eine Konzeptstudie für eine Integration des Hallenschiffs in einen Neubau entwickelt.

Die in diesem Bereich südlich gelegene bestehende Tiefgarageneinfahrt soll durch einen sechsgeschossigen Neubau mit Büronutzung überbaut werden. Das Skelett des Hallenschiffs soll in einem offenen Raumkonzept auf mehreren Ebenen wie seine Nachbarbebauung als Bürostandort entwickelt werden. Das Gebäude liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Bebauungsplans XX-286, der an der Straße Am Borsigturm Baukörperausweisungen vorsieht. Der konzipierte Neubau berücksichtigt die festgesetzten Baugrenzen.

Erweiterung Campus German University in Cairo (GUC)

Die GUC beabsichtigt die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Hochschulstandorts. Auf dem Campusareal sind der Neubau eines sechs- bis neungeschossigen Boarding Houses, eines sechsgeschossigen Universitätsgebäudes sowie Umbauten im Bestand geplant. Darüber hinaus sollen die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Campus saniert und teilweise umgenutzt werden. Im nördlichen Bereich soll ein öffentlicher Platz ('Piazza') ein Entrée für die Universität bilden. Dies geht auch mit einer Umstrukturierung der Erschließung einher. Die im Eigentum der BIM befindliche Straße an der GUC soll nach dem Erwerb durch die GUC in Teilen verlegt werden.

Der aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Bebauungsplan 12-57 befindet sich gegenwärtig im Verfahren.

'Neubau' Gewerbehof Sterkrader Straße

Für das 'Neubau' genannte Gebäude der ehemaligen Senatsreserve im Gewerbehof Sterkrader Straße befindet sich gegenwärtig eine Nutzungsänderung im Genehmigungsverfahren. Beabsichtigt ist hier, alle Geschosse des gegenwärtig ausschließlich zu Lagerzwecken genutzten Gebäudes einer Mischnutzung aus Lager- und Büroflächen zuzuführen.

11 Impressionen vom Standort

Bebauung

Borsigtor / Borsigturm / (ehem. Verwaltung Borsigwerke) Berliner Str.

Denkmalgeschützte Bebauung Berliner Straße 36 / 37 (ehem. Lohnbüro der Borsigwerke)

Historische Werks-gebäude (heute Borsig / MAN Blickrichtung Germaniahalle

Denkmalgeschützte Kanonenhalle

Borsighalle (Medebacher Weg / Dock 100)

Veithalle (Veitstraße)

Dock 100
Haupterschließung /
'Factory Dock'

Dock 100
'Office Dock'

Bundesarchiv
Verwaltungsgebäude
Am Borsigturm 130

Grün- und Freiflächen

Freifläche
Am Borsigturm 136

Hallenskelett Am Borsig-
turm 19 / Freifläche Am
Borsigturm 21-25

Gebäudenahe Freiflächen
Sirius Business Park

Borsighafen

Blickrichtung Nord (Wassersportvereine / Dock 100)

Blickrichtung West / Brücke Borsigdamm

Ro-Ro-Anlage mit Schwerlastkran

Straßenraum

Am Borsigturm
Blickrichtung Borsigturm

Am Borsigturm
Blickrichtung Dock 100

Egellsstraße
Blickrichtung
Germaniahalle

Historische Spuren

Historische Gleisanlagen südlich Kanonenhalle

Büste von August Borsig Egellsstraße

Ikonografische Figur Borsigtor

D Ermittlung der Flächenbedarfe für gewerblich, industriell oder anderweitig zu nutzende Flächen

Im Rahmen einer mehrformatigen Beteiligung von ausgewählten Unternehmen, Eigentümern und Grundstücksverwaltungen, Einrichtungen und Stakeholdern konnte eine Vielzahl von Belangen, Statements und Anregungen gewonnen werden, die als Grundlage für die Erarbeitung strategischer Ansätze und Planerfordernissen für die weitere Entwicklung des Borsiggeländes dienen.

Die Beteiligung erfolgte über den Versand eines Fragebogens, das Führen von persönlichen Interviews im Rahmen von Ortsbegehungen sowie über direkte telefonische Kontaktaufnahme oder per E-Mail. Auch wurden im Rahmen eines Planungsworkshops mit den örtlichen Eigentümern, den beteiligten Fachämtern, Mitgliedern der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie ausgewählter Stakeholder, einerseits der Status-Quo bewertet, andererseits Anregungen und Ideen zur zukünftigen Entwicklung des Borsiggeländes gesammelt.

Nachfolgend werden die individuellen Interessenslagen sowie die Vorhaben, Ideen und Anregungen der öffentlichen Verwaltung, ausgewählter Stakeholder, der örtlichen Eigentümer resp. der im Auftrag der Eigentümer agierenden Grundstücksverwalter sowie ausgewählter Unternehmen dargestellt und bestehende Flächenbedarfe genannt:

1 Belange der öffentlichen Verwaltung und ausgewählten Stakeholdern

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Ref. IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte[5]

Nach Angaben von Frau Kanzler-Tullio, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Ref. IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte verknappt sich berlinweit das Angebot an preiswerten Gewerbeflächen zusehends. Angesichts hoher Baukosten und Zinsen sind Angebotsmieten bei Neubauflächen z.B. für 9 Euro/qm kaum mehr darstellbar. Gleichzeitig findet innerhalb der Gewerblichen Bauflächen eine Gentrifizierung statt, die weiter steigende Preise für gewerblich nutzbare Flächen zur Folge hat. Dem gegenüber steht der Bau von preiswerten Gewerbeflächen alles andere als im Fokus der Immobilienwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel, neue landeseigene Gewerbehöfe zu errichten, so auch möglicherweise auf dem landeseigenen Grundstück Am Borsigturm 21-25. Dabei besteht jedoch die Herausforderung einer Entscheidung, welche Betriebe als Mieter bevorzugt werden (dürfen).

Strukturpolitisch und aufgrund der hohen Anzahl an Arbeitsplätzen, hat das Industrie- und Gewerbegebiet Borsiggelände eine große Bedeutung. Insofern sollen keine falschen Anreize gesetzt werden, die den Erhalt der industriellen Produktion am Standort gefährden könnten.

Ziel für das Borsiggelände ist die Transformation zu einem innovativen Wirtschaftsstandort. Hierbei hat der Aufbau bzw. Ausbau von Unternehmensnetzwerken eine starke Bedeutung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A 24 - Stadtentwicklungsplanung[6]

Nach Ansicht von Herrn Grünberg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A 24 - Stadtentwicklungsplanung wird aus gesamtstädtischer Perspektive eine Transformation des Borsiggeländes zu einem innovativen Wirtschaftsquartier angestrebt, wobei die Ausprägung standortspezifisch definiert werden muss.

Die German University in Cairo (GUC) könnte dabei ein wichtiger Ansatzpunkt für die Integration weiterer F+E-Funktionen innerhalb des Industrie- und Gewerbeareals sein.

Als bedeutende Transformationsbeispiele nennt Herr Grünberg beispielsweise die ehemals industriell genutzten Areale in Schöneweide-Südost (unter dem Label 'Gewerbestadtquartier

[5] Ergebnisse des Telefongesprächs mit Frau Kanzler-Tullio vom 19.12.2023
[6] Ergebnisse des Telefongesprächs mit Herrn Grünberg vom 24.11.2023

Behrens-Ufer') sowie das ehemalige Reemtsma-Areal zwischen Mecklenburgischer Straße und Forckenbeckstraße in Berlin-Wilmersdorf (unter dem Label 'GoWest').

Jährlich wird von einer Gewerbeflächennachfrage von 2,5 bis 4,0 ha insb. aus innerbezirklichen Verlagerungen und Erweiterungen und weiteren 12 ha an exogener Nachfrage ausgegangen.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt und Wirtschaftsförderung

Das Stadtentwicklungsamt sowie die Wirtschaftsförderung des Bezirkes Reinickendorf streben die Weiterentwicklung des Borsiggeländes zu einem modernen Industrie- und Gewerbestandort an. Dabei ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsdrucks von Seiten der Eigentümer, nicht mobilisierter Potenziale wie auch der möglichen Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise auf ansässige produzierende Unternehmen die nähere Untersuchung des EpB-Standorts Borsigdamm von bezirklichem Interesse.

Der EpB-Standort Borsigdamm ist demnach entsprechend des StEP Wirtschaft als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote fortzuschreiben, die sich insbesondere an innenstadtaffine Gewerbenutzungen richten. Hierunter fallen insbesondere das Handwerk (auch: Kunstproduktion), Verarbeitendes Gewerbe (u.a. urbane Manufakturen) und Kleingewerbe sowie unternehmensnahe Dienstleistungen mit räumlichem Bezug zum Kundenkreis in der näheren Umgebung. Auch wissenschaftsaffine Nutzungen (FuE, Labore etc.) bieten in Hinblick auf die Nähe zu bestehenden Hochschulstandorten grundsätzlich erwünschte Synergieeffekte. Die planungsrechtliche Ausgangssituation mit der vorwiegenden Art der Nutzung GE und GI und der EpB-Gebietsausweisung ist dabei weiterzuentwickeln. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist hingegen auszuschließen.

Wesentliche Ziele des Bezirksamtes für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Borsiggeländes sind u.a. eine Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit zum Borsighafen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms, eine bessere Erreichbarkeit und Verknüpfung des Standorts mit seiner Umgebung, insb. durch die Herstellung von direkten Wegeverbindungen zwischen südlich angrenzender Wohnbebauung und dem Ortszentrum sowie eine Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Darüber hinaus sollen im Planungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung von Hitzeinseleffekten und zum Klimaschutz, wie Entsiegelungen, Begrünungen und für ein nachhaltiges Regenwassermanagement geprüft werden. Dazu gehört auch eine nachhaltige Wärmeversorgung des Planungsgebiets. Der historische Gebäudebestand ist unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Handwerkskammer Berlin, Referat Planung - Bau - Verkehr[7]

Nach Ansicht von Herrn Liebscher, Handwerkskammer Berlin, Referat Planung - Bau – Verkehr, ist das Gewerbe- und Industriegebiet Borsigdamm ein wichtiger Wirtschaftsstandort, auch weil hier die industrielle Produktion einen hohen Stellenwert hat. Für das Handwerk sind Industrieunternehmen, wie MAN oder Borsig wichtige mögliche Auftraggebende. Insofern stellt das Handwerk eine wichtige Ergänzungsfunktion am Standort dar.

Auch die 'Ro-Ro-Anlage' hat aus wirtschaftlichen und verkehrlich-logistischen Gesichtspunkten eine hohe Bedeutung für den Norden Berlins, da der nächstgelegene schwerlastfähige Hafenstandort erst am Westhafen liegt.

Als Standortschwäche wird die mangelhafte ÖPNV-Erschließung im westlichen Bereich und die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren gewertet.

Grundsätzlich sind Stockwerksgewerbegebäude auch für das Handwerk interessant; bei entsprechenden Deckentraglasten ist Handwerk bis zum 2. Obergeschoss vorstellbar.

Nach Angaben von Herrn Liebscher kommt es auch in Reinickendorf zur Verdrängung (Standortaufgabe) von Handwerksbetrieben. Wenn ein Betrieb verdrängt wird, ist die Gefahr sehr groß, dass dieser ins Umland abwandert. Die Mitarbeiter der Betriebe folgen dieser Wanderung

[7] Ergebnisse des Telefongesprächs mit Herrn Liebscher vom 24.11.2023

allerdings oft nicht, sodass sich die Betriebe neu orientieren und sich auf den ebenfalls bestehenden Bedarf im Umland ausrichten. Hohe Flächen- / Standortnachfrage bestehen seitens des Kfz-Gewerbes sowie im Ausbaugewerbe (z.B. Tischlereien).

Schwierig sei eine Förderung des Handwerks unter Einsatz von GRW-Mittel (z.B. bei Gewerbehöfen), da die Förderkriterien nur mit großen Einschränkungen und in Teilen gar nicht erfüllt werden können.

Industrie- und Handelskammer Berlin, Stadtentwicklung und Infrastruktur[8]

Nach Angaben von Herrn Rau, IHK Berlin, haben die Flächenkonkurrenzen in den vergangenen Jahren massiv zugenommen. Insbesondere auf dem Gewerbeflächen-Mietmarkt sei der Druck gegenwärtig enorm groß. Seit 2015 ist ein stadtweiter Verlust an Gewerbeflächen im Umfang von ca. 170 ha zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt von gewerblich genutzten Flächen im gesamten Stadtgebiet eminent wichtig.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Borsiggelände hat nach Ansicht von Herrn Rau für die Wirtschaftsgeschichte Berlins eine sehr hohe Bedeutung ('Gewerbekulturkulisse'). Gleichwohl sei der Standort seiner Ansicht nach auch für eine moderne, innovative Profilierung bestens geeignet. Notwendig und möglich sei ein Imagewechsel in der Wahrnehmung von Gewerbeflächen, die noch immer häufig einen 'schlechten Ruf' hätten. Potenziale für den Standort seien im Bereich digitaler Technologien in Fertigungsprozessen gegeben. Im östlichen Bereich des Borsigareals käme seiner Ansicht nach auch modernes Handwerk in Betracht. Dieses könnte in campusartiger Form entwickelt werden und dabei elementar und stilbildend sein.

Als weiteren wichtigen Standortfaktor betrachtet er die 'RoRo-Anlage' am Borsighafen. Diese biete zudem weitaus mehr Potenziale für den umweltschonenden Transport von Gütern.

2 Örtliche Eigentümer sowie Grundstücksverwaltungen[9]

Die Eigentümer resp. Grundstücksverwaltungen im Planungsgebiet haben insbesondere ein übergreifendes Interesse an einer effizienten Flächennutzung und -entwicklung. Die Grundstücksverwalterinnen Sirius Facilities GmbH für den Sirius Business Parks sowie die BEOS AG für den Dock 100 haben eigene Konzepte für die bauliche Weiterentwicklung ihrer Grundstücke erarbeitet. Im Falle der GUC wird die bauliche Erweiterung ihrer Dependance bereits mit der Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich vorangetrieben (vgl. Kapitel C 10). Die Entwicklung eigener Grundstücksflächen geschieht sowohl zum Zwecke der Eigennutzung neuer Flächen, als auch mit dem Ziel einer Verwertung resp. Vermietung. Zudem zeigen beide Verwalter*innen Gesprächsbereitschaft hinsichtlich der Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung zwischen der Straße Am Borsigturm und dem Borsighafen sowie entlang des Ufers des Borsighafens mit Anbindung an den Eisenhammerweg unter Inanspruchnahme von Teilen der von Ihnen genutzten Grundstücke. Gleichzeitig weisen beide Verwalter*innen darauf hin, dass die Belange ihrer Mieter*innen zu berücksichtigen sind. Auch durch die weiteren befragten Eigentümer*innen wurde Bereitschaft signalisiert, das Erschließungssystem weiterzuentwickeln und teilweise bestehende private Erschließungsstraßen öffentlich zugänglich zu machen und damit die Herstellung neuer gebietsquerender öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen. Dies muss jedoch im Einklang mit den betrieblichen Belangen und Sicherheitsbedürfnissen einhergehen.

---

8 Ergebnisse des Telefongesprächs mit Herrn Rau vom 24.11.2023

9 Die größten ansässigen Eigentümer*innen resp. Vertreterinnen und Vertreter der Grundstücksverwaltungen wurden in persönlichen Interviews zu Ihren Bedarfen und Belangen befragt und der aktuelle Stand der Gewerberahmenplanung diskutiert. Insgesamt wurden acht Interviews mit den folgenden Akteuren durchgeführt: Sirius Facilities GmbH, BEOS AG, Becken Development GmbH, Nostalgic-Art Merchandising GmbH, German University in Cairo GUC sowie Verwaltung Berliner Grundstücke GmbH VBG. Weitere Eigentümer*innen resp. Grundstücksverwaltungen wurden im Rahmen eines gemeinsamen Planungsworkshops beteiligt. Die protokollarischen Interviewergebnisse werden aus Datenschutzgründen in einem separaten, nicht öffentlichen Anlagenband aufgeführt, der verwaltungsinternen Zwecken dient.

Die gegenwärtigen Erträge durch eine Vermietung von Flächen in den denkmalgeschützten Hallengebäuden decken, übereinstimmenden Aussagen örtlicher Eigentümer*innen nach, nicht den Kostenaufwand für eine denkmalgerechte Sanierung. Daher befindet sich ein großer Teil der denkmalgeschützten Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand und wird vielfach dem Denkmalwert nicht angemessen, z.B. als Kalt- oder Warmlager, genutzt. Investitionen in die Bausubstanz dienen lediglich dem grundlegenden Substanzerhalt. Wiederholt wurden Bestrebungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestandsgebäude mitgeteilt. Dies sei nach eigenen Aussagen jedoch vielfach aus gebäudestatischen Gründen nicht möglich.

Eigentümerübergreifend besteht zudem nach eigenen Aussagen die Absicht, das gegenwärtige Stellplatzangebot im Gebiet zu erhalten und ggf. sogar zu erweitern, um die Bedarfe des Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehrs zu decken. Ein Ausbau innovativer Mobilitätsangebote und insb. E-Ladesäulen wird akteursübergreifend angestrebt. Wiederholt wurde durch die Eigentümer*innen resp. Grundstücksverwaltungen zudem der Wunsch nach einer besseren ÖPNV-Anbindung, nach einem Ausbau des Nahversorgungsangebots im westlichen Bereich des Planungsgebietes, sowie nach einem Ausbau der Breitbandverfügbarkeit geäußert. Die Idee einer lokalen Standortkooperation wurde im Allgemeinen positiv aufgenommen.

3 Örtliche Unternehmen und Institutionen[10]

Die auf dem Borsiggelände ansässigen befragten Unternehmen und Institutionen planen überwiegend einen Erhalt bzw. sogar Erweiterungen ihrer Standorte bis mindestens Mitte der 2030er-Jahre. Dabei besteht insbesondere eine große Nachfrage nach lokalen Lager- und Logistikflächen sowie nach einem Erhalt des Stellplatzangebots. Als wichtigste Standortfaktoren werden die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie die gute ÖPNV-Anbindung im Ostteil des Planungsgebietes genannt. Für das Verarbeitende Gewerbe ist insb. die Ro-Ro-Anlage von essentieller Bedeutung und ein wesentlicher Standortfaktor. Bis zu 90 % der vor Ort hergestellten Aggregate und Maschinen werden über den Borsighafen verschifft.
Bemängelt werden dagegen insbesondere der bauliche und energetische Zustand der Bestandsgebäude, was insbesondere bei den energieintensiven Unternehmen zu hohen Energieverlusten und damit zusätzlichen Betriebskosten führt. Darüber hinaus werden auch der mangelhafte Unterhalt und Zustand der technischen Infrastruktur sowie der Straßen sowie Grün- und Freiflächen bemängelt. Dadurch besteht insgesamt ein großer Bedarf nach zusätzlichen Entwässerungsmöglichkeiten u.a. für die Dachflächen. Wiederkehrend wurde auch der Wunsch nach einer besseren ÖPNV-Anbindung des westlichen Planungsgebietes, einem Ausbau alternativer Mobilitätsangebote und E-Ladepunkte, nach einem Breitbandausbau im Gebiet sowie nach einer besseren fußläufigen Erreichbarkeit der angrenzenden Nahversorgungsangebote in den Hallen Am Borsigturm sowie in Alt-Tegel geäußert. Außerdem wäre eine Dachflächennutzung für eine lokale Energiegewinnung durch Photovoltaik von Vorteil für die Unternehmen.
Bei einer Herstellung von öffentlichen Durchwegungen im Planungsgebiet wird angesichts betrieblicher Sicherheitsinteressen, Zollbeschränkungen und Bedarfen des Schwerlast- resp. Lieferverkehrs wiederholend auf potentielle Konflikte mit dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr hingewiesen. Insbesondere die Ro-Ro-Anlage ist aus Sicht der Unternehmen in diesem Kontext ein sensibler Bereich, in dem es keine Einschränkungen geben dürfe.
Dies sei für einen funktionalen Betriebsablauf zwingend erforderlich.

[10] Im Planungsgebiet sind insbesondere die drei Unternehmen Borsig GmbH, MAN Energy Solutions SE und Amazon mit jeweils mehreren hunderten Mitarbeitenden und großen Flächennachfragen sowie das Bundesarchiv mit der vor Ort ansässigen Abteilung 'Personenbezogene Auskünfte' für die zukünftige Gebietsentwicklung von zentraler Bedeutung. Mit Ausnahme von Amazon konnten alle genannten Akteure bei der Erarbeitung des Gewerberahmenplans für eine Beteiligung gewonnen werden. Diese wurden hinsichtlich ihrer Vorstellungen und Anregungen zur zukünftigen Gebietsentwicklung befragt und der aktuelle Stand der Gewerberahmenplanung diskutiert. Die protokollarischen Interviewergebnisse werden aus Datenschutzgründen in einem separaten, nicht öffentlichen Anlagenband aufgeführt, der verwaltungsinternen Zwecken dient.

E SWOT-Analyse

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden hier zusammenfassend in einer SWOT-Analyse differenziert anhand von insgesamt vier Themenbereichen (Nutzungsstruktur / Städtebau, Bebauung und Freiflächen / Erschließung und Mobilität / Klimaschutz und Klimaanpassung) dargestellt, um die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Planungsgebietes herauszuarbeiten.

Als Stärken (**+**) werden die bereits im Planungsgebiet vorhandenen Potenziale respektive Qualitäten bezeichnet. Es ist hierbei insbesondere relevant, inwiefern diese Stärken zukünftig entwickelt und welche Synergien ggf. entstehen und gefördert werden können. Schwächen (–) sind bestehende Mängel respektive Defizite, die es zu beheben respektive zu minimieren gilt.

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

Nutzungsstruktur

- **+** Ausgeprägtes, standortaffines, diversifiziertes industriell-gewerbliches Nutzungsprofil
- **+** Gute Vernetzung und Synergiewirkungen der örtlichen Betriebe untereinander
- **+** Geringer Leerstandsanteil im Gebäudebestand
- **+** Fußläufige Erreichbarkeit Freizeit- und Einzelhandelszentrum 'Hallen am Borsigturm' und Ortszentrum Tegel
- **+** Potenziale für weitere Synergieeffekte durch räumliche Nähe zur GUC sowie Technologie- und Gründerzentrum PHÖNIX
- **+** Flexible Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes
- **+** Ca. 1/3 der Flächen im Eigentum des Landes Berlin resp. der Berliner Immobilienmanagement GmbH BIM
- **+** Hohe Kooperations- und Initiativbereitschaft der örtlichen Eigentümer sowie vorhandene Planungen und Konzepte
- **+** Flexible gemeinschaftliche Freiflächennutzung auf dem Gelände des Sirius Business Parks
- – Überwiegende Flächennutzung durch wenige große Betriebe (Borsig, MAN, Amazon) birgt Gefahr eines hohen Leerstandes bei Abwanderung
- – Limitiertes örtliches arbeitsplatzbezogenes Versorgungsangebot insb. im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes
- – Eingeschränkter Gestaltungsspielraum für die öffentliche Verwaltung durch hohen Anteil an Flächen in privatem Eigentum
- – Konfliktpotenziale (Lärm, Verkehr) mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen / Hotel) sowie teilweise innerhalb des Quartiers bei bestehenden Planungen
- – Intensive Freiflächeninanspruchnahme für temporäre Nutzungen durch örtliche Betriebe
- – Hohe Bodenrichtwerte (rd. 2.000 EUR/m^2) vermindern Attraktivität für Ansiedlung von Unternehmen aus dem produktionsgeprägten Bereich

Städtebau, Bebauung und Freiflächen

- **+** Hoher baukultureller Wert des Industriestandorts Borsiggelände durch denkmalgeschützten Gebäudebestand und Ensemblewirkung (genius loci) im Kontext der historischen industriellen Nutzung
- **+** (Historischer) Gebäudebestand teilweise in gutem baulichen Zustand
- **+** Bestehendes Planungsrecht durch festgesetzte Bebauungspläne
- **+** In Teilen gut erschlossene, kurzfristig entwickelbare Gewerbeflächen für etwaige Betriebs-

erweiterungen oder Neuansiedlungen am Gebietsrand sowie singulär im Gebietsinneren

+ Überwiegend gute bauliche Abschirmung der gewerblich-industriellen Nutzung gegenüber angrenzender Wohnbebauung
+ Markante Höhendominanten (Borsigturm, Dock 100) und Sichtbeziehungen bieten Orientierungsmöglichkeiten im Gebiet
+ Räumliche Lage am Borsighafen und Grünzug am Tegeler See als Attraktivitätsfaktor
+ Potentiell zu entwickelnde Grün- und Wegeverbindungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung
+ Gebäudenahe Freiflächen überwiegend baumbestanden
+ Erhaltenswerter Großbaumbestand (Eichen, Pappeln, Buchen)
– Hoher Sanierungsbedarf insb. beim denkmalgeschützten Gebäudebestand
– Dem Denkmalwert nicht angemessene und wirtschaftlich nicht nachhaltige Nutzungen denkmalgeschützter Gebäude
– Schwache Adressbildung des Industriestandortes
– Isolierte Lage im Stadtteil - verstärkt durch geschlossenen Gebietscharakter und fehlende räumliche Verknüpfungen (Grün- und Wegeverbindungen) mit Umgebung
– Hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen
– Teilweise mangelhafte gestalterische Qualität (z.B. teilweise verwahrloste Grün- und Außenflächen oder beeinträchtigte Sichtbeziehungen)
– Mangel an Gebietseingängen im südlichen Bereich / Vielzahl an Sackgassen
– Hoher Anteil an Erschließungs- und Stellplatzflächen
– Private Straßenräume (Beckumer Str. / Egellsstraße) schränken Gestaltungsspielraum ein
– Besondere Anforderungen durch denkmalgeschütztes Ensemble + Gesamtanlage
– Mögliche Belastung des Bodens durch (punktuelle) Altlasten oder Kampfmittel

Erschließung und Mobilität

+ Gute ÖPNV-Erschließung im Osten des Planungsgebietes (S-Bahn-, U-Bahn-, Busverkehr)
+ Sehr gute überörtliche Erschließung durch den MIV (Nähe zur A111 über Berliner Straße)
+ Anschluss an Wasserstraßennetz am Borsighafen über Tegeler See auch für den Schwerlastverkehr
+ Verfügbarkeit von Car-, Bike- und Scooter-Sharing-Angeboten an den Gebietsrändern
+ Öffentliche Erschließung überwiegend in gutem baulichen Zustand
– Flächenintensives (ebenerdiges) Stellplatzangebot
– Unzureichende Fuß-, Radwege- und Grünverbindungen innerhalb des Areals / Fehlende Vernetzungen mit den angrenzenden Quartieren (z.B. durch Zollbeschränkungen)
– Mangelhafte ÖPNV-Erschließung im Westteil des Planungsgebietes
– Fehlende qualifizierte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
– Hohes Aufkommen von ruhendem Verkehr in den öffentlichen Straßenräumen
– Mangel an Kurzzeitparkplätzen
– Hohes Verkehrsaufkommen an MIV durch örtliche Logistik- und Versandunternehmen
– Ineffizientes inneres Erschließungssystem (parallele, individualisierte Erschließung)
– Vorhandene Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Eigentümern hinsichtlich der Erschließungssituation

Klimaschutz und Klimaanpassung

+ Kühleffekte durch Nähe zum Tegeler See mit Grün- und Freiräumen

\+ Gute ÖPNV-Erschließung im östlichen Bereich gewährleistet klimafreundliche Mobilität

\+ Hoher Anteil an Flachdächern bietet Möglichkeiten zur Energiegewinnung / Begrünung

– Geringer Anteil an Dachbegrünung sowie Photovoltaik im gesamten Planungsgebiet

– Geringer Anteil nachhaltiger Energiequellen

– Denkmalschutzrechtliche Restriktionen sowie mangelhafter Sanierungszustand schränken Möglichkeiten zur Energieeinsparung ein

– Lage des Ostteils des Planungsgebietes in einer Hitzeinsel.

Zusammenfassung

Im Rahmen der SWOT-Analyse wurden fachspezifische sowie fachübergreifende Themen identifiziert, denen aus stadt-, freiraum- sowie verkehrsplanerischer Perspektive ein zentraler Stellenwert bei der Standortentwicklung zukommt.

Als wichtigster übergreifender Standortfaktor ist die sowohl überregionale, wie auch örtliche Anbindung des Planungsgebietes zu nennen. Die Nähe zur BAB A111 über die Berliner Straße sowie die in weiten Teilen gute Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebots (S-Bahn, U-Bahn, Bus) stellen ein sehr großes Potenzial für die zukünftige Gebietsentwicklung dar. Darüber hinaus verfügt das Planungsgebiet mit der Ro-Ro-Anlage am Borsighafen über einen der wenigen Anschlusspunkte an das Wasserstraßennetz für den Güterverkehr im nordwestlichen Raum Berlins.

Zu den übergreifenden Themen zählen die Neuordnung der gegenwärtigen gebietsinterne Erschließungssituation mit dem Ziel der partiellen Öffnung des Gewerbestandorts über eine effizientere Durchwegung und Zugänglichkeit des Gebietes. Dabei sollte eine bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren erreicht werden, um die historische und nutzungsbedingte 'Insellage' aufzulösen. Bestehende räumliche Barrieren und Sackgassen, ein Mangel an Gebietseingängen sowie die damit verbundene schwache Adressbildung des Standorts unterstützen dessen gegenwärtig im Ortsteil Tegel isolierte Lage und vermindern gleichzeitig die Erreichbarkeit der umliegenden Quartiere und Nahversorgungsangebote wie die 'Hallen am Borsigturm' aus dem Gebiet heraus. Auch vor dem Hintergrund des bestehenden Mangels an örtlichem arbeitsplatzbezogenem Versorgungsangebot insb. im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes wäre eine effiziente Vervollständigung des Erschließungsnetzes notwendig.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenräume sind leistungsfähig, weisen jedoch bereits jetzt ein zeitlich begrenztes hohes Verkehrsaufkommen sowie einen hohen Parkdruck auf.

Der überwiegende Anteil (2/3) der Flächen befindet sich in Privateigentum oder ist in langfristige Pachtverträge eingebunden, wodurch der Gestaltungsspielraum der öffentlichen Hand eingeschränkt ist.

Der in weiten Teilen denkmalgeschützte Altbaubestand der ehemaligen Borsigwerke besitzt überwiegend mittleren bis teilweise erheblichen Sanierungsbedarf. Die Gebäude sind durch ihre Gestaltsprache und Ensemblewirkung von hohem baukulturellem Wert und stellen dadurch ein wichtiges Standortpotenzial dar. Um den Bestand auch zukünftig erhalten und nutzen zu können, aber auch unter Aspekten der Baukultur, der Energieeffizienz und einer Verbesserung der örtlichen Arbeitsbedingungen, ist die Sanierung des Bestandes sowie eine dem Denkmalwert angemessene, wirtschaftlich tragfähige Nutzung ein wichtiger Belang.

Dabei sind denkmalschutzrechtliche Aspekte mit Fragen der Gebäudeenergieeinsparung und einer möglichen Inwertsetzung der Dachlandschaft für blau-grüne Nutzungen oder zur Energiegewinnung abzuwägen. Positiv ist der geringe Leerstandsanteil im Bestand hervorzuheben.

Im Planungsgebiet lässt sich ein bedeutender Anteil auch kurzfristig entwickelbarer Flächenpotenziale identifizieren, die bereits gut erschlossen oder durch ihre attraktive Lage, z.B. Nähe zum Borsighafen, profitieren. Eine Entwicklung dieser Flächen ist jedoch u.a. aufgrund des

wiederkehrenden Ziels der Eigentümer, möglichst renditestarke Nutzungen zu entwickeln und der bestehenden überwiegenden planungsrechtlichen Festsetzung als Industriegebiet oder ihrer Lage in der EpB-Kulisse jedoch bislang vielfach nicht erfolgt. Im Kontext der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Bodenpreise, ist gleichzeitig die Attraktivität des Standorts für die Ansiedlung von flächenintensivem Produzierendem Gewerbe stark gemindert. Zudem bestehen aufgrund von umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen Konfliktpotenziale für emissionsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe.

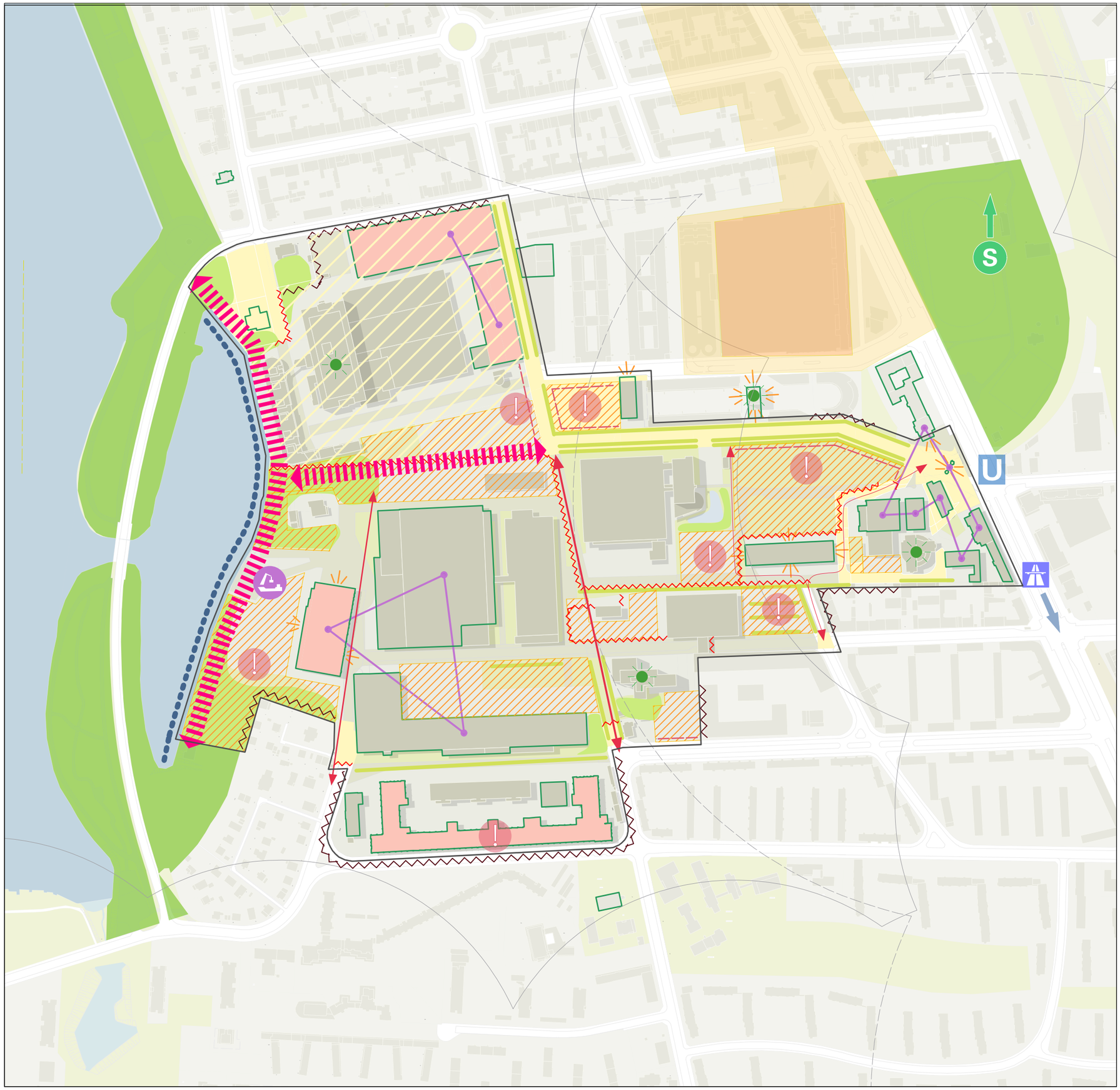
Gegenwärtig herrscht im Planungsgebiet zudem sowohl auf der übergeordneten wie auch der lokalen Ebene ein Mangel an qualifizierten Grün- und Freiräumen. Bestehende Freiflächen sind stark durch industriell-gewerbliche Nutzungen beansprucht. Unbebaute Freiflächen sind überwiegend als Erschließungsflächen, zum Teil als vollversiegelte Sammelstellplatzanlagen oder Lagerflächen zur temporären oder dauerhaften Lagerung von betrieblichen Mitteln zu charakterisieren. Dagegen besteht ein Mangel an qualitativen Aufenthalts- und Pausenräumen im Freien für die örtlich Beschäftigten. Die Grünräume am Borsighafen sind nicht erschlossen. Die u.a. im FNP und im LaPro dargestellte Grünverbindung vom Borsighafen zum Gedenkpark Borsigwerke ist bislang nur teilweise entwickelt. Ein wichtiges Standortmerkmal ist der große Altbaumbestand, der bei der Gebietsentwicklung zu beachten ist.

Ein hiermit einhergehender hoher Versieglungsgrad in weiten Teilen des Planungsgebiets führt trotz kühlender Effekte der angrenzenden Gewässer und Landschaftsräume zu stärker werdenden Wärmeinseleffekten und behindert bei Extremwetterereignissen den Regenwasserabfluss. Auch ein sehr geringer Anteil an Dach- und Fassadenbegrünung fördert diese Effekte.

Der Verdacht auf Altlasten und die als potenziell schützenswert eingestuften Biotopflächen machen eine frühzeitige Erkundung der Altlastensituation sowie arten- und naturschutzrelevante Untersuchungen erforderlich, um Planungsrisiken zu mindern.

Ein weiteres Standortpotenzial ist die bislang in Teilen bestehende Verflechtung und Kooperation der Unternehmen am Standort untereinander insbesondere innerhalb des Sirius Business Parks. Weitere Potenziale für zukünftige Synergiewirkungen bilden die Nähe zu bestehenden Wissenschaftsstandorten, wie der German University in Cairo, zum Technologie- und Gründerzentrum PHÖNIX oder perspektivisch der Urban Tech Republic auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel.

Die zusammenfassende Analyse der Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken verdeutlicht die Notwendigkeit einer strukturierten, nachhaltigen Nutzungs- und Gestaltungskonzeption sowie einer Neuordnung des Erschließungssystems. Durch eine integrierte, stadträumliche Neugestaltung, basierend auf den identifizierten Potenzialen und Chancen der Analyse, kann der Standort eine neue Prägung erhalten und in vielfältiger Weise sehr gewinnen. Dies kann u.a. durch die Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände, die Entwicklung und Qualifizierung bestehender Freiflächen, eine bessere Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren sowie den Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz geschehen.



ANALYSE

BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

PLAN 01

SWOT-ANALYSE

STÄRKEN / CHANCEN

- Flächenpotenzial
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Historische Fassade mit Inszenierungspotenzial
- Ensemblewirkung mehrerer denkmalgeschützter Gebäude
- Grün- und Freiflächenbestand
- Fläche im öffentlichen Eigentum
- Fläche im öffentlichen Eigentum (Bestehendes Erbbaurecht)
- Bushaltestelle Einzugsbereich r = 300 m
- U-Bahnhaltestelle Einzugsbereich r = 500 m
- Höhendominante / Landmark
- Hauptzentrum Tegel 'Hallen am Borsigturm'
- Wasserlage / Waterfront
- 'Roll-on / Roll-off-Anlage' Borsighafen
- Überregionale Anbindung MIV über BAB A111
- Nähe zur S-Bahn
- Qualitative Grünräume in der Umgebung

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Städtebaulicher Gestaltungsbedarf
- Unzureichende Fassung des Straßenraums
- Räumliche Barriere
- Mögliche Immissionsschutzkonflikte aufgrund schutzwürdiger Nutzung
- Hoher Sanierungsbedarf Gebäude
- Fehlende Grünverbindung
- Fehlende öffentliche Erschließung (inkl. Fuß- und Radwegeverbindung)
- Fehlende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 05.2024

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

F Integriertes Entwicklungskonzept

1 Entwicklungsleitbild 'Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. vernetzt.

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

Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. vernetzt.

produktiv. steht für

- das Borsiggelände als traditioneller Standort für industriell-gewerbliche Produktion mit Weltmarktführern im Bereich Maschinen- und Anlagenbau
- einen vielfältigen Branchenmix aus Verarbeitendem und Urbanem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe sowie Forschung und Entwicklung
- eine horizontale und vertikale Funktionsmischung
- eine hohe Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte
- attraktive örtliche Arbeitsbedingungen durch moderne Arbeitsplätze in einem historischen und städtebaulich integrierten Umfeld sowie durch eine qualitätvolle Mittags- und Pausenlandschaft

nachhaltig. steht für

- einen denkmalgerecht sanierten und effizient genutzten historischen Gebäudebestand
- ein klimaresilientes, Industrie- und Gewerbequartier
- attraktive und ökologisch wirksame Grün- und Freiflächen am Borsighafen sowie auf den Betriebsgrundstücken
- eine effiziente Flächennutzung resp. -verwertung
- örtliche erneuerbare Energieproduktion / effiziente Nachnutzung von anfallender Abwärme
- ein effizientes und resilientes lokales Regenwassermanagement

vernetzt. steht für

- eine hervorragende Einbindung in das übergeordnete Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr sowie in das Wasserstraßennetz über den Borsighafen
- ein leistungsfähiges und effizientes innerquartierliches Erschließungsnetz mit bedarfsgerechten Dimensionierungen für den Liefer- und Wirtschaftsverkehr
- ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz, das Quartiersdurchwegungen und Vernetzungen mit den umliegenden Quartieren ermöglicht
- Stärkung und Ergänzung eines öffentlich nutzbaren Grünverbunds im Sinne der doppelten Innenentwicklung
- bedarfsgerechte und innovative Mobilitätsangebote in zentral gelegenen Mobilitäts-Hubs
- einen starken Zusammenhalt und eine enge Kooperation in einem aktiv gepflegten Unternehmensnetzwerk
- vielfältige Synergien zwischen den ansässigen Unternehmen / Akteuren sowie mit lokalen und regionalen Bildungs-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen.

2 Entwicklungsziele

Das Entwicklungsleitbild wird durch die nachfolgenden, in den vier Themenfeldern Nutzungsstruktur / Städtebau, Bebauung und Grün- und Freiflächen / Erschließung und Mobilität / Klimaschutz und Klimaanpassung kategorisierten Entwicklungszielen konkretisiert, die den konzeptionell-strategischen Entwicklungsrahmen definieren:

Nutzungsstruktur

- Sicherung der bestehenden Standorte für Verarbeitendes Gewerbe sowie des gewerblich-industriell geprägten Gebietscharakters unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem EpB und der bestehenden EpB-Flächenkulissen
- Lagespezifisch differenzierte Profilbildung innerhalb des gewerblich-industriellen Nutzungsspektrums (Öffentlichkeitsarbeit)
- Entwicklung eines individuellen Gebietsprofils und Förderung der Außenwirksamkeit des Standorts
- Verbesserung der Adressbildung und Sichtbarkeit des Gewerbe- und Industriegebiets
- Förderung und Erweiterung der bestehenden innergebietlichen Vernetzungen und Synergiewirkungen zwischen den örtlichen Betrieben und Stakeholdern, ggf. Aufbau eines lokalen Unternehmensnetzwerks
- Bautypologisch differenzierte Flächenangebote für ein breites Branchenspektrum
- Vertikale und horizontale Mischung gebietskompatibler Nutzungen (Produktion, Forschung + Entwicklung, Büros)
- Sicherstellung einer Verträglichkeit von Verarbeitendem und Produzierendem Gewerbe im Nebeneinander mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen)
- Vermeidung von Flächennutzungskonflikten zwischen benachbarten Nutzungen sowie Vermeidung der Inanspruchnahme von potenziell schützenswerten Biotopen
- Ermöglichung funktionaler und zeitlicher Entwicklungsflexibilität (Adaptiver, lernender Konzeptansatz)
- Herstellung einer attraktiven, gut erreichbaren Versorgungs- und Mittagslandschaft / Bessere Erreichbarkeit der bestehenden Angebote
- Bevorzugte Ansiedlung von verdrängungsbedrohten Handwerksunternehmen auf landeseigener Freifläche Am Borsigturm 21-25

Städtebau, Bebauung und Grün- und Freiflächen

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und dessen Ensemblewirkung, i.S. des industriekulturellen Gebietscharakters durch profitable und dem Denkmalwert angemessene Nutzungen
- Behutsame Nachverdichtung unter Aktivierung bestehender Flächenpotenziale sowie effiziente Gebäude- und Freiflächennutzungen unter Berücksichtigung der geplanten Bauvorhaben
- Entwicklung von Gestaltungsempfehlungen für Neubauvorhaben (Bebauung und Freiflächen) innerhalb des Denkmalbereiches in Anlehnung an die architektonischen Merkmale der historischen Werksgebäude
- Bauliche Fassung und Belebung an der Straße Am Borsigturm als städtebauliches Rückgrat des Gebiets
- Erhalt bestehender Sichtbeziehungen gebietsprägender denkmalgeschützter Gebäude und Inszenierung historischer Gebäudefassaden
- Akzentuierung städtebaulich prominenter Orte, Implementierung identitätsstiftender Impulsorte

- Herstellung einer Ost-West-orientierten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung vom Borsighafen zum Gedenkpark Borsigwerke in uferbegleitender Fortführung mit Anschluss an den Eisenhammerweg im Norden
- Entwicklung von Teilen des Uferbereiches des Borsighafens zu attraktiven Aufenthaltsbereichen
- Qualifizierung gebäudenaher Freiflächen / Entwicklung attraktiver Aufenthaltsbereiche für lokal Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher
- Erhalt / Pflege des bestehenden Großbaumbestandes / Ergänzung von Alleen und Baumgruppen
- Entwicklung geeigneter privater Grün- und Freiflächen als ökologische Ausgleichsflächen
- Beseitigung bestehender Altlasten im Zuge der Gebietsentwicklung
- Berücksichtigung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bei Überschreitung der Maßfestsetzungen des geltenden Planungsrechts

Erschließung und Mobilität

- Erhalt der leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Erschließungsnetz
- Herstellung einer leistungsfähigen und angemessenen innerquartierlichen Erschließung unter Entwicklung weiterer Gebietseingänge, der Herstellung weiterer notwendiger Wegeverbindungen und Gebietsquerungen sowie einer verbesserten Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren
- Angemessene Berücksichtigung der Belange und Platzbedarfe des Wirtschaftsverkehrs in Hinblick auf Schleppkurven, Rangier- und Anlieferzonen sowie Straßenbreiten
- Bündelung des ruhenden Verkehrs / Überprüfung und Anpassung des gegenwärtigen Stellplatzangebots im Zuge weiterer baulicher Entwicklungen
- Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs in der Straße Am Borsigturm / Einführung einer Parkraumbewirtschaftung
- Förderung der Erreichbarkeit und ggf. Ergänzung des bestehenden ÖPNV-Angebots
- Aufbau innovativer Mobilitäts- und Logistikangebote (z.B. Sharing-Angebote, E-Ladesäulen, autonomer Shuttleverkehr, Paketdepots)
- Erhalt der Nutzbarkeit der Ro-Ro-Anlage am Borsighafen sowie Verbesserung der Zugänglichkeit für externe Unternehmen
- Ausbau von qualifizierten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Verbesserung der Barrierefreiheit

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Verstärkung (Förderung) von Maßnahmen zur lokalen Energieproduktion unter Nutzung nachhaltiger Energiequellen (z.B. Nutzung der Dachlandschaften für Photovoltaik)
- Verstärkung (Förderung) der Energieeffizienz von Gebäuden durch energetischen Sanierungen unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange / Senkung der Energiekosten mittels direkter oder indirekter Verwertung der im Produktionsprozess anfallenden Abwärme
- Reduktion von Hitzeinseleffekten durch Entwicklung von Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Förderung von lokaler Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Begrünung von Dachlandschaften, Fassaden und gebäudenahen Freiflächen
- Berücksichtigung bestehender Luftleit- / Ventilationsbahnen ausgehend vom Tegeler See
- Entwicklung von klimaangepassten Arbeitsbedingungen und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels (Förderung von Verschattung, Maßnahmen zur Gebäudekühlung)
- Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Industrie- und Gewerbestandorts vor den Auswirkungen von Extremwetterereignissen

- Verwendung von trockenheitsresistenten und standort- sowie klimaangepassten Arten bei Begrünungsmaßnahmen.

3 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sowie die nachfolgenden Teilkonzepte (Erschließung, Freiraum und Klimaanpassung, Gestaltung und Bebauung sowie Maßnahmen und Umsetzung) konkretisieren umsetzungsbezogen die sektoralen und räumlichen Entwicklungsziele. Sie sind im weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess zu prüfen und ggf. weiter zu konkretisieren. Das Nutzungskonzept (s. nachfolgenden Plan S. 87) stellt das nutzungsstrukturelle Profil für die perspektivische Gebietsentwicklung in einem räumlich-funktionalen Kontext dar und berücksichtigt die jeweils spezifischen Lagequalitäten, die nutzungsstrukturelle Vorprägung, die bestehenden Planungen im Gebiet sowie die besonderen Belange des Immissionsschutzes insb. im Hinblick auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen und die Lage im Wasserschutzgebiet.

Anhand der intendierten nutzungsstrukturellen Gliederung werden Empfehlungen für die zukünftige planungsrechtliche Sicherung formuliert. Dabei werden drei verschiedene Kategorien unterschieden:

Vorrangige Nutzungen definieren die im jeweiligen Gebietstyp (z.B. GI, GE) bevorzugt zulässigen Nutzungen (Hauptnutzungen),

Konforme Nutzungen definieren in Bezug auf die Hauptnutzung ergänzende oder mit in Synergie stehende Nutzungen, die im Gebiet in untergeordnetem Maße zugelassen werden können.

Ausgeschlossene Nutzungen sind in den Gebietstypen unzulässig.

Unter anderem mit den Zielen der:

- effizienten Nutzung vorhandener Flächenpotenziale,
- Sicherung der bestehenden Standorte für Verarbeitendes Gewerbe,
- Herstellung sinnvoller synergetischer, räumlich-funktionaler Zusammenhänge
- der intendierten lagespezifisch differenzierten Profilbildung

sowie unter Berücksichtigung der EpB-Gebietskulissen und des in diesen zulässigen Nutzungsspektrums[11], werden nachfolgende Gebietstypen definiert:

'Industriestandort am Borsighafen / 'Factory Dock' (GI 1)

Vorrangige Nutzungen

- Industrie- und Gewerbebetriebe (hier insbesondere hallengebundenes Verarbeitendes Gewerbe / Industrielle Produktion, z.B. Maschinen- und Anlagenbau), Spedition, Lagerei
- Betriebsnahe Büro- und Verwaltungsnutzungen, industrie- und produktionsnahe Dienstleistungen

Konforme Nutzungen

- Kleinproduktion, Manufakturen und Handwerkswesen
- Einrichtungen betriebsbezogener Forschung und Entwicklung
- betriebsbezogene Bildungs- und Qualifizierungsangebote
- betrieblichen Zwecken dienende Parkhäuser
- betriebsbezogene Kantinen und Catering
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außerhalb der EpB-Kulisse)
- Anlagen für Erzeugung und Versorgung mit Strom oder Wärme
- Großhandel (außer im Bereich des Sirius Business Park)
- Einzelhandel in Gestalt von untergeordneten Verkaufsstellen die den örtlichen Betrieben zuzuordnen sind

Ausgeschlossene Nutzungen

- Wohnnutzungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Vergnügungsstätten

[11] Vgl. StEP Wirtschaft 2040 S. 54 - Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)

'Urbanes Gewerbe- und Produktionsquartier am Borsigturm' / 'Office Dock' (GI 2)

Vorrangige Nutzungen

- Gewerbebetriebe (insb. Handwerks- / produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen, Verarbeitendes und produzierendes Gewerbe, Werkstätten, Manufakturen)
- Betriebsnahe Büro- und Verwaltungsnutzungen, industrie- und produktionsnahe Dienstleistungen, Büroaffine Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung (z.B. Dienstleistungen der Informationstechnologie, Finanzdienstleistungen, Sicherheitsdienstleister, Ingenieurbüros), Forschung und Entwicklung, Labore, emissionsarmes Produzierendes Gewerbe

Konforme Nutzungen

- Einzelhandel in Gestalt von untergeordneten Verkaufsstellen, die den örtlichen Betrieben oder der Gebietsversorgung zuzuordnen sind
- Schulungs-, Ausstellungs- und Seminarräume
- Kantinen und andere betriebsnahe gastronomische Einrichtungen, Catering
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (außerhalb der EpB-Kulisse)

Ausgeschlossene Nutzungen

- Wohnnutzungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- emissionsintensives Gewerbe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

'Gewerbe- und Logistikhof Sterkrader Straße' / 'Veithalle' / 'Gewerbe- und Handwerkshof am Borsigturm' (GE)

Vorrangige Nutzungen

- Gewerbebetriebe (insb. Handwerks- und produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen), Spedition / Logistik / Lagerei (außer im Gewerbe- und Handwerkshof am Borsigturm)
- Betriebsnahe Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schulungs-, Ausstellungs- und Seminarräume, Büroaffine Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung (z.B. Dienstleistungen der Informationstechnologie, Finanzdienstleistungen, Sicherheitsdienstleister, Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung, Labore), Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft, Ateliers

Konforme Nutzungen

- Nicht zentrenrelevanter Fachhandel (z.B. für Baustoffe, Bau- und Kfz-Teile (außer im Gewerbe- und Handwerkshof am Borsigturm)
- Einzelhandel in Gestalt von untergeordneten Verkaufsstellen die den örtlichen Betrieben zuzuordnen sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Kantinen und andere betriebsnahe gastronomische Einrichtungen, Catering
- Anlagen für Erzeugung und Versorgung mit Strom oder Wärme

Ausgeschlossene Nutzungen

- Wohnnutzungen mit Ausnahme Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Tankstellen
- emissionsintensives Gewerbe
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Vergnügungsstätten
- Spedition / Logistik / Lagerei (nur im Gewerbe- und Handwerkshof am Borsigturm)
- Nicht zentrenrelevanter Fachhandel (z.B. für Baustoffe, Bau- und Kfz-Teile) (nur im Gewerbe- und Handwerkshof am Borsigturm)

Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Bildungsschwerpunkt Berliner Straße (GEM)

Vorrangige Nutzungen

- Hochschulstandort
- Öffentliche Einrichtungen und Verwaltungsgebäude
- Arztpraxen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen
- Temporäres Wohnen (z.B. Boarding House)
- Mensen, hochschulnahe gastronomische Einrichtungen

Konforme Nutzungen

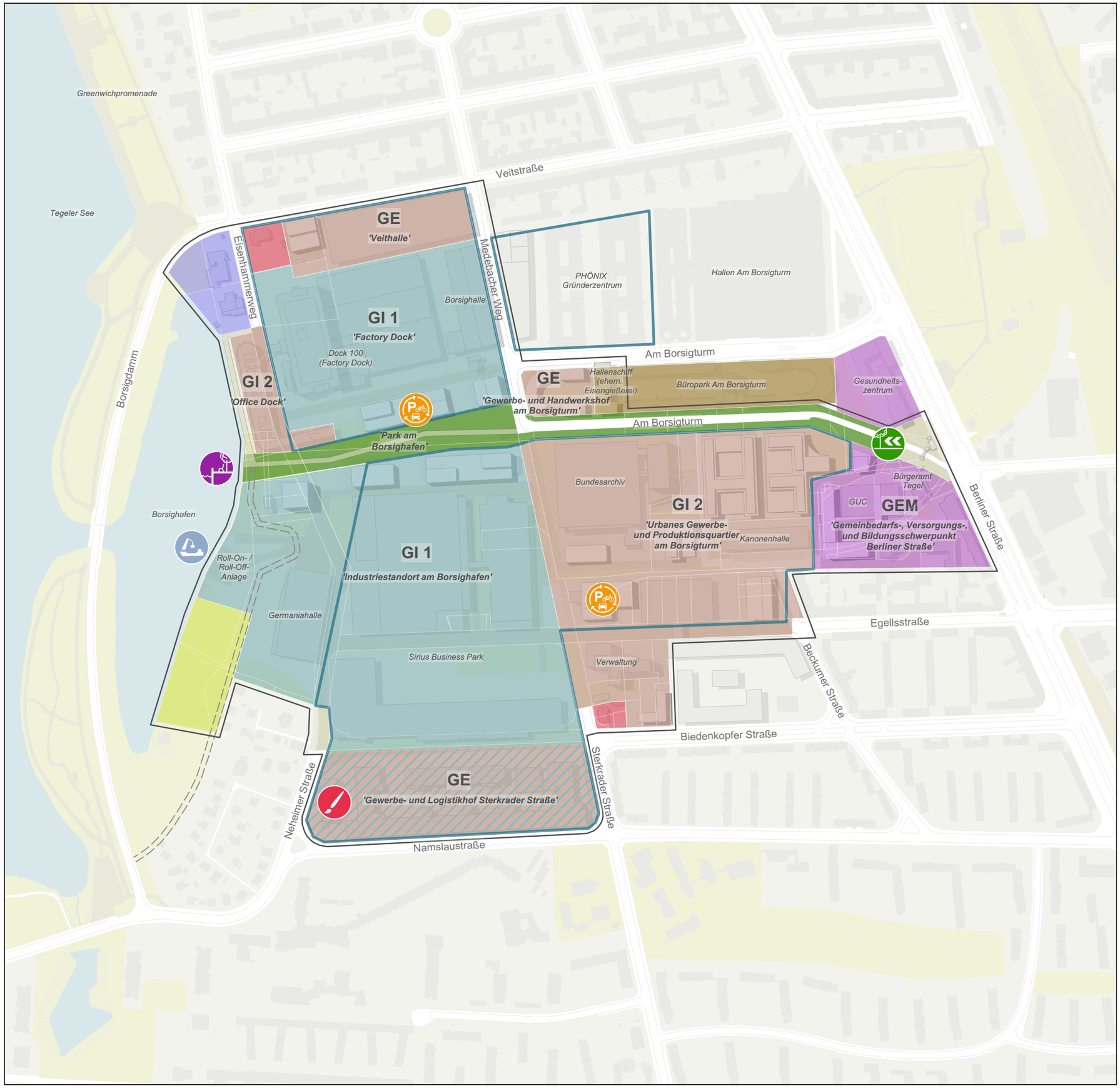
- Anlagen für kulturelle und soziale und sportliche Zwecke
- Fort- / Weiterbildungseinrichtungen
- Ausstellungs- und Seminarräume
- (kleinteiliger) erdgeschossgebundener Einzelhandel
- Apotheken
- sonstige Praxen und gesundheitsbezogene Dienstleistungen
- kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen / Ateliers

Ausgeschlossene Nutzungen

- Wohnnutzungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie temporäres Wohnen
- Verarbeitendes, emissionsintensives Gewerbe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze

Park am Borsighafen

Ausgehend vom Grünzug an der Straße Am Borsigturm soll eine neue öffentliche Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Ostufer des Borsighafens hergestellt werden. Teile des Uferbereiches am Borsighafen sollen dabei als Orte mit besonderer Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dabei soll der dichte Baumbestand in Ufernähe möglichst erhalten bleiben. Diese Grünfläche soll unter Erhalt der bestehenden Frischluft- und Ventilationsbahnen sowie unter Ausbau des Wegesystems zur Straße Am Borsigturm erweitert werden. Zudem ist eine Durchbindung der Wegeverbindung in nördliche Richtung mit Anschluss an den Eisenhammerweg angestrebt. Dies entspricht auch den Darstellungen im FNP (vgl. Kapitel B 1.1). Die genaue Dimensionierung und Gestaltung der Grünverbindung ist in einem vertiefenden Gutachten mit den betroffenen Eigentümern unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der ansässigen Unternehmen zu konkretisieren. Langfristig ist zudem die Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung in südlicher Richtung mit Anbindung an den Borsigdamm zu prüfen. Dabei sind die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Hafen- bzw. der Ro-Ro-Anlage sowie die weiteren betrieblichen Anforderungen dauerhaft zu gewährleisten.



BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

KONZEPT

PLAN 02

NUTZUNGSKONZEPT

GEBIETSTYPEN / NUTZUNGEN / NUTZUNGSPROFIL

- 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
- Wasersport
- Wohnen
- Qualifizierte öffentliche Grünflächen / Grünverbindung
- Private ökologische Ausgleichsfläche
- Prüfung perspektivische Herstellung öffentlich (gesicherter) Fuß- und Radwegeverbindung
- Abgrenzung Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiet 4 - Borsigdamm)

BESONDERE ORTE UND FUNKTIONEN

- Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Potentieller Standort für gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
- Auftakt übergeordnetes, zusammenhängendes Freiraumband
- Hafenanlage
- Kunstzentrum 'Tegel Süd'

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

4 Erschließungskonzept

Mit dem Erschließungskonzept wird die Herstellung einer umwelt- und stadtverträglichen Erschließung des Planungsgebiets intendiert. Dabei werden die Belange aller Verkehrsteilnehmenden berücksichtigt. Das Konzept baut hierbei auf dem bestehenden Erschließungssystem auf und ergänzt dieses um nachfolgende Weiterentwicklungen.

Die Anbindung des Planungsgebiets an die Berliner Straße mit ihrer übergeordneten Bedeutung als örtliche Straßenverbindung erfolgt auch künftig im Norden über die leistungsfähige und in einem guten baulichen Zustand befindliche Sammelstraße Am Borsigturm und im Süden über die Biedenkopfer Straße sowie die Egellsstraße.

Mit dem Ziel des Ausbaus des gebietsbezogenen Straßen- und Wegenetzes soll eine bessere Erreichbarkeit und Verknüpfung der angrenzenden Quartiere und Angebote sowie eine effizientere Erschließung der im Gebiet ansässigen Gewerbestandorte erreicht werden.

Den betrieblichen Belangen und Sicherheitsbedenken der Gewerbetreibenden soll an geeigneten Stellen durch Durchfahrtsbeschränkungen für die Allgemeinheit Rechnung getragen werden.

Insgesamt sieht das Konzept keine neuen öffentlichen Straßen durch das Borsiggelände, sondern nur Ergänzungen der Privatstraßen und öffentlich nutzbare Fuß-/ und Radwegeverbindungen vor. Dies ist Ausdruck eines behutsamen Umgangs mit den Belangen der Anlieger.

Im Zuge der Entwicklung des so genannten 'Park am Borsighafen' soll eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung ausgehend vom Grünzug an der Straße Am Borsigturm zum Ostufer des Borsighafens mit Anschluss an den Eisenhammerweg und im weiteren Verlauf an die Greenwichpromenade im Norden hergestellt werden. Langfristig ist zudem die Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung in südlicher Richtung mit Anbindung an den Borsigdamm zu prüfen. Dabei ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Hafen- bzw. der Ro-Ro-Anlage dauerhaft zu gewährleisten.

Weitere potenzielle Varianten von Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Konzept unter Nutzung bestehender Straßenflächen zwischen Beckumer Straße und der Straße Am Borsigturm östlich, westlich sowie nördlich der Kanonenhalle vorgeschlagen. Die östlich der Kanonenhalle vorgesehene Variante einer neuen Wegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht würde überwiegend über Flächen der Betriebsstraße verlaufen, die im Zuge der Standortentwicklung der GUC baulich umgestaltet werden soll. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts kann ein öffentliches Geh- und Radfahrrecht zukünftig jedoch nur dann realisiert werden, wenn der Wirtschafts- und Lieferverkehr der Anrainer dem nicht entgegenstehen. Hierbei sind die betrieblichen Belange der Nostalgic-Art Merchandising GmbH in der Kanonenhalle, im Abgleich mit den bestehenden Fahrrechten zu berücksichtigen. Die Andienung der Kanonenhalle kann zukünftig grundsätzlich nur über Flächen erfolgen, für die entsprechende Rechte bestehen. Die gegenwärtige Praxis der Andienung der Kanonenhalle mit einem (temporären) Querparken des Lieferverkehrs auf der Betriebsstraße widerspricht bereits jetzt den eingetragenen Rechten und wird bei einer Standortentwicklung der GUC nicht mehr möglich sein.

Mit dem Ziel der Verbesserung der gebietsinternen Erschließung soll eine neue private Erschließungsstraße / Betriebsstraße im zentralen Bereich des Planungsgebiets entwickelt werden. Der westliche Abschnitt der Straße soll auf bestehenden Erschließungsflächen westlich des Bundesarchivs verlaufen. Südlich des Bundesarchivs würde die Straße überwiegend auf bestehenden Erschließungsflächen verlaufen und südlich der Kanonenhalle bis an die Erschließungsstraße an der GUC mit Anschluss an die Beckumer Straße im Süden fortgeführt werden.

Zudem würde die Privatstraße die Möglichkeit bieten, insb. die Kanonenhalle von Westen anzudienen. Hierdurch könnte die Straße an der GUC von Lieferverkehren weitestgehend befreit werden und die Flächenkonflikte in diesem Bereich entschärft werden. Die Lieferverkehre könnten von Westen kommend, in einer Dreipunktwendung, parallel zur östlichen Giebelfront der Kanonenhalle anfahren und außerhalb der Halle entladen werden. Bauliche Details wie eine

ggf. erforderliche Überdachung wären im Einvernehmen mit dem Stadtentwicklungsamt zu klären.

Die genaue Dimensionierung und der Aufbau der Erschließungsstraße ist im Rahmen eines vertiefenden Verkehrsgutachtens zu konkretisieren. Generell wäre von einer ca. 6 m breiten Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr sowie einem mindestens einseitig verlaufenden Gehweg von ca. 2,5 m auszugehen. Auch eine straßenbegleitende Begrünung resp. Entwässerungsstreifen wäre denkbar und würde den Zielen der Klimaanpassung entsprechen.

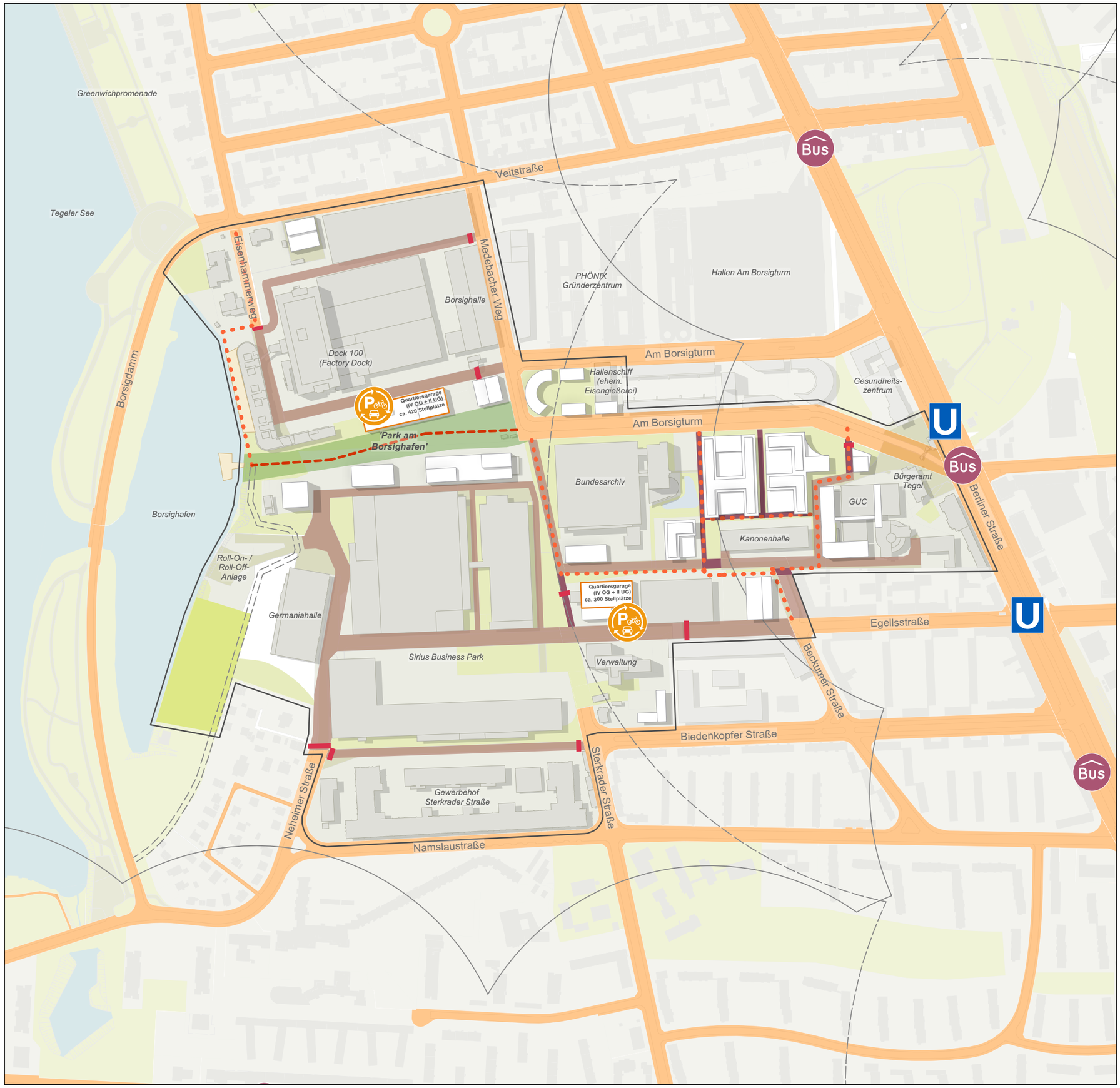
Zudem würde die Straße im westlichen Bereich der Andienung einer auf dem Standort des gegenwärtigen Parkplatzes zu errichtenden Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub dienen, die mit einer Kapazität von ca. 300 Stellplätzen den Stellplatzbedarf des Sirius Business Parks sowie ggf. weiterer umliegender Betriebe decken könnte. Die Quartiersgarage soll insgesamt drei Ober-, ein Erd-und zwei Untergeschosse besitzen, um sich städtebaulich einzufügen.

In die Quartiersgarage im Sirius Business Park könnten in multicodierten Bereichen auch Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder, Ladepunkte für Elektroautos und -fahrräder sowie für Car-, Bike- und Scootersharing-Angebote integriert werden. Dies würde eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden dezentralen Sharing-Angeboten an den Gebietsrändern darstellen.

Eine weitere Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub mit einer Kapazität von ca. 420 Stellplätzen soll im südlichen Bereich des Dock 100 errichtet werden. Auch hier wäre die Quartiersgarage mit drei Ober-, einem Erd- und zwei Untergeschossen zu errichten. In dieser könnte der Großteil der Stellplatzbedarfe des Dock 100 gebündelt gedeckt werden, da Teilbereiche der Stellplatzanlagen im südlichen Bereich des Dock 100 für die Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung zum Borsighafen sowie für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden würde. Damit wäre auch die Grundlage dafür geschaffen, die bislang als Park- und Umschlagplatz genutzte Borsighalle einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

Die Egellsstraße soll als wichtiges infrastrukturelles Rückgrat des Planungsgebiets perspektivisch eine einheitliche Gesamtgestaltung erfahren und begrünt werden. Dabei sind die Belange des Liefer- sowie des Schwerlastverkehrs zu berücksichtigen.

Für eine bessere Anbindung des westlichen Bereiches des Planungsgebiets ist eine Erweiterung des ÖPNV-Angebotes zu prüfen.



BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

KONZEPT

PLAN 03

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

- Öffentlich gewidmete Straßen Bestand
- Private Erschließungsstraßen Bestand / Planung
- Durchfahrtsbeschränkungen
- Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Prüfung perspektivische Herstellung öffentlich (gesicherter) Fuß- und Radwegeverbindung
- Gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
- Einzugsradius Bushaltestelle (r = 300 m)
- Einzugsradius U-Bahn-Haltestelle (r = 500 m)
- Öffentliche Grün- und Freifläche
- Private ökologische Ausgleichsfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

5 Freiraum- und Klimaanpassungskonzept

Das Freiraum- und Klimaanpassungskonzept stellt die Entwicklung einer attraktiven, ökologisch wirksamen und vielfältig nutzbaren öffentlichen wie auch privaten Grün- und Freirauminfrastruktur im Planungsgebiet dar. Es zeigt zudem Maßnahmen für eine klimaangepasste Transformation der Gebäude und Freiflächen auf. Dadurch soll das Gebiet bestmöglich vor den Auswirkungen von Extremwetterereignissen in Folge des Klimawandels, wie Hitze, Starkregenereignissen oder Trockenheit geschützt werden.

Ein zentraler Konzeptgedanke ist die Entwicklung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zum Borsighafen mit Anschluss an den Eisenhammerweg im Norden sowie als Grünzug an die der Straße Am Borsigturm im Osten. Diese dient neben der Erweiterung und Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen der Vernetzung des historischen Borsiggeländes mit der Umgebung und damit auch der Sichtbarmachung des Industrie- und Gewerbestandorts. Gleichzeitig fördert die Zugänglichmachung des Ufers am Borsighafen neben dem Naherholungswert für die Allgemeinheit auch eine Aufwertung des Arbeitsumfeldes für die lokal Beschäftigten.

Der 'Park am Borsighafen' soll dabei vorrangig auf derzeit privaten Grün- und Freiflächen entwickelt werden und unter Berücksichtigung der bestehenden Luftleit- und Ventilationsbahnen ausgehend vom Tegeler See in einer Breite von 30 – 45 m an die Straße am Borsigturm mit ihrer markanten dreireihigen Lindenallee und darüber hinaus an den Gedenkpark Borsigwerke anschließen. Am Uferbereich des Hafens soll ein besonderer Aufenthaltsbereich ggf. in Form einer Steganlage oder einer Aussichtsplattform hergestellt werden.

Im östlichen Teil des Planungsgebiets wird die bestehende Platzfläche um das Ensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld des Borsigtors um zusätzliche Platzflächen im nördlichen Teil des GUC-Grundstücks erweitert. Die so genannte 'Piazza' dient zukünftig als Entrée des Universitätscampus. Diese 'urbane' Platzsituation an der Berliner Straße bildet das Pendant zum ruhigen Aufenthaltsbereich im Park am Borsighafen.

Neben der Entwicklung dieser gebietsumgreifenden öffentlichen Grünraumverbindung, sollen bestehende Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken so weit wie möglich ebenfalls qualifiziert und begrünt werden. Diese so genannten 'Pocket Parks' sollen zukünftig als attraktive Aufenthalts- und Pausenbereiche für die lokal Beschäftigten entwickelt sowie der Regenwasserrückhaltung sowie unter dem Label 'Biotopinseln' der Förderung der Biodiversität dienen. Im Zuge einer Qualifizierung können diese beispielsweise unter Verwendung trockenheitsresistenter und klimaangepasster Arten begrünt und mit attraktiven Aufenthaltsbereichen ausgestattet werden. Andere Teilflächen könnten über die Herstellung von Muldensystemen der Rückhaltung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser dienen. Dabei wäre die Anlage straßenbegleitender Mulden ggf. denkbar, wenn sie nach unten abgedichtet werden.

Die südlich der Germaniahalle im Bereich des Ostufers des Borsighafens befindliche Freifläche soll zukünftig als private ökologische Ausgleichsfläche für private Bauvorhaben dienen.

Darüber hinaus können Flächenentsiegelungen zu einem Schutz vor meteorologischen und klimatischen Extremereignissen beitragen. Bei Um- und Neubauten von Straßen, ebenerdigen Stellplätzen und Platzflächen sind möglichst wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden und bestehende Stellplatzanlagen zu begrünen.

Im Planungsgebiet ist der schützenswerte, gebietsprägende Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Markante Grünstrukturen wie Alleen oder Gehölzgruppen sind durch ergänzende Neupflanzungen zu stärken. Die privaten Straßenräume sind unter Berücksichtigung der Belange des Lieferverkehrs so weit wie möglich ebenfalls zu begrünen.

Auch im Gebäudebestand sowie bei der geplanten Neubebauung sind Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels zu treffen. Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung können insbesondere bei den energieintensiven Unternehmen wie Borsig und MAN zu erheblichen Einsparungen bei den Energiekosten führen. Eine Nutzung der Dachflächen der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes für Photovoltaik und Solarthermie ist zu prüfen. Dachflächen auf Neubauten sind für die Regenwasser-

retention zu nutzen. Auch Fassadenbegrünungen können zu einer Vermeidung von Hitzeinseleffekten und einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Das Planungsgebiet soll darüber hinaus über ein dichtes Netz ergänzender Fuß- und Radwegeverbindungen besser erschlossen und mit den umliegenden Quartieren verknüpft werden, wodurch u.a. eine bessere Erreichbarkeit der lokalen Angebote sowie der ÖPNV-Angebote an der Berliner Straße erzielt werden soll.

BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

KONZEPT

PLAN 04

FREIRAUM- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

- 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)
- Mögliche Regenwassereinspeisung in Borsigkanal (Lagegenau)
- Borsigkanal (verrohrt)
- Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Öffentliche Aufenthaltsbereiche am Borsighafen
- Prüfung perspektivische Herstellung öffentlich (gesicherter) Fuß- und Radwegeverbindung
- Private ökologische Ausgleichsfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

6 Gestaltungs- und Bebauungskonzept

Das Gestaltungs- und Bebauungskonzept stellt die perspektivische Gebietsentwicklung in ihren gestalterischen und baulich-räumlichen Zügen dar und integriert alle relevanten Konzeptansätze und Maßnahmen aus den vorhergehenden Teilkonzepten.

Ein zentrales Ziel ist die städtebauliche Akzentuierung durch die Herstellung, resp. Komplettierung einer baulich-räumlichen Fassung der Straße Am Borsigturm. Nördlich der Straße soll auf Grundlage des bestehenden B-Plans XX-286 die landeseigene Freifläche Am Borsigturm 21-25 mit drei sechsgeschossigen Gebäuden baulich entwickelt werden. Hierzu wird durch die Senatswirtschaftsverwaltung die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahren für die Entwicklung eines Gewerbe- und Handwerkshofes geprüft. Ein möglicher Bebauungsvorschlag sieht die Vervollständigung der markanten städtebaulichen Figur um die Spange am Borsigturm vor. Südlich der Straße werden auf der Freifläche Am Borsigturm 136, gemäß des aktuellen Entwurfes von Gewers Pudewill, zwei überwiegend fünf- bis sechsgeschossige multifunktionale Gebäude für Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Verwaltung entwickelt. Im Zuge dessen soll auf der Ostseite des östlichen Gebäudes ein neuer öffentlich zugänglicher Platz entstehen, der auf die angrenzende Platzsituation im Umfeld des Borsigtors reagiert. Auf der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Kanonenhalle soll zudem ein solitäres, fünfgeschossiges Schulungszentrum und Abholermarkt für Handwerksdienstleistungen errichtet werden.

Der Standort des Bundesarchivs Am Borsigturm 130 bleibt zum jetzigen Kenntnisstand mindestens bis zum Ablauf des Mietvertrages im Jahr 2038 bestehen. Im Falle einer Standortverlagerung könnte das Areal gemäß der bestehenden Gebietskategorie GI als Standort für urbane Produktion weiterentwickelt oder mit einem insgesamt kompakteren Baukörper neu entwickelt werden. Auf der südlich angrenzenden Freifläche besteht gegenwärtig Flächenpotenzial für die Errichtung eines weiteren, bis zu viergeschossigen produktionsnahen Büro- oder Dienstleistungsgebäudes.

In Anknüpfung an die Straße am Borsigturm wird eine Grün- und Wegeverbindung im Sinne eines Grünzugs zum Borsighafen hergestellt, die unter baulicher Entwicklung der nördlich und südlich anliegenden Potenzialflächen des Dock 100 sowie des Sirius Business Parks baulich-räumlich gefasst wird. Hierdurch können beidseits des Grünzugs anstatt der derzeitigen Stellplatz- und Lagerflächen neue Bauflächen in attraktiver Lage entstehen. Durch die bauliche Fassung wird eine Leitwirkung zum Borsighafen erzeugt, die in entgegenlaufender Richtung den Borsigturm akzentuiert.

Der vorgeschlagene 'Park am Borsighafen' wird vorwiegend auf bereits grüngeprägten Flächen entwickelt. Im Verlauf des Ostufers des Borsighafens schafft die Parkanlage über die Anbindung an den Eisenhammerweg eine Verbindung an die Greenwichpromenade im Norden. Weiter südlich ist perspektivisch und unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange, die Fortführung der Grün- und Wegeverbindung im weiteren Verlauf des Ostufers des Borsighafens in Richtung Süden zu prüfen. Die südlich der Ro-Ro-Anlage liegende Grünfläche mit dem als potenziell schützenswert eingestuften Magerrasenbiotop soll als private ökologische Ausgleichsfläche entwickelt werden. In diesem Bereich könnten somit Ausgleichsmaßnahmen für örtliche Bauvorhaben umgesetzt werden.

Im Bereich des Dock 100 sollen die u.a. im Zuge der Herstellung der Grünverbindung entfallenden Stellplätze durch die Errichtung eines viergeschossigen[12] Parkhauses mit Mobilitäts-Hub kompensiert werden. An der Straße Am Borsigturm bestünde damit zusätzliches Flächenpotenzial für die Errichtung eines weiteren bis zu fünfgeschossigen, repräsentativen Gebäudes im Eingangsbereich des Dock 100. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich könnte auch die Stellplatzanlage an der Veitstraße perspektivisch baulich entwickelt werden. Dieser Standort, der sich planungsrechtlich im GE befindet, sollte ein Gebäude mit öffentlich wirksamer Erdgeschossnutzung erhalten und im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung Flächen für produktionsnahe Dienstleistungen oder Büro- und Verwaltungsnutzungen an-

[12] (inklusive Untergeschosse) sechsgeschossig

bieten. Die stark sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten ehem. Werkshallengebäude wie die Veithalle, die gegenwärtig als Kaltlager genutzt wird sowie die Borsighalle, die gegenwärtig als Parkhaus dient, sollten perspektivisch einer tragfähigen Folgenutzung zugeführt werden, die eine nachhaltige Sanierung und Sicherung der Gebäude ökonomisch trägt. Denkbar wären bspw. Flächen für produktionsnahe Dienstleistungen, Ateliers oder Büronutzungen in der Veithalle sowie Flächen für Produktion oder Logistik in der Borsighalle.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes wird das GUC-Gelände gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept der GUC unter Festsetzung des B-Plan 12-57 nachverdichtet. Auf dem Campusareal sind der Neubau eines sechs- bis neungeschossigen Boarding Houses, eines sechsgeschossigen Universitätsgebäudes sowie Umbauten im Bestand geplant. Darüber hinaus sollen die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Campus saniert und teilweise eine Umnutzung erfahren. Gegenüber der angrenzenden produktionsorientierten und gewerblichen Nutzung sollen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden. Im nördlichen Bereich soll ein öffentlicher Platz in Ergänzung der Platzsituation am Borsigtor ein Entrée für die Universität und im Ganzen für das gesamte Borsiggelände bilden.

Im Bereich des Sirius Business Parks sollen insgesamt drei Entwicklungsflächen, die bereits im Jahr 2021 erarbeiteten 'Masterplan-Entwurf für den Sirius Business Park' konzeptionell beplant wurden, baulich entwickelt werden. Auf der bestehenden Stellplatzfläche an der Egellsstraße / Beckumer Straße soll ein ein- bis dreigeschossiges, teilbares Hallengebäude für Produktion sowie Forschung und Entwicklung mit einem direkt angegliederten Verwaltungs- und Bürotrakt mit einer BGF von insgesamt 4.400 m^2 für die dort tätigen Unternehmen entwickelt werden.

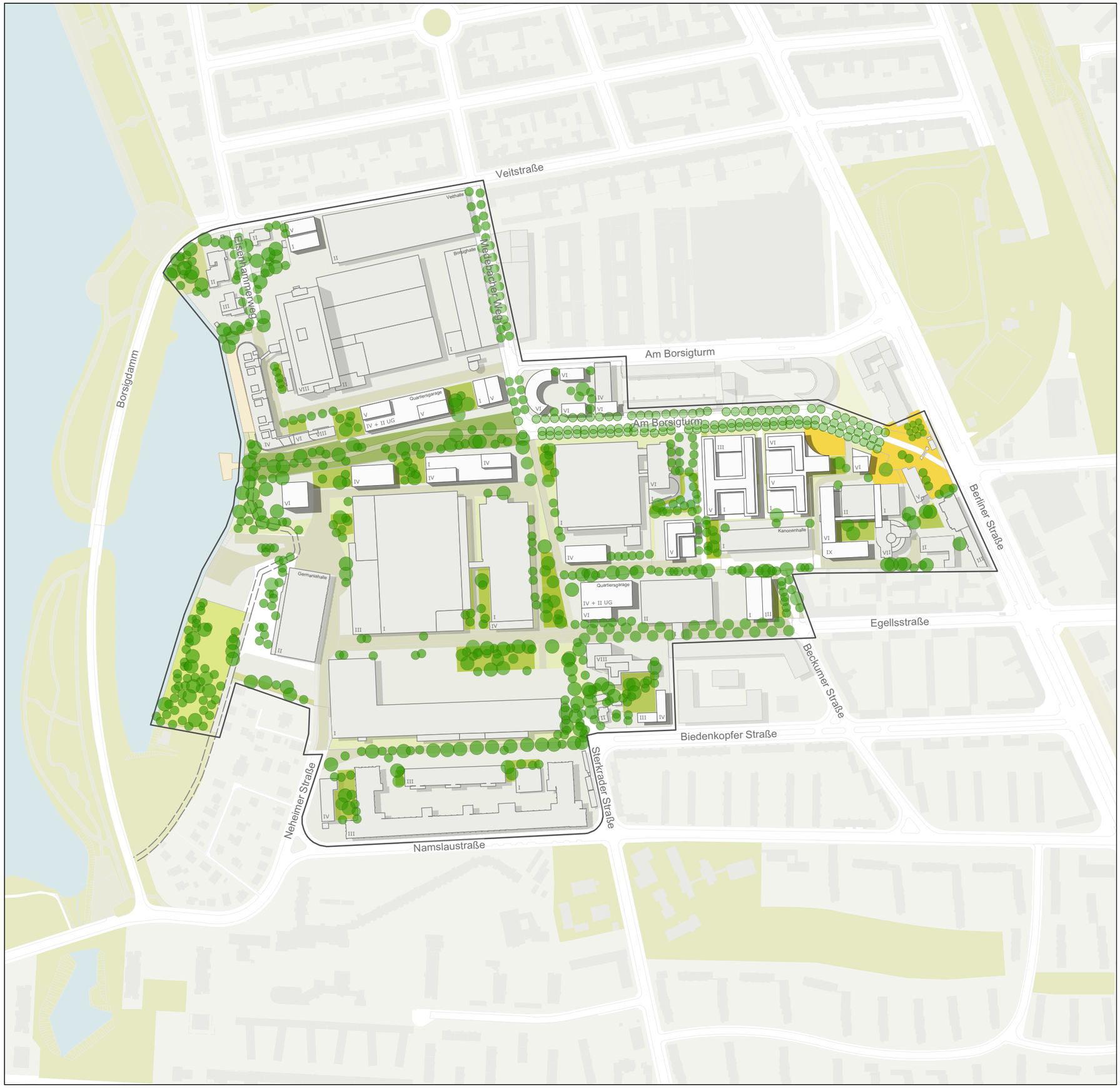
Südlich des Verwaltungsgebäudes der Borsig GmbH sowie MAN Energy Solutions SE ist auf der bestehenden Stellplatzanlage der Neubau eines drei- bis viergeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage mit einer BGF von rd. 4.000 m^2 geplant.

Nördlich des Verwaltungsgebäudes soll auf der bestehenden Stellplatzanlage unter Inanspruchnahme der Flächen des insb. durch RENAFAN genutzten Gebäudes, dessen Nutzung bis zum Jahr 2026 befristet ist, eine viergeschossige[13] Quartiersgarage mit Mobilitätsknoten entwickelt werden. Südlich an die Quartiersgarage ist als Mantelfunktion ein sechsgeschossiges, multifunktional nutzbares Gebäude im Nutzungsschwerpunkt 'Produktionsnahe Dienstleistung, Büro- und Verwaltung, betriebsnahe Versorgungsleistungen' angegliedert.

Die Potenzialflächen nördlich der Germaniahalle sowie der ehemaligen Lokomotiv-Reparaturwerkstatt sollen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Grün- und Wegeverbindung zwischen der Straße Am Borsigturm und dem Borsighafen baulich entwickelt werden und den Sirius Business Park nördlich arrondieren. Im Nordwesten soll ein sechsgeschossiges, multifunktionales Gebäude eine repräsentative Funktion für den Industrie- und Gewerbestandort am Borsighafen erhalten. Diesem Gebäudestandort kommt durch die Lage am Ende der durch die Straße Am Borsigturm definierten Achse eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Denkbar wäre, hier eine öffentlich nutzbare Erdgeschossnutzung wie bspw. Gastronomie in Wassernähe anzubieten. Damit könnte dem Ziel, attraktive Aufenthaltsbereiche in Ufernähe zu entwickeln, Rechnung getragen werden. Da sich dieses Gebäudes auf der Fläche des durch Borsig genutzten Röntgenbunkers befindet, kann eine Realisierung nur erfolgen, wenn das Gebäude nicht mehr für betriebliche Zwecke notwendig ist. Alternativ wäre auch eine Integration des Röntgenbunkers in einen Neubau an gleicher Stelle eine zu prüfende Option. Weiter östlich bestehen Flächenpotenziale für die Entwicklung weiterer Gebäude im Bereich Produktion / Lagerei, Produktionsnahe Dienstleitungen, die zugleich zur räumlichen Fassung der Grünverbindung beitragen. Die im Planungsgebiet unbebauten Bereiche und nicht unmittelbar betrieblichen Zwecken dienenden Freiflächen sollen durch eine attraktive Freiraumgestaltung zu 'Pocket Parks' als Naherholungsflächen für die lokalen Beschäftigten entwickelt werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude im Planungsgebiet sind zu erhalten und in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes energetisch zu ertüchtigen und sukzessive zu sanieren.

[13] Insgesamt sechsgeschossig (inklusive zwei Untergeschosse)



BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

KONZEPT

PLAN 05

GESTALTUNGS- UND BEBAUUNGSKONZEPT

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

7 Maßnahmen- und Umsetzungskonzept

Das Maßnahmen- und Umsetzungskonzept zeigt umsetzungs- und verfahrensorientiert auf, mit welchen konkreten vorbereitenden und baulich-investiven Maßnahmen die definierten Entwicklungsziele für eine Sicherung und behutsame Aufwertung des Industrie- und Gewerbegebiets Borsiggelände realisiert werden können.

Die Entwicklungsmaßnahmen gliedern sich dabei in fünf zentrale Handlungsfelder. Diese fokussieren jeweils mehrere relevante und inhaltlich miteinander verschränkte Zukunftsthemen und stellen sich folgendermaßen dar:

1 Nutzung, Standortsicherung und Profilierung
2 Städtebauliche und freiräumliche Neuordnung und Aufwertung
3 Erschließung und Mobilität
4 Klima-/ Umweltschutz und Klimaanpassung
5 Beteiligung und Steuerung.

Die Handlungsfelder definieren konkrete Maßnahmen zur Erreichung der aufgeführten Entwicklungsziele. Die Maßnahmen der Handlungsfelder 1 bis 4 orientieren sich dabei an den in Kapitel F2 genannten Entwicklungszielen. Gleichzeitig sind die einzelnen Handlungsfelder nicht isoliert zu betrachten, da zwischen diesen mannigfaltige Überlagerungen bzw. Verstärkungen und Abhängigkeiten bestehen. Daher nimmt das querschnittorientierte Handlungsfeld 5 'Beteiligung und Steuerung' eine Sonderstellung ein, das gewissermaßen die 'Software' für die zukunftsfähige Qualifizierung des Gewerbe- und Industriegebiets mit der Umsetzung aller Maßnahmen in den übrigen Handlungsfeldern ('Hardware') umfasst.

Anhand von Symbolen wird dargestellt, in welchem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich die aufgeführten Maßnahmen liegen:

- ● Bezirksamt Reinickendorf / weitere Behörden
- ○ Betriebe / Privateigentümer*innen
- ◐ Bezirksamt Reinickendorf / weitere Behörden und Betriebe / Privateigentümer*innen.

Nutzung, Standortsicherung und Profilierung

- ● Anwendung formeller Planungsinstrumente (u.a. Aufstellung / Änderung von B-Plänen, s. Kap. H) unter Berücksichtigung des EpB, Wirtschaftsflächenkonzepts und Gewerberahmenplans (u.a. Fortführung Aufstellungsverfahren für den B-Plan 12-57)
- ◐ Bildung und Steuerung ablesbarer adressbildender Nutzungscluster (vgl. Nutzungskonzept)
- ◐ Unterstützung bei der Bildung eines Unternehmensnetzwerks zur Bündelung gemeinsamer Interessen (sowie aktive Bauberatung für lokale Bauherren)
- ◐ Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für den öffentlichen Raum, für Betriebsflächen und Werbeanlagen
- ◐ Aufwertung / Akzentuierung der Gebietseingänge als 'Visitenkarte' des Gebiets
- ◐ Vermittlung der besonderen Geschichte des Borsiggeländes über die Entwicklung von Produkten und Veranstaltungen mit industriegeschichtlichem und -kulturellem Bezug wie ein 'Pfad der Industriekultur'[14] oder Industriespaziergänge[15]
- ◐ Erarbeitung eines Exposés / einer Imagebroschüre für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet

[14] Entlang der im Plan verorteten historischen Spuren wird der Pfad begleitet von Tafeln / Schildern zur eigenständigen Erschließung der Gebietshistorie

[15] In der Vergangenheit wurden Industriespaziergänge unter verschiedenen Gesichtspunkten bereits vom BBWA erarbeitet und werden unter Mitwirkung des Bezirksmuseums fortlaufend angeboten. Zusätzlich wäre es denkbar, die Route bzw. den Standort beim Berliner Zentrum Industriekultur (bzi) aufzuführen.

- ○ Verbesserung der arbeitsplatznahen Versorgungsangebote für Beschäftigte (z.B. durch Foodtrucks)
- ○ Ausbau des lokalen Glasfasernetzes.

Städtebauliche und freiräumliche Neuordnung und Aufwertung

- ○ Planung und Neubau von vertikal gemischt genutzten Gebäuden mit dem Schwerpunkt Urbane Produktion, Forschung und Entwicklung im Ostteil des Planungsgebiets (z.B. Am Borsigturm 136)
- ○ (Sukzessive) Nutzungsaufgabe sowie Realisierung von Neubauvorhaben auf dem Grundstück des Sirius Business Parks, wie:
  - eines Produktions- und Büro-Gebäudes im Bereich Egellsstraße / Beckumer Straße
  - eines Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Biedenkopfer Straße
  - neuer Produktions-, Lager- oder Logistikgebäudes an der Straße nördlich der MAN Werkshalle
- ○ (Sukzessive) Nutzungsaufgabe der ungedeckten Stellplätze sowie Realisierung von ggf. kombinierten Produktions-, Lager- oder Logistikgebäuden im Bereich des Dock 100
- ○ Planung und Neubau eines Boarding-Houses sowie eines gemischtgenutzten Gebäudes auf dem Grundstück der GUC auf Grundlage des B-Plans 12-57
- ○ Erstellung qualifizierter Freiflächengestaltungspläne im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- ● Sukzessiver Flächenerwerb, Nutzungsaufgabe, sowie Planung und Realisierung einer Ost-West-orientierten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung vom Borsighafen zur Straße Am Borsigturm mit Anschluss an den Eisenhammerweg im Norden
- ● Planung und Herstellung eines attraktiven Aufenthaltsbereiches am Ufer des Borsighafens im Zuge der zu entwickelnden Grün- und Wegeverbindung
- ◐ (Denkmalgerechte) Sanierung und energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes unter Sicherung des Identitätswertes
- ◐ Pflege und Akzentuierung von historischen Spuren (z.B. Industriegleise, Bodenbeläge, Gedenktafeln) und Denkmälern
- ○ Realisierung eines öffentlich zugänglichen platzartigen Entrees für die GUC an der Straße Am Borsigturm sowie Akzentuierung der vorgesehenen Radwegeverbindung am Eisenhammerweg
- ○ Schaffung attraktiver Freiflächen zur Kurzzeiterholung auf privaten Grundstücksflächen ('Pocket Parks')
- ○ Erhaltung und Intensivierung der Pflege vorhandener Grünstrukturen.

Erschließung und Mobilität

- ◐ Herstellung und Sicherung einer öffentlich zugänglichen Gebietsdurchwegung im Zuge der bestehenden Straße westlich des Bundesarchivs mit Anschluss an die Straße Am Borsigturm zur Erschließung einer Quartiersgarage an der Egellsstraße
- ● Flächenerwerb sowie Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Straße Am Borsigturm zum Borsighafen sowie in Teilen des Ostufers des Borsighafens
- ● Prüfung / Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftungszone in den öffentlichen Straßenräumen
- ● Verbesserung der (gebietsinternen) Buserschließung

- ◐ Flächenberäumung, Planung und Realisierung einer zentralen Quartiersgarage mit Mobility Hub auf dem Parkplatz nördlich des Verwaltungsgebäudes der Borsig GmbH sowie MAN Energy Solutions SE
- ◐ Sanierung schadhafter Straßen und Wege (u.a. Herstellung einer fahrradfreundlichen Fahrbahn im Eisenhammerweg zum Anschluss der Nord-Süd-Radverbindung)
- ◐ Erarbeitung und Realisierung eines standortinternen Wegeleitsystems
- ◐ Ausbau von dezentraler Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Fahrräder (ggf. in Kombination mit lokaler Energieproduktion)
- ◐ Barrierefreier Umbau des internen öffentlichen und privaten Fuß- und Radwegenetzes auch zwischen benachbarten Grundstücken
- ◐ Schaffung zusätzlicher und innovativer Mobilitätsangebote (Bike-Sharing, / Bike+Ride-Anlagen) insbesondere im Bereich der Gebietseingänge.
- ○ Schaffung zusätzlicher (überdachter) Fahrradstellplätze inkl. Lastenräder

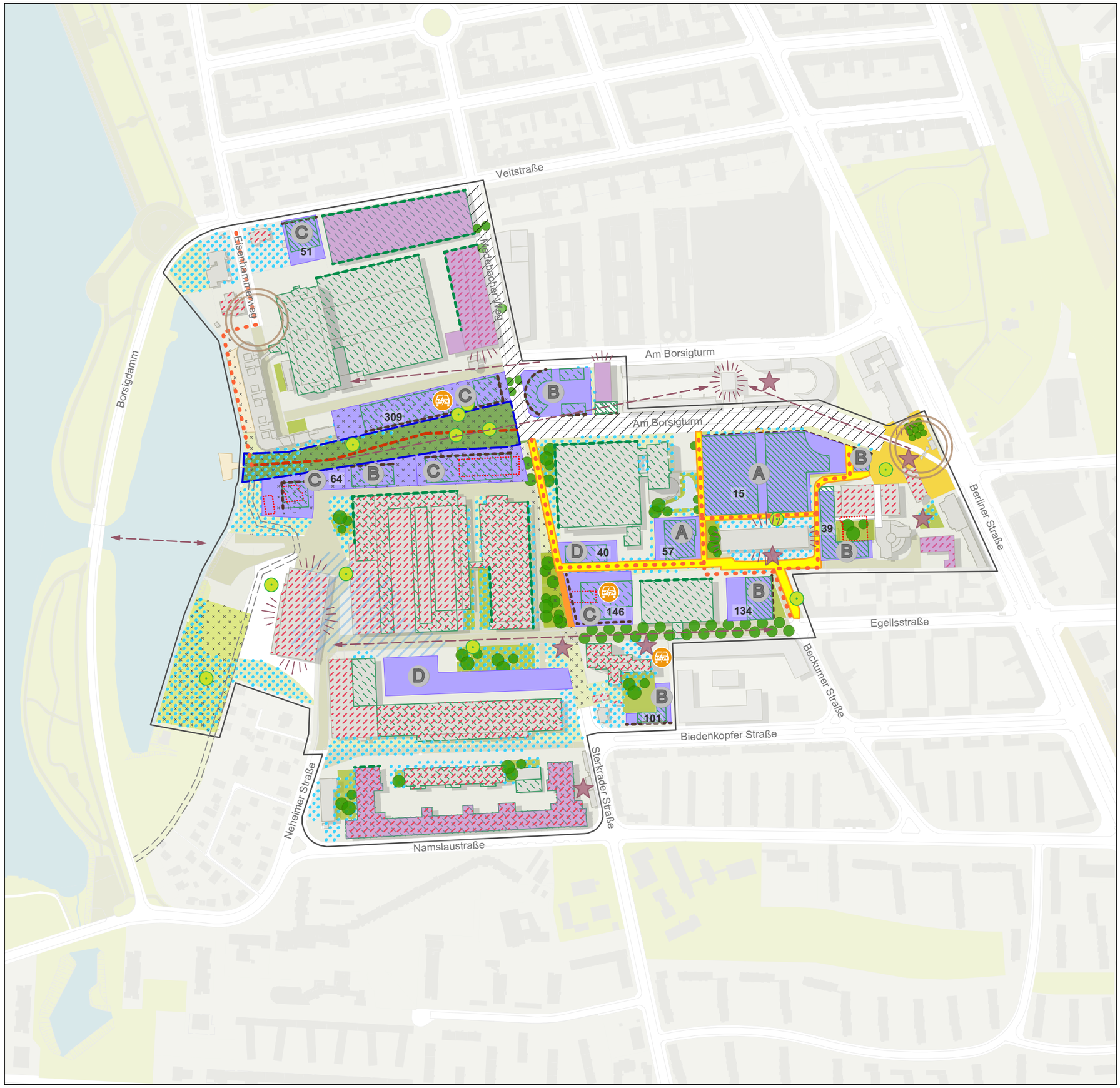
Klima- / Umweltschutz und Klimaanpassung

- ◐ Prüfung des Anschlusses an das Berliner Fernwärmenetz
- ○ Prüfung von Maßnahmen für eine effizientere Nutzung der produktionsbedingt entstehenden Abwärme (energetische Synergien)
- ○ Baukonstruktive Prüfung der Machbarkeit einer Dachnutzung für die Gewinnung regenerativer Energien auch in Kombination mit Gründächern insb. auf großflächigen Hallenbauten
- ○ Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie / ggf. Kleinwindkraftanlagen / ggf. mit einem gemeinsam genutzten BHKW)
- ● Prüfung und ggf. Beseitigung von Gewässerverunreinigungen des Borsighafens durch Eintragungen des Borsigkanals
- ○ Beseitigung / Sanierung von möglichen Altlasten im Zuge der Gebietsentwicklung
- ○ Stärkung der lokalen Biodiversität durch:
  - Umsetzung von Animal-Aided-Design (z.B. Prüfung insektenfreundlicher und energieeffizienter Beleuchtung; Anlage von Biodiversitätsdächern; Verzicht auf spiegelnde und großflächige, ungegliederte Glasfassaden; artenschutzorientiertes Pflegemanagement der Grün- und Freiflächen)
  - Entwicklung von naturnahen und insektenfreundlichen Grünflächen, wie Blühstreifen oder Streuobstwiesen, ggf. als (private) ökologische Ausgleichsflächen auf geeigneten Flächen
- ◐ Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung / eines Erhalts der bestehenden Luftleit- und Ventilationsbahnen ausgehend vom Tegeler See
- ◐ Sensibilisierung von Unternehmen und Schaffung von Anreizen für Begrünungs- und weiteren Klimaanpassungsmaßnahmen
- ○ Prüfung von Fassadenbegrünungen bei weitestgehend geschlossenen Fassadenflächen
- ○ (Teil-)Entsiegelung und Begrünung privater Grundstücksflächen; Wahl versickerungsfähiger Beläge bei Rad- und Fußwegen
- ◐ Berücksichtigung des Albedo-Effekts (Erhöhung der Rückstrahlung) bei der Fassaden- und Freiraumgestaltung
- ◐ Herstellung einer leistungsfähigen technischen Infrastruktur für Regen- und Abwasser, auch bei Extremwetterereignissen

- ○ Förderung von Maßnahmen zum Regenwassermanagement (unter Berücksichtigung der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung) wie die:
  - Entwicklung von Retentionsflächen auf öffentlichen und privaten gebäudenahen Freiflächen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und der Verdunstung
  - Prüfung der Herstellung von 'blau-grünen' Dachlandschaften
  - Prüfung von Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung, wie z.B. Zisternen
- ◐ Pflege, Neu- und Nachpflanzung von (Straßen-)Bäumen:
  - im Zuge der Grünverbindung zum Borsighafen,
  - entlang der privaten Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Belange des Lieferverkehrs sowie der gegebenen Platzverhältnisse
  - entlang der zu entwickelnden gebietsinternen Fuß- und Radwegeverbindungen
- ○ Prüfung von Maßnahmen zur Gebäudekühlung sowie zur Verschattung von Aufenthaltsbereichen im Freien.

Beteiligung und Steuerung

- ● Sicherung öffentlicher Wegerechte auf den entsprechend des Erschließungskonzeptes betroffenen Privatstraßen
- ● Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den in Aufstellung befindlichen B-Plan 12-57 zur Erweiterung und Nachverdichtung des Campus der GUC
- ● Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens für die Entwicklung eines Gewerbe- und Handwerkshofs auf dem Grundstück Am Borsigturm 21-25
- ● Abstimmungen mit der BVG zur effizienteren Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV, insbesondere bzgl. der Anbindung des nördlichen und westlichen Bereiches um die Straße Am Borsigturm / Veitstraße
- ● Fortlaufende Beratungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Energieberatung
- ◐ Bewerbung der Ro-Ro-Anlage bei Betrieben durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung
- ◐ Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin Sirius Facilities GmbH zur Erhöhung des Anteils externer Nutzer für die Hafenanlage
- ◐ Vertiefende kontinuierliche Abstimmungen mit relevanten lokalen Eigentümern und Unternehmen
- ◐ Finanzierung und Durchführung vertiefender Untersuchungen und Studien, wie z.B.:
  - die Erarbeitung eines Konzeptes für die Steuerung und Finanzierung der Gesamtentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes
  - die Durchführung einer Verkehrsuntersuchung sowie Erarbeitung eines tragfähigen und bedarfsgerechten Mobilitätskonzepts
  - die Erarbeitung eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzeptes
  - die Erarbeitung eines standortbezogenen Regenwassermanagementkonzepts
  - die Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes für den Gesamtbereich oder Teilbereiche des Industrie- und Gewerbegebietes
  - Erarbeitung von Denkmalpflegeplänen für denkmalgeschützte Gebäude
  - die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens für potenzielle schützenswerte Biotopflächen am Borsighafen.
- ○ Prüfung und Umsetzung eines Kompromissvorschlags zur Regelung der zukünftigen Erschließung der Kanonenhalle im Zuge der Standortentwicklung der GUC zwischen den betroffenen Anrainern.



KONZEPT

BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

PLAN 06

MASSNAHMEN- UND UMSETZUNGSKONZEPT

STÄDTEBAULICHE / FREIRÄUMLICHE NEUORDNUNG UND AUFWERTUNG

Neugestaltung / bauliche Entwicklung von Potenzialflächen mit:

- A vorliegendem Bauvorbescheid
- B geringen Entwicklungshemmnissen (z.B. keine baulichen Bestandsnutzungen, modifizierbare Freiflächennutzungen)
- C größeren Entwicklungshemmnisse (z.B. bauliche Bestandsnutzungen, neugestaltete Freiflächennutzungen)
- D Flächenreserven

- Qualifizierung / Realisierung öffentlich zugänglicher Platzflächen
- Nutzungsintensivierung Gebäudebestand
- Realisierung öffentliche Grün- und Freifläche
- Realisierung öffentlicher Aufenthaltsbereich in Ufernähe
- Qualifizierung privater Freiflächen als Pocketparks oder Biotopinseln
- Plege und Inszenierung historischer Spuren
- Akzentuierung Gebietsentree
- Inszenierung Fassade
- Herstellung baulicher Raumkante
- Wahrung wichtiger Sichtachsen
- Perspektivischer Rückbau Gebäudebestand / Integration in Neubau
- Bereiche für vertiefende Studien / Aufstellung von Bebauungsplänen
- Sanierung Gebäudebestand

ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT

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

KLIMA-/ UMWELTSCHUTZ, UND KLIMAANPASSUNG

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

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

8 Handlungsempfehlungen zur Anwendung von Instrumenten der Bauleitplanung

Für die flankierende Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist auf die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente zurückzugreifen. Die hier benannten Handlungsempfehlungen operieren überwiegend im Rahmen des geltenden Planungsrechts. Die Baugebietsausweisungen der festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bleiben dabei grundsätzlich unverändert. Dies soll zu einer langfristigen Sicherung des industriell-gewerblichen Gebietsprofils beitragen und für alle beteiligten Akteure Planungssicherheit ermöglichen:

– *Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage am Borsighafen und in Verlängerung der Straße Am Borsigturm*

Über die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die öffentliche Parkanlage mit begleitender Fuß- und Radwegeverbindung zum und teilweise entlang des Ostufers des Borsighafens planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird den Zielen des Wiko sowie des FNP und des Landschaftsprogramms entsprochen. Der B-Plan soll dabei überwiegend auf Flächen des Baunutzungsplans mit der Kategorie 'Reines Arbeitsgebiet' bzw. innerhalb der Kulisse des im Verfahren befindlichen B-Plans XX-292 (Einstellung dieses Plans ist zu prüfen) liegen.

Im Bereich des Ufers des Borsighafens am Office Dock liegt der aufzustellende B-Plan auf Teilflächen des B-Plans 12-7B, die gegenwärtig als Industriegebiet (GI) festgesetzt sind. Diese landeseigenen Flächen sind langfristig im Erbbaurecht vergeben, so dass vertragliche Vereinbarungen mit dem Erbbaurechtsnehmer u.a. über die Eintragung von Dienstbarkeiten erforderlich werden. In diesem Zusammenhang gab es bereits alternative Ideen, einen Steg über der Wasserfläche anzulegen, was Abstimmungen mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt nach sich ziehen würdeIm Zuge der Aufstellung des B-Plans könnten auch ausgleichsrelevante Maßnahmen durchgeführt werden, um Auswirkungen von Bauvorhaben im Planungsgebiet zu kompensieren.

– *Festsetzung des Bebauungsplans 12-57*

Der sich gegenwärtig im Verfahren befindliche Bebauungsplan 12-57, der den Standort der GUC als Sondergebiet Universität (SO) und Gewerbegebiet (GEe) für die Bebauung an der Berliner Straße ausweist, soll festgesetzt werden. Der denkmalgeschützte Bestand soll mittels Baukörperausweisungen gesichert werden, die geplanten Erweiterungsbauten sollen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan 12-57 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 12-7B (g), der an dieser Stelle Industriegebiet (GI) ausweist, mit dem Ziel, dessen Festsetzungen an dieser Stelle zu ersetzen.

– *Vereinbarungen zur Herstellung von öffentlichen Gebietsdurchwegungen auf privaten Erschließungsflächen*

Wenn geplante Bauvorhaben dem geltenden Planungsrecht widersprechen, besteht für die Genehmigungsbehörde das Ermessen eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Im Rahmen der Befreiung ist der Abschluss eines Baudispensvertrags (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB) zwischen Genehmigungsbehörde und Bauherr grundsätzlich zulässig. Dieser Vertrag kann erforderlich sein, um die Befreiungsvoraussetzung für ein Vorhaben zu schaffen. Dem Bauherrn kann darin die Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen vertraglich auferlegt werden, um die städtebauliche Verträglichkeit der Befreiung zu gewährleisten oder wenn Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern.

Für die Herstellung öffentlicher Gebietsdurchwegungen für den Fuß- und Radverkehr auf Grundlage des dargestellten Erschließungskonzeptes wäre der Abschluss eines Baudispensvertrags mit den betroffenen Eigentümern zu prüfen. Damit könnten mit den betroffenen Eigentümern die Errichtung von baulichen Anlagen für den Fuß- und Radverkehr auf ihren Grundstücken vereinbart werden. Ferner ist zusätzlich ein öffentlich-rechtliches Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, um die öffentliche Durchwe-

gung langfristig zu sichern. Hierzu sind vertiefende Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümern über die genaue Dimensionierung der Flächen sowie den zeitlichen Rahmen der Umsetzung erforderlich.

BERLIN - REINICKENDORF
GEWERBERAHMENPLAN
BORSIGGELÄNDE

KONZEPT

PLAN 07

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ANWENDUNG VON INSTRUMENTEN DER BAULEITPLANUNG

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Aufstellung Bebauungsplan (zur planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage)
- Festsetzung eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans
- Vereinbarung von Geh- und Radfahrrechten als Dienstbarkeit (Prüfung)

GEBÄUDE

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.500

STAND: 10.2025

AUFTRAGGEBER:

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel. 030 / 90294 - 3014
E-Mail. stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78 - 0
E-Mail. kontakt@herwarth-holz.eu

Gewerberahmenplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Borsigdamm im Ortsteil Tegel

Anlagen

Dokumentation des Planungsworkshops

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerberahmenplans wurde am 20.11.2023 ein Planungsworkshop mit Vertreter*innen der örtlichen Grundstückseigentümer*innen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, ausgewählter Fachämter des Bezirksamts Reinickendorf sowie weiterer Interessensvertretungen durchgeführt. Ziel des Workshops war es, die örtlichen Grundstückseigentümer*innen über den aktuellen Stand der Planung zu informieren, wichtige Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe zu erörtern sowie den aktuellen Stand des Nutzungs- und des Erschließungskonzeptes mit den Teilnehmenden zu diskutieren.

Teilnehmende

Zu dem Workshop wurden insgesamt 38 Personen eingeladen. Von den Geladenen nahmen am Workshop teil:

Bezirks- und Senatsverwaltung

- Korinna Stephan, Bezirksstadträtin – Leitung der Abteilung Stadtentwicklung
- Lukas Wietfeld, Stadtentwicklungsamt – Leitung FB Stadtplanung und Denkmalschutz
- Heike Sellenthin, Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung und Denkmalschutz - Koordination Bebauungsplanung
- Deniz Ucar, Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung und Denkmalschutz – Sachbearbeitung B-Pläne
- Susanne Fuchs, Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung und Denkmalschutz – Stadtgrün
- Dirk Köchling, Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung und Denkmalschutz – Leitung Bauberatung
- Anna Opalla Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung und Denkmalschutz – Sachbearbeitung B-Pläne
- Jörg Schneegass, Straßen- und Grünflächenamt – FB Straßenbau – Planung / Entwurf / Neubau / Projektsteuerung
- Christian George, Wirtschaftsförderung Reinickendorf – Leitung – Geschäftsstelle und Wirtschaftsförderer der Zentralen Anlauf- und Koordinierungsstelle
- Tobias Aurich, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – Gewerbeflächenentwicklung
- Steffen Suske, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – Gewerbeflächenentwicklung
- Kirsten Betzing, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH – Wettbewerbsverfahren
- Salomé Lobert, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH – Wettbewerbsverfahren

*Eigentümer*innen*

- Erik von Stockhausen, Sirius Facilities GmbH – Project Developer
- Robert Weitzel, Plan.ART Ingenieure und Architekten GmbH (i.A. von Sirius Facilities GmbH)
- Tobias Nonn, Plan.ART Ingenieure und Architekten GmbH (i.A. von Sirius Facilities GmbH)
- Dirk Rößler, BEOS AG – Projektmanager Dock 100
- Björn Rydmann, BEOS AG – Stellvertretender Niederlassungsleiter Berlin
- Roland Köppe, Becken Development GmbH – Niederlassungsleiter Berlin
- Kerstin Koch, HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
- Karl-Ernst Giese, Verwaltung Berliner Grundstücke – Geschäftsführer
- Carsten Richter, Verwaltung Berliner Grundstücke – Prokurist
- Marcus Schulz, Verwaltung Berliner Grundstücke – Leitender Angestellter
- Prof. Dunja Karcher, German University in Cairo GUC – Hochbauplanung
- Katharina Oft, German University in Cairo GUC – Project Coordinator

- Teja Engel, Nostalgic-Art Merchandising GmbH — Geschäftsführer
- Laureen Brilmayer, Nostalgic-Art Merchandising GmbH
- Janina Gojowy, Branicks Group (ehem. DIC Asset)
- Anja Zimmermann, Branicks Group (ehem. DIC Asset)
- Alina Beiderbeck, alstria office REIT-AG

Verbände

- Peter Rau, IHK – Stadtentwicklungspolitik Geschäftsbereich Wirtschaft & Politik
- Svend Liebscher – Handwerkskammer Berlin – Wirtschaftspolitik

Moderiert wurde der Workshop von Carl Herwarth v. Bittenfeld, Herwarth + Holz Planung und Architektur im Zusammenwirken mit dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz.

Ablauf

Der Ablauf des Workshops stellte sich wie folgt dar:

(1) Begrüßung durch Bezirksstadträtin Korinna Stephan – Leitung der Abteilung Stadtentwicklung

(2) Vorstellung der Anwesenden

(3) Vorstellung des Anlasses sowie des aktuellen Stands der Gewerberahmenplanung durch das Büro Herwarth + Holz

(4) Diskussion der wesentlichen Fragestellungen für die zukünftige Gebietsentwicklung in drei Arbeitsgruppen

(5) Präsentation und Diskussion der Ergebnisse / Weitere Schritte

(1) Begrüßung durch Bezirksstadträtin Korinna Stephan – Leitung der Abteilung Stadtentwicklung

Frau Bezirksstadträtin Korinna Stephan begrüßte die Teilnehmenden mit einem Dank für das große Interesse und an das Büro Herwarth + Holz in Zusammenarbeit mit den Mitarbeiter*innen des Bezirksamts Reinickendorf für die Organisation und die Durchführung des Planungsworkshops. Sie verdeutlichte einleitend die besondere Bedeutung des Borsiggeländes als 'Schatz' für den Bezirk Reinickendorf vor dem Hintergrund seiner Historie sowie als wichtiger Arbeitsplatz- und Wirtschaftsstandort im Ortsteil Tegel, der zugleich wichtige Entwicklungspotenziale bietet. Zudem betonte sie in diesem Zusammenhang die besondere Lage des Standorts am Borsighafen, der mit der 'Ro-Ro-Anlage', sowohl für örtliche wie auch externe Unternehmen für den Schwerlasttransport von überörtlicher Bedeutung ist.

(2) Vorstellung der Anwesenden

Herr Herwarth, Herwarth + Holz, Planung und Architektur bedankte sich bei Frau Stephan für die einleitenden Worte und begrüßt die Anwesenden mit einem Dank für das große Interesse. Die Teilnehmenden stellten sich anschließend kurz selbst vor.

(3) Vorstellung des Anlasses sowie des aktuellen Stands der Gewerberahmenplanung durch das Büro Herwarth + Holz

Herr Gärtner, Herwarth + Holz, Planung und Architektur stellte den Teilnehmenden zusammenfassend den aktuellen Stand der Gewerberahmenplanung vor. Er ging dabei u.a. auf den Anlass und das Ziel der Gewerberahmenplanung sowie die Ergebnisse der Bestandsanalyse ein und erläuterte Plandarstellungen zu bestehenden Handlungsräumen im Planungsgebiet sowie zum Nutzungs- und des Erschließungskonzept. Dabei ging er vertieft auf zwei Alternativen der Umstrukturierung der inneren Gebietserschließung für den östlichen Bereich des Planungsgebiets sowie für den Bereich am Borsighafen ein.

Da es keine weiteren Nachfragen und Kommentare es dem Plenum gab, wurde mit dem darauffolgenden Tagesordnungspunkt fortgefahren.

(4) Diskussion der wesentlichen Fragestellungen für die zukünftige Gebietsentwicklung

Die Diskussion mit den Teilnehmenden im Anschluss an die Präsentation erfolgte in drei Arbeitsgruppen zu je 12 bis 13 Personen, die sich aus Vertreter*innen der Bezirksämter, der Eigentümer*innen sowie weiterer Interessensvertretungen zusammensetzten. Die Diskussion zur zukünftigen Gebietsentwicklung orientierte sich an drei Leitfragen, die mit den Teilnehmenden erörtert werden sollen:

Frage 1: Welche Leitziele und Handlungsbedarfe sehen Sie für die zukünftige Gebietsentwicklung?

- Definition von Entwicklungszielen, Handlungsansätzen und Maßnahmen
- Definition von Handlungsräumen und -bedarfen für vertiefende Abstimmungen

Die Frage 1 wird anhand des Plans 'Ziele und Handlungsräume' diskutiert.

Frage 2: Wie stellt sich der zukünftige Charakter (Nutzung, Gestaltung) des Industrie- und Gewerbegebietes Borsiggelände dar?

- Nutzungsschwerpunkte
- Freiflächen / Potentialflächen / Neubauvorhaben
- Gestaltung des Uferbereiches am Borsighafen sowie weiterer wichtiger Freiräume

Die Frage 2 wird anhand des 'Nutzungskonzept' diskutiert.

Frage 3: Wie ist die zukünftige Erschließung des Borsiggeländes strukturiert?

- Erschließung für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr
- Innovative Mobilitätsangebote (Quartiersgarage, Sharing-Angebote etc.)
- Die Frage 3 wird anhand des Erschließungskonzepts inkl. Vertiefungen für das östliche Planungsgebiet sowie den Bereich am Borsighafen diskutiert.

Den Teilnehmenden wurde durch die Moderierenden die Möglichkeit eröffnet, ca. 70 Minuten lang anhand der genannten Pläne zu den gestellten Leitfragen zu diskutieren. Dabei konnten die Teilnehmenden ihre Anmerkungen, Ideen und Kritiken in die ausgelegten Pläne eintragen.

(5) Präsentation und Diskussion der Ergebnisse / Weitere Schritte

Im Ergebnis der Diskussion konnten folgende zentrale Aussagen zu den jeweiligen Themenkomplexen festgehalten werden:

Ziele und Handlungsräume

- Die Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung von der Straße Am Borsigturm zum Borsighafen wird durch die betroffenen Grundstückseigentümer*innen (BEOS AG, Sirius Facilities GmbH) als potenziell umsetzbar betrachtet.
- Im Zuge der Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung entlang des Ufers am Borsighafen und einer damit verbundenen Öffnung von Teilen bislang betrieblich genutzter Außenflächen, können Flächennutzungskonflikte im Bereich der Germaniahalle entstehen. Im Bereich des Office Docks (Dock 100) ist die Entwicklung einer Durchwegung am Ufer vor dem Hintergrund der bestehenden Sicherheitsansprüche der ansässigen Unternehmen zu prüfen.
- Im Zuge der Öffnung des Borsighafens wird durch die Teilnehmenden auch eine baulichen Entwicklung des Uferbereichs begrüßt. In diesem Zusammenhang wird auf die hohe Lagegunst am Borsighafen hingewiesen, die gegenwärtig kaum genutzt wird.
- Der baukulturelle Wert der denkmalgeschützten Gebäude wird als Stärke des Standorts betrachtet.
- Die Teilnehmenden wünschen sich klare Vorgaben sowie mehr Flexibilität und Gestaltungsspielraum bei Neubau- und Sanierungsvorhaben innerhalb des Denkmalbereiches vonseiten des Denkmalschutzes.

- Betont wird der hohe Identitätswert der Germaniahalle als 'Keimzelle' des Gebiets sowie der Veithalle als weiteres identitätsstiftendes Gebäude. Eine Sanierung und effiziente Nutzung der Gebäude wäre vor diesem Hintergrund wünschenswert. In diesem Zusammenhang wäre aus Sicht der Eigentümer*innen auch eine Umnutzung für kulturwirtschaftliche Zwecke vorstellbar.
- Der Handlungsraum 'Kompaktes Gewerbequartier' im Ostteil des Planungsgebiets wird durch die Teilnehmenden für diesen Bereich als tragfähig bewertet.
- Für die Entwicklung der Freifläche Am Borsigturm 21-25 besteht weitergehender Gesprächs- und Abstimmungsbedarf. Gegenwärtig fehlt ein Beschluss von Senat und Bezirk für die Durchführung eines Gewerbekonzeptverfahrens zur Entwicklung eines Gewerbe- und Handwerkshofs auf Basis des bestehenden Baurechts (B-Plan XX-286).
- Die Entwicklung einer städtebaulichen Dominanten (Hochpunkt) am Borsighafen, im Gegenüber mit dem Office Dock wird von einigen Teilnehmenden begrüßt.
- Kritisch bewertet werden die Einschränkungen durch das bestehende Baurecht (Festsetzung als Industriegebiet), das eine zeitgemäße Entwicklung des Planungsgebiets bspw. hinsichtlich einer hybriden Nutzung aus Gewerbe und Industrie nicht berücksichtigt. Auch die Lage im EpB-Gebiet begünstigt solche Vorhaben nicht.
- Es wird nochmals auf den bestehenden Flächennutzungskonflikt zwischen der GUC und der Kanonenhalle im Zusammenhang mit den Planungen zur Entwicklung des Campus hingewiesen.
- Die GUC bekundet ihr Interesse an einer Zusammenarbeit mit den örtlich ansässigen Unternehmen, bspw. im Rahmen von betrieblichen Praktika für Studierende.
- Die Entwicklung eines Entrés an der GUC soll sowohl der Adressbildung der Universität wie auch als attraktiver Gebietseingang für das Borsiggelände fungieren.
- Es besteht ein übergreifendes Interesse an einem stetigen Austausch der lokaler Eigentümer*innen zu Vorhaben und Planungen. Eine Intensivierung bestehender Kontakte wäre hierfür wünschenswert. Auch die Bildung einer Interessensgemeinschaft o.ä. wird angeregt.

Nutzungskonzept

- Betont wird die hohe Bedeutung der 'Ro-Ro-Anlage' sowie der Uferlage als Standortfaktoren auch im Wettbewerb mit dem sich in der Entwicklung befindlichen 'Urban Tech Republic' auf dem Gelände des ehemaligen Flughafen Tegel.
- Hervorgehoben wird die städtebauliche Bedeutung der 'Ost-West-Grünachse' zwischen Borsighafen und Berliner Straße, die auf ein seit längerem bestehendes Leitbild ('Grünes T') zurückzuführen ist. Die 'Grünachse' könnte im Bereich des Borsighafens durch einen attraktiven Aufenthaltsbereich am Wasser wie eine Steganlage betont und gestärkt werden.
- Im gesamten Uferbereich des Borsighafens ist ein breiter Nutzungsmix erwünscht. Dies schließt auch die Germaniahalle ein, für die zukünftig ein diversifiziertes Nutzungsspektrum vorgeschlagen wird, das den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich macht.
- Auch durch die Eigentümer*innen des Dock 100 sowie des Gewerbehofs Sterkrader Straße wird für ihre Standorte zukünftig ein flexibleres und breiteres Nutzungsspektrum angestrebt. Dies sollte sich auch in der Darstellung im Nutzungskonzept wiederspiegeln. Gegenwärtig wird für beide Bereiche das Nutzungsprofil 'Verarbeitendes Gewerbe und Logistik' dargestellt.
- Für die Entwicklung der Freifläche Am Borsigturm 21-25 sollte ein wirtschaftlicher und tragfähiger Nutzungsmix im Sinne der Stadtrendite konzipiert werden. Dabei sind auch

Flächen für das Handwerk zu berücksichtigen. Durch einige Teilnehmenden wurde auch die Errichtung eines integrierten Parkhauses in diesem Bereich angeregt.

- Es ist von einer langfristigen Nutzung des Gebäudes Am Borsigturm 136 als Standort des Bundesarchivs auszugehen. Betont werden in diesem Zusammenhang dessen besonderen Sicherheitsansprüche. Diese sind bei der Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Grünanlage östlich des Standorts sowie bei der Umstrukturierung der inneren Erschließung zu beachten.
- Nach Aussagen von Sirius Facilities GmbH soll bei möglichen Entwicklung der Potenzialflächen am Borsighafen im Zuge der Errichtung der städtebaulichen Dominanten (Hochpunkt) auch ein Anteil werksstattgebundenes Gewerbe berücksichtigt werden.
- Nostalgic-Art Merchandising GmbH bekundet seinen Flächenbedarf an zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen.
- Immissionsschutzkonflikte zwischen Gewerbe / Industrie und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sollten vermieden werden. Dies ist auch bei einer möglichen Umstrukturierung der Erschließung und dessen Auswirkungen auf die Veränderungen der Verkehrsströme und des -aufkommens zu bedenken.
- Ein zentrales und zukunftsrelevantes Thema ist die Anpassung an die Folgen des Klimawandels insb. aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der zusätzlichen Versiegelung im Zuge einer Neubebauung.
- Durch einzelne Teilnehmer wird eine Profilbildung des Borsiggeländes als 'High-Tech'-Standort vorgeschlagen.

Erschließungskonzept inkl. Vertiefungen

- Grundsätzlich werden neue Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung begrüßt. Wegebeziehungen und Bedarfe sind dabei im Detail zu prüfen.
- Vorgeschlagen wird die Errichtung einer wasserseitigen Steganlage im Bereich der 'Ro-Ro-Anlage' sowie des Office Docks, um beide Bereiche zu umgehen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Die konzipierte Erschließungsstraße zwischen der Straße Am Borsigturm und der Egellsstraße wird aus Sicht der Teilnehmer angesichts des bestehenden Lieferverkehrs in diesem Bereich als konfliktträchtig erachtet. Hier wären bis zu drei zusätzliche Durchgangskontrollen notwendig. Zudem sind hierbei die Sicherheitsinteressen der Unternehmen sowie insb. des Bundesarchivs zu berücksichtigen.
- Die in der Alternative 2 für den östlichen Bereich dargestellte zusätzliche Erschließungsstraße wird von den Teilnehmenden als schwer umsetzbar gesehen, da hiervon bis zu vier Grundstücke berührt wären.
- Angeregt wird ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet, das nach der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung sowie einem regulären Betrieb der U6 entwickelt werden sollte.
- Die Entwicklung und der Betrieb einer gemeinschaftlich genutzten Quartiersgarage im Rahmen eines integrierten Mobilitätskonzepts wird vonseiten der Teilnehmer grundsätzlich begrüßt. Gleichwohl wird auf die aufwendige Realisierung eines solchen Vorhabens hingewiesen.
- Im Planungsgebiet werden mehrere Standorte für die Errichtung eines Parkhauses vorgeschlagen (Freifläche Am Borsigturm 21-25, Parkplatz westlich des Werkstors des Sirius Business Parks, Freifläche nördlich der MAN-Werksgebäude, Parkplatz östlich des Office Dock (Dock 100). Auf der Freifläche Am Borsigturm 21-25 könnte diese als Tiefgarage errichtet und durch die BIM drittverwaltet werden.
- Bemängelt wird das unzureichende ÖPNV-Angebot im westlichen Bereich des Planungsgebiets.

- Hingewiesen wird auf ein bestehendes Stellplatzdefizit auf dem Parkplatz zwischen Egellsstraße, Beckumer Straße und Kanonenhalle.
- Das bestehende Parkhaus der 'Hallen am Borsigturm' ist gegenwärtig nicht ausgelastet und zugleich unattraktiv aufgrund der Einfahrtshöhenbeschränkung für Lkw und großen fußläufigen Distanz.
- Die zukünftige Erschließung und Andienung der Kanonenhalle muss zukünftig weiterhin gewährleistet werden.
- Eine Beeinträchtigung des Lkw-Verkehrs zur Erschließung und Andienung des Gewerbehofes Sterkrader Straße sollte ausgeschlossen werden.
- Bei der Entwicklung einer Fuß- und Radverbindung zwischen Sterkrader Straße und Egellsstraße müssen Konflikte mit der westlich verorteten Krananlage ausgeschlossen werden.

(6) Resümee

Im Ergebnis war festzuhalten, dass unter den Teilnehmenden Konsens über die Notwendigkeit zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiet Borsiggelände unter Nutzung der gegenwärtigen Flächenpotenziale bestand.

Von den Teilnehmenden wurde übereinstimmend die Notwendigkeit zum Erhalt sowie effizienten Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude gesehen. Dabei bestand vonseiten der Eigentümer*innen der Wunsch nach klaren Gestaltungsvorgaben sowie mehr Flexibilität des Denkmalschutzes bei Nach- und Umnutzungsvorhaben.

Die Grünverbindung zum und am Borsighafen wurde begrüßt und als wichtige städtebauliche Grünachse erachtet. Deren genauer Verlauf und Dimensionierung muss jedoch im Detail angesichts bestehender Sicherheitsinteressen und betrieblicher Anforderungen geprüft werden.

Der Borsighafen mit der 'Ro-Ro-Anlage' wurde von den Teilnehmenden auch im Wettbewerb mit anderen Gewerbestandorten als ein wichtiger Standortvorteil erachtet.

Das dargestellte Nutzungskonzept wurde durch die Teilnehmenden überwiegend als angemessen empfunden, wenngleich durch die Eigentümer*innen des Dock 100 und des Gewerbehofs Sterkrader Straße für ihre Grundstücke zukünftig eine breiteres Nutzungsspektrum angestrebt wird und dies gegenwärtig im Konzept noch keine Entsprechung findet.

Zudem bestand Einvernehmen über die Entwicklung neuer Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zur besseren Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren und den umliegenden Nahversorgungsangeboten. Deren Umsetzung ist in vertiefenden Abstimmungen zwischen den betroffenen Eigentümer*innen und dem Bezirksamt im Detail zu erörtern. Dabei sind die individuellen Belange wie Sicherheitsinteressen, Lieferverkehre und Flächenbedarfe sorgfältig abzuwägen. Auch ein vertiefender und stetiger Austausch der lokalen Eigentümer*innen wäre aus Sicht der Teilnehmenden wünschenswert.

Weiterhin besteht intensiver Abstimmungsbedarf über die zukünftige Erschließung der Kanonenhalle angesichts der bestehenden Planungen der GUC.

Angeregt wurde ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet, das nach der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung sowie einem regulären Betrieb der U6 entwickelt werden sollte. In diesem Zusammenhang sind mehrere Standorte im Planungsgebiet für die Errichtung einer Quartiersgarage zu untersuchen.

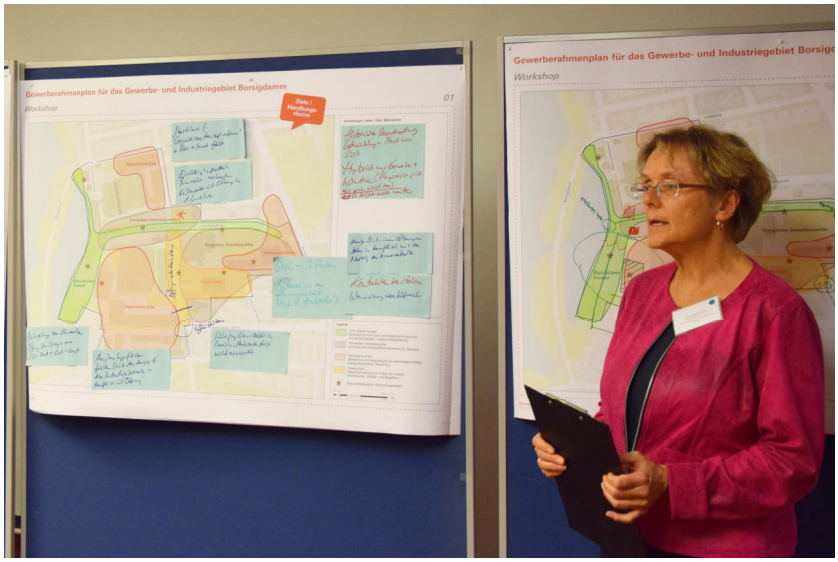
Workshop
20.11.2023

Begrüßung durch Bezirksstadträtin Korinna Stephan

Vorstellung der Anwesenden

Präsentation des Büros Herwarth + Holz (Carl Herwarth v. Bittenfeld)

Diskussion in den Arbeitsgruppen



Präsentation der Ergebnisse

Dokumentation digitale Informationsveranstaltung zur Gewerberahmenplanung

Am 16.07.2024, von 17:00 – 18:30 wurde eine digitale Informationsveranstaltung mit den interessierten örtlichen Eigentümern, Unternehmen und den Anwohnern durchgeführt. Hieran nahmen auch Vertreter der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, dem Stadtentwicklungsamt sowie der Wirtschaftsförderung des Bezirksamts Reinickendorf teil. Eingeladen wurde durch die Verteilung von Postkarten im Planungsgebiet sowie in den angrenzenden Wohnquartieren. Darüber hinaus wurde die interessierte Fachöffentlichkeit über die landesweite Beteiligungsplattform mein.berlin.de zur Teilnahme eingeladen.

Ziel der Veranstaltung war es, die Teilnehmenden über die Ergebnisse der Planung zu informieren. Insgesamt nahmen 60 bis 70 Personen teil. Anschließend wurde allen Teilnehmenden Gelegenheit für Rückfragen und Kommentare gegeben.

Teilnehmende

An der Veranstaltung nahmen teil:

Bezirks- und Senatsverwaltung

- Lukas Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
- Deniz Ucar, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, Sachbearbeitung Bebauungspläne
- Christian George, Wirtschaftsförderung Reinickendorf, Leitung Geschäftsstelle und Wirtschaftsförderer der Zentralen Anlauf- und Koordinierungsstelle (ZAK)
- Thorsten Schäperkötter, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Angelegenheiten des Wirtschaftsstandortes Berlin

Gäste

- Ca. 60-70 Teilnehmende

Planungsbüro

- Carl Herwarth von Bittenfeld, Herwarth + Holz, Planung und Architektur (Moderation)
- Justus Gärtner, Herwarth + Holz, Planung und Architektur (Projektbearbeitung)

Ablauf

Der Ablauf der Veranstaltung stellte sich wie folgt dar:

(1) Begrüßung und Einführung

(2) Vorstellung der Projektbeteiligten

(3) Ergebnisse der Gewerberahmenplanung

(4) Rückfragen und Kommentare

(5) Ausblick

Begrüßung und Einführung

Herr Wietfeld begrüßte die Teilnehmenden und bedankte sich für das große Interesse an der Veranstaltung. Er ging einleitend auf die anhaltenden Transformationsprozesse der Berliner Industrie- und Gewerbegebiete ein. Er betonte in diesem Zusammenhang die zunehmende Bedeutung 'weicher' Standortfaktoren wie ein attraktives Arbeitsumfeld, eine gute Anbindung und kurze Wege und ging auf die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Förderung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels ein. Abschließend erläuterte Herr Wietfeld konkret Anlass und die Aufgabenstellung der Gewerberahmenplanung.

Vorstellung der Projektbeteiligten

Herr Herwarth begrüßte die Teilnehmenden und stellte die weiteren Projektbeteiligten aus der Verwaltung sowie die Tagesordnung vor. Er hob hervor, dass die Gewerberahmenplanung als informelles Planungsinstrument zunächst keine bindende Wirkung gegenüber Dritten entfaltet, sondern vielmehr für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebietes einen Rahmen definiert, der nach und nach auf der Basis weiterer Abstimmungen und vertiefender Planungen ausgeführt wird.

Ergebnisse der Gewerberahmenplanung

Herr Gärtner stellte den Teilnehmenden zusammenfassend die wichtigsten Ergebnisse der Gewerberahmenplanung vor. Er ging dabei zusammenfassend auf den Erarbeitungsprozess sowie die Ergebnisse der Bestandsanalyse ein und erläuterte anhand von Plandarstellungen die vier sektoralen Teilkonzepte Gestaltung und Bebauung, Nutzung, Erschließung, Freiraum und Klimaanpassung sowie das Konzept Umsetzung und Maßnahmen. Die Präsentation der Veranstaltung ist nachfolgend beigefügt.

Rückfragen und Kommentare

Im Anschluss an die Präsentation wurde den Teilnehmenden Gelegenheit für Rückfragen und Kommentare gegeben. Diese wurden sowohl mündlich wie auch im Chat geäußert.

Die folgenden Themen und Fragestellungen wurden durch das Büro Herwarth und Holz im Zusammenwirken mit der Verwaltung (Stadtentwicklungsamt, SenWEB) beantwortet und erörtert.

– *Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung am Borsighafen / Sonderregelungen Zoll*

Die Herstellung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung am Borsighafen auf gegenwärtig betrieblich genutzten Freiflächen wurde insbesondere durch teilnehmende Betriebsangehörige von Borsig / MAN kritisch gesehen und intensiv erörtert. Hierdurch werden Einschränkungen im Betriebsablauf, Sicherheitseinschränkungen sowie Konflikte mit den bestehenden Sonderregelungen zum Zollrecht befürchtet.

Um die betrieblichen Abläufe so weit wie möglich uneingeschränkt zu belassen und den öffentlichen Verkehr vom betrieblichen zu trennen, wären den bestehenden Planungsabsichten nach sowohl die Ro-Ro-Anlage wie auch das Gelände des Sirius Business Park zum Fuß- und Radweg hin abzuzäunen. Somit fände kein öffentlicher Verkehr auf dem Betriebsgelände des Sirius Business Park statt. Auch die bestehenden Sonderregelungen zum Zollrecht könnten so beibehalten werden. Eine temporäre Verbindung zwischen der Ro-Ro-Anlage und den übrigen Betriebsgrundstücken wäre bspw. mithilfe einer Schrankenanlage sicherzustellen, die den Fuß- und Radverkehr temporär unterbrechen würde.

Zur weiteren Klärung einer für die Gebietsdurchwegung notwendigen Nord-Süd-Wegeverbindung am Ufer des Borsighafens ist vertiefender Abstimmungsbedarf zwischen den beteiligten Akteuren erforderlich, um hier zu einer für alle Seiten tragfähigen Lösung zu gelangen.

– *Röntgenbunker am Borsighafen*

Der Röntgenbunker ist nach wie vor essentiell für die Qualitäts- und Materialprüfung am Standort. Das an dieser Stelle vorgeschlagene sechsgeschossige Gebäude mit einer möglichen Gastronomienutzung, angrenzend zur avisierten öffentlichen Grünanlage am Borsighafen, bildet einen möglichen Bebauungsvorschlag ab, der im Falle einer Aufgabe der Nutzung des Röntgenbunkers aus betrieblichen Gründen denkbar wäre.

– *Temporäre Unterkunft für Geflüchtete auf dem Grundstück Am Borsigturm 21-25*

Das landeseigene Grundstück Am Borsigturm 21-25 wird durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten als eine potenzielle Fläche für die temporäre Unterbringung von Geflüchteten erwogen. Gleichwohl soll die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens für die Realisierung eines Handwerk- und Gewerbehofes im Parallel-verfahren geprüft werden. Mittelfristig soll die Fläche auf Grundlage des geltenden Planungsrechts neubebaut und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

– *Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum auf dem Borsiggelände*

Wohnungsbau innerhalb des Gebietes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig und nicht vorgesehen.

– *Erschließung der Kanonenhalle*

Die Kanonenhalle wie auch das ansässige Unternehmen Nostalgic-Art Merchandising GmbH genießen Bestandsschutz. Zur Klärung der bestehenden Flächenkonflikte mit der benachbarten

GUC über Fragen der zukünftigen Erschließung / Andienung der Kanonenhalle sowie ggf. alternativer Erschließungsmöglichkeiten (von Westen, von Süden) sind vertiefende Abstimmungen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern unter Beteiligung des Bezirksamtes erforderlich. Ein öffentliches Wegerecht für den Fuß- und Radverkehr auf der Straße zwischen Kanonenhalle und GUC kann nur hergestellt werden, wenn der Wirtschaftsverkehr der Kanonenhalle alternativ abgewickelt werden kann. Im Gewerberahmenplan werden die Prüfung alternativer Lösungen sowie eine vertiefende Abstimmung zwischen den Anliegern ausdrücklich empfohlen.

– *Erschließungs- und Sicherheitsbelange des Bundesarchivs*

Das Bundesarchiv wird durch die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Funktionalität seiner Betriebsabläufe und in seinen Sicherheitsbelangen nicht berührt. Eine im Gestaltungskonzept zur Bebauung vorgesehene Potenzialfläche auf dem Grundstück könnte bei Bedarf, z.B. für Erweiterungszwecke entwickelt werden. Die entlang der südlich angrenzenden Straße befindlichen Stellplätze, die gegenwärtig durch die Mitarbeitenden des Bundesarchivs genutzt werden, können bei der Einrichtung eines öffentlichen Wegerechts erhalten werden.

– *Zeitrahmen der baulichen Entwicklung*

Die vorgestellten Planungen und Bauvorhaben befinden sich in unterschiedlichen Planstadien. Während für einzelne Vorhaben bereits ein Bauvorbescheid vorliegt (Am Borsigturm 136), befinden sich andere Vorhaben noch in der Konzeptphase. Konkrete Bauanträge liegen bislang jedoch nicht vor (Stand August 2024). Der Zeitraum der Realisierung ist zudem abhängig von den Interessen und Planungsabsichten der Eigentümer.

– *Nachhaltiges Gesamtkonzept für Wärme- und Warmwasserversorgung*

Ein nachhaltiges Gesamtkonzept für Wärme- und Warmwasserversorgung für das Borsiggelände ist gegenwärtig nicht vorhanden. Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes wird im Maßnahmenkonzept genannt. Im Planungsgebiet bestehen zudem weitreichende Potenziale für eine lokale Energieproduktion (Solarenergie) sowie für die Nutzung von Abwärme aus der örtlichen Industrieproduktion. Diese wären im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung, die bis zum Jahr 2026 erstellt werden soll, wären ebenfalls aufzunehmen.

– *Sanierung des Eisenhammerwegs*

Die Anbindung einer neuen Radwegeverbindung am Ufer des Borsighafens an den Eisenhammerweg würde eine Sanierung der Fahrbahn erforderlich machen. Aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung des Eisenhammerwegs ist es voraussichtlich möglich, den Radverkehr auf der (sanierten) Fahrbahn zu führen. Die Sanierung des Eisenhammerwegs ist Teil des Maßnahmenkonzepts.

– *Gefahrenpotenzial von Altlasten*

Große Teile des Planungsgebietes sind als altlastenverdächtige Flächen im Bodenbelastungskataster aufgrund der langjährigen, ehemaligen industriellen Nutzung verzeichnet. Teile der Altlasten konnten aufgrund detaillierter Erkundungs- und weiterführender Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der später durchgeführten Neubebauung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden. Die noch vorhandenen Altlasten im Planungsgebiet, sind in Abhängigkeit der Art des Bauvorhabens und der geplanten Nutzung zu beseitigen. Die Kosten für eine Beseitigung liegen bei den jeweiligen Vorhabenträgern.

– *Funktion und Finanzierung der Quartiersgaragen*

Die vorgeschlagenen Quartiersgaragen im Bereich des Dock 100 und des Sirius Business Parks dienen der Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie der Förderung alternativer Mobilitätsangebote im Quartier. In multicodierten Bereichen der Quartiersgaragen könnten Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder, Ladepunkte für Elektroautos und -fahrräder sowie Stellplätze für Car-, Bike-Sharing integriert werden. Auch ergänzende Funktionen wie Radwerkstatt, Paketde-

pot, Gastronomie, öffentliche Dachnutzungen wären denkbar. Insgesamt können dadurch umfangreiche Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung oder anderweitige freiräumliche Nutzungen im Gebiet gewonnen werden. Bau und Betrieb der Quartiersgaragen könnten durch die Grundstückseigentümer finanziert und über Mieteinnahmen refinanziert werden. Möglich wären auch die Realisierung und die laufende Bewirtschaftung durch einen externen Betreiber.

– *Bestandsnutzungen bei Realisierung der Quartiersgarage an der Egellsstraße*

Das gegenwärtig insbesondere durch RENAFAN genutzte Gebäude an der Egellsstraße würde im Falle der Realisierung der an dieser Stelle vorgeschlagenen Quartiersgarage rückgebaut werden. Die bestehenden Nutzungen könnten in das südlich angegliederte, sechsgeschossige, multi-funktional nutzbare Gebäude im Nutzungsschwerpunkt Betriebsnahe Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie industrie- und produktionsnahe Dienstleistungen integriert werden.

– *Künftiges Verkehrsaufkommen in der Veitstraße*

Im Zuge der Realisierung der vorgestellten Bauvorhaben und Maßnahmen, ist mit einer geringen bis moderaten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Hauptlast der Verkehrsströme wird voraussichtlich über die Straße Am Borsigturm sowie die Egellsstraße abgewickelt werden.

– *Parkdruck im Bereich der umliegenden öffentlichen Straßenräume*

Nach Aussagen eines Anwohners besteht in den umliegenden Straßenräumen erheblicher Parkdruck u.a. durch Mitarbeitende / Pendler, die auf dem Borsiggelände tätig sind. Im Maßnahmenkonzept wird daher für den Bereich Am Borsigturm die Prüfung der Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftung vorgeschlagen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie zur Einführung einer Parkraumbewirtschaftung für den Ortsteil Tegel befindet sich derzeit in Erarbeitung.

– *Beteiligung von Anwohnern bei Bauvorhaben*

Durch einzelne Anwohner wurde der Wunsch geäußert, bei der Realisierung von Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken wie dem Grundstück Egellsstraße / Beckumer Straße, beteiligt zu werden. Die Interessen der Anwohnerschaft sollten stärker in den Fokus gerückt werden.

Ausblick

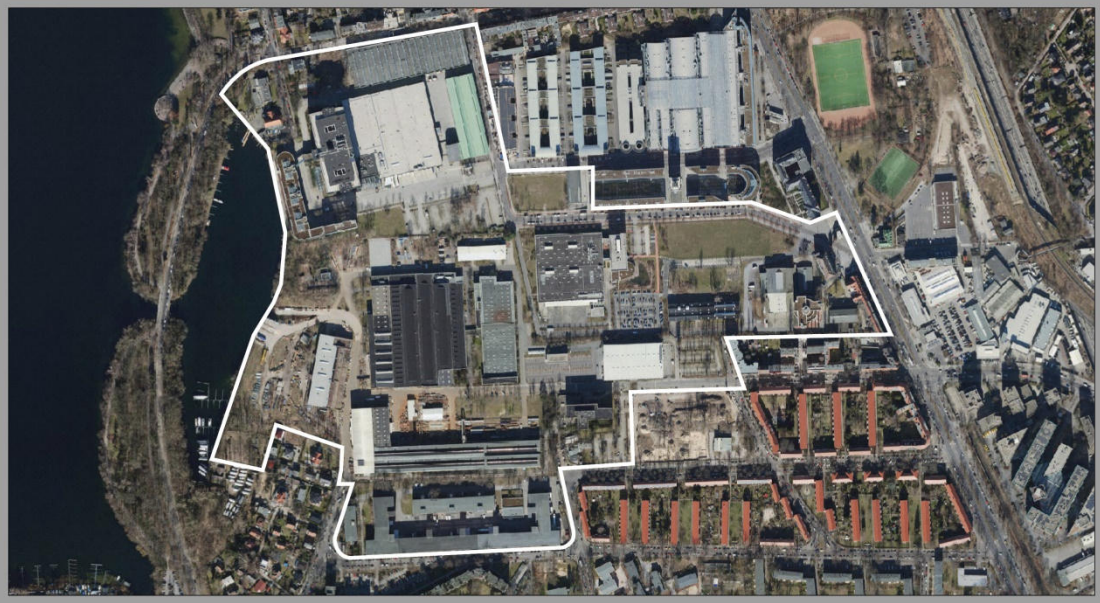
Herr Wietfeld bedankt sich für die rege Teilnahme an der Veranstaltung sowie dem Büro Herwarth + Holz für die gute Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung. Er betont, dass das Bezirksamt in der weiteren Vertiefung der vorgestellten Konzepte und Maßnahmen eine intensive Beteiligung der jeweils betroffenen örtlichen Eigentümer und Unternehmen sowie der angrenzenden Wohnbevölkerung anstrebt. Das Ziel ist dabei, einvernehmliche Lösungen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung zu finden, die die Interessen der örtlichen Anlieger, Unternehmen und Anwohner berücksichtigen.

Berlin, 20.07.2024

gez. Justus Gärtner,
Herwarth + Holz

Präsentation der digitalen Infoveranstaltung (16.07.2024)

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 ©

INHALT

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
   - D Entwicklungskonzepte und Maßnahmen
4. **Rückfragen und Anmerkungen** Alle
5. **Ausblick** Hr. Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung + Denkmalschutz

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 2

1

BEGRÜSSUNG

LUKAS WIETFELD
LEITER FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

2

VORSTELLUNG ANWESENDER AKTEURE

CARL HERWARTH V. BITTENFELD, HERWARTH + HOLZ

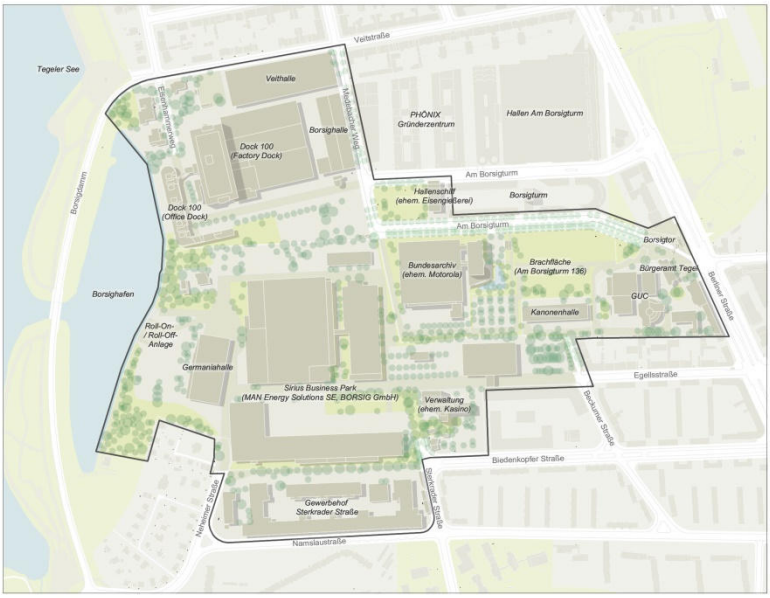
3 PRÄSENTATION DER GEWERBERAHMENPLANUNG

JUSTUS GÄRTNER, HERWARTH + HOLZ

3A ERARBEITUNGSPROZESS

AUSGANGSLAGE

Bestandssituation

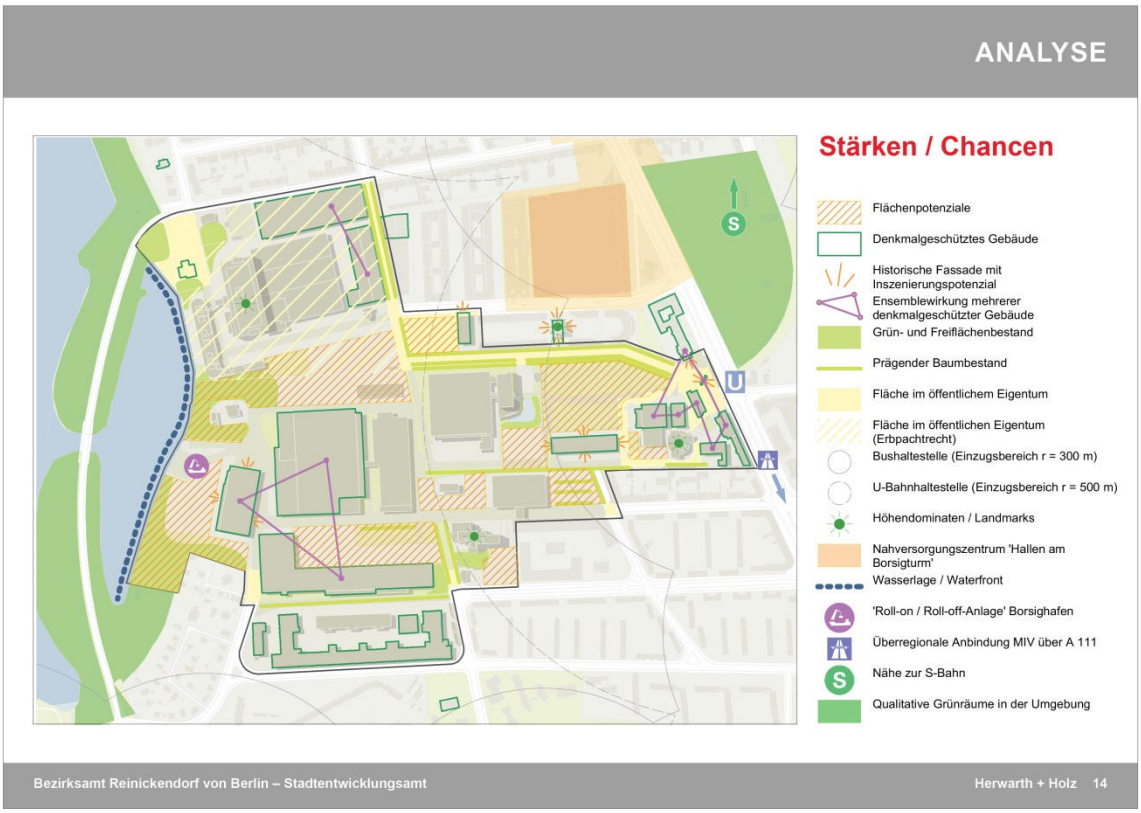


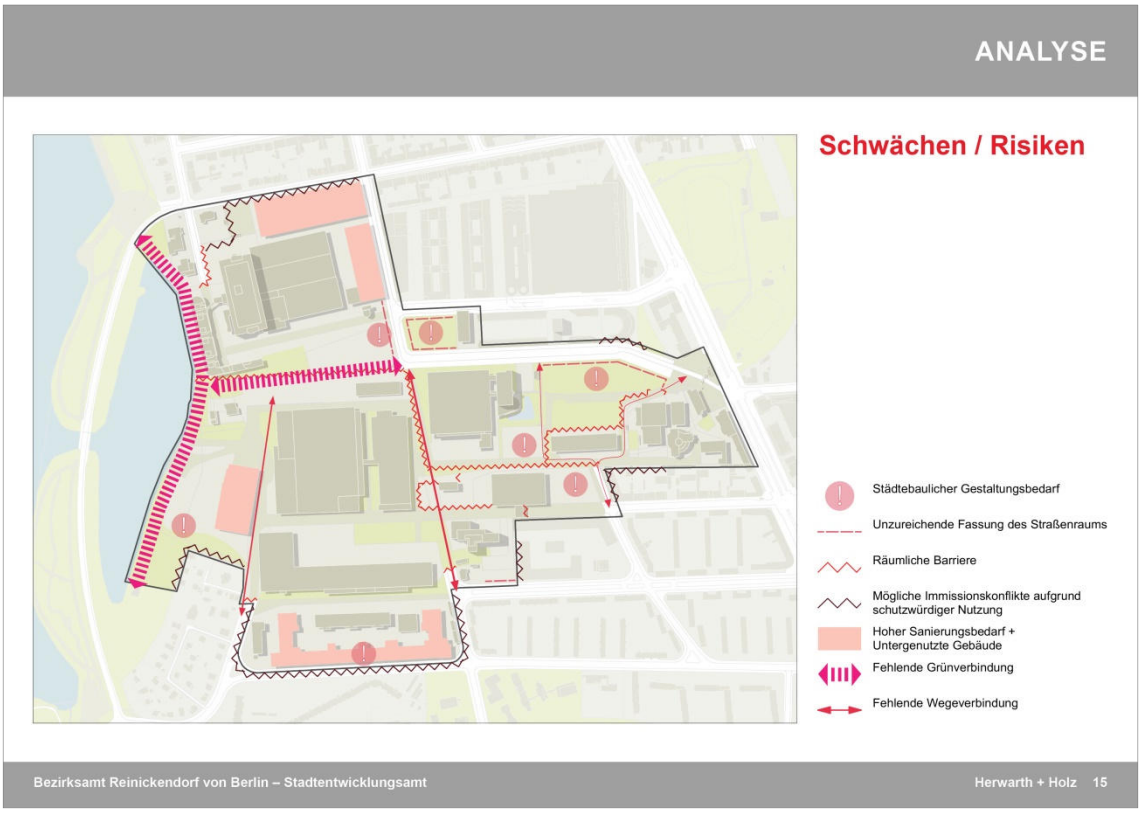
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 9

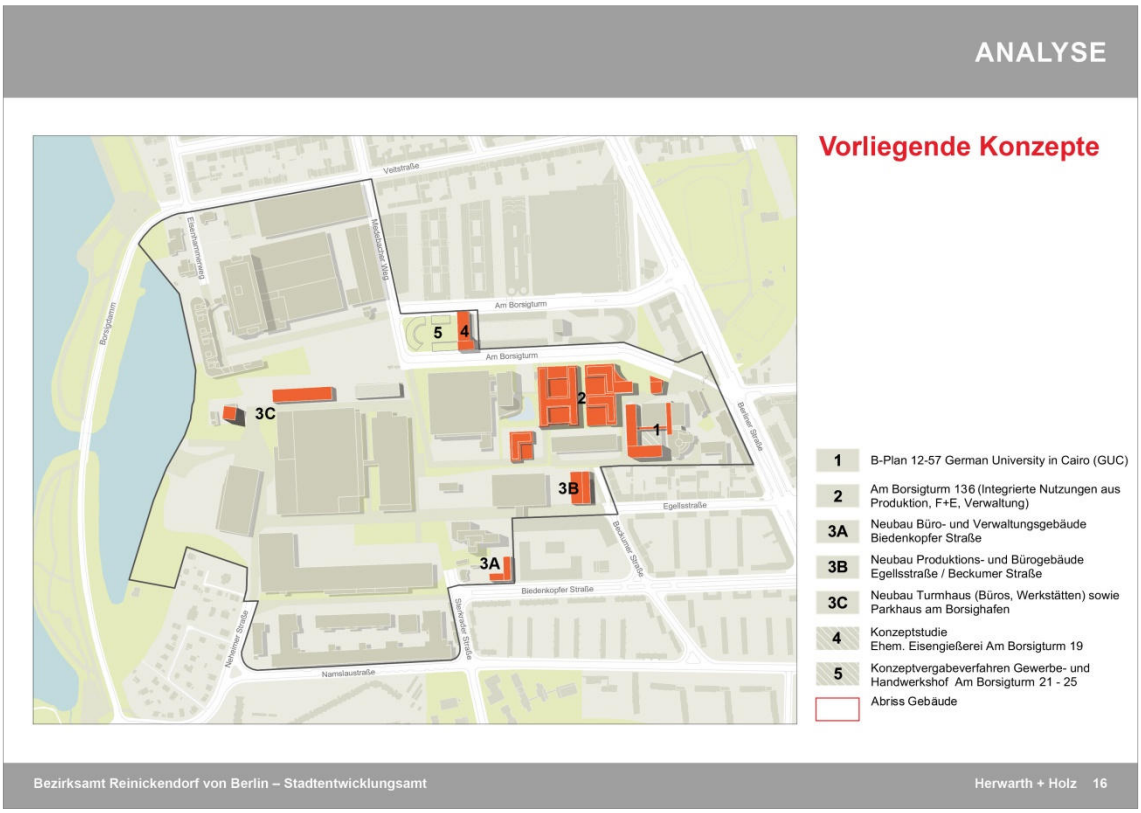
Grünverbindung Am Borsigturm
Herwarth + Holz

Borsighafen
Herwarth + Holz

Hallenskelett Am Borsigturm 19
Herwarth + Holz


ANALYSE
Stärken / Chancen
Flächenpotenziale
Denkmalgeschütztes 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)
Höhendominaten / 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
S
U
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 14


ANALYSE
Schwächen / Risiken
Städtebaulicher Gestaltungsbedarf
Unzureichende Fassung des Straßenraums
Räumliche Barriere
Mögliche Immissionskonflikte aufgrund schutzwürdiger Nutzung
Hoher Sanierungsbedarf + Untergenutzte Gebäude
Fehlende Grünverbindung
Fehlende Wegeverbindung
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 15


ANALYSE
Vorliegende Konzepte
Veitstraße
Eisenhammerweg
Waidmannsheil Weg
Borsigdamm
Am Borsigturm
Am Borsigturm
5
4
3C
2
1
Berliner Straße
3B
Egellsstraße
Beckumer Straße
3A
Biedenkopfer Straße
Nürnberger Straße
Schlesischer Straße
Namslaustraße
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 Handwerkshof Am Borsigturm 21 - 25
Abriss Gebäude
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 16

3c LEITBILD

Das Borsigquartier
produktiv. nachhaltig. vernetzt.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 18

LEITBILD

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

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 19

LEITBILD

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

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 20

LEITBILD

Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. vernetzt.

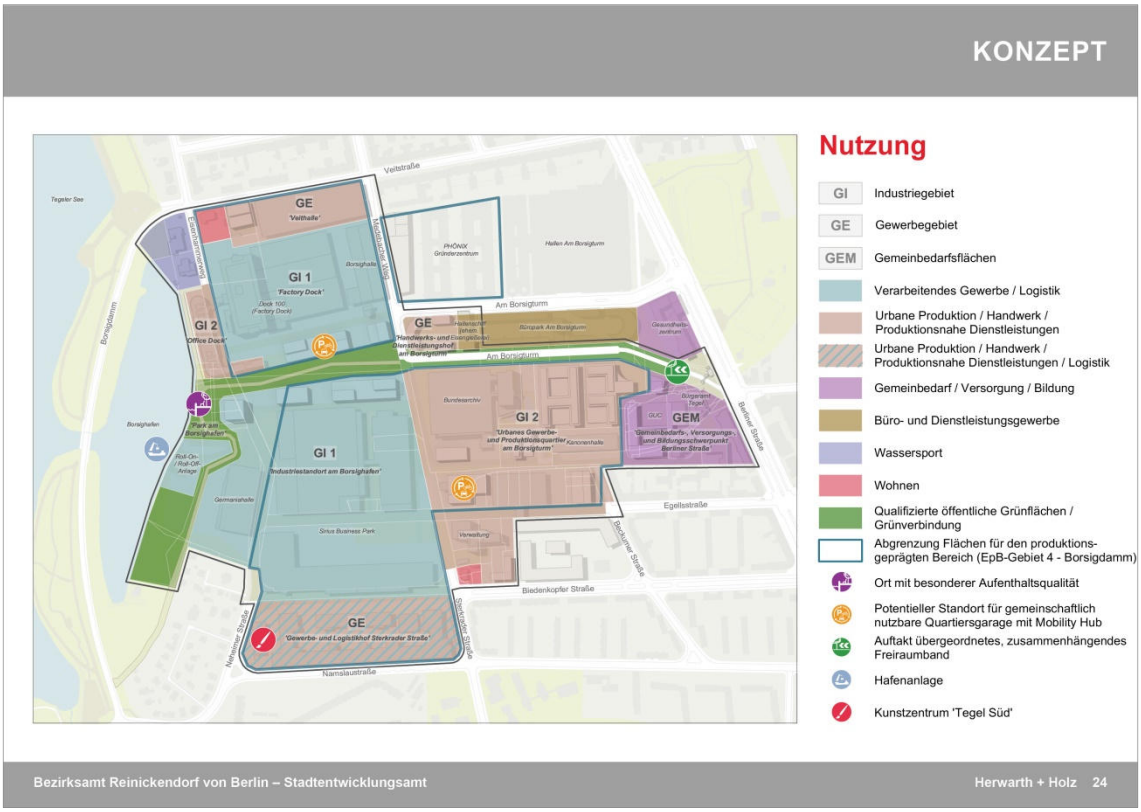
vernetzt. steht für

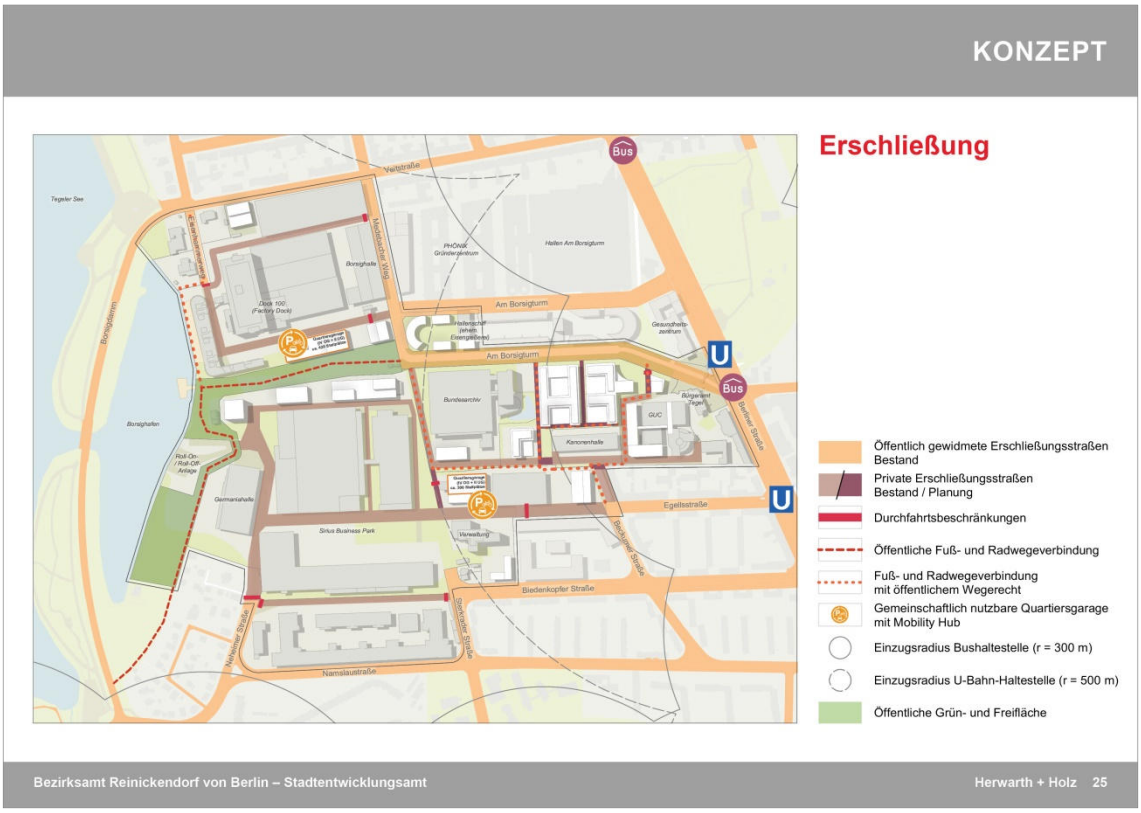
- hervorragende Einbindung in übergeordnetes Straßennetz, ÖPNV sowie Wasserstraßennetz (Borsighafen)
- ein leistungsfähiges innerquartierliches Erschließungsnetz u.a. für den Liefer- und Wirtschaftsverkehr
- ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz
- bedarfsgerechte, innovative Mobilitätsangebote (Mobilitäts-Hubs)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

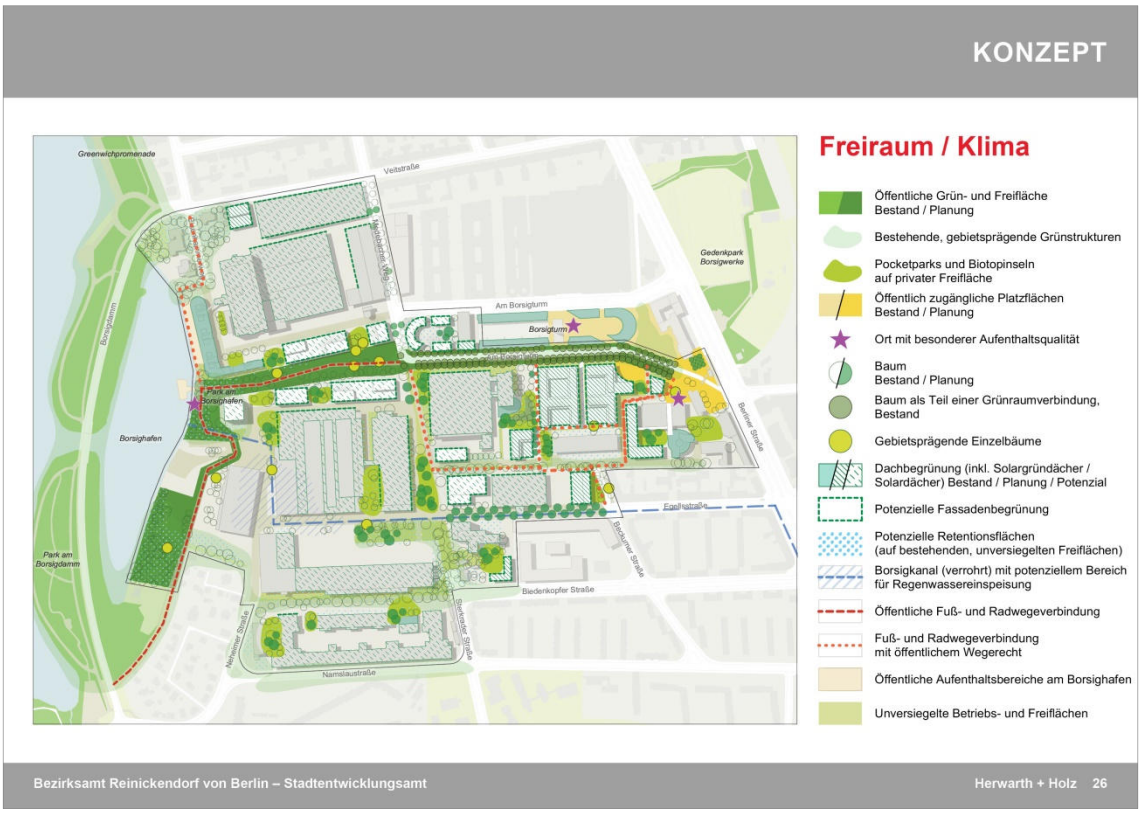
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 21

3D ENTWICKLUNGSKONZEPTE / MASSNAHMEN

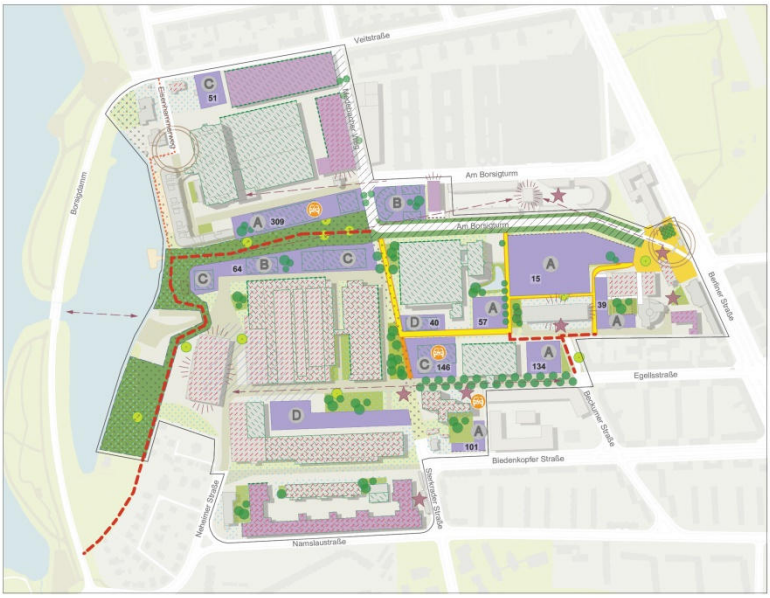
KONZEPT
Gestaltung / Bebauung
Veltstraße
Am Borsigturm
Borsigdamm
Berliner Straße
Egelsstraße
Biedenkopfer Straße
Buchholzer Straße
Nehringer Straße
Namslauerstraße
Gebäude Bestand
Gebäude Planung
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 23


KONZEPT
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 produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiet 4 - Borsigdamm)
Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
Potentieller Standort für gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
Auftakt übergeordnetes, zusammenhängendes Freiraumband
Hafenanlage
Kunstzentrum 'Tegel Süd'
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 24


KONZEPT
Erschließung
Veitstraße
Tegeler See
Borsigdamm
Borsighafen
Roll-On-/Roll-Off-Anlage
Germaniahalle
Sirius Business Park
Dock 100 (Factory Dock)
Borsighalle
Heidenheimer Weg
PHONIX Gründerzentrum
Hallen Am Borsigturm
Am Borsigturm
Hallenschiff (ehem. Energiehalle)
Gesundheitszentrum
Bundesarchiv
Kanonenhalle
GUC
Bürgerpark Tegel
Berliner Straße
Egeilsstraße
Verwaltung
Biedenkopfer Straße
Reinickendorfer Straße
Mehlmeiser Straße
Namslauerstraße
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
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 25


KONZEPT
Freiraum / Klima
Greenwichpromenade
Veitstraße
Borsigdamm
Borsighafen
Park am Borsigdamm
Park am Borsighafen
Heidenheimer Weg
Gedenkpark Borsigwerke
Am Borsigturm
Borsigturm
Berliner Straße
Egeilsstraße
Biedenkopfer Straße
Reinickendorfer Straße
Mehlmeiser Straße
Namslauerstraße
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
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt
Herwarth + Holz 26

KONZEPT



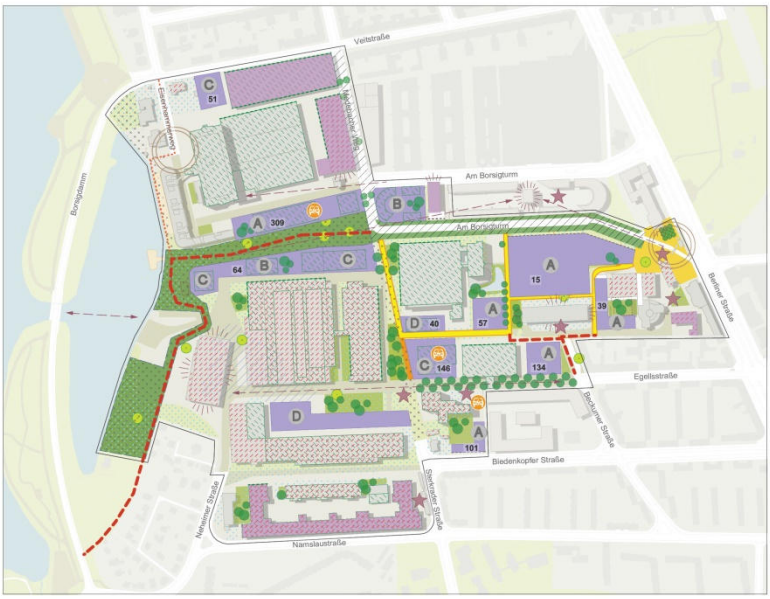
Maßnahmen

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 Biotopinseln
- 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

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 27

KONZEPT



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 KLIMAANPASSUNG

- 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

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin – Stadtentwicklungsamt Herwarth + Holz 28

4 RÜCKFRAGEN / KOMMENTARE

ALLE ANWESENDEN

5 AUSBLICK

LUKAS WIETFELD
LEITER FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

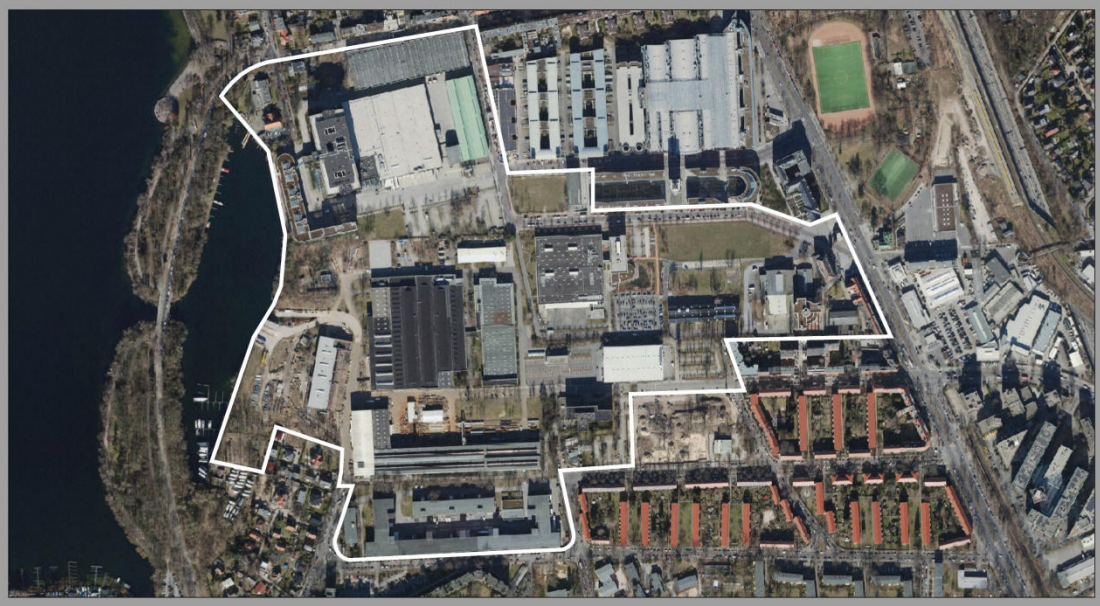
IMPRESSUM

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 ©