











Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Pankow-Langhansstraße

TEIL 1: Abschlussbericht

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Pankow-Langhansstraße

Abschlussbericht

Auftraggeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C,

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Ansprechpartnerinnen: Franziska Mühleis, Sabine Krutzsch

Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Bearbeitung: Benedikt Vos, Zeinab Hammoud, Katharina Nickel, Olaf Kube, Salomé Lobert, Niklas Wermbter, Antonia Gergs

Berlin, August 2021

Abkürzungsverzeichnis

BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BEP	Bereichsentwicklungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
BRZ	Bezirksregion
FNP	Flächennutzungsplan
Insb.	Insbesondere
Inst.-/Mod.	Instandsetzung und Modernisierung
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
JFE	Jugendfreizeiteinrichtung
KGA	Kleingartenanlage
KHB	Kunsthochschule Berlin-Weißensee
Kofi	Kosten- und Finanzierungsübersicht
LaPro	Landschaftsprogramm des Landes Berlin
NVZ	Nahversorgungszentrum
OC	„Old Cinema“
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
StEP	Stadtentwicklungsplan
STZ	Stadtteilzentrum
TÖB	Träger öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
VU	Vorbereitende Untersuchungen
v.a.	vor allem

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Bericht

1 Einleitung 9
1.1 Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen 9
1.2 Vorgehensweise und Methodik 10
2 Analyse und Bewertung 12
2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 12
2.1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 12
2.1.2 Regionale und stadträumliche Einbindung 17
2.1.3 Historische Entwicklung 17
2.1.4 Übergeordnete Planungen 24
2.1.5 Bezirkliche Planungen 29
2.2 Bestandsanalyse 41
2.2.1 Stadtbild und Bebauung 41
2.2.2 Nutzungsstruktur 67
2.2.3 Eigentums- und Grundstücksstruktur 76
2.2.4 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur 80
2.2.5 Wohnen 86
2.2.6 Gewerbe 93
2.2.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur 105
2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen 118
2.2.9 Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum 131
2.2.10 Umwelt, Natur und Stadtklima 151
2.2.11 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung 155
2.2.12 Zusammenfassende SWOT-Analyse 158
3 Mitwirkung und Beteiligung 166
4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 176
4.1 Leitbild und Leitlinien 176
4.1.1 Leitbild 176
4.1.2 Leitlinien 176
4.2 Sanierungsziele 177
4.3 Städtebaulicher Rahmenplan 182
4.4 Maßnahmenkonzept 186
4.4.1 Maßnahmenübersicht 186

4.4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht 199
5 Verfahrensrechtliche Abwägung 202
5.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände 202
5.1.1 Substanzschwächen 202
5.1.2 Funktionsschwächen 204
5.2 Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 206
5.3 Vorschlag zur Verfahrenswahl 207
5.4 Vorschlag zu Gebietsabgrenzung 207
5.4.1 Ursprüngliches Untersuchungsgebiet 207
5.4.2 Erweiterungsbereich 208
5.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme / Dauer der Sanierung 208
5.5.1 Öffentliches Interesse 208
5.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit 208
5.5.3 Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft 209
5.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) 209
5.7 Gesamtergebnis 210
6 Verzeichnisse 213
6.1 Quellenverzeichnis 213
6.2 Abbildungsverzeichnis 218
6.3 Tabellenverzeichnis 221
6.4 Kartenverzeichnis 222

Teil 2 – Anhänge

1. Karten und Pläne (DIN A3)[1]

2. Ergänzende Informationen und Beispielfotos

2.1 Baualtersklassen

2.2 Gebäudetypen

2.3 Denkmäler entsprechend Landesdenkmalliste im Untersuchungsgebiet

2.4 Bewertungskriterien Instandsetzung- und Modernisierungsbedarf

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange

- Präsentation Informationstermin (15.11.2019)
- Übersicht der eingereichten Stellungnahmen

3.2 Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Absatz 2 BauGB

- Abwägung der Trägerbelange

4. Information und Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

4.1 Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Analyse

- Kontaktaufnahme Eigentümer*innen
- Fragebogen
- Kontaktaufnahme Eigentümer*innen Block 44

4.2 Schülerinnen- und Schülerbeteiligung

- Plakate der 1. Präsentation im März 2020
- Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Oktober 2020

4.3 Erste öffentliche Beteiligung: Öffentliche Auftaktveranstaltung (11.02.2020)

- Erster Informationsflyer (Januar 2020)
- Inputpräsentation (Bestandteil der Dokumentation)
- Dokumentation

4.4 Zweite öffentliche Beteiligung: Vorstellung der Zwischenergebnisse (online und analog, 19.09. – 11.10.2020)

- 6seitiges Informationsfaltblatt mit Zwischenergebnissen (September 2020)
- Eigentümerinnen und Eigentümer-Postkarte
- Dokumentation
- Auswertungstabellen

[1] Eine Übersicht über alle 28 Karten befindet sich in Kapitel 6.4 Kartenverzeichnis (S. 216)

4.5 Dritte öffentliche Beteiligung: Öffentliche Ergebnispräsentation (online am 23.06.2021)

- Erstes Informationsfaltblatt (Bürgerinformation)
- 8setitig Informationsfaltblatt mit den Ergebnissen (Mai 2021)
- Eigentümerinnen und Eigentümer-Postkarte
- Inputpräsentation
- Aufzeichnung der öffentlichen Ergebnispräsentation (https://www.youtube.com/watch?v=GD6lFdI_cvQ)
- Beantwortung der i.R. der Veranstaltung gestellten Fragen

4.6 Liste der Akteurinnen und Akteure der Interviews

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet Pankow-Langhansstraße befindet sich im Berliner Ortsteil Weißensee und ist infolge seiner historischen kleingewerblichen Entwicklung bis heute wesentlich durch eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Insbesondere im mittleren Gebietsteil, in dem sich die denkmalgeschützten Ruthenbergschen Höfe (erbaut 1898-1906) befinden, sind bis heute vor allem kleingewerbliche Handwerks- und Reparaturbetriebe sowie Kulturstandorte und Kreative vorhanden. Diese gewerblichen Standorte sind durch einen hohen Umnutzungsdruck sowie eine fehlende planungsrechtliche Sicherung über z.B. Bebauungspläne zusehends bedroht.

Demgegenüber befinden sich im westlichen Gebietsteil rund um die sog. Weißenseer Spitze[2] vor allem Blockrandbebauungen mit Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden sowie Wohngebäude aus den 1990er Jahren. Trotz des starken Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren und der damit verbundenen hohen Bautätigkeit sind im Untersuchungsgebiet nach wie vor untergenutzte oder bisher noch nicht in der Entwicklung befindliche Flächen vorhanden. Gleichzeitig besteht ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen.

Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes grenzt an das ehemalige Sanierungsgebiet Komponistenviertel und ist vergleichsweise stark von denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt. Die historisch gewachsene Nutzungsstruktur – bestehend aus zahlreichen ursprünglichen Nebengebäuden und Remisen, die mittlerweile Wohn- und Gewerbezwecken dienen – führt mitunter zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen.

Im gesamten Gebiet sind darüber hinaus Baumängel am Gebäudebestand erkennbar. Anpassungs- und Erweiterungsbedarfe gibt es bei der sozialen und grünen Infrastruktur im Gebiet. Die Qualität der Straßen und Wege, die Verkehrsführung und -sicherheit sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums sind grundlegend verbesserungswürdig.

Für die Lösung dieser komplexen Problemlagen sind die sanierungsrechtlichen Instrumente des Besonderen Städtebaurechtes ausgelegt. Aus diesem Grund hat der Berliner Senat mit Beschluss vom 25. Juni 2019 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Pankow-Langhansstraße eingeleitet. Mit Beschluss des Berliner Senats vom 6. Oktober 2020 wurde das Untersuchungsgebiet um weitere vier Hektar (Block 1070**44**) im Südwesten erweitert, da für diesen Bereich im Zuge der Bearbeitung ein komplexer städtebaulicher Handlungsbedarf identifiziert wurde. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die Entscheidung des Berliner Senats, ob ein Sanierungsgebiet festgesetzt wird. Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse analysiert und bewertet, Schlussfolgerungen in Form von Sanierungszielen formuliert und Maßnahmen zur Gebietsentwicklung abgeleitet.

[2] Die Weißenseer Spitze umfasst den südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes rund um den Caligariplatz und die Blöcke 1530**22** bis 1530**29**.

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die vorbereitenden Untersuchungen setzen sich im Wesentlichen aus vier Bausteinen zusammen: Analyse und Bewertung (1), Ableitung von Zielen und Maßnahmen, Konzeptentwicklung, Verfahrenswahl und Abwägung (2), Abstimmung und Dokumentation (3). Die Mitwirkung und Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren erfolgt parallel in allen Verfahrensschritten der vorbereitenden Untersuchungen. Nähere Informationen zur Mitwirkung und Beteiligung sowie den durchgeführten Abstimmungen liefert Kapitel 3.

Analyse und Bewertung

Auswertung vorhandener Daten und Konzepte

In einem ersten Schritt wird das Gebiet in seinem heutigen Zustand analysiert. Dies umfasst eine gezielte Auswertung der bereits vorliegenden Planungen, Konzepte und sekundärstatistischen Daten (vgl. Kapitel 2.1.5 und 2.1.6). Dies betrifft übergeordnete Planungen (bspw. Stadtentwicklungspläne) sowie Gutachten mit konkretem Bezug zum Untersuchungsgebiet (bspw. Untersuchung zur sozialen Erhaltungsverordnung). Die Sekundärauswertung statistischer Daten wird vor allem zur Beschreibung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie zur Darstellung des Wohnungs- und Gebäudebestandes hinzugezogen. Gleichzeitig dient die Auswertung der übergeordneten und bezirklichen Planungen der Erfassung und Überprüfung weiterer städtebaulicher Komponenten in den Bereichen soziale und grüne Infrastruktur (u.a. bezirkliche Spielplatzplanung), Verkehr (u.a. StEP Verkehr), Gewerbe (u.a. Gewerbeflächenkonzeption Pankow) oder Klima (u.a. StEP Klima Konkret) in den Kapiteln 2.2.4 bis 2.2.11.

Bestandsaufnahme vor Ort

Um darüber hinaus ein genaueres Bild von den konkreten Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erhalten, wurden zwischen November 2019 und Februar 2020 Vor-Ort Begehungen durchgeführt. Die damit verbundene detaillierte Bestandsaufnahme umfasste alle zugänglichen Grundstücke als auch – wenn möglich – die privaten Freiflächen und Hinterhöfe. Dabei wurde das Gebiet auch fotografisch dokumentiert. Erfasst wurden neben der Adresse die Gebäudeart, Anzahl der Vollgeschosse, Baualtersklasse, Hauptnutzung, der Gebäudetyp, Anzahl der Nebengebäude, die Erdgeschossnutzung, Angaben zum Leerstand sowie zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf und ggf. Angaben zu den privaten Freiflächen und Hinterhöfen (u.a. Nutzung und Versiegelungsgrad).

Ableitung von Zielen und Maßnahmen, Konzeptentwicklung, Verfahrenswahl und Abwägung

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden Leitbild, Ziele und Maßnahmen entwickelt und beschrieben. Die Maßnahmen werden im Wesentlichen aus den in der Analyse festgestellten städtebaulichen Missständen entwickelt und den Bedarfen in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern abgeleitet.

Die vorbereitenden Untersuchungen schließen mit einer Abwägung ab. Hier wird dargelegt, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zur Behebung der städtebaulichen Missstände erforderlich ist. In diesem Schritt erfolgen zudem die Wahl des Sanierungsverfahrens, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die Dauer einer Sanierungsdurchführung.

Abstimmung und Dokumentation

Das gesamte Verfahren wird durch regelmäßig stattfindende Abstimmungsrunden zwischen Auftraggeberin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat Stadterneuerung/ Städtebauförderung), Bezirksamt Pankow (Fachbereich Stadterneuerung) und Auftragnehmerin (S.T.E.R.N. GmbH) begleitet. Die Abstimmungstermine dienen insbesondere der regelmäßigen Diskussion und Erörterung des Verfahrensstandes, der Vorbereitung und Nachbereitung von Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung sowie der Abstimmung des weiteren Vorgehens.

Die Ergebnisse wurden fortlaufend dokumentiert und fließen in den ersten Berichtsentwurf (Stand 14.08.2020), in den Bericht zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie den vorliegenden Bericht.

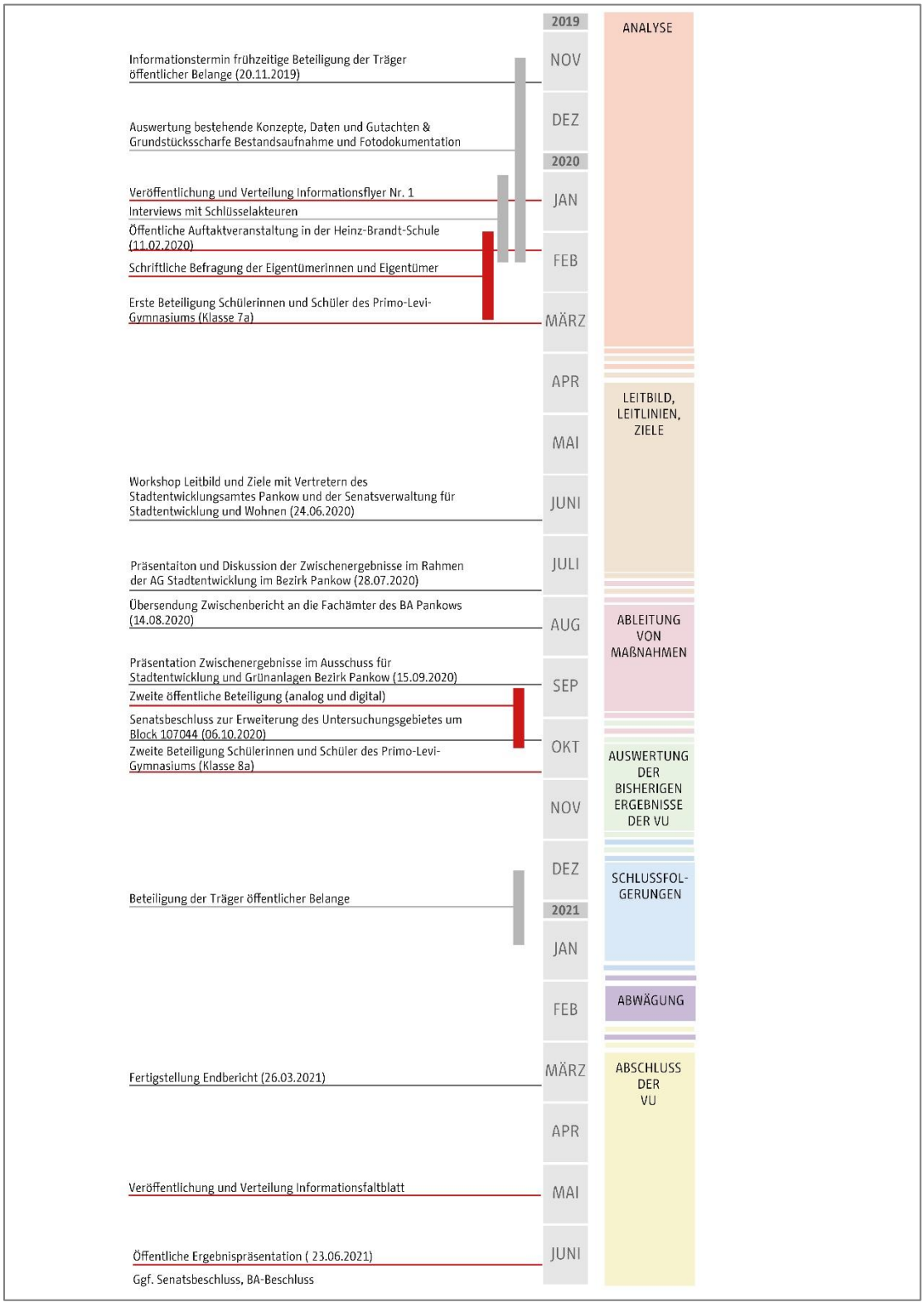


Abbildung 1: Zeitstrahl vorbereitende Untersuchungen Pankow-Langhansstraße

Quelle : S.T.E.R.N. GmbH

2 Analyse und Bewertung

2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet Langhansstraße befindet sich im Süden des Ortsteils Weißensee im Bezirk Pankow von Berlin. Das Gebiet liegt etwas nördlich des Berliner S-Bahnrings und grenzt dabei direkt an die beiden Ortsteile Pankow und Prenzlauer Berg.

Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet durch die Pistoriusstraße im Norden, die Börne- und Parkstraße im Osten sowie die Prenzlauer Promenade und die Straße Am Steinberg im Westen. Die namensgebende Langhansstraße verläuft in West-Ost-Richtung einmal quer durch die Mitte des Gebiets. Das Untersuchungsgebiet schließt im Norden sowohl den Hamburger Platz als auch den Mirbachplatz ein. Im Süden wird das Gebiet bis zur Goethestraße durch die Ortsteilgrenze von Weißensee bzw. Prenzlauer Berg begrenzt, die unmittelbar südlich der Lehderstraße verläuft. Ab der Goethestraße stellt die Ostseestraße die südliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets dar.

Folgende Straßenabschnitte befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes:

- Am Steinberg
- Behaimstraße
- Börnestraße
- Brauhausstraße
- Caligariplatz
- Charlottenburger Str.
- Eilveser Straße
- Ettersburger Weg
- Friesickestraße
- Goethestraße
- Goyastraße
- Gustav-Adolf-Straße
- Hamburger Platz
- Heinersdorfer Straße
- Jacobsohnstraße
- Langhansstraße
- Lehderstraße
- Max-Steinke-Straße
- Mirbachplatz
- Ostseestraße
- Parkstraße
- Pistoriusplatz
- Pistoriusstraße
- Prenzlauer Promenade
- Roelckestraße
- Scharnweberstraße
- Streustraße
- Tassostraße

Das Untersuchungsgebiet ist 99 ha groß und umfasst ca. 13.500 Einwohnerinnen und Einwohner[3] in etwa 7.500 Wohnungen[4]. Darüber hinaus sind im Gebiet ca. 950 Unternehmen angesiedelt[5].

Abbildung 2ff liefern eine Einordnung des Untersuchungsgebiets in die übergeordneten Raumeinheiten des Landes Berlin, des Bezirks Pankow, den beiden Bezirksregionen Weißensee und Prenzlauer Berg sowie den zwei gleichnamigen Ortsteilen.

Entsprechend der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) befindet sich das Untersuchungsgebiet überwiegend in der Bezirksregion Weißensee XI (0305 09) und erstreckt sich über die Planungsräume Weißenseer Spitze (0305 09 23) und Behaimstraße (0305 09 24). Der im Zuge der Erweiterung des Untersuchungsgebiets hinzugekommene Bereich um Block 137**44** liegt im Ortsteil

[3] Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Stand 31.12.2019.

[4] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Fortschreibung durch S.T.E.R.N. mithilfe der Angaben zu Abgängen und Neubau. Stand 31.12.2018.

[5] Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg / Unternehmensregister. Stand 31.12.2018. (Der angegebene Wert bezieht sich auf die Planungsräume Weißenseer Spitze und Behaimstraße. Da das Untersuchungsgebiet Langhansstraße geringfügig kleiner ist, kann auch die Anzahl der Unternehmen geringer sein. Die Erweiterung des Untersuchungsgebiets (Block 107**44**) liegt darüber hinaus im PLR Erich-Weinert-Straße (hier befinden sich 7 Unternehmen).

Prenzlauer Berg in der Bezirksregion XII Prenzlauer Berg Nord. Der Block ist Teil des Planungsraums Erich-Weinert-Straße (03 06 12 28) (s. Karte 1).[6]

Das Gebiet ist weitestgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung Langhansstraße nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Teile des Untersuchungsgebiets liegen darüber hinaus in den Erhaltungssatzungen Weißenseer Spitze und Weißensee Süd zur städtebaulichen Eigenart nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das Grundstück in der Lehderstraße 97-101 sowie die daran angrenzenden Abschnitte der Roelckestraße und Lehderstraße befinden sich zudem innerhalb der Förderkulisse des städtebaulichen Denkmalschutzes Ostseestraße / Grellstraße (s. Karte 3).

[6] Zur Orientierung sind auf allen Plänen auch die letzten beiden Ziffern der statistischen Blocknummern dargestellt.


Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Karte 1
Am Steinberg
Pistoriusstraße
Hamburger Platz
Charlottenburger Straße
Jacobsohnstraße
Brauhausstraße
Heinersdorfer Straße
Prenzlauer Promenade
Gustav-Adolf-Straße
Caligariplatz
Langhansstraße
Streustraße
Lehderstraße
Gotzkowskystraße
Fröbelstraße
Schönhauser Allee
Rodelandstraße
Mirbachplatz
Max-Steinke-Straße
Bötzowstraße
Bahnhofstraße
Rolandstraße
Taxusstraße
Lehderstraße
Maßstab 1:6000 (DIN A3)
0m 50m 100m 150m 200m
N
Legende
21 Hausnummer
33 Blocknummer
Grundstücksgrenze*
Erschließung
Grenze Untersuchungsgebiet
* außerhalb des Untersuchungsgebiets handelt es sich um Flurstücksgrenzen
Gebäude
Hauptgebäude
Nebengebäude
Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand: Juli 2020
Quelle: -

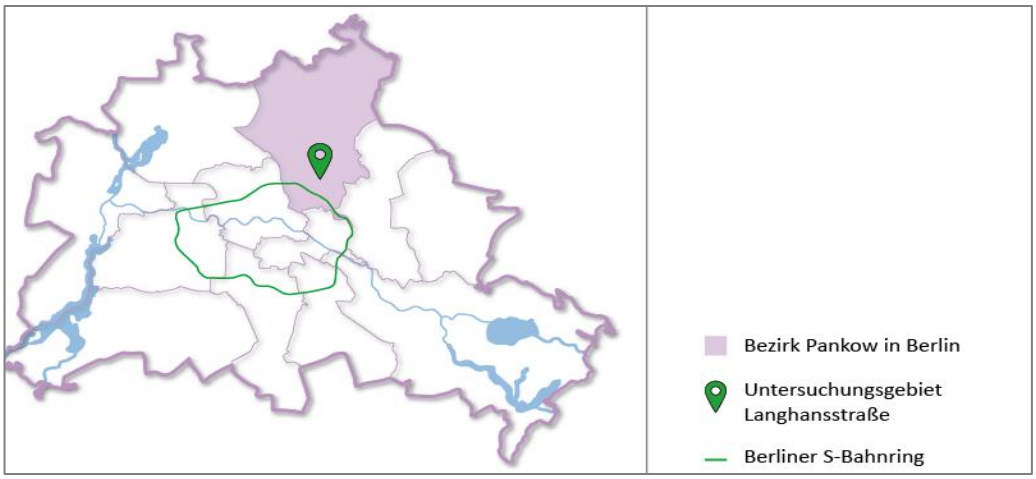


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets in Berlin

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

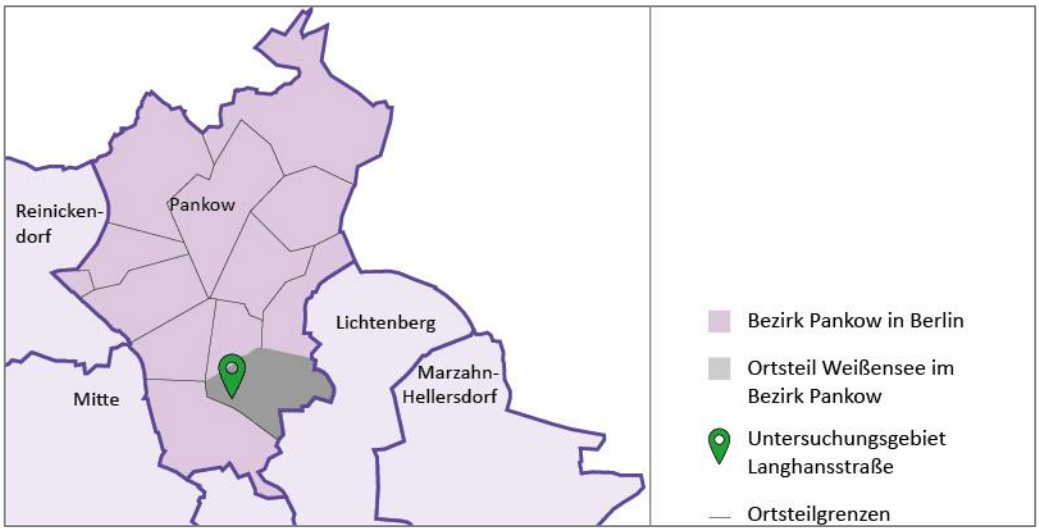


Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebiets im Bezirk Pankow

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

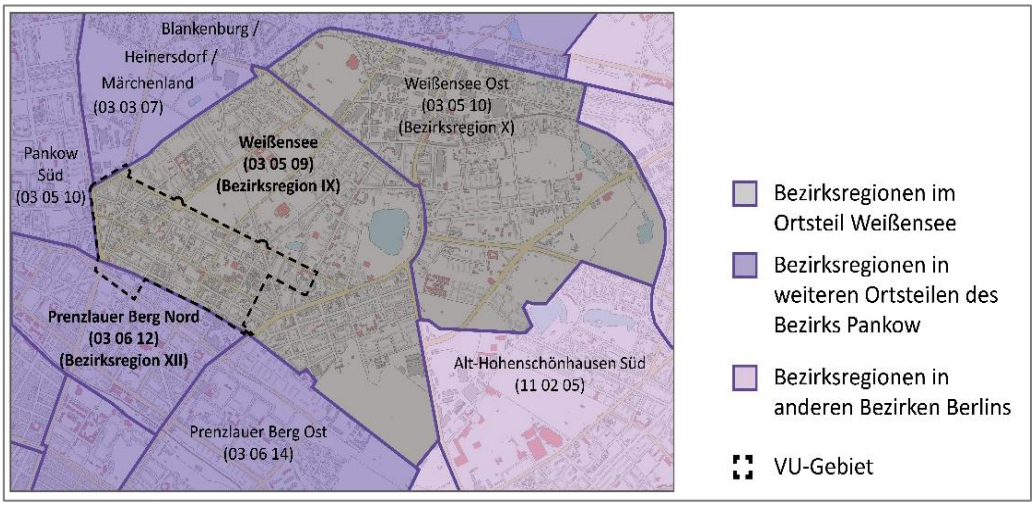
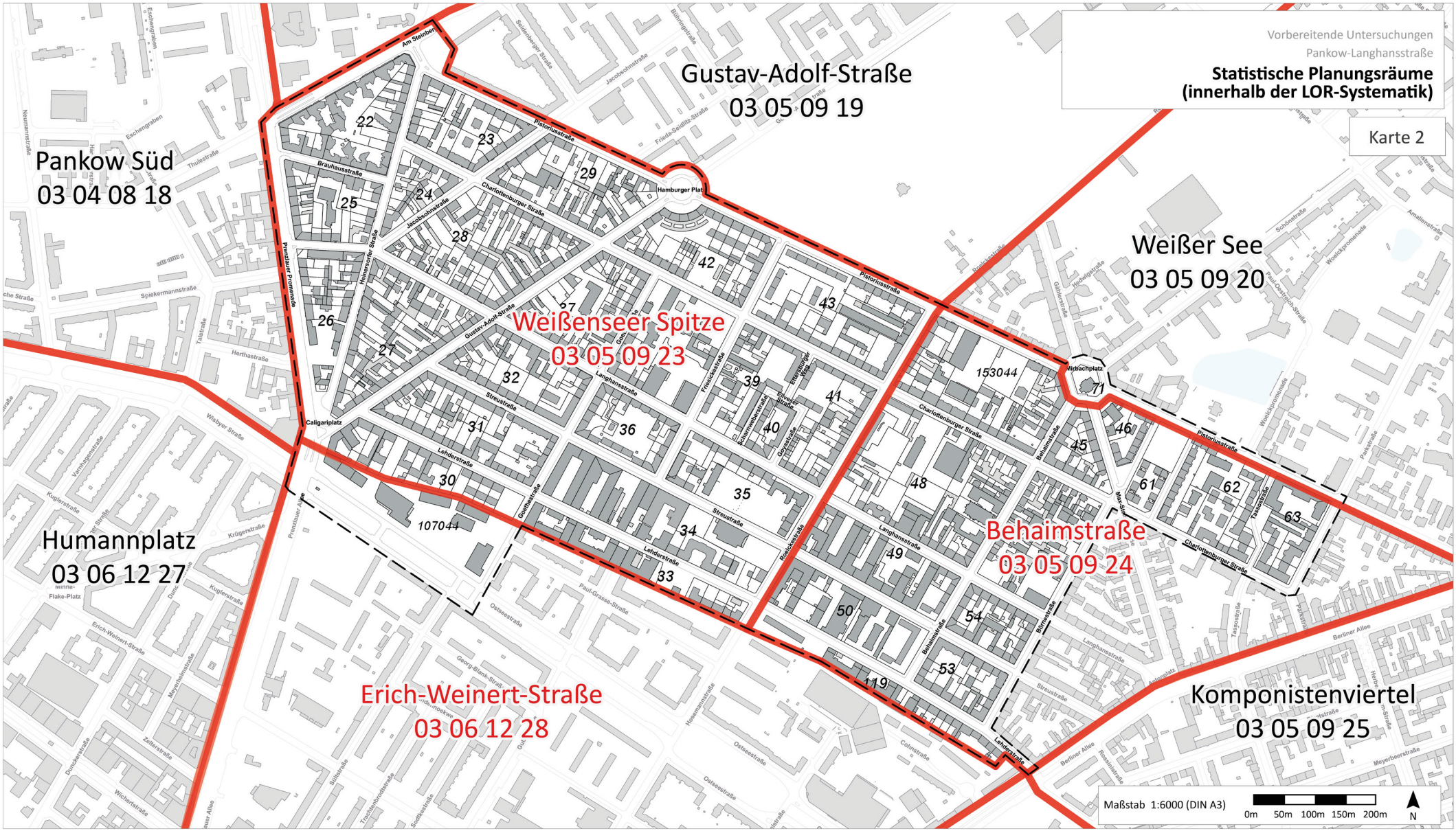


Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebiets in der Bezirksregion IX

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Legende

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Grenze Planungsräume
- 03 05 09 24 Nummer des Planungsraums

* außerhalb des Untersuchungsgebiets handelt es sich um Flurstücksgrenzen

Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	

2.1.2 Regionale und stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet liegt am Übergang zwischen den dichten und urbanen Berliner Innerstadtquartieren und den aufgelockerten Gebieten am Stadtrand. Während das Gebiet selbst noch größtenteils eine urbane Struktur mit dichter und gemischt genutzter Bebauung aufweist, folgen im Norden eine aufgelockerte Wohnbebauung, ein Gewerbegebiet, Friedhofsflächen und Kleingartenanlagen. Im Osten, Süden und Westen schließen urbane Blockrandstrukturen der zentralen Berliner Quartiere an, welche teilweise durch eine aufgelockerte Bauweise unterbrochen werden (u.a. Zeilenbebauung des Wohnquartiers Michelangelostraße). Die Umgebung des Gebiets wird u. a. von den Grün- und Freiflächen des Georgen-Parochial-Friedhofs im Norden und dem Weißen See im Osten und der Ostseestraße als wichtige übergeordnete Verkehrsverbindung im Süden geprägt.

Die Langhansstraße selbst sowie die Randbereiche des Untersuchungsgebiets sind über die Tram an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden. Das übrige Gebiet wird mit Bussen erschlossen. Ein Standortvorteil ist die Nähe zur Ringbahn: die S-Bahnhöfe Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee befinden sich weniger als einen Kilometer südlich und sind mit der Tram ohne Umstiege zu erreichen.

Über die Berliner Allee, die Prenzlauer Promenade und die Ostseestraße sowie die internen Erschließungsstraßen ist das Gebiet für den MIV gut erschlossen. Die Prenzlauer Promenade führt weiter zu den Autobahnen A 114 und A 10 nördlich Berlins, auch die Berliner Allee bzw. Bundestraße 2 stellt eine direkte Verbindung zur Autobahn A 10 her.

2.1.3 Historische Entwicklung

Entstehung

Die Entwicklung des Gebiets um die Langhansstraße beginnt mit dem im 13. Jahrhundert gegründeten Straßendorf Weißensee südwestlich des Weißen Sees im heutigen Berliner Bezirk Pankow. Von ca. 1540 bis 1880 befand sich hier ein Rittergut.

Dieses erwarb Gustav Adolf Schön im Jahr 1872 – Namensgeber der heutigen Gustav-Adolf-Straße und Schönstraße. Johann Eduard Langhans war Generalbevollmächtigter und Verwalter von Gustav Adolf Schön, der bis 1890 Eigentümer des Ritterguts Weißensee war.

Ende des 19. Jahrhundert parzellierte Gustav Adolf Schön die Ackerflächen des ehemaligen Ritterguts und bot die so entstandenen Grundstücke zum Verkauf an. Dabei entstand das charakteristische Straßennetz mit den überwiegend orthogonal verlaufenden Straßenzügen, das u.a. auf das Preußische Fluchtliniengesetz[7] von 1875 zurückzuführen ist.[8] Gefasst wird das Gebiet seit jeher durch die beiden Radialstraßen der heutigen Prenzlauer Promenade (verlängerte Prenzlauer Allee) und Berliner Allee (verlängerte Greifswalder Straße). Beide Straßen sowie die Heinersdorfer Straße verbinden Berlin bis heute mit dem Brandenburger Umland (s. Abbildung 5).

Nach dem Verkauf aller Grundstücke, gründete Gustav Adolf Schön gemeinsam mit Hermann Roelcke (Roelckestraße) eine Baugesellschaft, die zahlreiche Aufträge in Weißensee ausführte.[9] Unter der Führung von Gustav Adolf Schön entwickelte sich das frühere Rittergut schließlich zu einer wachsenden Gemeinde. Weißensee zählte um 1900 bereits 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In dieser Zeit wurde die Bethanienkirche auf dem Mirbachplatz errichtet, die heute unter Denkmalschutz steht und infolge von Kriegseinwirkungen stark beschädigt ist.

[7] Gesetz betreffend die Anlegung von Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften

[8] Rönsch, Deniz. Am Rande der Stadt – eine Untersuchung der Entwicklung des Baukörpers im Gründerviertel von Berlin-Weißensee 1871-1905. 2006.

[9] Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze Langhansstraße | Streustraße | Lehderstraße, Analyse, Konzept und Entwurf Berlin Weißensee. 2017. S. 41f.

Im Bereich der heutigen Langhansstraße entstand ab 1872 auf bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen ein gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet in typischer Vorstadtbauweise im Gründerzeitstil (s. Abbildung 6).

Es siedelten sich Buchbinder, Drechsler, Kunstschnitzer, Maurer, Putzer, Sattler, Schlosser, Schneider und Tischler an, denen die Mieten in der Reichshauptstadt Berlin zu hoch waren.[10] 1893 wurde die unterirdische Kanalisation fertiggestellt, seit 1901 ist die Straßenbahn elektrifiziert. Zwei Linien fuhren fortan über die Langhansstraße und Prenzlauer Promenade bis ins Stadtzentrum.

1910 erhielt Weißensee mit der Errichtung des Gemeindeforums am Kreuzpfuhl ein repräsentatives, parkartig gestaltetes Zentrum nach Planungen des Architekten Carl James Bühring – das sog. Munizipalviertel.[11] Errichtet wurde auch eine Stadthalle, dessen Casino heute das FreiZeitHaus in der Pistoriusstraße 23 beherbergt. In diesem Zusammenhang ebenfalls gebaut wurden das Primo-Levi-Gymnasium, Wohngebäude in der Woelckpromenade und das Verwaltungsgebäude des Pumpwerks mit Gemeindebibliothek (Pistoriusstraße 27).[12]

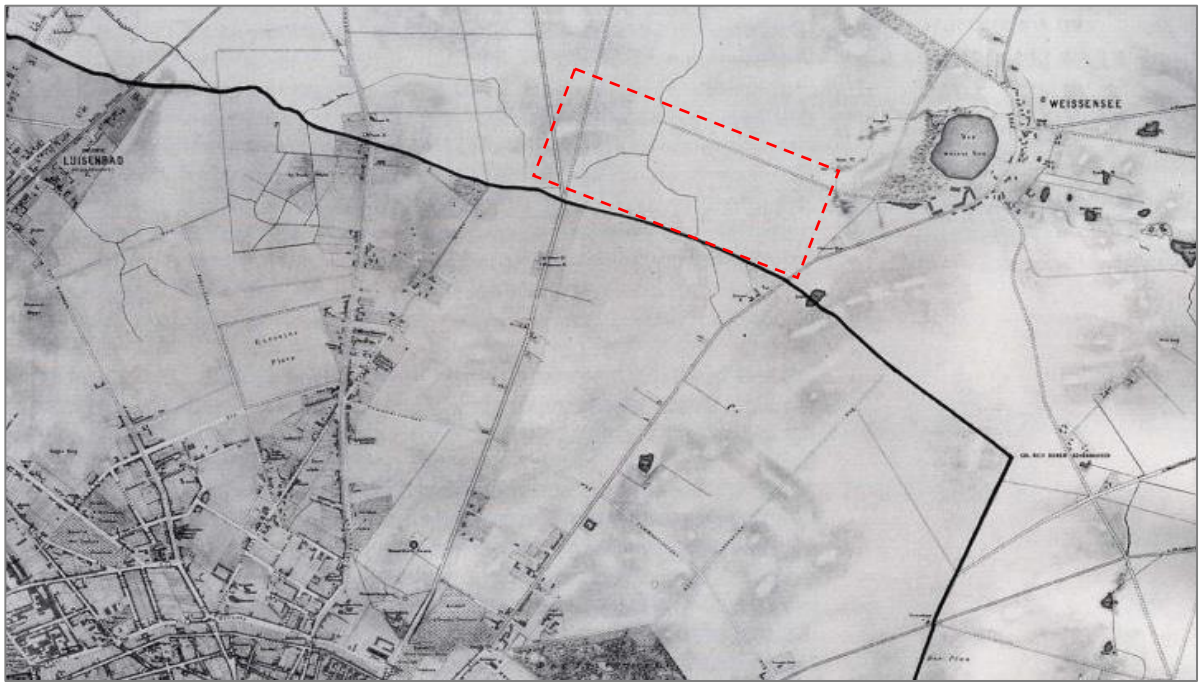


Abbildung 5: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahre 1866 (ungefähre Lage des heutigen Untersuchungsgebietes nachträglich eingezeichnet); Prenzlauer Promenade, Heinersdorfer Straße und Berliner Allee sind schon zu erkennen

Quelle: Thiele, Christian. Situationsplan von Berlin mit dem Weichbilde und Charlottenburg 1886. 2005.

[10] Tourismusverein Berlin-Pankow e.V. Brotfabrik. https://www.pankow-weissensee-prenzlauerberg.berlin/de/brotfabrik. 01.04.2020.

[11] o.A. Die Bau- und Kunstdenkmale in der DDR – Hauptstadt Berlin II. o.J.

[12] Berlin-Weissensee. Munizipalviertel. http://www.berlin-weissensee.de/index.php/de/bildergalerien/80-weissenseer-bilderbogen/168-munizipalviertel. 17.06.2020.

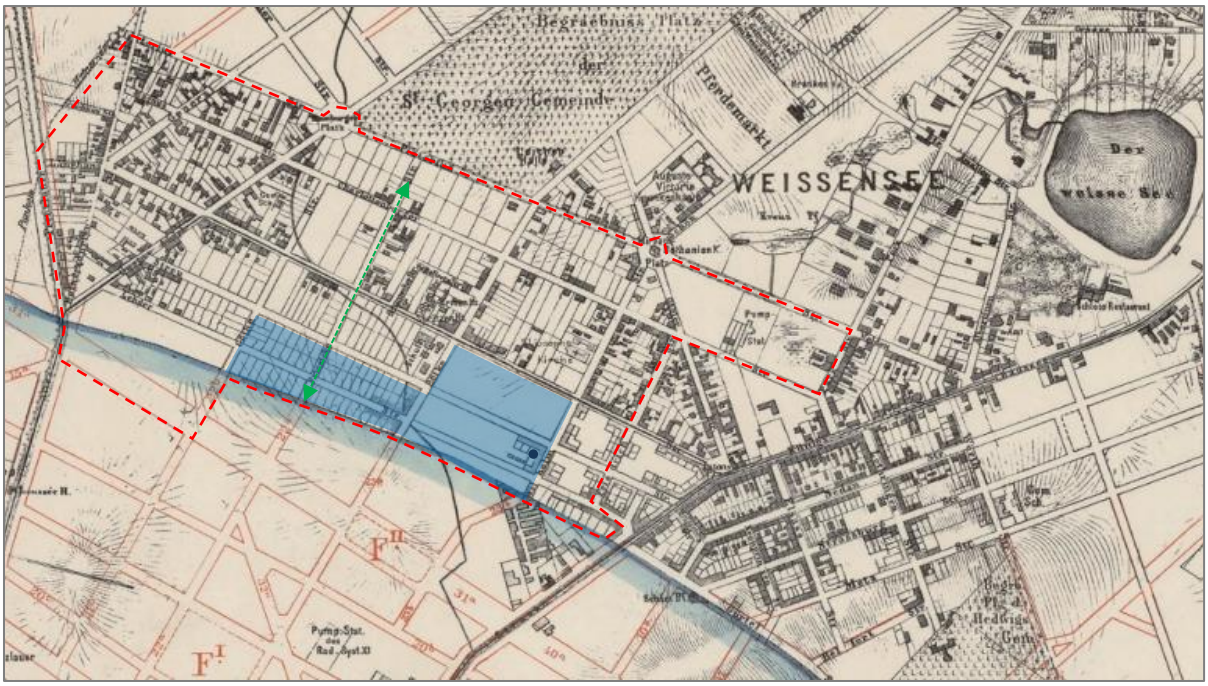


Abbildung 6: Situations-Plan von Berlin 1905 (Grenzen des Untersuchungsgebietes (rot gestrichelt), Bereich der späteren Ruthenbergschen Höfe, Goldleistenfabrik (blauer Punkt) und Friesickestraße farblich hervorgehoben

Quelle: Sineck, T. Situations-Plan von Berlin mit dem Weichbilde von Charlottenburg. 1905. Nachträglich bearbeitet durch

Industriegeschichte

Nachdem er aus der Stralauer Vorstadt verdrängt wurde, begann der Unternehmer Carl Ruthenberg um 1898 mit dem Bau einer Goldleistenfabrik in der Lehderstraße 16 im Süden des heutigen Untersuchungsgebietes, die zur Grundlage für ein Gewerbe- und Industriegebiet wurde.[13] Ab 1899 produzierte Ruthenberg in der Goldleistenfabrik bereits Gold-, Politur-, Fancy- und Alhambra-Leisten mit rund 180 Mitarbeitern.[14] Von 1902 bis 1908 entstanden anschließend 22 Gewerbehöfe entlang der Langhansstraße, Roelckestraße, Behaimstraße, Goethestraße und Lehderstraße. Abbildung 6 zeigt die Situation noch vor Errichtung der Höfe durch Ruthenberg (blaue Fläche).

Ruthenberg unterhielt nicht nur die Fabrik, sondern hatte auch ein Elektrizitätswerk in der Große-See-Straße nördlich des Gebietes errichtet, das Weißensee seit 1906 mit Strom versorgte. Die Stadt Berlin zahlte die Stromlieferungen nicht bar, sondern überließ dem Unternehmer Grundstücke in Weißensee. Auf diese Weise konnte Ruthenberg sein Gewerbegebiet aufbauen, das bis heute historische Bausubstanz mit einer eigenen städtebaulichen Struktur umfasst: Eingeschossige Fabrikhallen, die in einer U-Form angeordnet sind und durch einen eineinhalb geschossigen, backsteinernen Kopfbau betont werden.[15] Die relativ niedrigen Gewerbehallen wurden als vielseitig nutzbare Werkstätten ausgestattet, während die Kopfbauten sowohl als Lager/Fabrik als auch zum Wohnen genutzt wurden. Die Gewerbehöfe in Weißensee boten vor allem kleineren Betrieben Platz, die aufgrund der steigenden Immobilienpreise im Zentrum von Berlin ihr Geschäft verlagern mussten. Es handelte sich größtenteils um

[13] Flanieren in Berlin. Vom Pferd zum Fahrrad. http://www.flanieren-in-berlin.de/bezirke/pankow/pankow-weiensee/vom-pferd-zum-fahrrad.html. 06.04.2020.

[14] inBerlin. Weißensee beherrscht sein Handwerk – Industriekultur im Norden Berlins. https://blog.inberlin.de/2018/06/weissensee-handwerk-industrie/. 18.06.2018.

[15] ebenda

kleinere Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Metallverarbeitung und Maschinenindustrie.[16] Mit der Industriebahn Tegel-Friedrichsfelde kam nach 1908 auch die Fertigung von Massenprodukten und großen Aggregaten hierher. Der Standort Weißensee entwickelte sich zu einem Zentrum des Maschinen- und Apparatebaus. Immer mehr Menschen zogen in die eigens für sie errichteten Wohnviertel und trugen so zum Wachstum der Gemeinde und später des Bezirkes bei. Mit der Entstehung von Groß-Berlin im Jahre 1920 wird das Gebiet durch Eingemeindung aus dem Landkreis Niederbarnim ein Teil der Stadt Berlin.

Einzelne Teile des Gebäudekomplexes der heute als Ruthenbergsche Höfe bekannten Höfe wurden während des Zweiten Weltkrieges zerstört. In der Karte aus dem Jahre 1953 wird anhand der vorhandenen Baulücken deutlich, welche Teile der Ruthenbergschen Höfe aufgrund von Kriegsschäden aus dem Stadtbild verschwunden sind (s. Abbildung 7). Die zerstörten Gebäudeteile wurden im Laufe der Zeit nicht wiederaufgebaut. Im Zeitraum von 1949 bis 1990 wurden die Höfe, wie auch die angrenzenden Industriegebäude von Trumpf und Kindl in der Gustav-Adolf- bzw. Indira-Ghandi-Straße, von der DDR als Volkseigener Betrieb (VEB) verwaltet. Seit 1994 stehen die Ruthenbergschen Höfe unter Denkmalschutz.[17] Zu sehen ist auch, dass die Friesickestraße ursprünglich auch die Lehder- und Ostseestraße kreuzte. Seit dem Bau der Gewerbehöfe endet diese in der Streustraße (s. auch Abbildung 5).

[16] Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze Langhansstraße | Streustraße | Lehderstraße, Analyse, Konzept und Entwurf Berlin Weißensee. 2017. S. 42.

[17] Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze Langhansstraße | Streustraße | Lehderstraße, Analyse, Konzept und Entwurf Berlin Weißensee. 2017. S. 43.

Heute werden die Höfe noch immer vielfältig gewerblich genutzt. Ansässig sind u.a. Kfz-Werkstätten, Betriebe der Metallverarbeitung, Büros, Einzelhändler und Dienstleister sowie Kunsthandwerkende.



Abbildung 7: Areal der Ruthenbergschen Höfe 1928 (oben) und 1953 (unten)

Quelle: Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze. S. 43.

An anderer Stelle entwickelt sich ein gewerblicher Schwerpunkt erst zu einem späteren Zeitpunkt. Noch vor dem Zweiten Weltkrieg befanden sich im Bereich von Block 1070**44** südlich der Ortsteilgrenze zu Weißensee Kleingärten. Heute ist der seit den 1950er Jahren bebaute Bereich insbesondere von eingeschossigen Einzelhandelsbetrieben und Autowerkstätten geprägt und Teil des Nahversorgungszentrums Weißenseer Spitze.

Filmstadt Weißensee

Im Zeitraum 1913 bis 1928 zogen viele Filmfirmen aus dem Zentrum nach Weißensee. So erlangte Weißensee Bekanntheit als Filmstadt. Die Vitascope Filmgesellschaft ließ sich auf einem Grundstück in der Franz-Joseph-Straße 5-7 (heute Liebermannstraße) nieder. Die wohl bekannteste Filmproduktion aus Weißensee war der Stummfilm „Das Cabinet des Dr. Caligari“ aus dem Jahre 1920. Der Caligariplatz am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets verdankt dem Film seinen Namen. Zwischenzeitlich waren im und rund um das Untersuchungsgebiet elf Kinos in Betrieb, von denen infolge der Weltwirtschaftskrise 1928/1929 jedoch zahlreiche schließen mussten (s. Abbildung 8).[18] Das ehemalige Stummfilmkino Delphi befindet sich noch in der Gustav-Adolf-Straße 2. Das Kino wurde zunächst 1959 geschlossen, bis 2005 auf verschiedene Weise zwischengenutzt und in den Folgenjahren für Veranstaltungsformate oder auch als historische Filmkulisse wiederentdeckt und geöffnet. In der heutigen Jugendfreizeiteinrichtung OC23 in der Langhansstraße 23 befand sich zwischen 1929 und 1972 das Kino Jugend-Harmonie-Lichtspiele. Auch die Gebäude der RIO-Lichtspiele (1906-1997, Prenzlauer Promenade 6-8), der Brotfabrik (seit 1991, Caligariplatz 1), der Charlotten-Lichtspiele (1919-1921, Charlottenburger Straße 55) sowie der Langhans-Lichtspiele (1910-1921, Langhansstraße 143) sind bis heute erhalten. Das Kino Toni am Antonplatz ist seit 1910 in Betrieb.[19]



Abbildung 8: Kinos im Untersuchungsgebiet 1928

Quelle: Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze. S. 46.

Nachkriegszeit bis heute

Im Vergleich zu anderen Berliner Ortsteilen erlitt Weißensee deutlich weniger Kriegsschäden, rd. 16 % der Wohngebäude und Infrastruktur wurden zerstört.[20] Mit Beginn der 1950er Jahre gelang es Bau-

[18] Gedenkstätte Deutscher Widerstand. Filmstadt Weißensee. https://www.gedenktafeln-in-berlin.de/nc/gedenktafeln/gedenktafel-anzeige/tid/filmstadt-weissensee/. 01.04.2020.

[19] Flanieren in Berlin. Vom Pferd zum Fahrrad. http://www.flanieren-in-berlin.de/bezirke/pankow/pankow-weiensee/vom-pferd-zum-fahrrad.html. 06.04.2020.

[20] Bezirk Pankow. Spielleitplanung Pankow. 2009. S. 2.

und Kriegslücken zu schließen, ab 1959 entstanden neue Wohngebiete, wie z. B. nördlich vom Hamburger Platz.

Mit Beginn der 1990er Jahre erhielten Wohnungsneubau und Sanierung im Untersuchungsgebiet eine neue Dimension. Auf Brachflächen bzw. Flächen, die vor 1990 gewerblich genutzt wurden, entstanden vor allem zahlreiche Eigentumswohnungen, insbesondere Am Steinberg.

Das östlich des Untersuchungsgebiets liegende Komponistenviertel wurde bereits 1994 als Sanierungsgebiet ausgewiesen und im Zuge des mehrjährigen Sanierungsprozesses erneuert und weiterentwickelt. Die Aufhebung des Sanierungsgebietes erfolgte im Jahr 2011.

1990 wurden das Kulturzentrum Brotfabrik e.V. sowie das FreiZeitHaus e.V., zwei bis heute bedeutsame soziokulturelle Einrichtungen im Untersuchungsgebiet, gegründet bzw. eröffnet. Die Brotfabrik am Caligariplatz eröffnete erstmals 1890 als Bäckerei „Brotfabrik Michael Kohler“ und besteht heute aus Theater, Kino, Gaststätte, Werkstatt sowie einem Wohnhaus. Das FreiZeitHaus befindet sich in dem nach dem Zweiten Weltkrieg übrig gebliebenen ehemaligen Casinotrakt der Gemeindeturn- und Gemeindefesthalle in der Pistoriusstraße und steht für das kulturelle Pendant zur Brotfabrik im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.[21]

Bis 2006 befanden sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes Gewerbehallen sowie die dazugehörigen Stellplätze (Block 1070**44**). Die Hallen wurden 2006 abgerissen. Infolgedessen entstanden die noch heute vorhandenen, aber im Vergleich zur vorherigen Bebauung anders angeordneten Hallengebäude. Die gewerbliche Nutzung ist bis heute erhalten. Ein Großteil des Blocks dient als Parkplatz der angesiedelten Einzelhandelsbetriebe und Werkstätten.

Resümee

Die Entwicklung des Gebiets geht auf das im 13. Jahrhundert gegründete Straßendorf Weißensee zurück. Charakteristisch und als Alleinstellungmerkmal zu nennen sind die gewachsenen gewerblichen Strukturen, die bis heute in Gestalt des Kleingewerbes insbesondere in den Ruthenbergschen Höfen, aber auch andernorts im Untersuchungsgebiet, wohnortnah fortbestehen. Damals wie heute sind vor allem zahlreiche Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes ansässig.

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet verschiedene Relikte der Weißenseer Filmgeschichte. Das ehemalige Stummfilmkino Delphi befindet sich in der Gustav-Adolf-Straße 2.

Die Entstehungsgeschichte des Untersuchungsgebiets ist heute durch seine heterogene Baustruktur ablesbar. Die in ganz Berlin zu verzeichnende hohe Wohnbautätigkeit der letzten Jahre hat auch hier zur Schließung von Baulücken geführt. Zugleich gibt es nach wie vor unbebaute Grundstücke im Gebiet, die sich noch nicht in der Entwicklung befinden.

[21] FreiZeitHaus e.V. Über den Verein. https://www.frei-zeit-haus.de/ueberuns/verein.html. 06.04.2020.

2.1.4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) (2015)

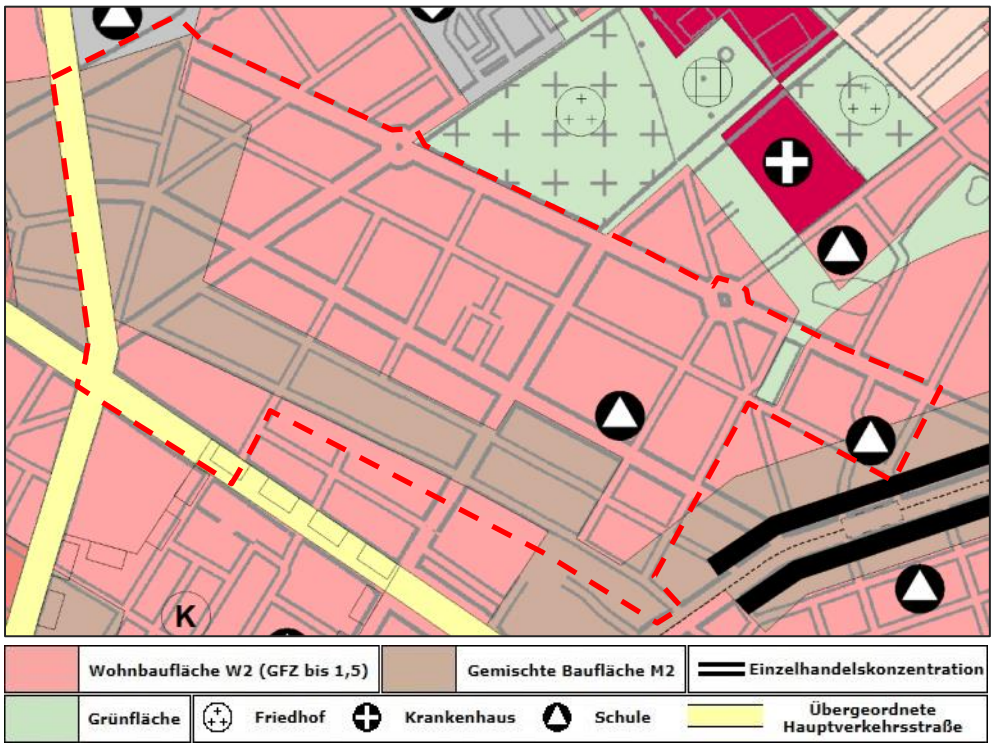


Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit nachträglich eingezeichneter Grenze des Untersuchungsgebietes

Quelle: Flächennutzungsplan Berlin. 2015.

Der FNP weist das Untersuchungsgebiet vorwiegend als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) aus. Dies betrifft auch den gewerblich genutzten Block 1070**44**. Der Bereich der Weißenseer Spitze im Westen, der Bereich rund um die Ruthenbergschen Höfe im Süden sowie ein kleiner Bereich im Nordosten des Untersuchungsgebietes nahe der Berliner Allee werden zudem als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, was auf die überwiegend (Ruthenbergschen Höfe) bzw. teilweise (Weißenseer Spitze, Berliner Allee) dort befindlichen gewerblichen Nutzungen zurückzuführen ist. Im Bereich der Berliner Allee ist im FNP eine Einzelhandelskonzentration dargestellt. Ferner sind das Primo-Levi-Gymnasium und die private Theresienschule als Schulstandorte übergeordneter Bedeutung sowie der Pistoriusplatz als Grünfläche, die weiter nördlich an den Friedhof bzw. den Park am Weißen See anschließt, dargestellt. Prenzlauer Promenade und Ostseestraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans. Das LaPro beinhaltet Aussagen zur Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie daraus abgeleitete Entwicklungsziele und setzt sich aus fünf thematischen Programmplänen zusammen.[22]

Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Dafür formuliert der Programmplan Ziele wie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen durch die Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung oder die Berücksichtigung des Bodens- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung.

Block 1530**42** (zwischen Friesickestraße, Charlottenburger Straße, Pistoriusstraße und Roelckestraße) im Norden des Gebiets wird aufgrund der Nähe zum Friedhof als Siedlungsgebiet (ohne Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel wie im übrigen Gebiet) dargestellt. Dies bedeutet, dass hier Maßnahmen zur Entsiegelung und die Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden in einem geringeren Umfang erforderlich sind.

Ergänzend zielt der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz auf den Erhalt der natürlichen Ressourcen Klima, Luft, Boden und Wasser und Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Menschen ab. Dazu weist er Vorsorgegebiete für die Naturgüter Klima, Wasser, Luft und Boden aus. Ein Vorsorgegebiet Klima läuft durch den nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und schließt die Pistoriusstraße (bis ca. Roelckestraße) mit ein.

Programmplan Biotop- und Artenschtz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet überwiegend als Innenstadtbereich ausgewiesen (Ziele u.a. Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Kompensation von baulichen Verdichtungen). Das Areal der Ruthenbergschen Höfe fungiert als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen, der sich in Richtung Süden weiter fortsetzt (Ziele u.a. Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen).

Programmplan Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet ist größtenteils als Innenstadtbereich dargestellt (Ziele u.a. Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen mit Vorgärten, Verbesserung der Wahrnehmung der Gewässer). Eine Ausnahme bildet auch hier der Bereich der Ruthenbergschen Höfe als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung (Ziele u.a. Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente). Der Kreuzungsbereich Ostseestraße/Prenzlauer Promenade inkl. Caligariplatz wird zudem als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung ausgewiesen (dient der Orientierung im Stadtraum).

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan attestiert einem Großteil des Untersuchungsgebiets eine Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen. Dies sind die Wohnquartiere mit der Dringlichkeitsstufe I und II. Dort sind die

[22] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Referat I E. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. 2016.

Anforderungen an den öffentlichen Freiraum entweder hoch oder sehr hoch. Zu möglichen Sofortmaßnahmen zählen die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität, der Erhalt und die Erschließung vorhandener Freiflächen sowie die Durchführung von Straßenbaumpflanzungen.

Einzig den Blöcken 153**44**, 153**45**, 153**46**, 153**61** und 153**71** im Umfeld des Mirbachplatzes ist die Dringlichkeitsstufe III zugewiesen (durchschnittliche Anforderungen an den Freiraum). Komplettiert wird die flächige Darstellung durch sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren (Ruthenbergschen Höfe, Blöcke 153**47**, 153**62**, 153**63**).

Ergänzend wird der Pistoriusplatz sowie die südlich daran angrenzende Neubebauung als Grünfläche/ Parkanlage dargestellt (Ziele u.a. Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen).

Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet wird im Programmplan als Ausgleichspotenzial mit prioritären Flächen und Maßnahmen dargestellt. Teile der östlichen Pistoriusstraße (bis Roelckestraße) sowie der Mirbachplatz und die nördlich ans Untersuchungsgebiet anschließenden Grünflächen und Wohnquartiere (u.a. Friedhof, Kreuzpfuhl, Munizipalviertel) befinden sich im „inneren Parkring“ des Freiraumsystem Berlins. Dieser erstreckt sich kreisförmig um die dicht bebaute Innenstadt und fungiert als Ausgleichssuchraum.

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (2011) (erste Fortschreibung am 22.11.2016 beschlossen)

Der StEP Verkehr trifft Aussagen zum übergeordneten Straßennetz von Berlin, den zulässigen Geschwindigkeiten und zum bestehenden Radverkehrsnetz (s. Kapitel 2.2.9). Bezugsjahr für die Ziele der 2016 beschlossenen Fortschreibung ist das Jahr 2030, das Leitbild wird mit dem Zeithorizont 2050 eine darüber hinaus gehende längerfristige Perspektive für die Mobilität der Zukunft entwickeln.

Im StEP Verkehr ist für das Untersuchungsgebiet keine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen. Im Hinblick auf den Wirtschaftsverkehr sind nördlich des Untersuchungsgebietes gewerbliche Bauflächen als Quell- und Zielverkehrsschwerpunkte dargestellt. Ausbaupläne des ÖPNVs betreffen das Untersuchungsgebiet nicht.[23] Die zweite Fortschreibung wird im Februar 2021 veröffentlicht. Die Aussagen werden im Rahmen der weiteren Vorbereitung eingearbeitet.

Stadtentwicklungsplan Klima (2011) und StEP Klima KONKRET (2016)

Der StEP Klima wurde 2011 vom Berliner Senat beschlossen und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt der StEP Klima die räumlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz dar, steht in Wechselwirkung mit verschiedenen vorhandenen Instrumenten und dient der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz.[24]

Der StEP Klima trifft Aussagen zum Untersuchungsgebiet in den Maßnahmenplänen Bioklima sowie Grün- und Freiflächen. In beiden Plänen ist ein überwiegender Teil des Gebiets als ein Raum mit aktuell und perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf dargestellt.[25] Im Maßnahmenplan Bioklima ist das Untersuchungsgebiet zudem als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf beschrieben. Gleichzeitig weist das Untersuchungsgebiet Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen auf. Des Weiteren wird das Gebiet als Siedlungsraum mit hohem

[23] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025. 2011.

[24] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/klima/. 05.07.2020.

[25] Hoher Handlungsbedarf liegt vor bei: hoher Bevölkerungsdichte, überdurchschnittlichem Anteil der über-65-Jährigen, < 3 m² wohnungsnahe Grünflächen / EW, geringer Anzahl Straßenbäume

Versiegelungsgrad dargestellt und ist im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen als Handlungsraum Trennsystem ausgewiesen.[26]

Eine fachliche Vertiefung des StEP Klima erfolgte 2016 durch den StEP Klima KONKRET. Dieser ergänzt den StEP und integriert neue Leitthemen und arbeitet diese so konkret aus, dass sie praktisch anwendbar werden, konkretisiert Maßnahmen für verschiedene Stadtstrukturtypen, schafft eine Argumentationshilfe und stellt an konkreten Beispielen dar, wie Klimaanpassung in der wachsenden Stadt gelingen kann. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgestellten Anpassungsmaßnahmen zählen die Dach- und Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung (u.a. Urban Wetlands) sowie Regenwassermanagement.[27]

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2019)

Der StEP Wohnen 2030 stellt für Berlin dar, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau dafür erforderlich ist und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Hierfür nennt der Plan Schwerpunkträume in der Stadt.

Der StEP Wohnen definiert das Quartier Michelangelostraße südöstlich des Untersuchungsgebiets Langhansstraße als eines von vierzehn neuen Berliner Stadtquartieren mit räumlichem Schwerpunkt. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich vor allem kurzfristige bzw. in der Realisierung befindliche Wohnbaupotenziale mit 50 bis 199 Wohneinheiten. Nördlich des Untersuchungsgebiets stellt der StEP Wohnen die fünf Wohnneubaustandorte Gustav-Adolf-Straße / Bühringstraße / Frieda-Seidlitz-Straße, Gäbelstraße / Gustav-Adolf-Straße, Am Steinberg, Prenzlauer Promenade / Treskowstraße und Prenzlauer Promenade (rückwärtige Freifläche – Selma-Lagerlöf-Straße) sowie westlich den Wohnneubaustandort Thulestraße dar (alle ab 200 Wohneinheiten).

Daneben trifft der StEP Wohnen auch Aussagen zur Bestandsentwicklung. In Handlungsfeld II „Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen“ sind die gesamtstädtischen Ziele formuliert, dass die Hälfte des Wohnungsbestandes bis 2030 im gemeinwohlorientierten Segment liegen soll, die ausgewogenen Sozialstrukturen in den Bestandsquartieren erhalten bleiben, die soziale und funktionale Mischung gefördert wird und der Wohnungsbestand unter Erhalt der Bezahlbarkeit zukunftsfähig qualifiziert wird. Als wichtiges Instrument wir das Besonderes Städtebaurecht aufgeführt.[28]

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (2019)

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Damit wird auf die Konkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums reagiert (u.a. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe).

Im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft wird das Untersuchungsgebiet als Vorzugsraum für zusätzliche Standorte mit Eignung für Kunstproduktion dargestellt.[29]

Stadtentwicklungsplan Zentren (2019)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Im Zusammenspiel mit dem FNP werden im StEP Zentren die hierarchisch gegliederten Zentrenkulissen festgelegt (Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne). Der StEP Zentren

[26] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Stadtentwicklungsplan Klima. Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern. 2011.

[27] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET – Klimaanpassung an die wachsende Stadt. 2016.

[28] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Referat I A, Stadtentwicklungsplan. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. 2019.

[29] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Räumliches Leitbild. 2019.

enthält zudem stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben.

Die unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Berliner Allee sowie südlich davon die Greifswalder Straße Nord werden im Plan jeweils als Stadtteilzentrum (STZ) mit mittlerem Handlungsbedarf in den Bereichen Städtebau und Einzelhandel dargestellt.[30] Im Südosten des Untersuchungsgebiet liegt das Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze.

Lärmminderungsplan Pankow (2006)

Der Lärmminderungsplan Pankow wurde als eines von vier Modellprojekten zur Lärmminderung für ausgewählte Teilbereiche in Berlin erarbeitet. Ziel ist es, konkrete und umsetzbare Maßnahmenempfehlungen für eine spürbare Lärmminderung zu entwickeln.

Als generelle Strategiefelder zur Lärmminderung im Straßenverkehr werden die Vermeidung von Lärmemissionen, die Verlagerung von Lärmemissionen sowie die Verminderung von Lärmemissionen und -immissionen aufgeführt.

Im Untersuchungsgebiet treten die höchsten Lärmbelastungen am Tag und in der Nacht in Abschnitten der Berliner Allee, der Prenzlauer Promenade sowie der Ostseestraße auf. Als weitere hochbelastete Straßen werden die im Untersuchungsgebiet gelegenen Straßenzüge Langhansstraße und Roelckestraße genannt. Beide Straßen werden als zwei Handlungsschwerpunkte der Lärmminderungsplanung gesehen. Im engen gründerzeitlichen Raster entstehen hohe Lärmbelastungen durch den Kfz-Verkehr und die Straßenbahn, die auch nachts durch einrückende Bahnen zum Betriebshof erhebliche Immissionen verursacht. Neben Luftschall trägt auch Körperschall durch die Straßenbahn zur Lärmbelastung bei (schlechtes Gleisbett).

Das Konzept schließt mit konkreten Maßnahmenvorschlägen für u.a. die Langhansstraße und Roelckestraße (u.a. Lkw-Verbot nachts, Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h, Neuorganisation des Straßenraums mit Parkstreifen und Gehwegerweiterung an Haltestellen und Einmündungsbereichen, Angebotsstreifen für den Radverkehr).[31]

[30] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. 2019.

[31] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Lärmminderungsplan Pankow. 2006.

2.1.5 Bezirkliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Pankow (1995)

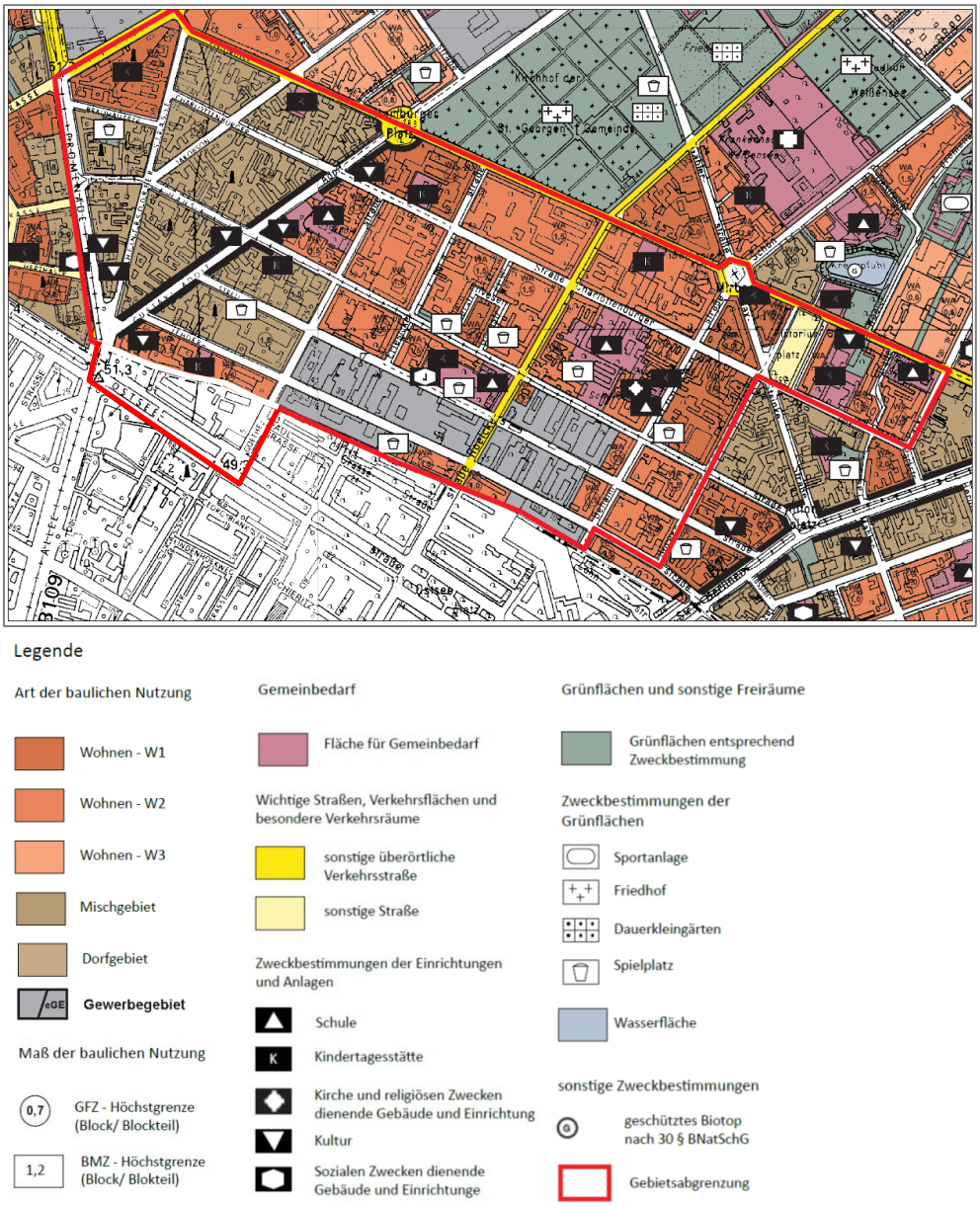


Abbildung 10: Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Pankow für den Bereich des Untersuchungsgebietes (Block 107044 ist in der BEP nicht dargestellt)

Quelle: Bezirksamt Pankow. Bereichsentwicklungsplan (BEP) Pankow. 1995.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein Instrument zwischen der Ebene des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans (FNP) und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die BEP als städtebauliche Planung wird von den Berliner Bezirken in eigener Verantwortung aufgestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung dient der teilräumlichen Entwicklung gemäß Ausführungsgesetz des Landes Berlin zum Baugesetzbuch [§4 AGBauGB vom 7.11.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)]. Dargestellt wird die Nutzungsstruktur der Bauflächen auf Blockebene. Auch dargestellt sind Verkehrs- und Grünflächen sowie die kommunale kulturelle- und soziale Infrastruktur.

Für das Untersuchungsgebiet sind im BEP im Bereich der Ruthenbergschen Höfe ein Gewerbegebiet und für einen Großteil der Blöcke im westlichen Gebietsteil ein Mischgebiet dargestellt. Die übrigen Blöcke des Untersuchungsgebiets sind vorwiegend als Wohnflächen dargestellt. Flächen für den Gemeinbedarf umfassen die heutigen Schulstandorte sowie Grundstücke in der Pistoriusstraße 91/92 und

115, Charlottenburger Straße (zw. Nr. 47 und 48) und Lehderstraße 63, für die im BEP Kindertagesstätten vorgesehen waren. Heute werden diese Flächen anderweitig genutzt, z.B. als Spielpatz (Lehderstraße 63). Zudem sind Standorte für acht Spielplätze dargestellt, wovon einzig der Spielplatz in Jugendfreizeiteinrichtung MAXIM im Zuge der Neugestaltung des Areals ab 2020 errichtet werden wird.[32] Der BEP zeigt zudem zahlreiche kulturelle Einrichtungen insbesondere im Bereich der Weißenseer Spitze. In der Gustav-Adolf-Straße und Berliner Allee befindet sich im BEP eine Einzelhandelskonzentration. Die Bereichsentwicklungspläne werden nicht mehr fortgeschrieben. Die Aussagen sind folglich überholt.

Bebauungspläne

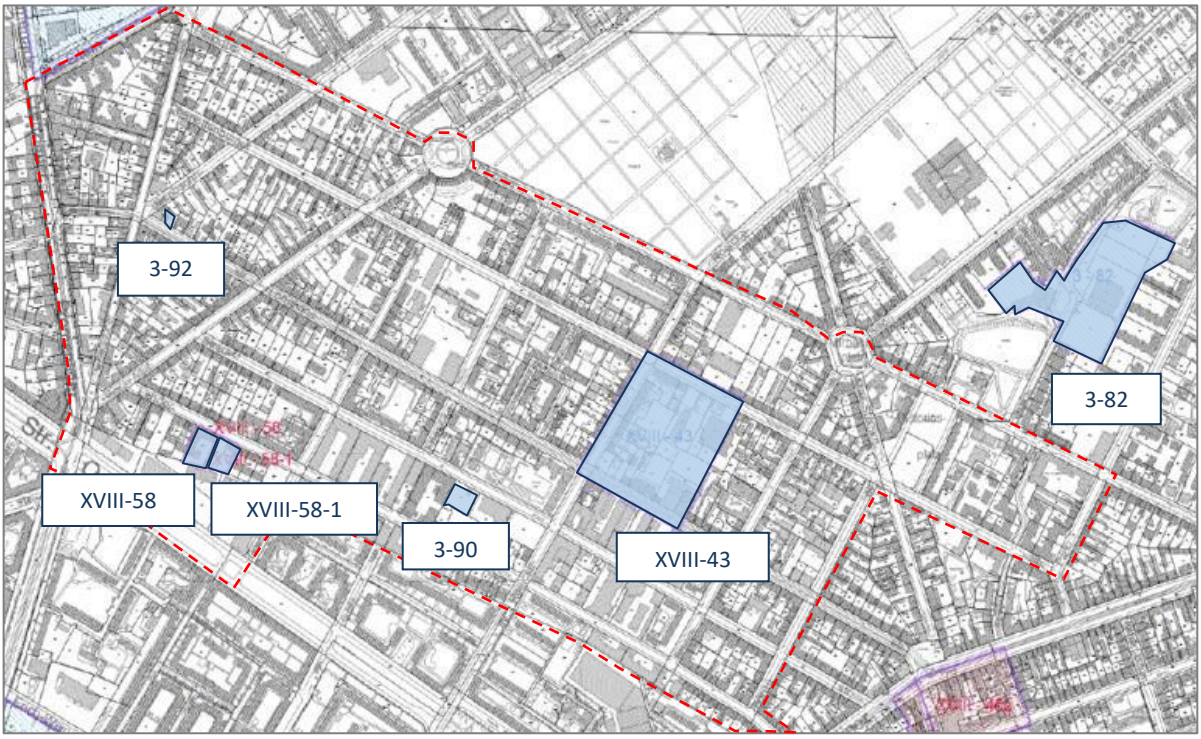


Abbildung 11: Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Quelle: Geoportal Berlin. 2020. Nachbearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH.

[32] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020.

B-Plan XVIII-58 für die Lehderstraße 66- 69, rechtskräftig seit 11.04.2000

Der B-Plan setzt für die Grundstücke in der Lehderstraße Nr. 66-67 eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer geschlossenen Bauweise von vier bzw. fünf Vollgeschossen fest. Für die Lehderstraße

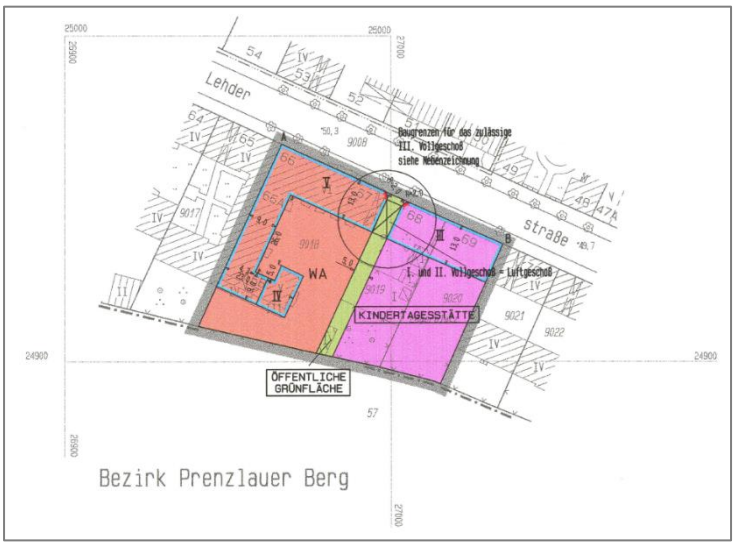


Abbildung 12: Bebauungsplan XVIII-58

Quelle: Bezirksamt Pankow. 2019.

68-69 wird eine Kindertagesstätte in geschlossener Bauweise festgesetzt, die drei Vollgeschosse umfasst, von welchen die ersten beiden als Luftgeschoss zu gestalten sind. Zwischen beiden Flächen wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Die Festsetzungen für die Grundstücke 68-69 wurden nicht weiterverfolgt (s.u.).

B-Plan XVIII-58-1, für die Lehderstraße 68-69, rechtskräftig seit 02.03.2005

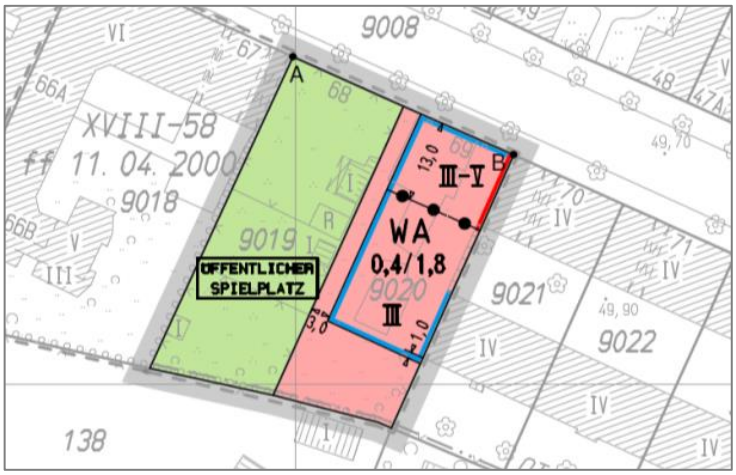


Abbildung 13: Bebauungsplan XVIII-58-1

Quelle: Bezirksamt Pankow. 2019.

Der B-Plan verändert in Teilen die Festsetzungen des B-Plans XVIII-58. Festgesetzt wird das Grundstück in der Lehderstraße 68 als öffentlicher Spielplatz und eine allgemeine Wohnbebauung für das Grundstück in der Lehderstraße 69. Dafür vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,8 sowie drei Vollgeschosse im hinteren und drei bis fünf Vollgeschosse im vorderen Bereich.

B-Plan XVIII-43 für die Charlottenburger Straße 117-119 u.a., aufgestellt am 26.06.2001

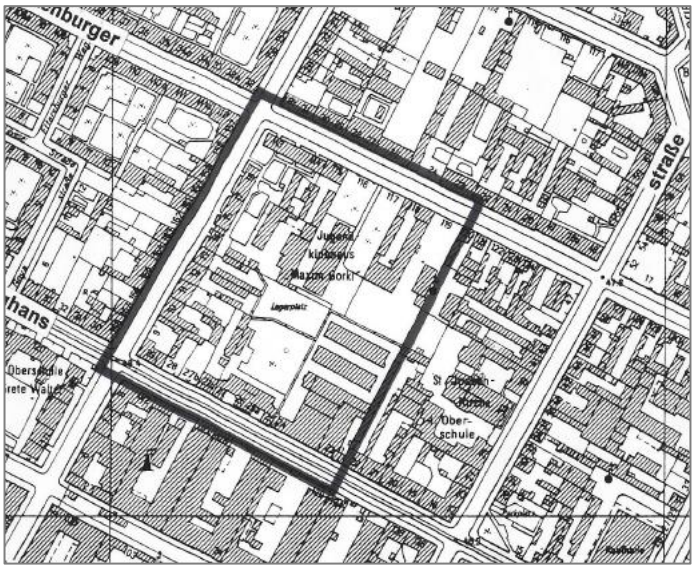


Abbildung 14: Bebauungsplan XVIII-43 (nur Geltungsbereich)

Quelle: Bezirksamt Pankow. 2001.)

Der Aufstellungsbeschluss sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule / Anlagen für sportliche Zwecke und für eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie für die angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet vor. Diese Planungsziele hatten sich 2005 geändert, sodass auf dem Grundstück Charlottenburger Straße 117 ein Ersatzbau der Jugendfreizeiteinrichtung, eine öffentliche Grünfläche sowie ein Spielplatz vorgesehen sind. Zudem hat die Theresienschule auf den Flächen Sportanlagen und Schultechnikräume errichtet, weshalb der B-Plan aktuell ruht. Für die JFE in der Langhansstraße 24 liegt ein Erweiterungsbedarf vor. Der B-Plan soll daher weiterverfolgt werden. Die Ziele sind zu überprüfen.

B-Plan 3-82, Entwurf vom 22.10.2019, Woelckpromenade u.a.



Abbildung 15: Bebauungsplan 3-82

Quelle: Bezirksamt Pankow. 2019.

B-Plan 3-82 liegt zwar nicht im Untersuchungsgebiet, entfaltet jedoch hinsichtlich der schulischen Versorgung im Oberschulbereich unmittelbar Auswirkungen darauf aus. Im B-Plan werden für die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Woelckepromenade 8-11 und 38 in einem noch nicht rechtskräftigen Entwurf weitere Schulflächen und Flächen für den sportlichen Zweck festgelegt (Stand vom 22.10.2019) (Primo-Levi-Schule). In der Woelckepromenade 8-10 soll ein Schulerweiterungsbau in geschlossener Bauweise mit vier Vollgeschossen entstehen, sodass die Schulgrundstücke 8-11 zusammengelegt werden. Mit der erweiterten Baukörperfestsetzung für das Grundstück in der Woelckepromenade 38 soll das Gebäude gesichert werden. Ebenso werden durch die Festsetzungen alle im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Parkflächen und Spielplätze im Bestand gesichert und ihre Erschließung festgesetzt (Teilflächen Jürgen-Kuczynski- und Werner-Klemke-Parkanlagen).

B-Plan 3-74, Campus Weißensee, aufgestellt am 18.03.2020

Nordöstlich des Untersuchungsgebiets befindet sich am Steinberg/Bühringstraße die Kunsthochschule Berlin-Weißensee (KHB). Für den Standort ist ein Erweiterungsbedarf bekannt, der bereits in der übergeordneten Bauleitplanung zum Blankenburger Süden berücksichtigt wird. Die aktuellen Entwicklungsabsichten zum Bildungscampus lassen darauf schließen, dass sich diese auch auf das Gebiet Langhansstraße u.a. in Bezug auf die Versorgung mit sozio-kultureller Nutzung und hochschulgeprägter Infrastruktur, der verkehrstechnischen Erschließung (wie Anbindung an den ÖPNV, Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindungen) sowie der Planung öffentlicher Grün- und Freiflächen auswirken könnten.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, der der Entwicklung des Areals der Kleingartenanlage (KGA) Hamburg zum „Wissenschafts- und Kreativstandort Campus Weißensee“ dient, erfolgte am 18.03.2020 (ABl. Nr. 15/3. April 2020, S. 2003). Der Festsetzungsbeschluss ist für die zweite Jahreshälfte 2022 avisiert. Vorgesehen ist, die gesamte Fläche der KGA Hamburg am Steinberg/Bühringstraße (rund 16.000 m²) planungsrechtlich für die mittelfristige bauliche Erweiterung der KHB vorzuhalten. Ein Ersatzstandort der KGA Hamburg soll durch Neuanlage einer KGA in der Hansastraße sichergestellt werden.[33] Neben der Erweiterung der Kunsthochschule Berlin-Weißensee (KHB) für Lehre und künstlerisch praktische Ausbildung sind weitere nicht-hochschulische, sozio-kulturelle Nutzungen wie studentisches Wohnen, künstlerische Ateliers, Labore für Start-ups, Ausstellungsflächen, öffentliche Kommunikationsräume sowie gastronomische Angebote vorgesehen. Das Verfahren befindet sich gegenwärtig im Abschluss der städtebaulichen Machbarkeitsstudie. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nimmt diese Ergebnisse unmittelbar zur Grundlage für die Festsetzungen des B-Plans. Die Ausstellung des Siegerentwurfs erfolgt im Frühjahr 2021 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Planverfahren. Die Entwicklung des Campus ist für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren angesetzt. Zur finanziellen, zeitlichen und planungsrechtlichen Umsetzung haben die Beteiligten Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung, Bezirk Pankow und KHB eine partnerschaftliche Vereinbarung zum Wissenschafts- und Kreativstandort Campus Weißensee (WKCW) abgeschlossen.[34]

[33] Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Ersatzstandort MAG Hansastraße wurde am 18.02.2019 gefasst (ABl. Nr.44/25.Oktober 2019, S.6581). Der Satzungsbeschluss für den B-Plan wird für Mitte 2022 anvisiert.

[34] Stellungnahme der Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 20.01.2021.

B-Plan 3-90 für das Grundstück Streustraße 94 und B-Plan 3-92 für das Grundstücke Langhansstraße 71 / Jacobsohnstraße 6 (beide aufgestellt am 16.02.2021)

Die beiden B-Pläne wurden aufgestellt, um jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz festzusetzen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der B-Pläne wurde eine Veränderungssperre für die Geltungsbereiche beschlossen.

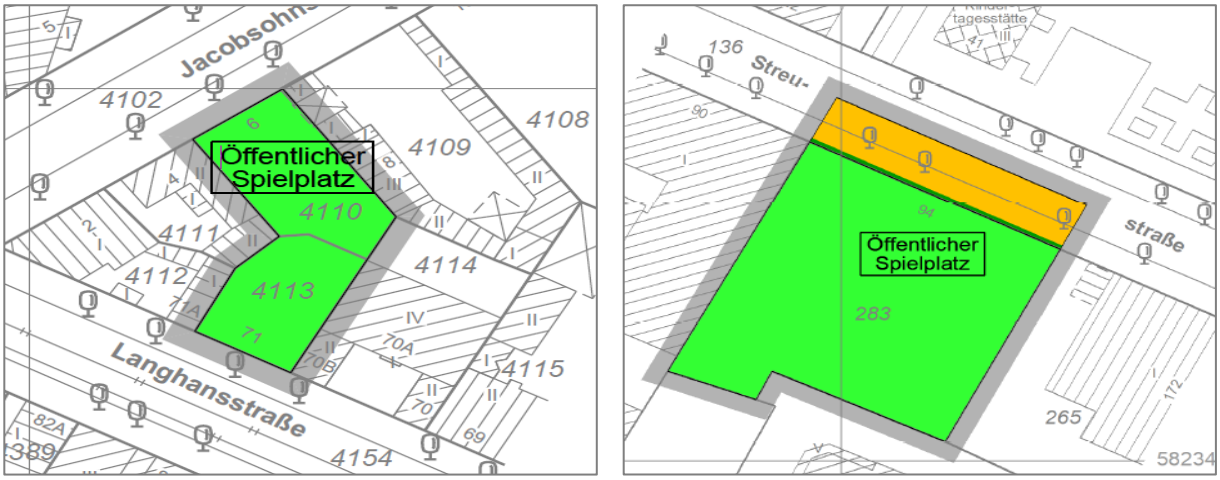


Abbildung 16: B-Plan 3-92 (li.) und B-Plan 3-90 (re.)

Quelle: Bezirksamt Pankow. 2021.

Städtebauliche Erhaltungsgebiete „Weißenseer Spitze“ und „Weißensee Süd“ gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (1996)

Das Untersuchungsgebiet wird in Teilen von den beiden städtebaulichen Erhaltungsgebieten „Weißenseer Spitze“ und „Weißensee Süd“ überlagert (s. Karte 3: Festgelegte Gebiete des Besonderen Städtebaurechts). Für beide Gebiete gilt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Die städtebaulichen Erhaltungsverordnungen wurden jeweils erlassen, da beide Gebiete in ihrer Gesamtheit als ein Zeugnis der geschichtlichen und baulichen Entwicklung Weißensees gesehen werden können. Besonders ist, dass sich die Entwicklung von der Reichsgründung bis zur Weimarer Republik fast ausnahmslos auf bis dahin unbebauten Flächen vollzog. Somit lassen sich die charakteristischen städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbilder auf einem unverändert erhaltenen Stadtgrundriss nachvollziehen. Die Erhaltungsverordnungen wurden erlassen, um dem festgestellten Verdichtungs- und Verdrängungsdruck im Gebiet zu begegnen. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischem Straßen- und Ortsbildes sowie der gemischten Nutzungsstruktur ist dabei prioritäres Ziel.

Das Erhaltungsgebiet „Weißenseer Spitze“ wurde am 06.11.1996 festgesetzt. Die Verordnung gilt für den Bereich zwischen Goethestraße, Langhansstraße, Gustav-Adolf-Straße, Prenzlauer Promenade, Brauhausstraße, Heinersdorfer Straße, Pistoriusstraße und Charlottenburger Straße. Zudem umfasst das Gebiet weitere Grundstücke östlich der Gustav-Adolf-Straße.[35] Der Geltungsbereich entspricht der baulichen Ausdehnung der Vorortgemeinde Weißensee im Bereich der Weißenseer Spitze. Städtebau-

[35] Bezirk Weißensee von Berlin. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin. 16.11.1996. S. 490.

lich wird das Gebiet insbesondere durch Kleingewerbestrukturen, ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern aus der Gründerzeit, drei- bis viergeschossigen Mietswohnhäusern der Jahrhundertwende sowie ein- oder mehrgeschossige Funktionsbauten in den Höfen geprägt. [36]

Die Verordnung des Erhaltungsgebiets städtebaulicher Eigenart „Weißensee Süd“ ist ebenfalls seit dem 06.11.1996 in Kraft. Das Gebiet befindet sich zwischen Mirbachplatz, Pistoriusstraße, Berliner Allee, Indira-Ghandi-Straße, Gounodstraße, Lindenallee, Meyerbeerstraße, Smetanastraße, Friedhof der St. Hedwigs-Kirchengemeinde, der Bezirksgrenze und Behaimstraße und umfasst damit im Wesentlichen den Bereich des Untersuchungsgebietes, der sich östlich der Behaimstraße befindet.[37] Nordwestlich der Berliner Allee ist es durch Kleingewerbestrukturen mit zweigeschossigen Wohnhäusern, Stallungen und Remisen im Hofbereich geprägt (1873-1876 sowie Blockstrukturen aus der Jahrhundertwende). Das südöstlich der Berliner Allee gelegene Komponistenviertel ist insbesondere durch bis zu viergeschossige Mietswohnhäuser, Blockbebauungen der 1920er/1930er Jahre und den dazugehörigen Wohnhöfen geprägt.[38]

Städtebauliche Erhaltungsgebiete „Ostseestraße / Grellstraße“ gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (2003)

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich mit Verordnung vom 23.09.2003 das städtebauliche Erhaltungsgebiet „Ostseestraße / Grellstraße“. Im Norden grenzt das Gebiet an die Ostseestraße und Ortsteilgrenze zu Weißensee, im Westen an die Prenzlauer Allee, im Süden an Grellstraße und das nachfolgend aufgeführte soziale Erhaltungsgebiet Langhansstraße sowie im Osten an die Hosemannstraße, Mandelstraße und Greifswalder Straße. Damit umschließt das Erhaltungsgebiet „Ostseestraße / Grellstraße“ Block 1070**44** im Süden und Osten.

Soziales Erhaltungsgebiet „Langhansstraße“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (2017)

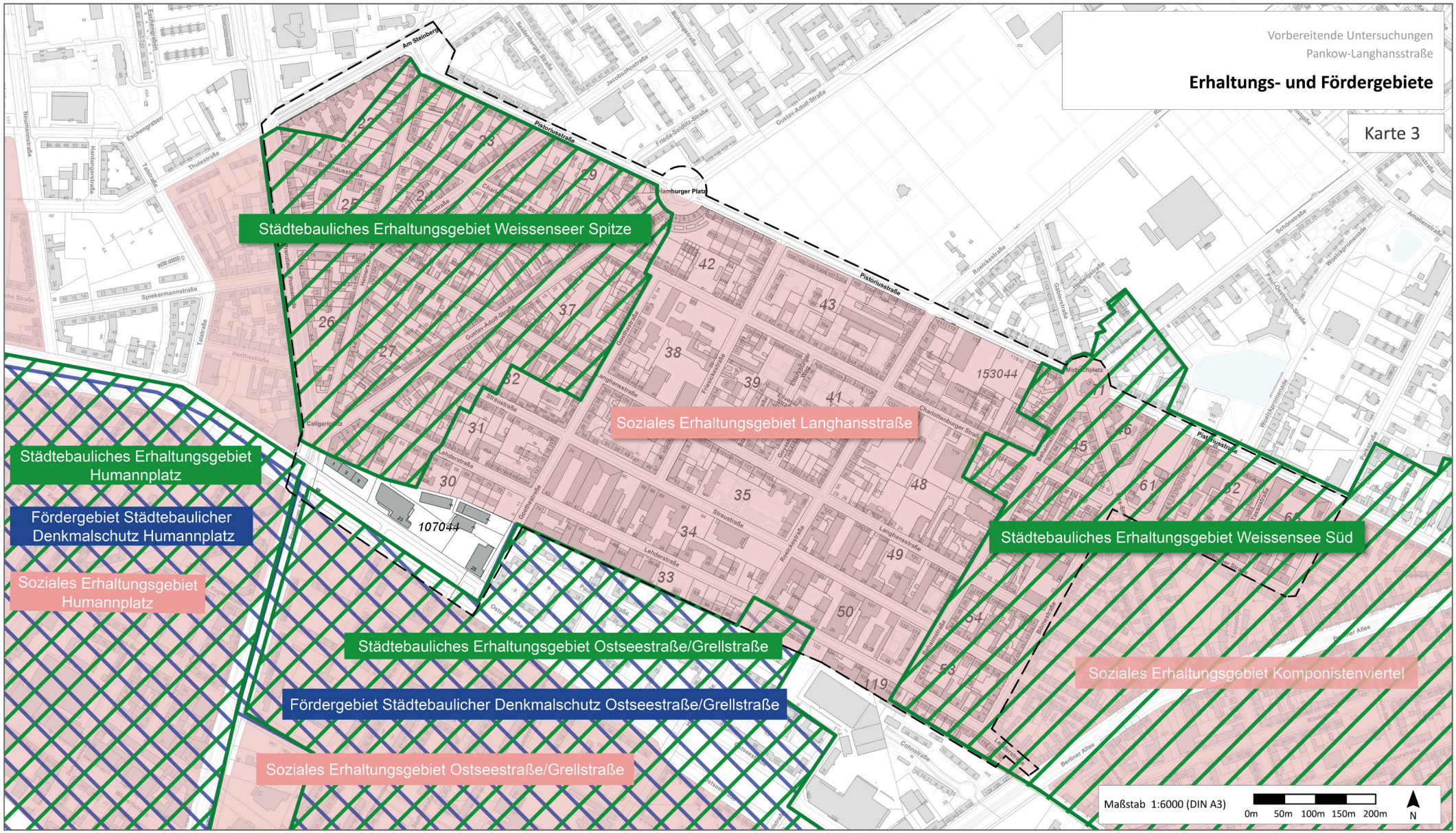
Mit Verordnung vom 14.11.2017 besteht für das Gebiet Langhansstraße eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Grenzen des Sozialen Erhaltungsgebiets Langhansstraße umfassen im Wesentlichen das Untersuchungsgebiet sowie weitere Wohnblöcke im Osten (bis zur Berliner Allee) und Westen (bis zur Thulestraße). Im Norden und Süden grenzt das Gebiet an die Pistoriusstraße / Am Steinberg sowie die Ortsteilgrenze Weißensees. Nicht Teil der sozialen Erhaltungsverordnung ist damit Block 1070**44**. In diesem Bereich befinden sich ausschließlich Gewerbenutzungen und keine Wohnungen.

Ziel des Sozialen Erhaltungsrechts ist es, eine Veränderung der Zusammensetzung der bestehenden Wohnbevölkerung aufgrund von Aufwertungsmaßnahmen zu verhindern (Luxus-Modernisierungsmaßnahmen, teilweise Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen). Die Änderung, Nutzungsänderung oder der Rückbau stehen unter einem Genehmigungsvorbehalt.

[36] Bezirksamt Pankow. Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Weißenseer Spitze“ im Bezirk Weißensee von Berlin. 1996.

[37] Bezirk Weißensee von Berlin. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin. 16.11.1996. S. 492.

[38] Bezirksamt Pankow. Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Weißensee Süd“ im Bezirk Weißensee von Berlin. 1996.



Erhaltungs- und Fördergebiete

- Gebiet zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (§172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gebiet zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ (§172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Fördergebiet im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2020
Quelle:	Geoportal Berlin / Erhaltungsverortungsgebiete §172 BauGB; Geoportal Berlin/ Förderkulisse städtebaulicher Denkmalschutz

Soziale Infrastruktur Konzept Pankow (SIKo) (2016)

Das SIKo für den Bezirk Pankow umfasst eine Analyse der vorhandenen und erforderlichen Infrastruktur mit einem Betrachtungshorizont bis ins Jahr 2030. Hierin werden somit auch für die Bezirksregion Weißensee sowohl Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklungen erfasst, um den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen sozialer wie grüner Infrastruktur zu ermitteln, als auch vorhandene Einrichtungen und deren Nutzung und Auslastung aufgezeigt. Auf dieser Basis werden Maßnahmen zur Infrastrukturentwicklung bis 2030 entwickelt (Handlungsbedarfe, Bedarfsprognose, Entwicklungskonzept). Dies betrifft die unterschiedlichen infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen, Senioreneinrichtungen, Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Sportstätten, Bibliotheken etc. Im Ergebnis wird die Versorgung mit Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen in der Bezirksregion Weißensee als nicht ausreichend bewertet. Die Versorgung mit Spielplätzen ist in den Planungsräumen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, besonders defizitär. Hervorgehoben wird die Weißenseer Spitze mit der bezirksweit schlechtesten Ausstattung an Kinderspielplätzen. Die Versorgung mit Seniorenfreizeiteinrichtungen wird im SIKo als weitgehend gut bewertet.[39]

Für die beiden Planungsräume 23 und 24, die das Untersuchungsgebiet betreffen, wird aufgrund der Versorgungsdefizite eine Untersuchung vorgeschlagen, um die Flächensicherung für Infrastruktur z.B. über Flächenerwerb vorzubereiten.

Bezirkliche Spielplatzplanung (2019)

Die bezirkliche Spielplatzplanung stellt aufbauend auf das SIKo 2016 eine vertiefende Betrachtung der öffentlichen Spielplatzversorgung dar. Bestandteile der Planung sind die Klärung der Rahmenbedingungen auf Ebene der Planungsräume, die Bedarfsermittlung und Ableitung des Versorgungsdefizits unter Berücksichtigung künftiger Wohnbauvorhaben, die Erfassung und Bewertung der vorhandenen öffentlichen Spielplätze sowie die Erarbeitung eines Standort- und Maßnahmenkonzepts auf Ebene der Planungsräume.

Hinsichtlich des Untersuchungsgebietes werden die beiden Planungsräume 23 (Weißenseer Spitze) und 24 (Behaimstraße) betrachtet. In beiden Planungsräumen besteht ein hohes Versorgungsdefizit. Besonders betroffen ist der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes (Planungsraum 23) mit einem Defizit von rd. 9.000 m².

Im Ergebnis ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf zur quantitieren und qualitativen Verbesserung des Spielplatzangebotes im gesamten Untersuchungsgebiet.[40]

Spielleitplan (2009)

Der Spielleitplan stellt ein strategisches Instrument für mehr Kinderfreundlichkeit in der Stadt dar. Durch die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen soll gewährleistet werden, dass deren Bedürfnisse bei Planungs-, Entscheidungs- und Umsetzungsschritten ausreichend berücksichtigt werden. Der Betrachtungsraum des Spielleitplans, der 2009 gemeinsam mit Studierenden der TU Berlin, des Bezirksamts Pankow und Kindern und Jugendlichen aus Weißensee erarbeitet wurde, ist weitgehend deckungsgleich mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes. Im Spielleitplan Weißensee werden verschiedene Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen erhoben, abgewogen und daraus insgesamt 70 Maßnahmen formuliert – unterteilt nach Leuchtturm-, Starterprojekten und sonstigen Maßnahmen jeweils für die Bereiche Grün-, Spiel- und Freiflächen, Verkehr und Sonstiges. Leuchtturmprojekte versprechen eine besonders starke Verbesserung des Gebietes. Mit der Qualifizierung des Spielplatzes in der Lehderstraße 101-104 befindet sich ein bereits umgesetztes Leuchtturmprojekt im Untersuchungsgebiet. Die Maßnahme wurde Ende 2019 abgeschossen.

[39] Bezirksamt Pankow, Spielleitplanung für Berlin – Modellprojekt Pankow-Weißensee. 2009.

[40] Bezirksamt Pankow. Bezirkliche Spielplatzplanung. 2019.

Zu den weiteren Maßnahmen gehören Aspekte wie Sport- und Spielplatzqualifizierung, Verbesserung der Verkehrssicherheit, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und von Plätzen, jugendgerechte Gestaltung von entwicklungsfähigen Brachflächen oder die Sicherung und Öffnung von Freiflächen für Kinder und Jugendliche.

Eine Fortschreibung / Aktualisierung der Spielleitplanung ist vorgesehen.

Gewerbeflächenkonzeption Pankow (2015)

In der Gewerbeflächenkonzeption Pankow wurden Gewerbestandorte im gesamten Bezirk Pankow untersucht und Vertiefungsbereiche gebildet. Für diese Vertiefungsbereiche wurden zudem Entwicklungskonzepte erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei im Wesentlichen als „Vertiefungsbereich Langhansstraße“ näher beleuchtet. Explizit hervorgehoben werden die Ruthenbergschen Höfe sowie der großflächige Einzelhandel im Südwesten (Block 1070**44**). Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich mit dem DGZ Business LifePark ein 8 ha großes Büro- und Dienstleistungszentrum.

Für den „Vertiefungsbereich Langhansstraße“ wird eine Zustandsbeschreibung und -bewertung mit vorgenommen. Als Schwächen werden im Wesentlichen genannt:

- Fehlende planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung
- Fehlende Investitionen im kleingewerblichen Bereich
- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb der bestehenden Flächen
- Überdimensionaler Anteil an Einzelhandelseinrichtungen im gesamten Gebiet
- Keine Ausstrahlung der imagestarken Kultur und Kreativwirtschaft (auch durch Insellage im Bezirk)
- Außerhalb des Gebietes weitgehend unbekannte denkmalgeschützte Bausubstanz
- Die Gewerbeflächenkonzeption sieht zudem eine Gefahr, dass ein Großteil der vorhandenen Baulücken mit Wohngebäuden bebaut werden, erkennt Emissionskonflikte und einen Umnutzungsdruck auf gewerbliche Bauflächen mit nicht gewerblichen Nutzungen.
- Als Handlungsempfehlungen werden die Festlegung als Sanierungsgebiet oder die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den mittleren Teilbereich sowie die planungsrechtliche Sicherung über B-Pläne der erhaltenswerten kleinteiligen Baustrukturen und Nutzungen im Bereich der Ruthenbergschen Höfe formuliert. Weitere Einzelhandelsstandorte sollen im Gebiet zudem ausgeschlossen, ein Entwicklungsträger für die Ruthenbergschen Höfe zur Ansiedlung von Kleingewerbe, Künstlern und Kreativen eingesetzt und ein gezieltes Standortmarketing zur Stärkung des Images als ein Standort der Kreativ- und Kulturwirtschaft im Bezirk Pankow umgesetzt werden.[41]

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin Pankow (2016)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst eine Markt- und Standortanalyse und Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung.

Folgende Entwicklungsziele werden für den gesamten Bezirk dargestellt:

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden konkrete Empfehlungen entwickelt.

[41] Planungsgruppe WERKSTATT. Gewerbeflächenkonzeption für den Bezirk Pankow. 2015.

Die früheren Stadtteilzentren Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord östlich und südlich des Untersuchungsgebietes werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 nun als zwei zusammenhängende Stadtteilzentren (STZ)[42] ausgewiesen. Zu diesem Bereich zählt auch der östliche Abschnitt der Langhansstraße zwischen Antonplatz und Lebensmittelmarkt in der Börnestraße. Defizite bestehen in der Angebotsbreite und -tiefe (u.a. in den Warengruppen Sportartikel/ Fahrräder/ Camping) sowie bei der Angebotsqualität.

Der Bereich rund um den Caligariplatz im Umfeld der Weißenseer Spitze bis hin zur Goethestraße wird als Nahversorgungszentrum (NVZ) ausgewiesen. Dies schließt den vorwiegend von Einzelhandelsnutzungen und Autowerkstätten geprägten Block 1070**44** nördlich der Ostseestraße mit ein. Das NVZ weist einen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter auf und ist sowohl durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz als auch Fachmärkte gekennzeichnet. Leerstehende Ladenlokale häufen sich der Prenzlauer Promenade und Gustav-Adolf-Straße. Eine weitere Entwicklung des NVZ ist unter Fokussierung auf eine Funktions- und Bestandssicherung anzustreben.

Beide Bereiche (STZ, NVZ) werden im Konzept im Hinblick auf die Verkaufsfläche, Anzahl der Betriebe und den Einzelhandelsbesatz näher untersucht und bewertet sowie Empfehlungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung formuliert. So soll die künftige Weiterentwicklung der beiden Einzelhandelszentren neben weiteren Verkaufsflächenausweisungen auch im Hinblick auf eine städtebauliche Attraktivierung erfolgen.[43]

Wohnbaukonzept Pankow (2016)

Ziel des Wohnbaukonzepts ist die Ermittlung und Bewertung der bezirklichen Wohnbauflächenpotenziale sowie die Klärung der sich daraus ergebenen strategischen Ausrichtung für den künftigen Wohnungsneubau im Bezirk Pankow.

Dies beinhaltet großflächige Neubaustandorte sowie ergänzende Wohnbaupotenziale, die durch Maßnahmen im Bestand aktiviert werden können (wie bspw. Nachverdichtungspotenziale durch Dachgeschossausbau, Aufstockung oder bauliche Ergänzungen). Das Wohnbaukonzept soll einen Orientierungsrahmen über die weitere städtebauliche Entwicklung des Wohnungsbaus im Bezirk geben, Schwerpunkte des künftigen Neubaus identifizieren und helfen, die dadurch erforderlichen Infrastrukturfolgebedarfe frühzeitig in die Fachplanungen einzubeziehen.

In der Bezirksregion Weißensee sieht das Wohnbaukonzept ein theoretisches Gesamtpotenzial für 3.818 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung, darunter auch Dachgeschossausbau, vor. Im Untersuchungsgebiet wurden in erster Linie Baulückenschließungen, kurzfristige Potenziale bis 2017 (ausgehend vom Erarbeitungszeitraum des Wohnbaukonzeptes 2015/2016) sowie Dachausbauten als Wohnbaupotenziale ermittelt. Die Potenziale durch Dachausbauten betreffen – ausgenommen des Bereichs um die Ruthenbergschen Höfe – fast flächendeckend das gesamte Untersuchungsgebiet.[44]

Da zwischen 2016 und 2018 erst rd. 380 Wohnungen im Gebiet fertiggestellt wurden ist davon auszugehen, dass ein Großteil des im Wohnbaukonzept ermittelten Gesamtpotenzials noch nicht ausgeschöpft ist.[45]

Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2020-2025 Pankow von Berlin (2020)

Auf Basis der im Dezember 2019 aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landes Berlin (2018-2030) werden in der Kindertagesstättenentwicklungsplanung prognostische Überlegungen zur Kinderzahl-

[42] Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene Stadtteilzentrum hat einen gewerblichen, einzelhandelsbezogenen Schwerpunkt. Das Stadtteilzentrum Berliner Allee und Greifswalderstraße Nord ist folglich nicht mit bürgerschaftlichen Statteilzentren wie z.B. dem FreiZeitHaus e.V. (Pistoriusstraße 23) zu verwechseln.

[43] Stadt+Handel. Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow. 2016.

[44] Bezirksamt Pankow. Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow. 2016.

[45] Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. Baufertigstellungen und Abgänge 2011-2018. 2019.

und zur Platzbedarfsentwicklung getroffen. Räumliche Bezugsebenen sind die Bezirksregionen (das Untersuchungsgebiet liegt in Bezirksregion IX). Dabei sind die Bezirksregionen jedoch keine Versorgungsbereiche der Kindertagessbetreuung, da Kitakinder teilweise auch in anderen Bezirksregionen Pankows bzw. auch in Nachbarbezirken eine Kita besuchen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Bezirksregion IX keine neuen Plätze in der verbindlichen Planung sind, bis 2025 aber eine Erhöhung der Kapazitäten angestrebt wird, um die Auslastungsquote zu senken und ebenso entlastend für die weniger gut versorgten Bezirksregionen VII und X zu wirken.

Die Kindertagesstättenentwicklungsplanung soll jährlich evaluiert und fortgeschrieben werden.[46]

Resümee

Im Untersuchungsgebiet liegt nur eine geringe Anzahl rechtskräftiger Bebauungspläne (B- Pläne) vor. Die Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt außerhalb von B-Plänen i.d.R. nach § 34 BauGB. Weiterhin wurden für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes städtebauliche Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sowie für das gesamte Gebiet eine Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 erlassen (s. Karte 2).

Aus den vorliegenden Planungen, Konzepten und Gutachten ergeben sich erste Hinweise auf städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet:

- Quantitative und qualitative Defizite bei Grünflächen und Spielplätzen *(Bezirkliche Spielplatzplanung, 2019)*
- Defizite bei der Versorgung Kita- und Schulplätzen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen (Soziales Infrastruktur Konzept Pankow (SIKo), 2016; Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2020-2025 Pankow von Berlin, 2020)
- Bedrohte kleingewerbliche Strukturen durch fehlende planungsrechtliche Sicherung *(Gewerbeflächenkonzeption Pankow, 2015)*
- Teilweise hohe Lärm- und Verkehrsbelastung *(Lärmminderungsplan Pankow, 2006)*
- Erhöhte Anzahl leerstehender Ladenlokale im Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze (insb. Gustav-Adolf-Straße)
  (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin Pankow, 2016)
- Leicht erhöhtes Mietniveau (liegt im Untersuchungsgebiet über dem Berliner Durchschnitt) (Soziales Erhaltungsgebiet „Langhansstraße“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 2017)
- Verstärkung der funktionalen Missstände durch Einwohnerzuwächse und weiteren noch verfügbare Wohnbaupotenziale
  (Wohnbaukonzept Pankow, 2016)

[46] Jugendamt Pankow. Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2020-2025 Pankow von Berlin. 2020.

2.2 Bestandsanalyse

2.2.1 Stadtbild und Bebauung

Stadtgestalt

Der Stadtgrundriss im Untersuchungsgebiet wird maßgeblich geprägt von der Weißenseer Spitze am Caligariplatz, von welcher aus die Straßen sternförmig abzweigen. Durch den strahlenförmigen Verlauf der Prenzlauer Promenade, der Heinersdorfer Straße und der Gustav-Adolf-Straße wird das daran angrenzende rasterförmige Straßennetz durchbrochen. Ein ähnliches Bild findet sich sowohl am Hamburger Platz als auch am Mirbachplatz wieder, von wo die Straßen ebenfalls strahlenförmig abzweigen und Diagonalen den Stadtgrundriss bestimmen. Neben der klassisch orthogonalen Blockstruktur entstehen so auch Blöcke in Dreiecks- oder Trapezform (s. Abbildung 17).

Die städtebauliche Struktur des Gebiets ist sowohl hinsichtlich Gebäudetypologie als auch Gebäudealter und -nutzung sehr heterogen. Insbesondere die Kubatur und Geschossigkeit der Gebäude unterscheiden sich deutlich. Während die Mehrheit der Gebäude im Gebiet eine klare Raumkante zur Straße hin bilden und damit eine Blockrandstruktur entsteht, sind die Gebäude einiger Blöcke auch in offener Bauweise angeordnet, sodass immer wieder Öffnungen in den Blöcken zu sehen sind.

Verbindendes Element zwischen den unterschiedlichen Blöcken sind die zumeist großen Höfe, welche häufig einen privaten Charakter aufweisen. Neben den Wohnhöfen finden sich im Gebiet auch zahlreiche gewerbebezogene Höfe, welche entsprechend der gewerblichen Tätigkeiten genutzt werden (siehe dazu auch Kapitel 2.2.8).



Abbildung 17: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets

Quelle: Amtliches Liegenschaftskatastersinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH

Zur näheren Betrachtung der städtebaulichen Struktur kann das Untersuchungsgebiet in drei Bereiche unterteilt werden (s. Abbildung 18). Im östlichen Teilbereich (östlich der Behaimstraße, Teilbereich 3) dominiert eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohngebäuden aus dem 19. Jahrhundert sowie den 1920er und 1930er Jahren, was baustrukturelle Anknüpfungspunkte zum benachbarten Komponistenviertel schafft. Teile der Bausubstanz in diesem Teilbereich stehen unter Denkmalschutz (u.a. die Ruine der Bethanienkirche und das Gemeindeforum am Kreuzpfuhl).

Ebenfalls durch Wohnen geprägt, allerdings noch mit einer stärkeren gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszonen, ist der westliche Teilbereich (westlich der Goethestraße, Teilbereich 1). Auch hier finden sich klassische Gründerzeitbauten, an vielen Stellen ergänzt um Wohnungsneubau ab den 1990er Jahren. Einzelne Gründerzeitbauten sowie ein Ensemble in der Gustav-Adolf-Straße stehen unter Denkmalschutz. Einen städtebaulichen Bruch zu blockrandgeprägten Struktur des Teilbereichs 1 stellt Block 1070**44** dar. Die offene Bebauung der überwiegend eingeschossigen Hallenbauten wirkt sich nachteilig auf die städtebauliche Gestalt aus. Die Gebäude prägen mit ihrer im Umfeld untypischen offenen Bauweise, Bausubstanz und –qualität sowie den großen Stellplatzflächen zudem den Block selbst negativ als auch den südwestlichen Eingangsbereich des Untersuchungsgebietes. Dadurch ist ein erkennbar gestörtes Ortsbild entstanden.

Zwischen den beiden wohngeprägten Bereichen bestimmen vor allem wohn- und ein höherer gewerblich genutzter Gebäudebestand das Stadtbild (Teilbereich 2, zwischen Goethe- und Behaimstraße). Insbesondere die denkmalgeschützten Ruthenbergschen Höfe zwischen Langhansstraße und Lehderstraße prägen diesen Teilbereich durch die charakteristische eingeschossige Hofbebauung mit den etwas höheren Kopfbauten, welche durch die typischen grünen Ziegeldächer hervortreten. Daneben sind aber auch eine Vielzahl an Wohngebäuden unterschiedlichen Baualters und Gebäudetypologie vorhanden, was diesen Teilbereich besonders heterogen gestaltet.



Abbildung 18: Luftbild des Untersuchungsgebiets mit städtebaulichen Teilbereichen

Quelle: Geoportal Berlin. Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB). Nachbearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH.

Baustruktur und Gebäudetypologie

Parzellierung und Bauweise

Im Untersuchungsgebiet liegen 667 Grundstücke (davon 21 im öffentlichen Straßenland). Im Westen entstanden durch die Zuschnitte der Blöcke besonders schmale und lange Grundstücke (Teilbereich 1). Zur Straße hin orientiert sich das Hauptgebäude meist in geschlossener Bauweise, während im hinteren Bereich des Grundstücks die Nebengebäude in der Regel längs der Grundstücksgrenze angeordnet sind. Auf größeren Grundstücken findet sich im Innenbereich des Blocks mitunter auch ein zweites höheres Gebäude (Quergebäude). Eine Ausnahme bildet der Block 1530**24**, dessen Hauptgebäude sich teilweise zur Blockmitte hin orientiert. In den Blöcke 1530**27**, 1530**28** und 1530**29** wird die geschlossene Bauweise stellenweise unterbrochen, wodurch sich die klare Struktur der Blockrandbebauung auflöst. Block 1070**44** unterscheidet sich mit seiner gänzlich offenen Bauweise erheblich, da Parzellierung, Erschließung und Stellung der Gebäude keine eindeutige, geordnete Struktur aufweisen. Bezüge zur städtebaulichen Umgebung sind nicht erkennbar. Die Zugänglichkeit der Grundstücke wird dadurch insbesondere im hinteren Blockbereich beeinträchtigt. So ist das Grundstück in der Goethestraße 5 nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Im mittleren Teilbereich 2 (zwischen Goethe- und Behaimstraße) fallen die Grundstücksgrößen entsprechend der gewerblich genutzten Baukörper oftmals größer aus. Die Gebäude sind teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise angeordnet. Im östlichen Teilbereich 3 (östlich der Behaimstraße) finden sich hauptsächlich eine kleinteilige Parzellierung und eine geschlossene Bauweise wieder. Eine Ausnahme bildet die stark durchmischte Bau- und Nutzungsstruktur des Blocks 1530**47** sowie die Neubauten der Blöcke 1530**61** und 1530**62**, deren Bebauung größtenteils in offener Bauweise angeordnet ist.

Baualter

Hinsichtlich des Gebäudealters zeigt sich für das Untersuchungsgebiet ein heterogenes Bild.[47, 48]

Knapp zwei Drittel der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1948, davon in etwa die Hälfte von vor 1918. Im Gegensatz zu den Gründerzeitquartieren Berlins wird die historische Bausubstanz im Untersuchungsgebiet immer wieder von Gebäuden neueren Baualters durchbrochen. Der typische Gründerzeitcharakter ist in den meisten Straßenzügen nicht eindeutig zu erkennen.

Eine Häufung von Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden, findet sich vor allem entlang der Gustav-Adolf-Straße, entlang der Behaimstraße und im Bereich der Ruthenbergschen Höfe (s. Karte 4).

[47] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov. 2019 – Feb. 2020. Beispielbilder zu den fünf Baualtersklassen finden sich im Anhang.

[48] Landesdenkmalamt Berlin und Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019.

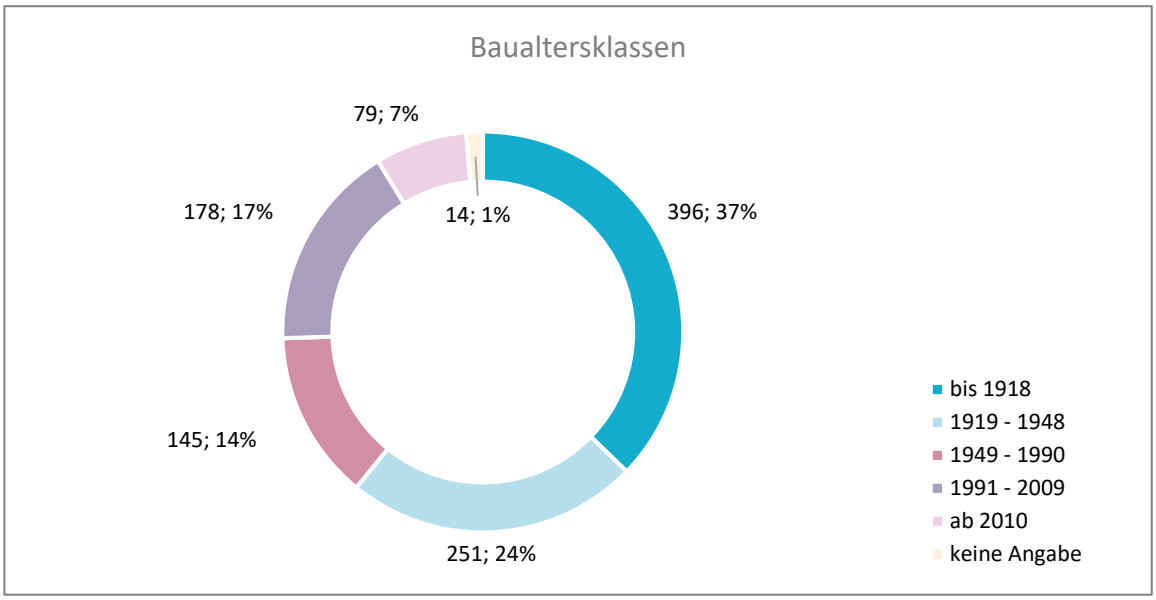


Abbildung 19: Diagramm zur Verteilung der Baualtersklassen der Gebäude im Gebiet (n = 1.063)

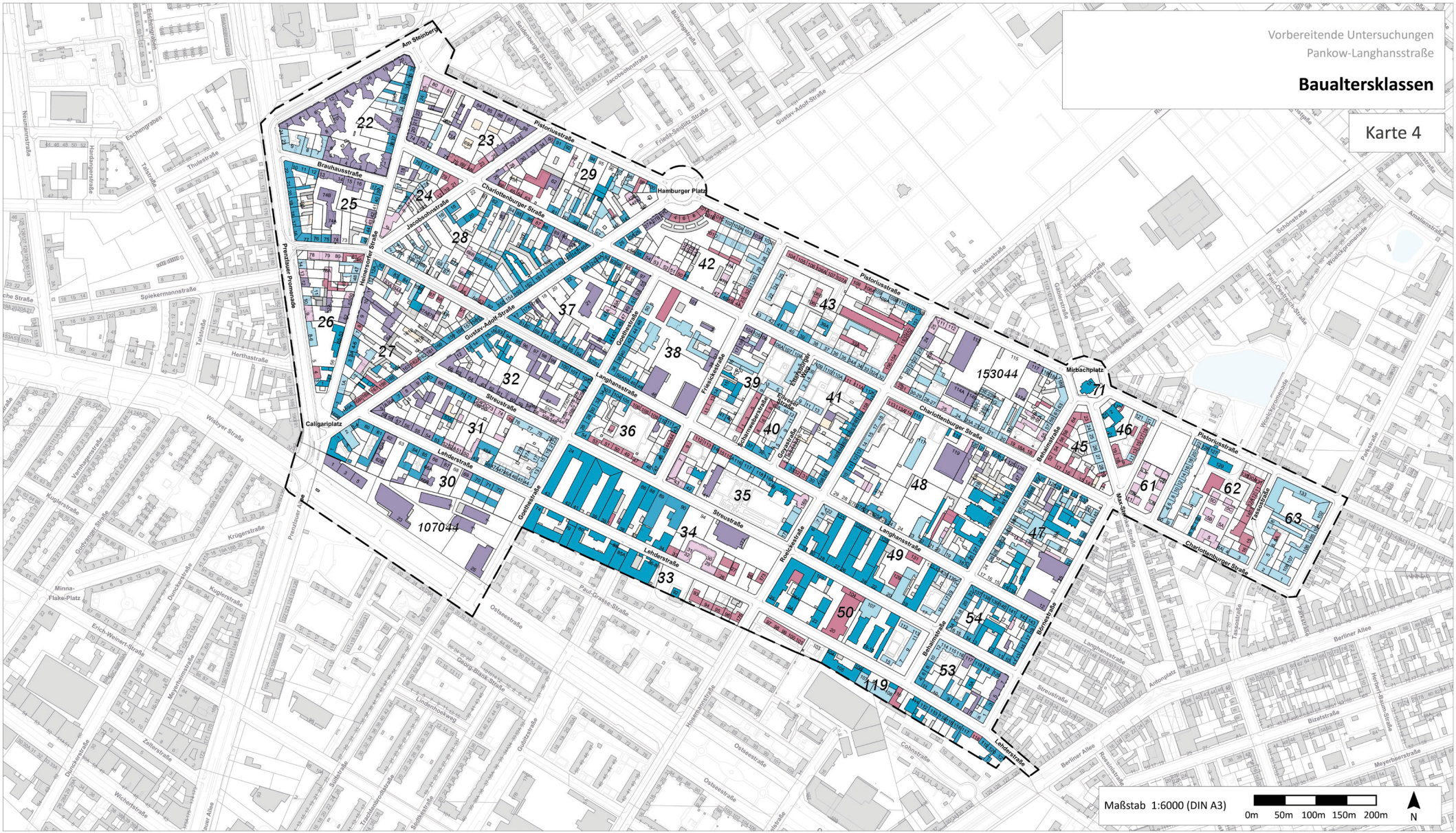
Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020





Abbildung 20: Das Nebeneinander von Alt und Neu im Untersuchungsgebiet

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Baualtersklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet

- bis 1918
- 1919 - 1948*
- 1949 - 1990
- 1991 - 2009
- ab 2010
- Grundstück nicht zugänglich

* stärkere Differenzierung der Altersklassen im Text

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Gebäudetypen und Geschossigkeit

Bei knapp der Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet handelt es sich um reine Wohngebäude (511 von insgesamt 1.064 Gebäuden). Ein Viertel des Gebäudebestands (267 Gebäude) besteht aus Wohngebäuden mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (EG). Die reinen Gewerbebauten umfassen etwa 17 % des Gebäudebestands (184 Gebäude). Zudem sind Lager und Garagen sowie Gebäude der sozialen Infrastrukturen oder kirchlichen Einrichtungen (Sonderbauweise) zu finden (Beispielbilder im Anhang).

Während reine Wohngebäude und Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im EG vermehrt im westlichen und östlichen Teilbereich 1 bzw. 3 des Untersuchungsgebiets zu finden sind, sind reine Gewerbebauten verstärkt im mittleren Teilbereich 2 (v.a. Ruthenbergsche Höfe) sowie in Block 1070**44** (v.a. großflächiger Einzelhandel) vorhanden. Wohnhäuser mit typischen Ladenlokalen im EG befinden sich vor allem entlang der Gustav-Adolf-Straße und der Langhansstraße. Lager und Garagen sind in den Hinterhöfen aller Teilbereiche zu finden, wobei auch hier eine Konzentration im mittleren Teilbereich zu beobachten ist (s. Karte 5).

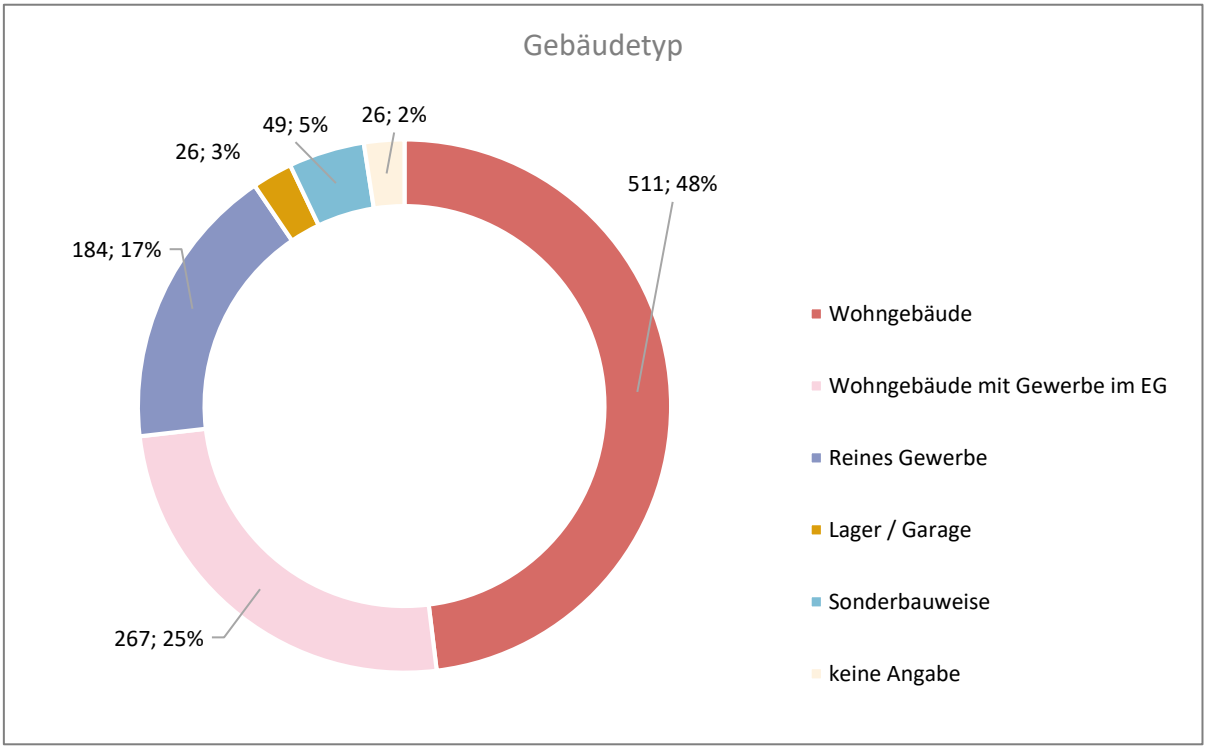
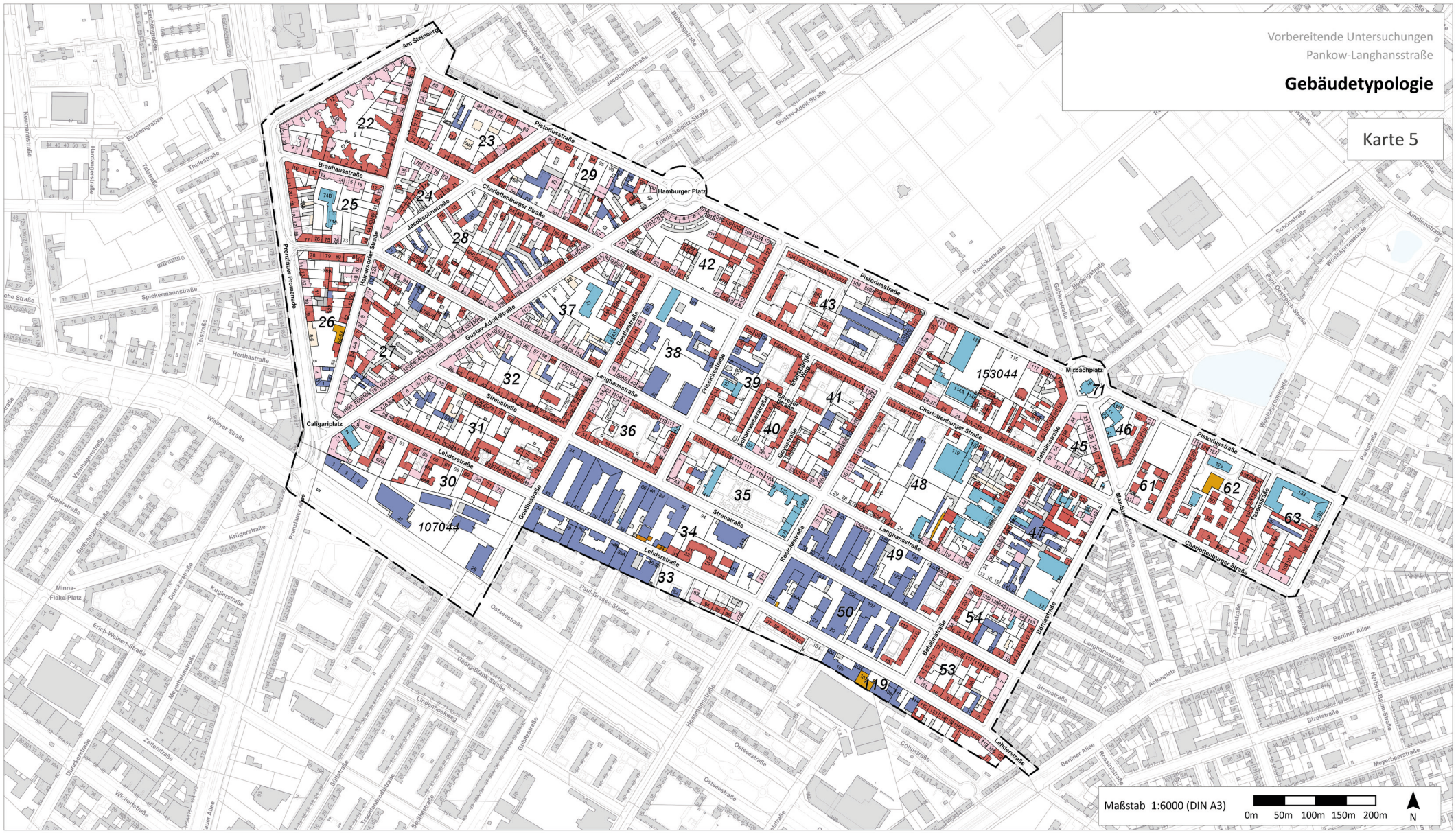


Abbildung 21: Diagramm zu den Gebäudetypen im Gebiet (n = 1.063)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020



Gebäudetypologien im Untersuchungsgebiet

- reines Wohngebäude
- reines Gewerbe
- Wohngebäude mit Gewerbe im EG
- Soziale und kulturelle Infrastruktur (kirchliche Einrichtungen u.a.)
- Lager/ Garage
- keine Angabe (da Grundstück nicht zugänglich)

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypologien im Gebiet ergibt sich auch ein heterogenes Bild hinsichtlich der Geschossigkeit der Gebäude. Rund die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet (515 Gebäude) besitzen ein, zwei oder drei Vollgeschosse, was eher untypisch für Lagen in Nähe der Ringbahn ist. Die vergleichsweise niedrige Geschossigkeit lässt sich auf eine Vielzahl gewerblicher Bauten und zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude im Gebiet zurückzuführen. Gleichzeitig besitzen aber auch mehr als die Hälfte der Gebäude vier oder mehr Vollgeschosse. Nur 1% des Gebäudebestands (15 von 1.061 Gebäuden) übersteigen die fünf Geschosse. Zwei auffällige Hochpunkte stellen die beiden im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kirchtürme dar.

Im westlichen und östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets gibt es vermehrt Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen. Im mittleren Teilbereich sind die Geschosszahlen etwas niedriger, da die dort vorherrschenden gewerblichen Bauten zwei Vollgeschosse eher selten überschreiten. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude ein heterogenes Bild - das Nebeneinander unterschiedlicher Geschossigkeiten und Gebäudetypologien entlang einer Blockkante ist im Untersuchungsgebiet keine Seltenheit (s. Abbildung 24).

Auffälligkeiten ergeben sich stellenweise durch großflächige, eingeschossige Einzelhandelsnutzungen, wie bspw. die Lidl- (Roelckestraße 172) und Nettofiliale (Langhansstraße 43), die Autovermietung in der Langhansstraße 46 sowie die Betriebe im Block 1070**44** (Ostseestraße 1, 3, 5, 23, 25 und Goethestraße 150, 153) und Block 1530**47**. Diese Einzelhandelseinrichtungen in Form von eingeschossigen Hallenbauten entstanden überwiegend auf vorher untergenutzten Flächen.[49] Daraus resultiert eine unvermittelte Auflösung der Blockränder und der städtebaulichen Strukturen (s. Abbildung 22).



Abbildung 22: Eingeschossige Hallenbauten innerhalb der Blockrandbebauung (Lidl, Netto, Autovermietung)

Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH

[49] Planungsgruppe WERKSTADT. Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow. 2015. S. 74.

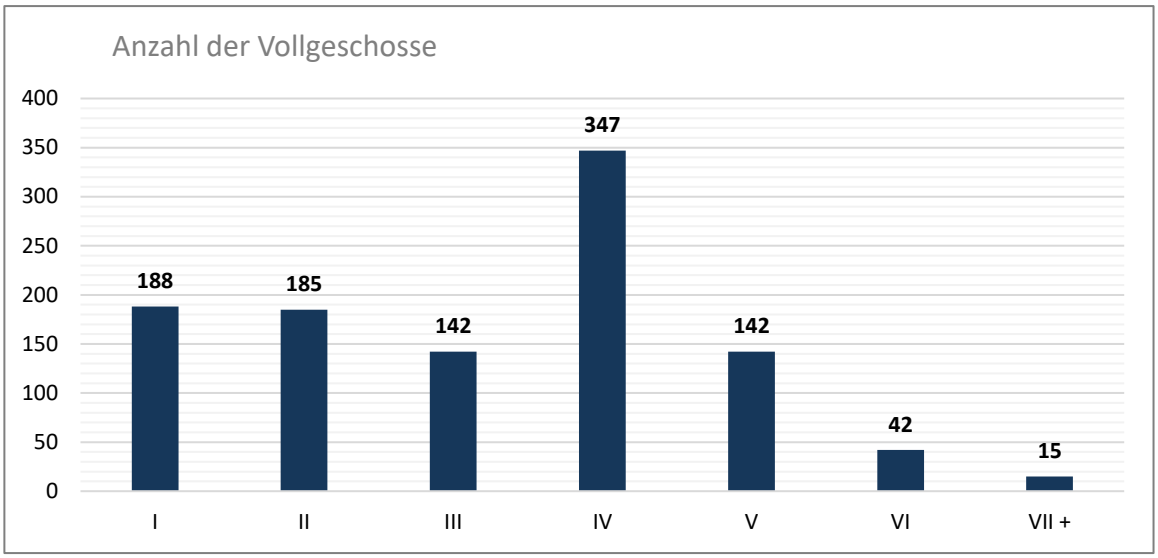


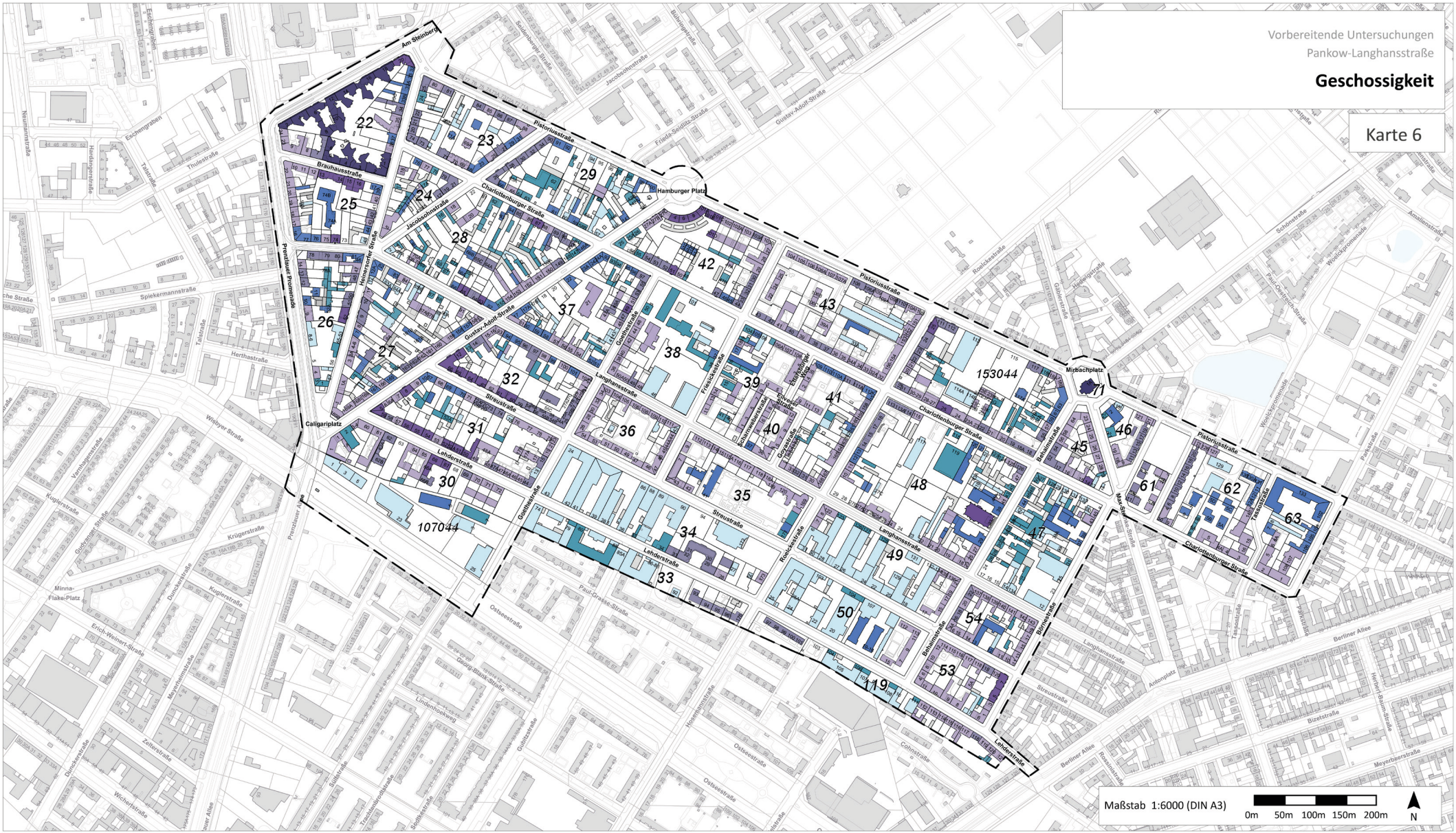
Abbildung 23:Diagramm zur Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude im Gebiet (n = 1.061)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020



Abbildung 24: Das Nebeneinander unterschiedlicher Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet in der Heinersdorfer Straße (li.) und Langhansstraße (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Vollgeschosse der Gebäude im Untersuchungsgebiet (inkl. EG)

- I
- II
- III
- IV
- V
- VI
- VII+
- keine Angabe (da Grundstück nicht zugänglich)

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Bauliche Substanz

12 % der erhobenen Gebäude weisen augenscheinlich keine Hinweise auf einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf (124 von 1.062 Gebäuden).[50] Hierbei handelt es sich um Neubauten oder kürzlich umfassend sanierte Objekte. Mehr als die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist keinen oder einen geringen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Für knapp ein Drittel der Gebäude wird ein mittlerer Bedarf festgestellt (entspricht 347 von 1.062 erhobenen Gebäuden). 3 % der Gebäude sind in einem sehr schlechten Zustand und bedürfen einer dringenden Instandsetzung (entspricht 34 Gebäuden). Angaben zu den Bewertungskriterien und Bespielbilder befinden sich im Anhang.

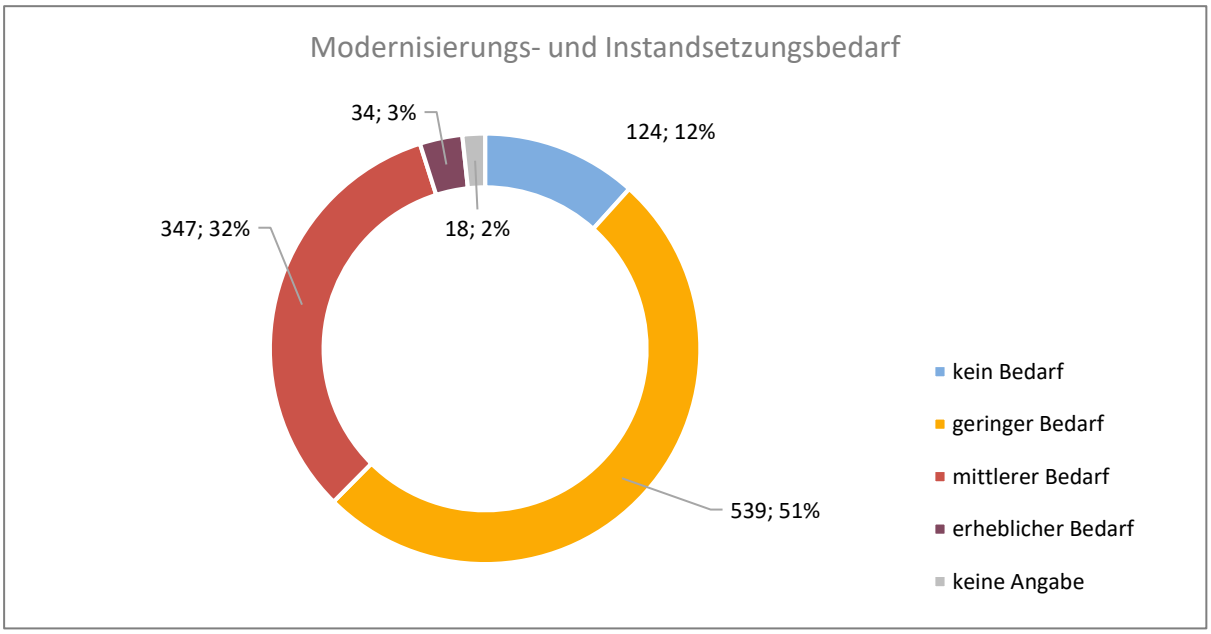


Abbildung 25: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude (n = 1.062)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

[50] Die Bewertung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs erfolgte auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme zwischen November 2019 und Februar 2020

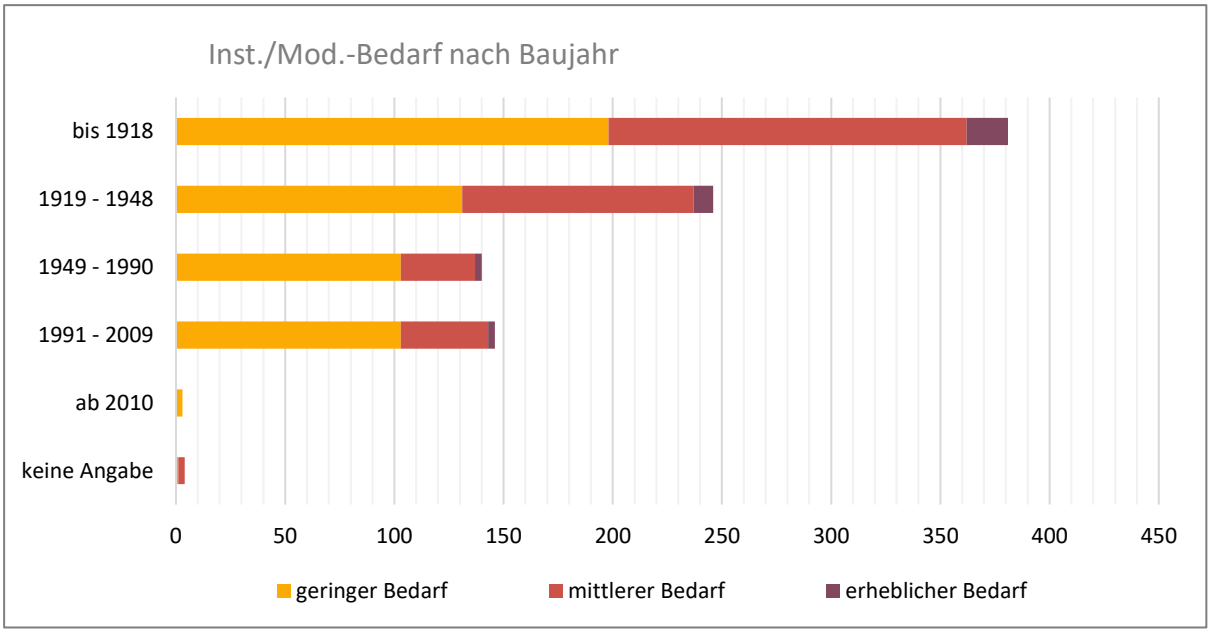


Abbildung 26: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf nach Baualtersklassen (n = 1.062)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

Erwartungsgemäß ist vor allem ältere Bausubstanz stärker von bausubstanziellen Mängeln betroffen als neuere Gebäude (s. Abbildung 26). Rund 75 % des festgestellten mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs entfällt auf die vor 1948 errichteten Gebäude, davon zwei Drittel auf den Gebäudebestand von vor 1918. Ein städtebaulicher Missstand ist auch bei Gebäuden erkennbar, die nicht auf eine langfristige Standdauer ausgelegt sind. Dies betrifft z.B. die ab 2006 errichteten Hallengebäude in Block 1070**44**. Die Gebäude weisen teilweise einen geringen energetischen Standard auf.

Eine eindeutige räumliche Konzentration von Gebäuden mit erhöhtem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf lässt sich im Untersuchungsgebiet nicht erkennen (s. Karte 7). Einerseits gibt es kleinere zusammenhängende Bereiche mit ähnlich schadhafter Bausubstanz, wie bspw. die Ruthenbergschen Höfe. Andererseits befinden sich Gebäude mit mittlerem oder erheblichem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf über das ganze Gebiet verteilt. Das Nebeneinander von kürzlich saniert und dringend sanierungsbedürftig ist im Untersuchungsgebiet keine Seltenheit (s. Abbildung 27).



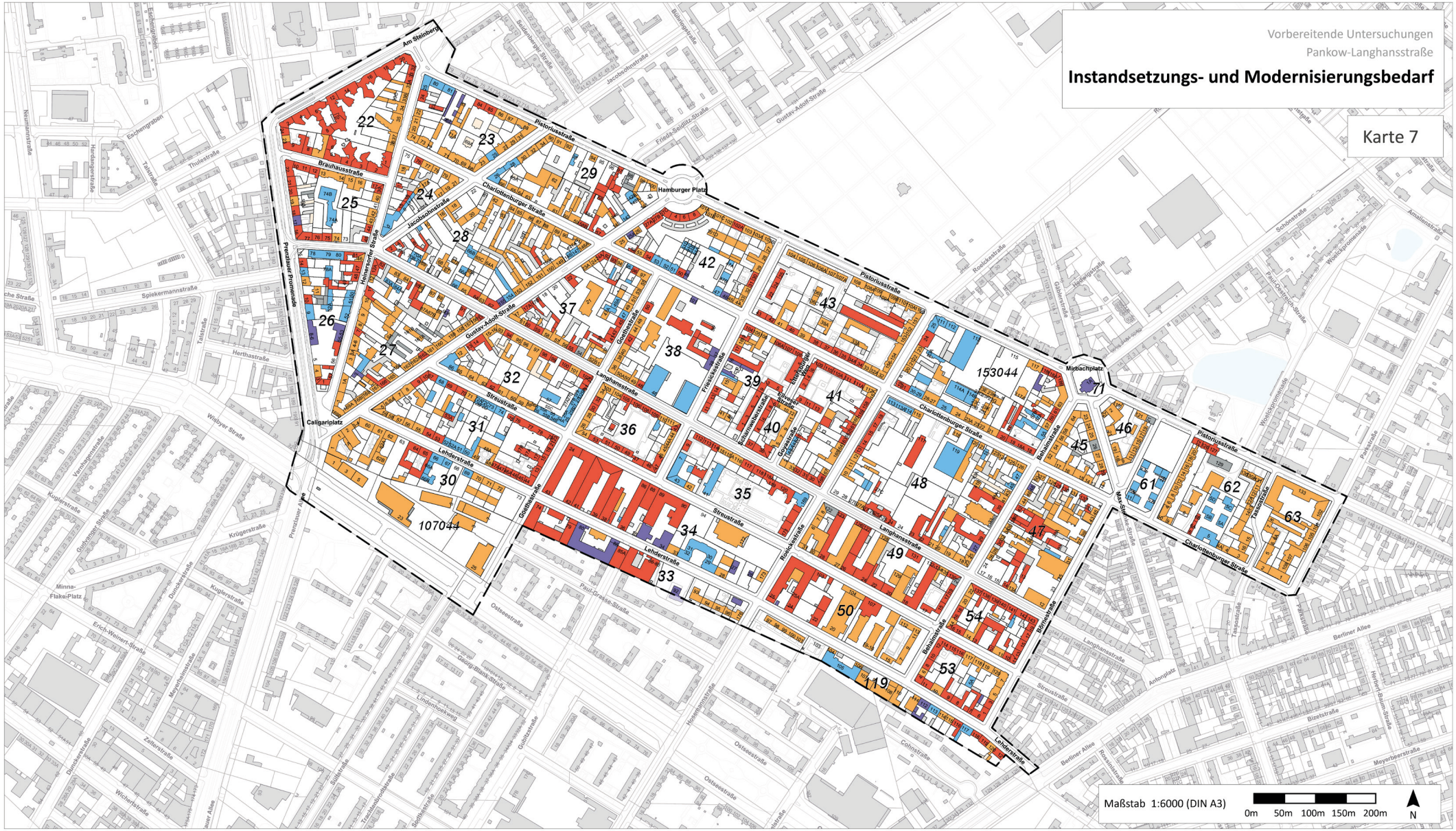
Abbildung 27: Das Nebeneinander von kürzlich saniert und stark sanierungsbedürftig im Untersuchungsgebiet, Behaimstraße 48 und 50

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Karte 7


Am Steinberg
Pistoriusstraße
Hamburger Platz
Brauhausstraße
Charlottenburger Straße
Jacobsohnstraße
Fehrbelliner Straße
Prenzlauer Promenade
Gustav-Adolf-Straße
Caligariplatz
Herthastraße
Spiekermannstraße
Wolfgang-Heinz-Straße
Gaudystraße
Langhansstraße
Streustraße
Lehderstraße
Friesickestraße
Schönhauser Allee
Sommerfeldstraße
Gaudystraße
Rolandstraße
Bahnhofstraße
Mirbachplatz
Max-Steinke-Straße
Pistoriusstraße
Tassostraße
Charlottenburger Straße
Rolandstraße
Bötzowstraße
Prenzlauer Allee
Ostseestraße
Paul-Grosse-Straße
Minna-Flake-Platz
Erich-Weinert-Straße
Kuglerstraße
Krügerstraße
Kuglerstraße
Wolfgang-Heinz-Straße
Wolfgang-Heinz-Straße
Berliner Allee
Antonplatz
Bizetstraße
Herbert-Baum-Straße
Meyerbeerstraße
Berliner Allee
Rosenstraße
Lehderstraße
Ostseestraße
Ostseestraße
Ostseestraße
Gaudystraße
Gaudystraße
Gaudyst

Eine Eigentümerbefragung sollte zu weiterführenden Angaben über Zustand, Ausstattung der Gebäude und Freiflächen sowie Einschätzungen zum Gebiet führen. Sie wurde im Februar / März 2020 durchgeführt.[51] 28 % beteiligten sich an der Befragung. Es wurde deutlich, dass 43 % der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer aktuell keine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als erforderlich ansehen. 42 % der Teilnehmenden gaben an, dass kleinere Maßnahmen nötig sind. 15 % der Eigentümerinnen und Eigentümer gaben die Notwendigkeit von umfassenden Maßnahmen an Ihrem Gebäude an (s. Abbildung 29).

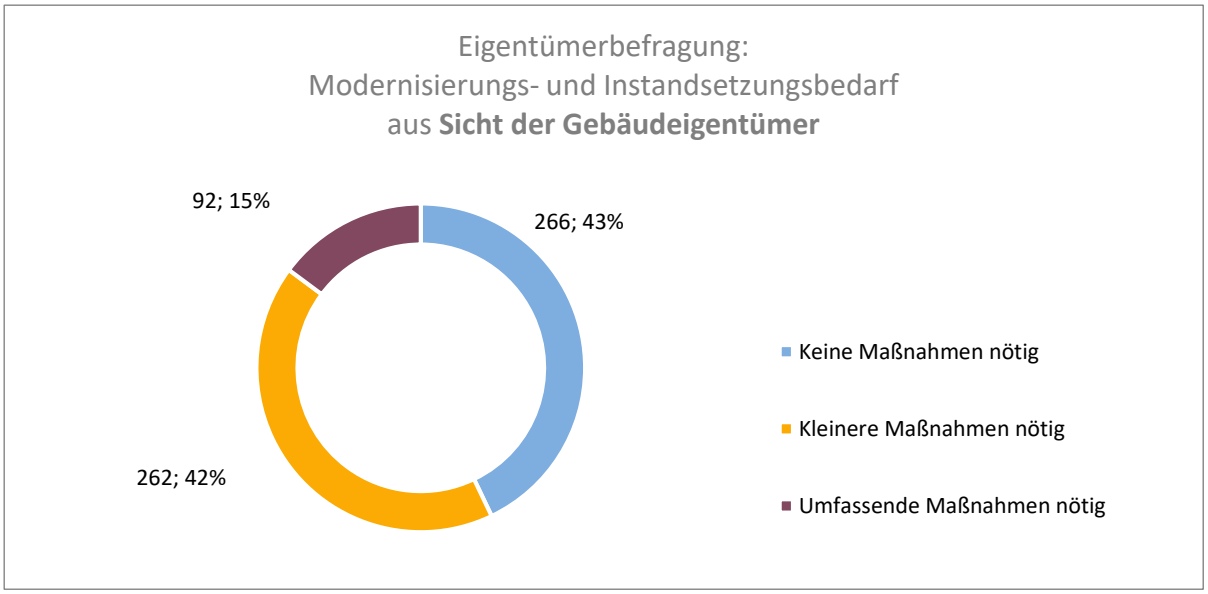


Abbildung 29: Diagramm zur Einschätzung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf des Gebäudes (Frage 22, n = 620)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

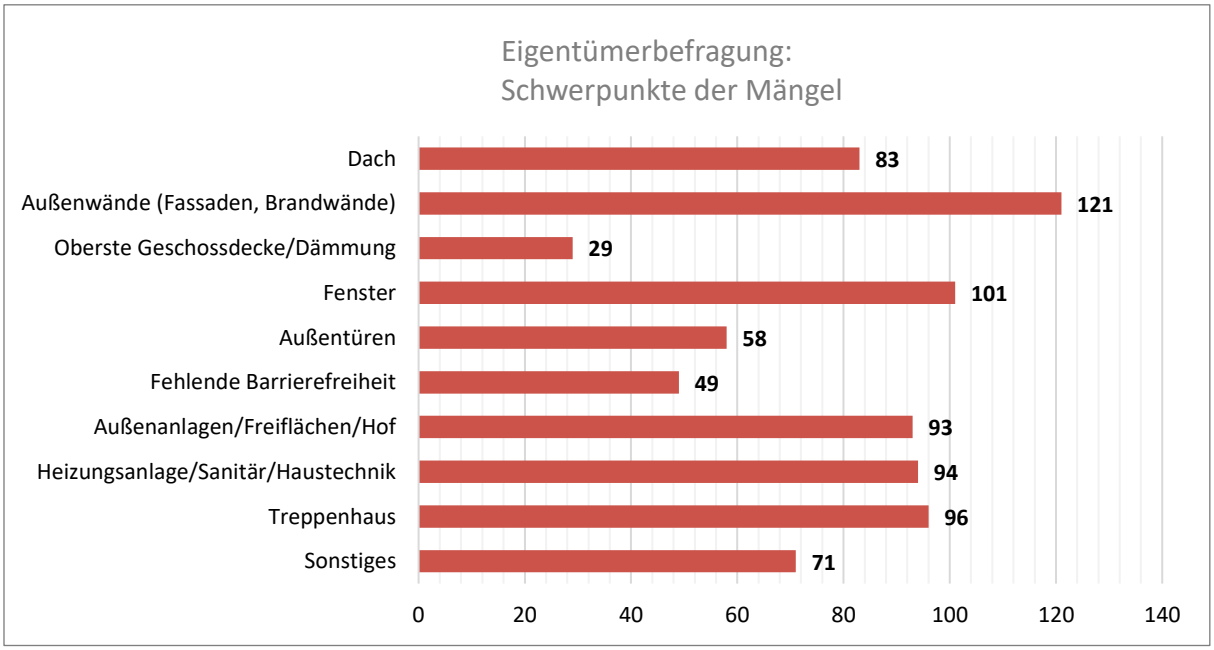


Abbildung 28 Diagramm zur Einschätzung der Schwerpunkte der baulichen Mängel am Gebäude (Frage 23 und 41, n = 795)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

[51] Der Fragebogen befindet sich im Anhang

Überdurchschnittlich oft werden Außenwände als Schwerpunkte der Mängel am Gebäude genannt (s. Abbildung 28).

Durchgeführt wurden an den Gebäuden in den letzten Jahren vor allem kleine Instandsetzungsmaßnahmen (s. Abbildung 30). Bauteile, an denen Maßnahmen durchgeführt wurden, sind insbesondere Dach, Außenwände/Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen (s. Abbildung 31).

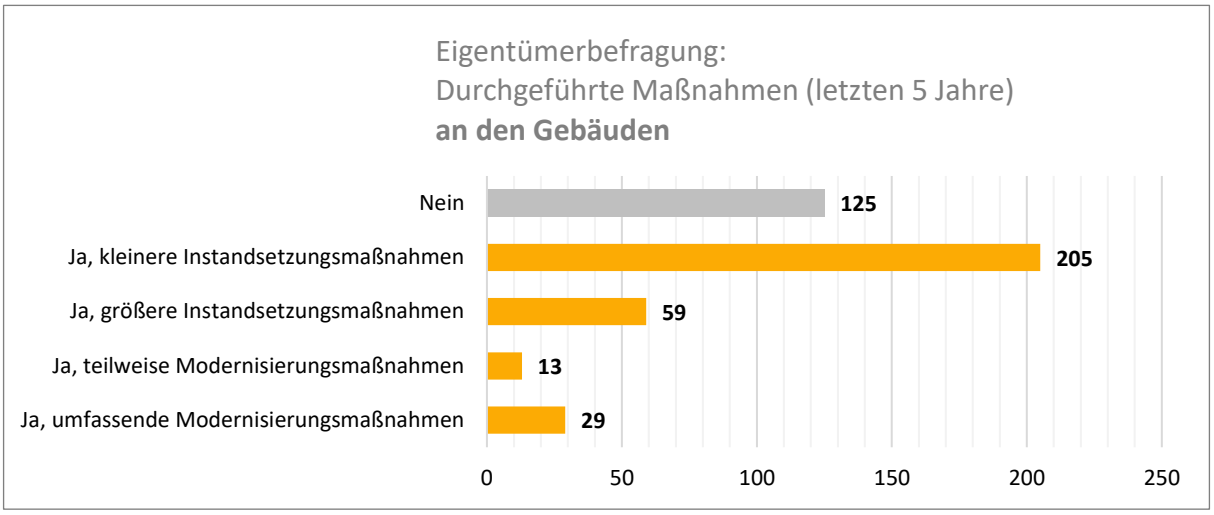


Abbildung 30: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen in den letzten fünf Jahren an den Gebäuden (Frage 24, n = 431)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

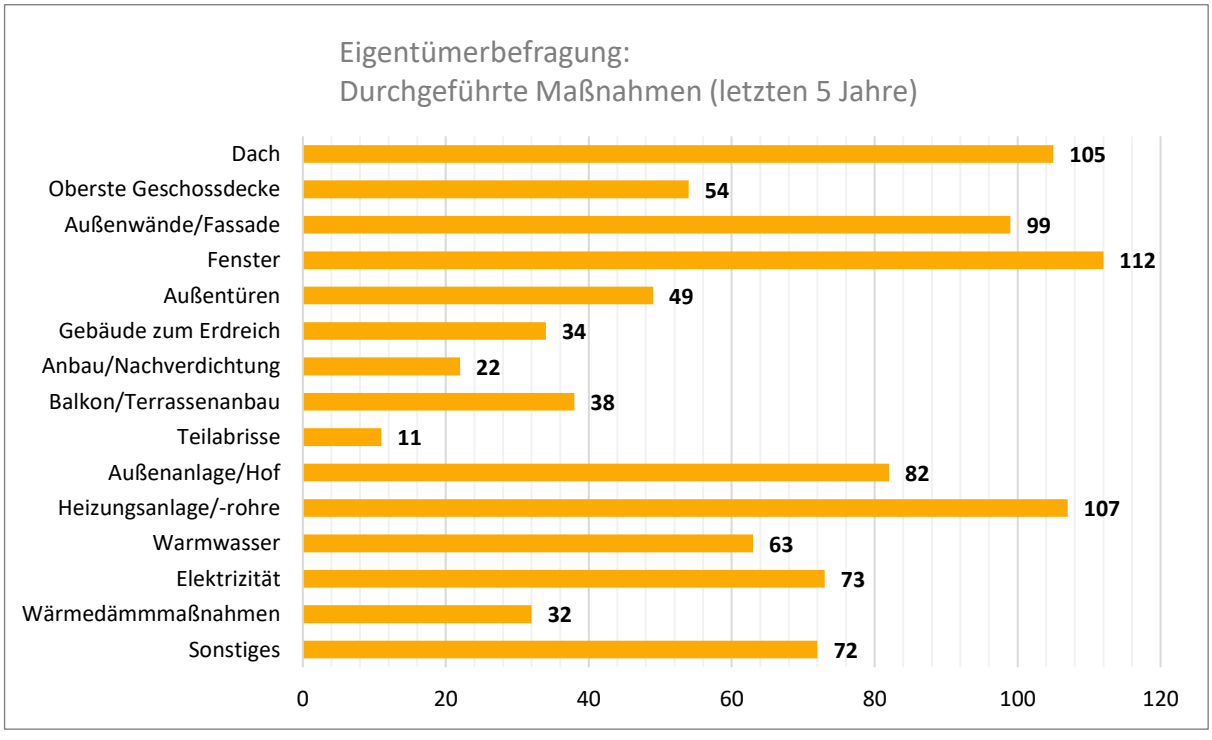


Abbildung 31: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen in den letzten fünf Jahren bezogen auf Bauteile (Frage 25 und 43, n = 953)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

208 Befragte geben an, dass in den nächsten fünf Jahren Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden geplant sind, was 35 % aller Antworten entspricht (s. Abbildung 32). Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um die Behebung kleinerer Mängel. Die Gestaltung von Hof- und Freiflächen sowie energetische Sanierungen sollen ebenfalls in den nächsten Jahren durchgeführt werden (s. Abbildung 33). Sind keine Maßnahmen in den nächsten fünf Jahren geplant, so wird als Grund angegeben, dass keine Notwendigkeit besteht. Daneben fehlt es den Befragten an Informationen zu Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten. Auch zu hohe Kosten hindern die Eigentümerinnen und Eigentümer an einer Instandsetzung- und/oder Modernisierung.

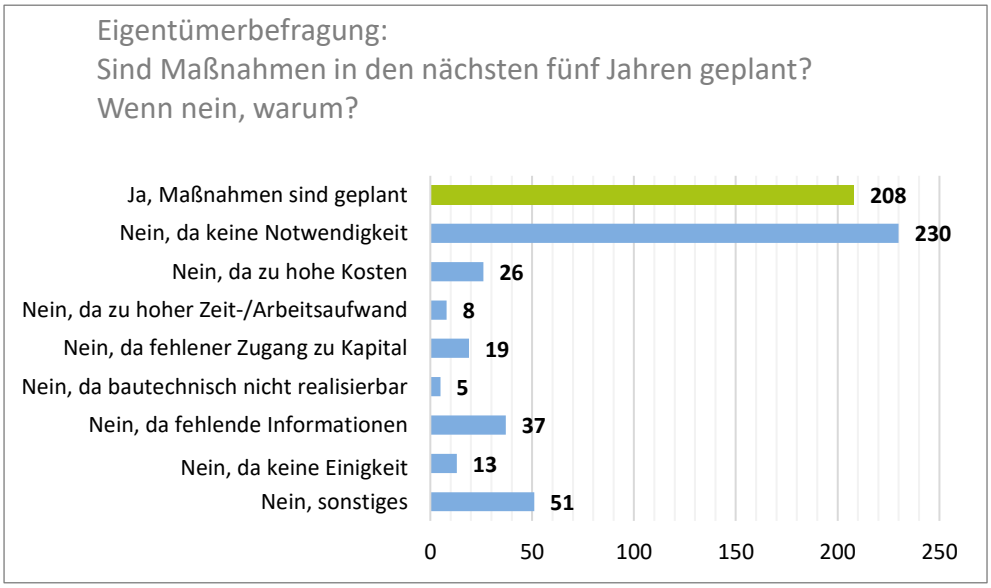


Abbildung 32: Diagramm zu den in den nächsten fünf Jahren geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und ggf. Gründen dagegen (Frage 27 und 45, n = 597)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

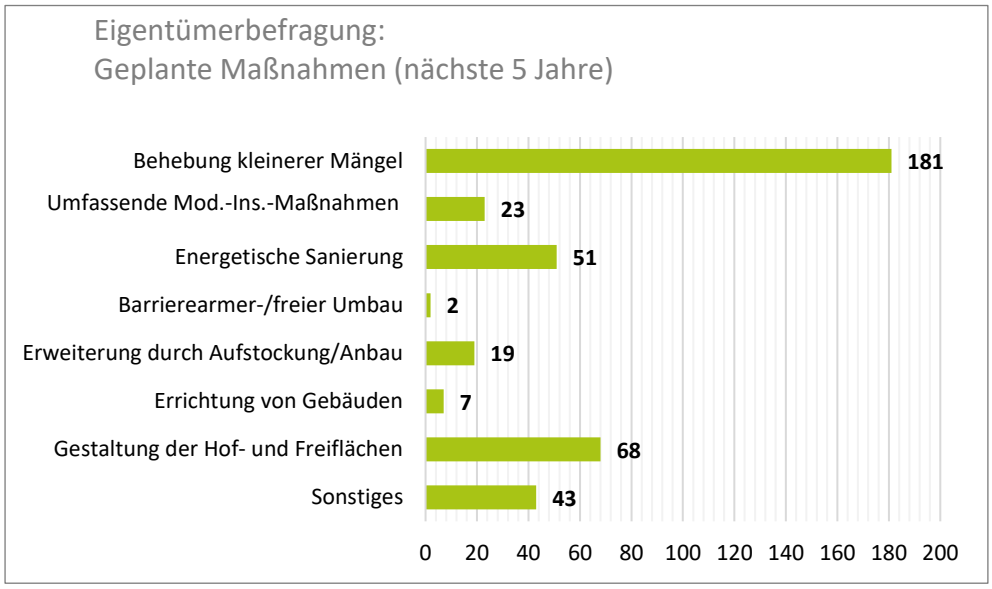


Abbildung 33: Diagramm zu den in den nächsten fünf Jahren geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Art der Maßnahmen (Frage 28 und 46, n = 394)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

Exkurs: Heizungsanlagen

Sowohl bei den bestehenden Mängeln als auch bei den bereits durchgeführten Maßnahmen werden durch die Eigentümerinnen und Eigentümer oft Heizungsanlagen genannt. Die Auswertung zeigt, dass ein Großteil der Heizsysteme entweder älter als 20 Jahre oder maximal 10 Jahre alt ist (s. Abbildung 34). Die überwiegende Mehrheit der Heizsysteme wird mit Gas betrieben. Danach folgen Fernwärme und Strom als Energieträger.

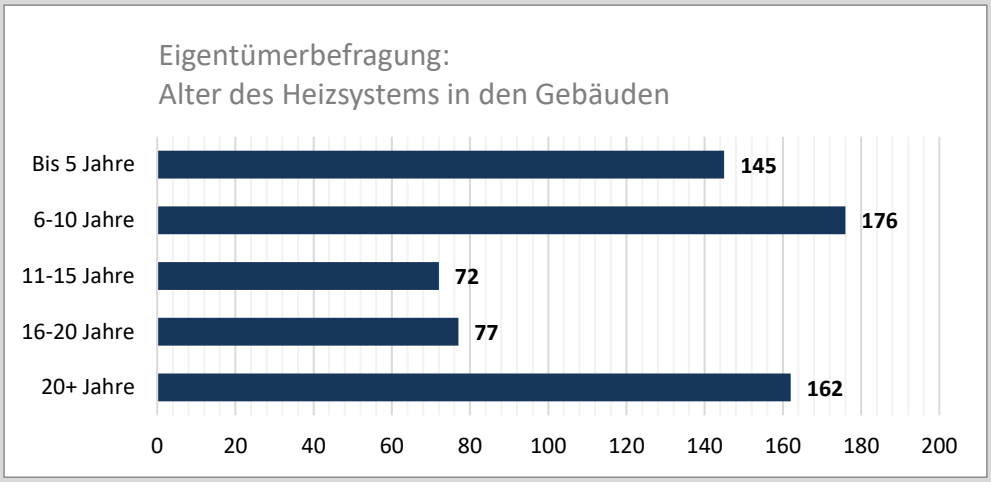


Abbildung 34: Diagramm zum Alter der Heizsysteme (Frage 19 und 37, n = 632)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

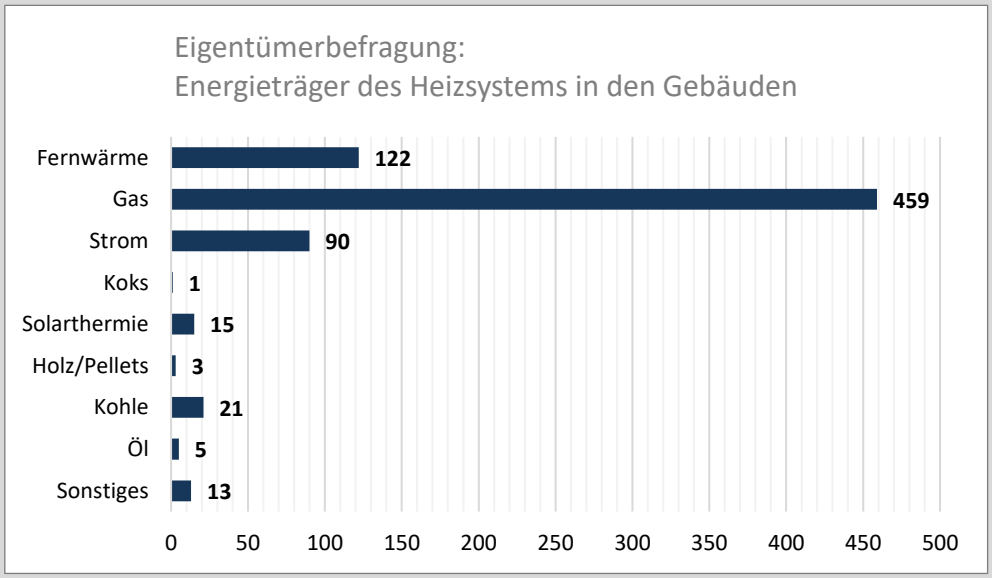


Abbildung 35: Diagramm zum Energieträger des Heizsystems in den Gebäuden (Frage 20 und 38, n = 398)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

Denkmalschutz und baukulturelle Werte

Die historisch gewachsene Baustruktur des Untersuchungsgebiets beinhaltet eine reiche Denkmallandschaft und zahlreiche baukulturelle Werte, die es zu schützen gilt. Die Baustruktur stellt ein Zeugnis der geschichtlichen und baulichen Entwicklung Weißensees dar. Anhand der vorhandenen Bausubstanz und des unveränderten Stadtgrundrisses lassen sich die einzelnen Phasen der Gebietsentwicklung nachvollziehen.

Den Erhalt der städtebaulichen Eigenart mit dem historischen Straßen- und Ortsbild sowie der Nutzungsstruktur haben daher die beiden städtebaulichen Erhaltungsgebiete "Weißenseer Spitze“ und "Weißensee Süd“ zum Ziel. Die durch Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 6. November 1996 erlassenen Erhaltungsgebiete überlagern sowohl den östlichen als auch den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets (siehe Kapitel 2.1.4).

Darüber hinaus sind im Gebiet zahlreiche Gebäude als Einzeldenkmale denkmalgeschützt. Diese bilden eine Mischung aus einerseits Vorort-Charakter und andererseits städtischer Qualitäten, wie sie für Neu-Weißensee und die Berliner Randbereiche im Allgemeinen typisch sind.[52] Eine räumliche Konzentration von denkmalgeschützten Gebäuden ist vor allem in der Behaimstraße (u.a. St. Josef Kirche), im Bereich des Gemeindeforums Kreuzpfuhl (Pistoriusstraße) und im Bereich der Ruthenbergschen Höfe zu verzeichnen.

Das Landesdenkmalamt Berlin weist darauf hin, dass insbesondere das nördlich des Untersuchungsgebiets liegende denkmalgeschützte Ensemble „Gemeindeforum am Kreuzpfuhl“ (1907 – 1915) ein wichtiges Zeugnis des ästhetisch-städtebaulichen aber auch sozialen Anspruchs der Erbauer darstellt. Weitere erhaltenswerte Bausubstanz, welche nichts zwangsläufig durch Eintragung in die Denkmalliste geschützt ist, verortet das Landesdenkmalamt im Nordosten des Untersuchungsgebiets zwischen der Tino-Schwierzina-Straße und der Jacobsohnstraße sowie im Südwesten unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet zwischen Börnestraße und Berliner Straße.[53]

Die vorhandene historische Bausubstanz bietet ein großes Potenzial an baukulturellen Identifikationspunkten für das Quartier. Gleichzeitig sind Gebäude, die vor 1918 erbaut wurden, am stärksten von einem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sowie Leerstand betroffen (s. Kapitel 2.2.4).

[52] Stellungnahme des Landesdenkmalamt Berlin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 29.11.2019.

[53] ebenda

Herausstellungsmerkmal: Gebäude der 1920er / 1930er Jahre

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche bedeutende Bauwerke aus den 1920er / 1930er Jahren, die für einen besonderen baukulturellen Wert stehen und daher vertiefend betrachtet werden.

Die Architektur der Klassischen Moderne und des Neuen Bauens der 1920er / 1930er Jahre markiert einen Umbruch in Baukunst, Formensprache und Materialität. Herausragende Zeugnisse dieser Architekturepoche sind insbesondere die sechs Siedlungen der Berliner Moderne. Als Gegenmodell zum privatwirtschaftlichen Wohnungsbau der Mietskasernen fanden die Siedlungen Antworten auf die Fragen der Wohnungsnot auf höchstem architektonischem Niveau.[54] Zu den Siedlungen der Berliner Moderne zählt auch die Wohnstadt Carl-Legien (entworfen von Bruno Taut, erbaut 1928 – 1930)[55], die sich unmittelbar südlich des Untersuchungsgebiets befindet. Neben der Architektur des Neuen Bauens prägte auch die Reformarchitektur die Neubauten der 1920er / 1930er Jahre. Anders als das Neue Bauen hielt die Reformarchitektur trotz schlichter Formensprache und Reduzierung auf das Wesentliche an traditionellen Baumaterialien wie Backstein fest.

Die Einflüsse des Neuen Bauens und der Reformarchitektur finden sich im Untersuchungsgebiet an zahlreichen Stellen wieder:

- Die Gebäude rund um das Gemeindeforum am Kreuzpfuhl (entworfen von Carl James Bühring, erbaut 1907-1938[56]) stellen als Munizipalviertel ein Beispiel für die umfassende Planung eines Quartiers mit allen notwendigen städtischen Funktionen (Kirchengemeinde, Schule, Nahversorgung) dar. Teile der Gesamtanlage befinden sich im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets.
- Das AOK-Verwaltungsgebäude und Badehaus in der Charlottenburger Straße 27/28 (entworfen von E.H. Schweizer, erbaut 1927/1928[57]) zeigt ebenfalls exemplarisch die Architektur einer Gemeinbedarfseinrichtung aus den 1920er / 1930er Jahren.
- Die Wohnanlage Ettersburger Weg (1928 von Molitz im Auftrag der Rudolf Karstadt AG entworfen und bis 1930 erbaut[58]), stellt eine typische Wohnbausiedlung der 1920er / 1930er Jahre dar. Der Komplex befindet sich heute überwiegend im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG.
- Das Kino Delphi (heute Theater im Delphi, entworfen von Julius Krost, erbaut 1929-1939[59]) verkörpert als Sonderbau den Stil der neuen Sachlichkeit.

[54] Landesdenkmalamt Berlin. Siedlungen der Berliner Moderne. https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/welterbe/welterbestaetten/siedlungen-der-berliner-moderne/ 24.04.2020

[55] Landesdenkmalamt Berlin. Wohnstadt Carl-Legien. https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/welterbe/welterbestaetten/siedlungen-der-berliner-moderne/wohnstadt-carl-legien-654618.php. 24.04.2020

[56] Landesdenkmalamt Berlin. Gemeindeforum am Kreuzpfuhl. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040558. 24.04.2020

[57] Landesdenkmalamt Berlin. AOK-Verwaltungsgebäude und Badehaus. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040595. 24.04.2020

[58] Landesdenkmalamt Berlin. Wohnanlage Ettersburger Weg. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040596. 24.04.2020

[59] Landesdenkmalamt Berlin. Kino Delphi. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09030631. 24.04.2020



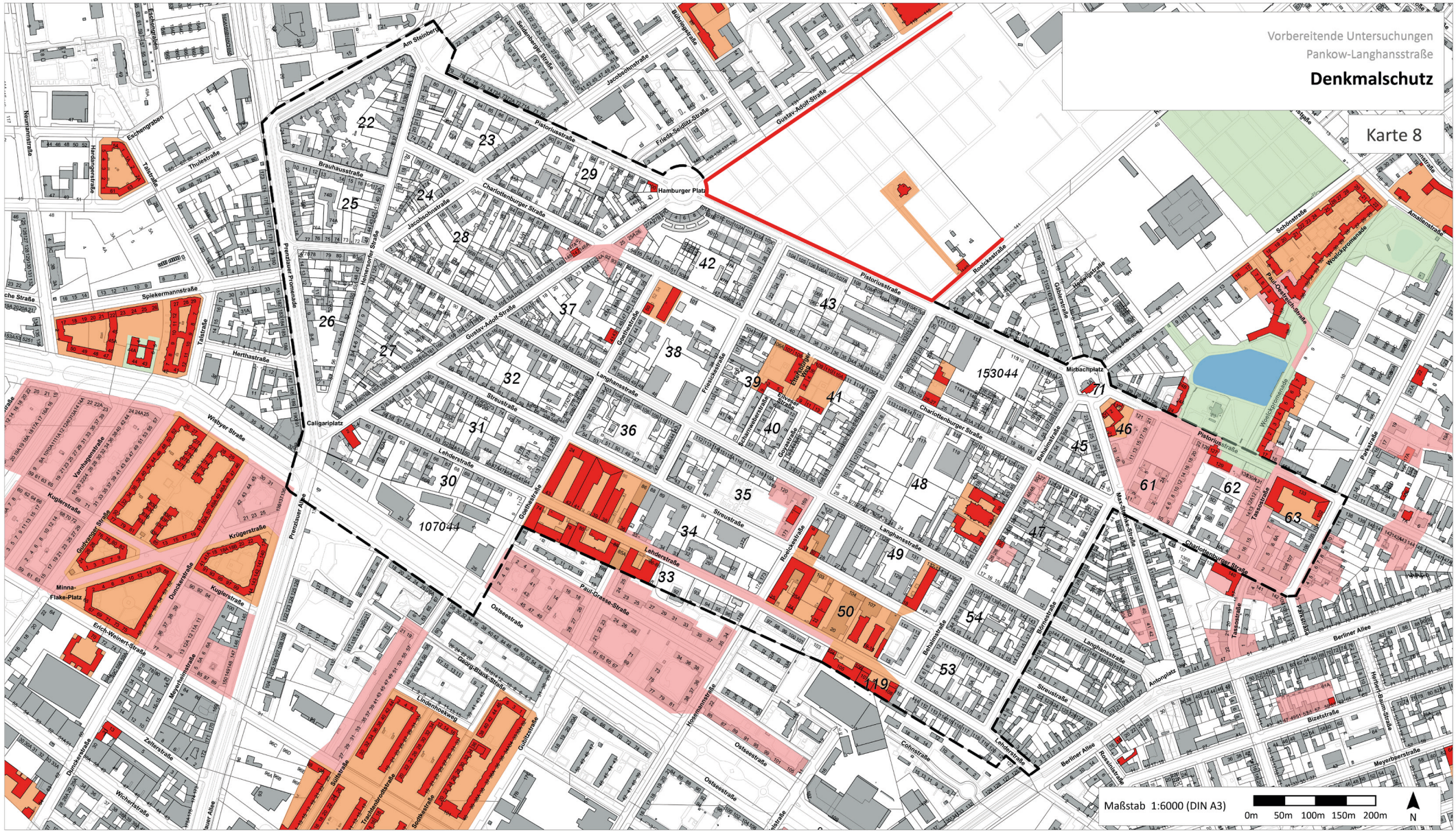
Abbildung 36: Gebäude des Munizipalviertels aus den 1920er / 1930er Jahren

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 37: Wohnanlage Ettersburger Weg aus den 1920er / 1930er Jahren

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Denkmale im Gebiet

- Gartendenkmal
- L Baudenkmal

Denkmalbereiche im Gebiet

- L Denkmalbereich Ensemble
- L Denkmalbereich Gesamtanlage

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Geoportal Berlin/ Denkmalkarte Berlin

Unter- und ungenutzte Grundstücke

Trotz der verstärken Bautätigkeit in den letzten Jahren befinden sich im Untersuchungsgebiet unter- oder ungenutzte Flächen, die noch nicht entwickelt wurden.[60] Zu nennen sind:

- unbebaute Flächen, die nicht genutzt werden oder deren Nutzung wenig flächeneffizient ist, wie bspw. ebenerdig ruhender Verkehr (u.a. Heinersdorfer Straße 41, Roelckestraße 172, Jacobstraße 22, Block 1070**44** oder der Pistoriusplatz)
- bebaute Flächen mit einer geringen baulichen Dichte, auf deren Flächen ein zusätzlicher Baukörper aus städtebaulicher Sicht denkbar wäre (u.a. Friesickestraße 37/38 in Block 1530**38**)
- bebaute Flächen, deren Nutzung wenig flächeneffizient ist, wie bspw. Garagen, Schuppen oder Imbissbuden (bspw. Langhansstraße 90A, Friesickestraße 16)

Insbesondere Block 1070**44** im Südwesten des Untersuchungsgebiets ist durch ein geringes Maß der baulichen Nutzung gekennzeichnet. Der Block wird dadurch seiner städtebaulichen, gut integrierten und erschlossenen Lage nicht angemessen genutzt. Das Verhältnis von bebauter Fläche zur Erschließungsfläche ist insgesamt ineffizient.

Der überwiegende Teil der aufgeführten unter- und ungenutzten Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Ausnahmen sind der als Parkplatz genutzte Pistoriusplatz im Eigentum des Landes Berlin sowie der rückwärtige Teil des Grundstücks Friesickestraße 22 / 24 / 26 im Eigentum des GESOBAU.

Karte 9 gibt einen Überblick zur Lage und Eigentumssituation der unter- und ungenutzten Flächen. Ebenfalls dargestellt sind bestehende oder geplante öffentliche Grün- und Freiflächen (bereits im Eigentum des Landes Berlin).



Abbildung 38: Unter- und ungenutzte Flächen: Heinersdorfer Str. 41 (oben links), Pistoriusstraße 115 (oben rechts), Langhansstraße 90A (unten links), Pistoriusplatz (unten rechts)

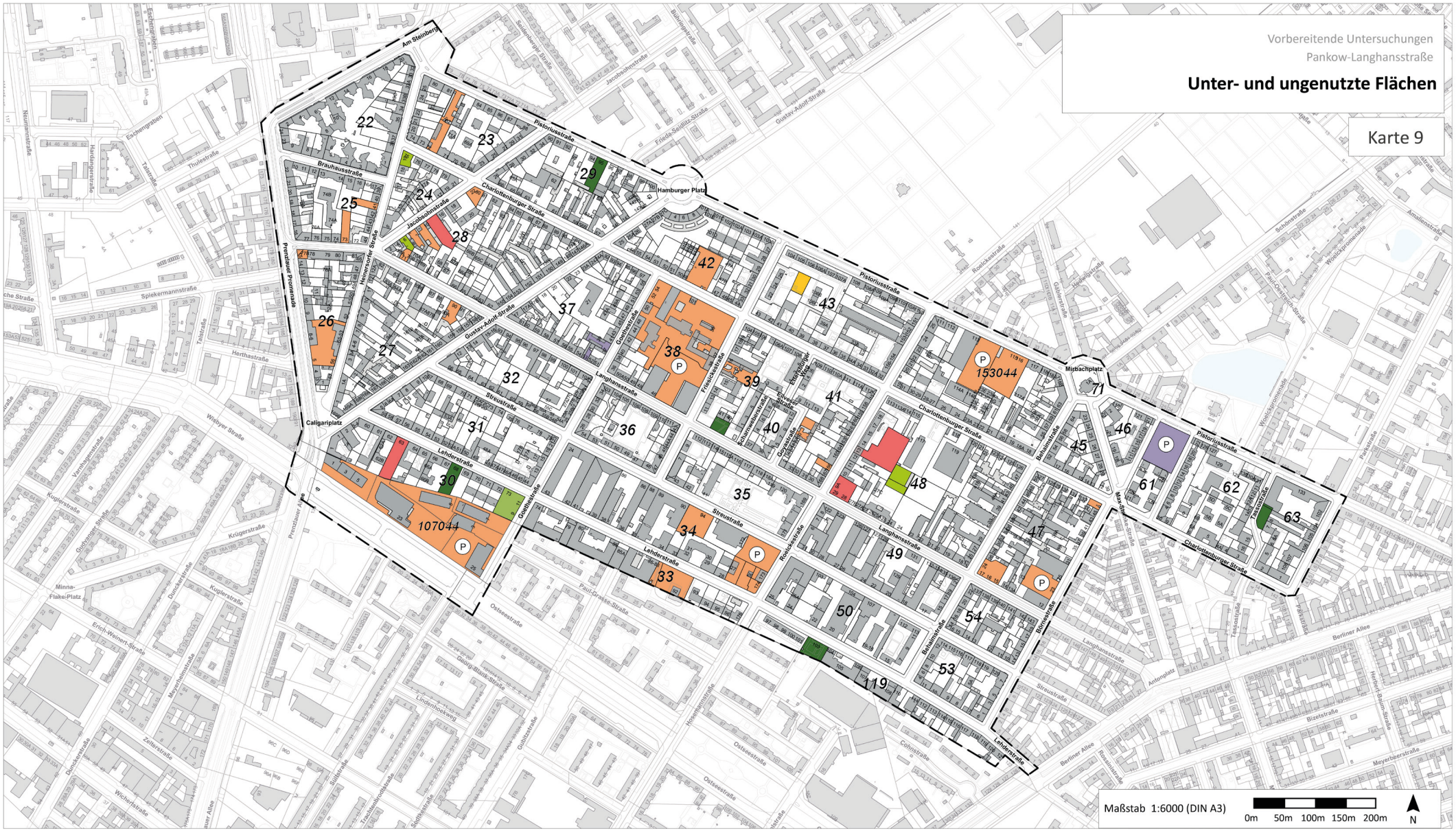
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

[60] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov. 2019 – Feb. 2020, Juli 2020.

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Unter- und ungenutzte Flächen

Karte 9



Maßstab 1:6000 (DIN A3)

0m 50m 100m 150m 200m

N

Unter- und ungenutzte Flächen

- Flächen in Privateigentum
- Flächen in öffentlicher Hand
  des Landes Berlins bzw. des Bezirkes Pankow
- Flächen der Gesobau

Sonstige unbebaute Flächen

- Bestehende öffentliche Grün- und Freiflächen
- Geplante öffentliche Grün- und Freiflächen
- Flächen, die aktuell bebaut werden
- (P) Parkplätze

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Neubautätigkeit

Zwischen 01.01.2011 und 20.05.2020 wurden insgesamt 181 Baufertigstellungen verzeichnet[61]. Diese beinhalten neben komplett neu errichten Gebäuden und Umnutzungen auch kleinere Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Lässt man kleinere Baumaßnahmen ohne wesentliche Auswirkungen auf Wohnungs- und Gewerbeeinheitenbestand im Gebiet (Anbringung von Balkonen, Anbringung von Werbeanlagen, Errichtung von Einkaufswagenboxen) unberücksichtigt, verbleiben noch 152 Baufertigstellungen mit Auswirkung auf die Umgebung (Neubau, Erweiterung, Umbau, Sanierung, Umnutzung). Die Mehrzahl der wesentlichen Baufertigstellungen sind im westlichen und östlichen Teilbereich verortet. Im mittleren Teilbereich fanden weniger Baufertigstellungen statt. Eine Ausnahme stellt Block 1530**44** dar. Beim Neubau von Gebäuden überwiegt im gesamten Untersuchungsgebiet die Errichtung von Wohngebäuden deutlichen gegenüber der Errichtung von Gewerbebauten.

Insgesamt wurden 79 Gebäude gezählt, die nach 2010 entstanden sind.[62] Dies entspricht rd. 7 % des Gebäudebestands.

Als Beispiel für eine Neubebauung sind die vier im Jahr 2019 fertiggestellten Wohngebäude auf einem Teil des als Parkplatz genutzten Pistoriusplatzes (s. Abbildung 39) zu nennen.



Abbildung 39: Wohnungsneubau am Pistoriusplatz

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

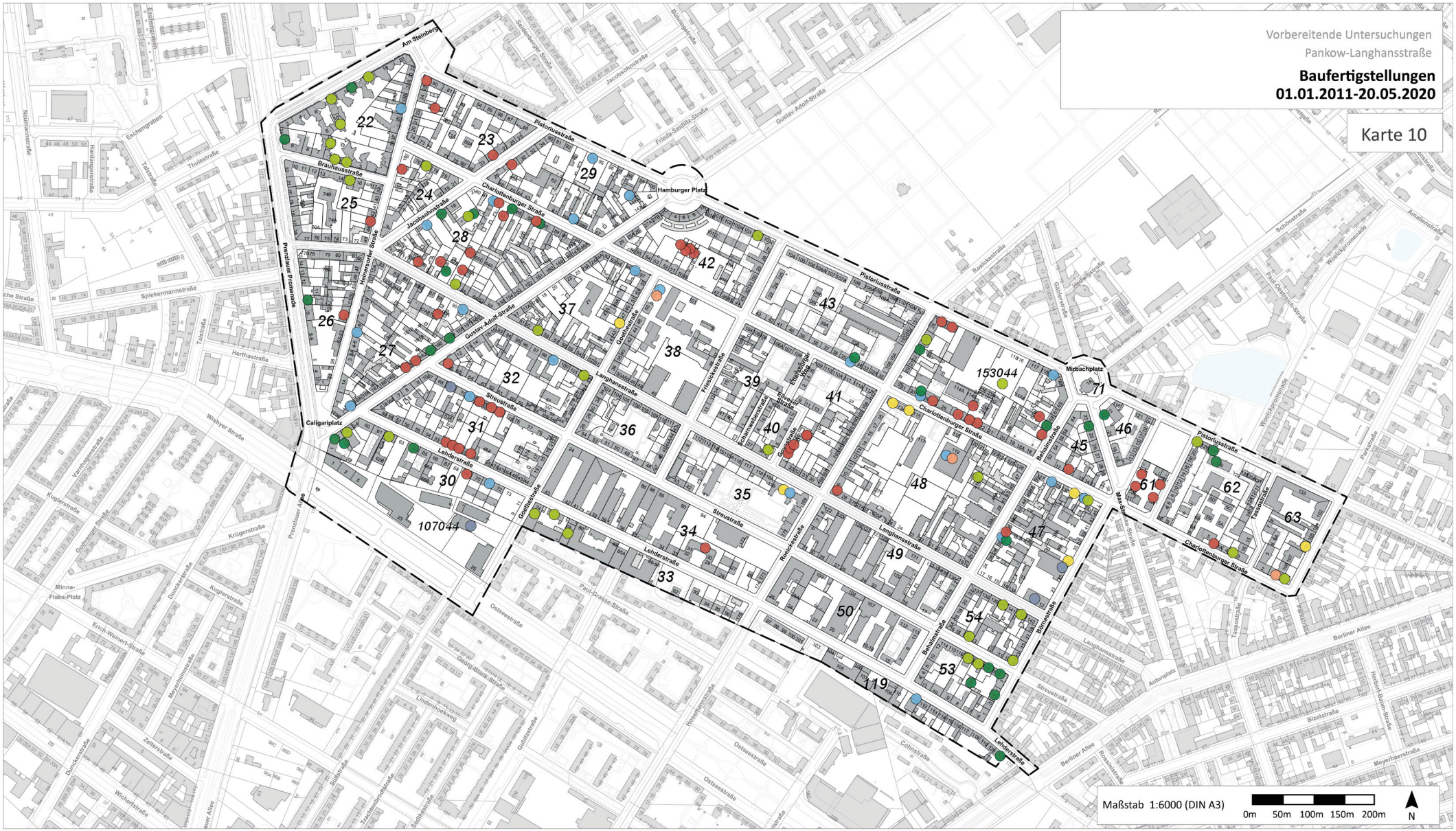
Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde u.a. angemerkt, dass die städtischen Gesellschaften, wenn möglich, verstärkt Wohnungsneubau betreiben sollten. Auch die mögliche Aufstockung oder Überbauung der eingeschossigen Lebensmittelmärkte wurde diskutiert.[63] Ergänzend wurde in der zweiten öffentlichen Beteiligungsphase der Wunsch nach der energetischen Sanierung des Altbaubestands geäußert.[64]

[61] Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht.

[62] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov. 2019 – Feb. 2020.

[63] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

[64] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09.-11.10.2021.



Baufertigstellungen 01.01.2011 - 20.05.2020* (auf Gebäudeebene)

- Neubau überwiegend Wohnen
- Neubau überwiegend Gewerbe
- Neubau soziale Infrastruktur
- Umbau und Erweiterung Bestandsgbäude
- Umnutzung
- Umbau und Nutzungsänderung
- Sanierung und Modernisierung

* kleinere Maßnahmen wie bspw. der Anbau von Balkonen, die Anbringung von Werbeanlagen etc. werden nicht berücksichtigt

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Eine Auswertung der Daten zu Neubau und Abgang von Gebäuden zwischen 2011 und 2018[65] gibt Aufschluss über den Abriss von Gebäuden in den vergangenen Jahren. Auffällig dabei ist vor allem, dass bei den Abgängen die Nichtwohngebäude deutlich überwiegen (s. Abbildung 40).

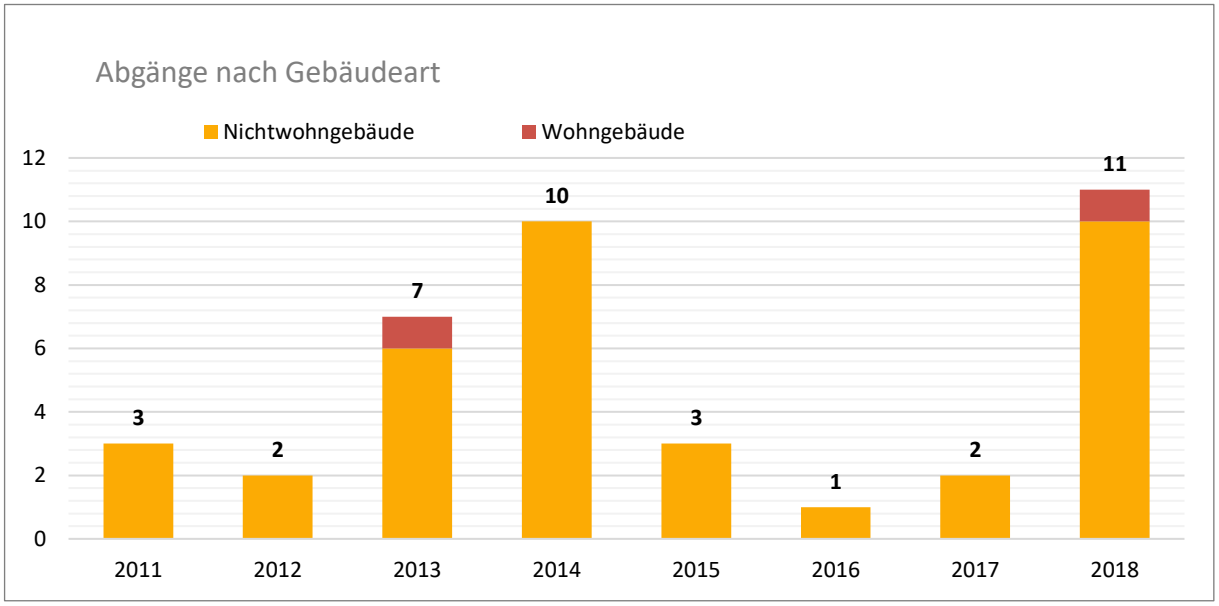


Abbildung 40: Diagramm zur Zahl der Abgänge zwischen 2011 und 2018 nach Gebäudeart im Gebiet (n = 39)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Datengrundlage Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. 2019.

Resümee

Hinsichtlich der Gebäudetypologie, Geschossigkeit und des Baualters ergibt sich eine gemischte Baustruktur für das Untersuchungsgebiet. Das Nebeneinander von Alt und Neu, Wohnen und Gewerbe, gedrungener und höherer Baukörper erzeugt Vielfalt und unterstreicht den besonders heterogenen Charakter des Gebiets. Herausstellungsmerkmal ist der hohe Anteil an ein- bis dreigeschossigen Gebäuden sowie die Nutzungsmischung innerhalb der Blöcke. Eine Besonderheit stellen auch die zahlreichen in der Landesdenkmalliste geführten Gebäude, Ensemble und Gesamtanlagen im Gebiet sowie insbesondere die baukulturell wertvolle Bausubstanz aus den 1920er / 1930er Jahren dar.

Auffällig ist das hohe Maß an Bautätigkeit und die zahlreichen Baufertigstellungen in fast allen Gebietsteilen. Viele Gebäude wurden umgebaut, instandgesetzt und modernisiert oder gänzlich neu gebaut. Gleichzeitig weist ein Drittel des Gebäudebestands einen mittleren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Bei etwa 3 % des Gebäudebestandes konnte ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt werden (34 Gebäude). Die sanierungsbedürftige Bausubstanz verteilt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Daneben wird das Ortsbild auch durch unter- und ungenutzte Flächen im gesamten Gebiet geprägt. Beides stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Insbesondere der Block 107044 weist aufgrund des hohen Anteils an untergenutzter Fläche (überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise, mehrere Stellplatzanlagen, geringe Maß der baulichen Nutzung), der unstrukturierten Parzellierung und Erschließung einen hohen Neuordnungsbedarf auf.

[65] Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. 2019, ohne den Erweiterungsbereich (Block 107044)

2.2.2 Nutzungsstruktur

Nutzungsverteilung

Ein Großteil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet dient überwiegend dem Wohnen (72 % des Gebäudebestandes). Darunter werden sowohl reine Wohngebäude als auch Wohngebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss gezählt. Rund 20 % der Gebäude kann eine gewerbliche Hauptnutzung zugeordnet werden. Deutlich kleinere Anteile nehmen Infrastruktur (4 %) sowie komplett leerstehende Gebäude (2 %) ein (s. Abbildung 41).

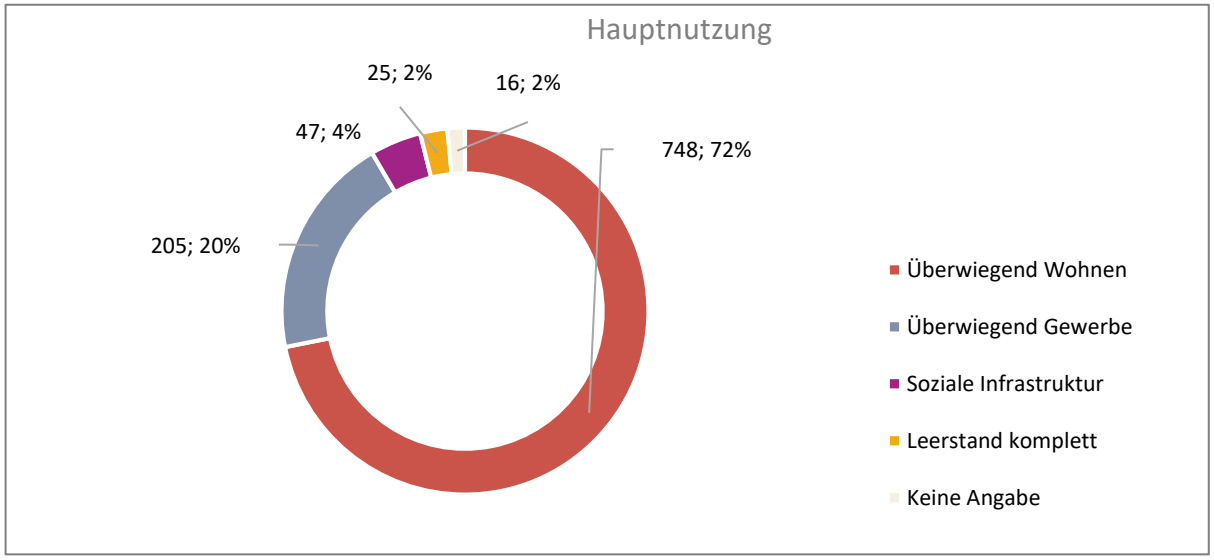


Abbildung 41: Diagramm zur Hauptnutzung der Gebäude im Gebiet (n = 1.041)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

Im westlichen Teilbereich liegen vor allem im Blockinneren kleinere, gewerblich genutzte Gebäude sowie Gebäude der sozialen Infrastruktur (Grundschule am Hamburger Platz). Das Wohnen ist vor allem an den Blockrändern zum Straßenraum hin gruppiert. Eine Ausnahme bildet der rein gewerblich genutzte Block 1070**44**. Hier befinden sich Einzelhandelsnutzungen (u.a. zwei Lebensmittelmärkte) und Kfz-Werkstätten sowie die dazugehörigen großflächigen Parkplätze.

Im mittleren Teilbereich konzentrieren sich gewerblich genutzte Gebäude, insbesondere entlang der Lehder- und der Streustraße auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe. Auch in diesen eher gewerblich geprägten Blöcken finden sich einige überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude. Entlang der Langhansstraße und Charlottenburger Straße gruppieren sich die gewerblich genutzten Gebäude und die Gebäude der sozialen Infrastruktur wieder stärker in den Blockinnenbereichen. Überwiegend wohngenutzte Gebäude bilden zur Straße hin eine Blockrandbebauung aus. Anders als im Teilbereich 1 sind hier z. T. aber auch größere Gewerbeeinheiten innerhalb der Blöcke zu finden.

Im östlichen Teilbereich überwiegt die Wohnnutzung. In den Blöcken liegen vereinzelt gewerblich genutzte Gebäude und Bauten der sozialen Infrastruktur (u.a. Theresienschule, Primo-Levi-Gymnasium). Eine Ausnahme bildet Block 1530**47**, welcher vor allem durch kleinteilige, überwiegend gewerblich genutzte Gebäude geprägt ist (s. Karte 11: Nutzungsart).

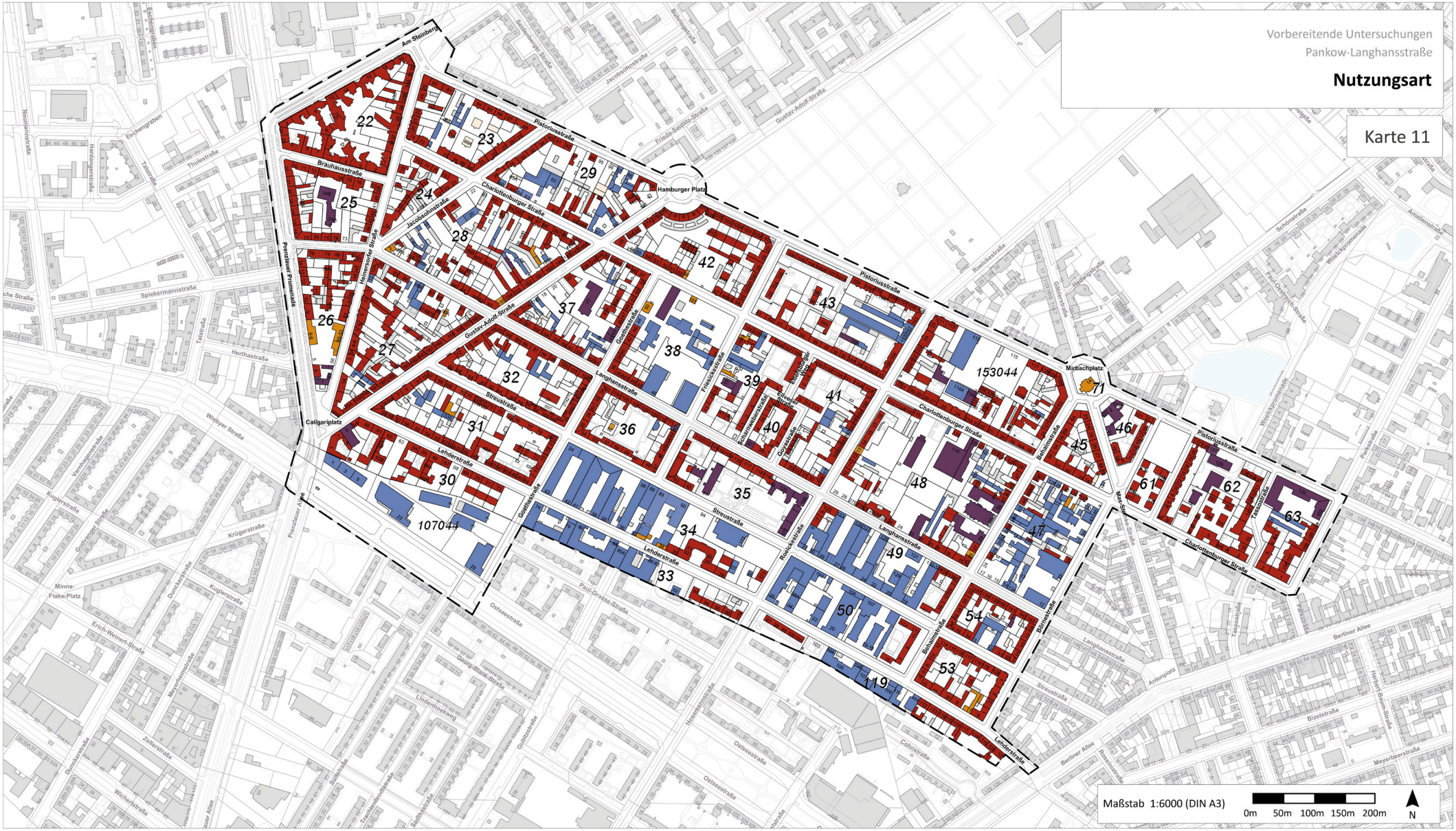


Abbildung 42: Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der Roelckestraße 153 mit Lärmschutzvorrichtungen (Teilbereich 2, Block 135043)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Durch die typische Berliner Mischung der unterschiedlichen Nutzungen entsteht ein vielfältiges Bild mit den Voraussetzungen für eine „Stadt der kurzen Wege“. Gleichzeitig sind in Teilbereichen über die Jahre Gemengelagen entstanden, die Nutzungskonflikte hervorrufen. Emissionen unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen führen in Teilen zu Konflikten mit dem Wohnen - wie bspw. eine erhöhte Lärmbelastung von Handwerksbetrieben in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung (s. Kapitel 2.2.6).[66]

[66] Interview mit Herr Klementz (Wirtschaftsförderung, BA Pankow). 31.01.2020.



Hauptnutzung der Gebäude

- Wohnen
- Gewerbe
- soziale und kulturelle Infrastruktur
- Leerstand
- keine Angabe (da Grundstück nicht zugänglich)

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Erdgeschossnutzungen

Etwa die Hälfte der Erdgeschossnutzungen im Gebiet dienen dem Wohnen (s. Abbildung 43). Daneben spielen vor allem Büronutzungen und Handwerk eine größere Rolle. Aber auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Einzelhandel sind mehrfach in den Erdgeschosszonen vertreten. Zudem wurden 75 Einzelleerstände gezählt (mehr dazu s.u.). Räumlich gesehen sind die gewerblich genutzten Erdgeschosszonen nicht gleichmäßig verteilt. Eine Konzentration ist insbesondere entlang der Langhansstraße und der Gustav-Adolf-Straße zu beobachten. In diesen Bereichen tragen die Erdgeschossnutzungen zu einem belebten Straßenraum bei. Demgegenüber zu nennen sind Bereiche mit größtenteils wohngenutzten Erdgeschossen, wie bspw. entlang der Brauhausstraße.

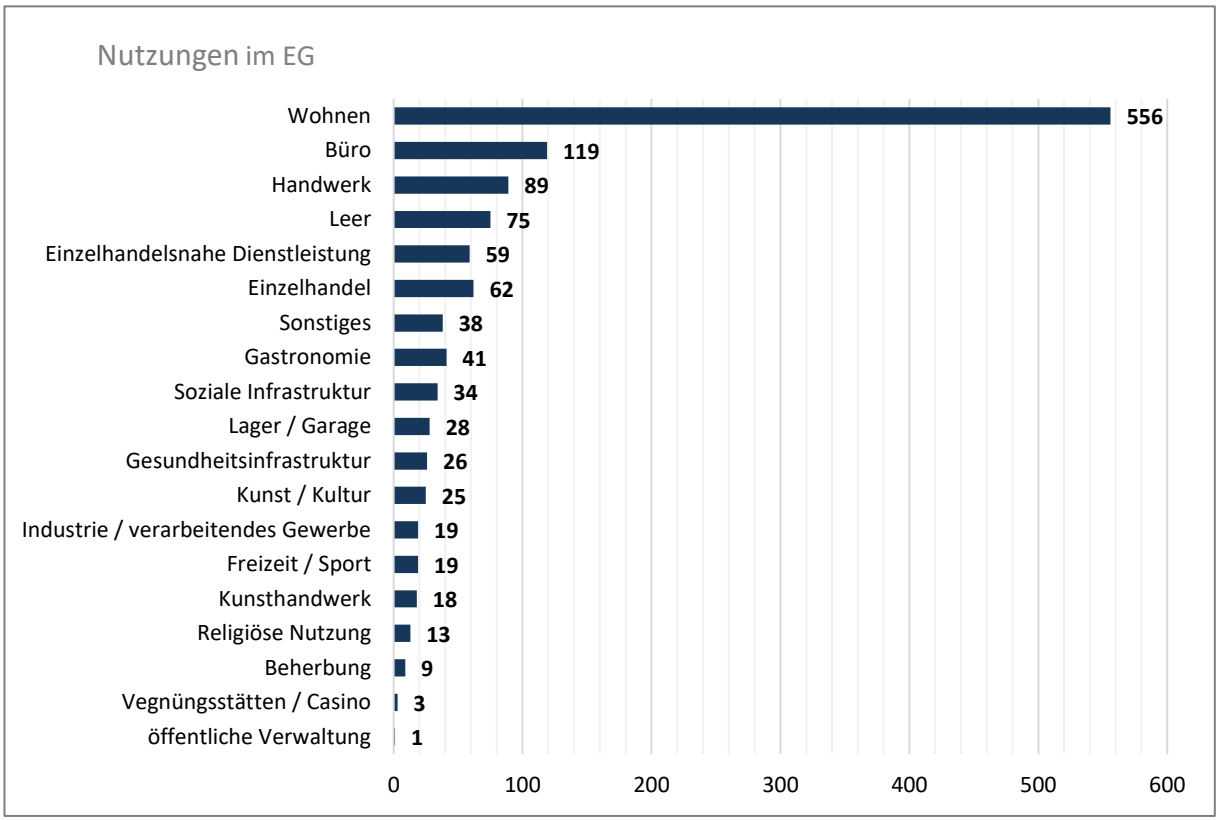


Abbildung 43: Diagramm zur Häufigkeit der Erdgeschossnutzungen im Gebiet (n = 1.234)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020



Abbildung 44: Gastronomie in der Erdgeschosszone, Charlottenburger Straße 79

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Ruthenbergsche Höfe

Ausgangspunkt für die gewerbliche Prägung des Gebiets sind die Ruthenbergschen Höfe, welche Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurden und bis heute noch weitgehend in der ursprünglichen Form bestehen (s. auch Kapitel 2.2.6). Schon damals wurden die ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit ihren Höfen im Sinne eines Gewerbehofs an einzelne Unternehmen vermietet. Bis heute ist in den Höfen eine Vielfalt unterschiedlicher Unternehmen und Branchen angesiedelt. Neben Handwerksbetrieben, verarbeitendem Gewerbe und Büros sind auch Künstlerinnen und Künstler sowie Kunsthandwerkende in den Höfen ansässig. Insbesondere diese Nutzungen haben einen ausstrahlenden Charakter, auch über das Gebiet hinaus. Zudem finden sich in den Ruthenbergschen Höfen auch Betriebe aus den Bereichen Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Sport. Die Höfe bieten damit zahlreichen kleineren Betrieben ein Refugium, wie es inzwischen an nicht mehr vielen Stellen in Ringbahnnähe zu finden ist.



Abbildung 45: Gewerbliche Nutzung in den Ruthenbergschen Höfen, Hofansicht

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Leerstand

Rd. 8 % der Gebäude im Gebiet sind von Leerstand betroffen: 65 Gebäude stehen teilweise und 25 Gebäude komplett leer.[67]

Teilweise Leerstände betreffen vor allem Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im EG, wobei zu beachten ist, dass leerstehende Ladenlokale im Erdgeschoss von außen besser wahrgenommen werden können, als bspw. eine leerstehende Wohnung im Obergeschoss eines reinen Wohnhauses. Vom kompletten Leerstand sind insbesondere rein gewerblich genutzte Gebäude betroffen. Zahlreiche gewerbliche Gebäude im Untersuchungsgebiet sind ihrer Größe entsprechend nur für einen Betrieb ausgelegt. Zieht dieser aus, steht das gesamte Gebäude leer.

Ein Großteil der Leerstände befindet sich in Gebäuden mit einem mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Dies betrifft vor allem komplett leerstehende Gebäude, die voraussichtlich aufgrund der Baumängel ungenutzt sind (s. Abbildung 47).

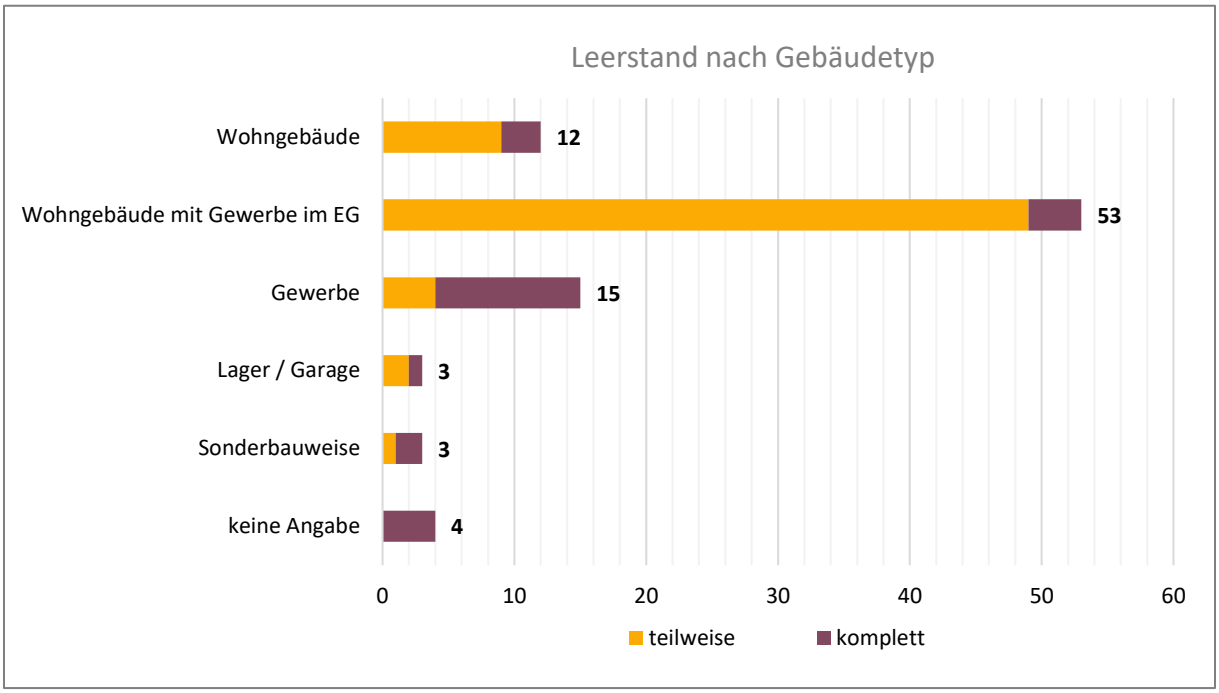


Abbildung 46: Diagramm zum Leerstand nach Gebäudetyp (n = 90), unter Sonderbauweise fallen Gebäude der sozialen Infrastruktur und kirchlicher Einrichtungen

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

[67] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov. 2019 – Feb. 2020.

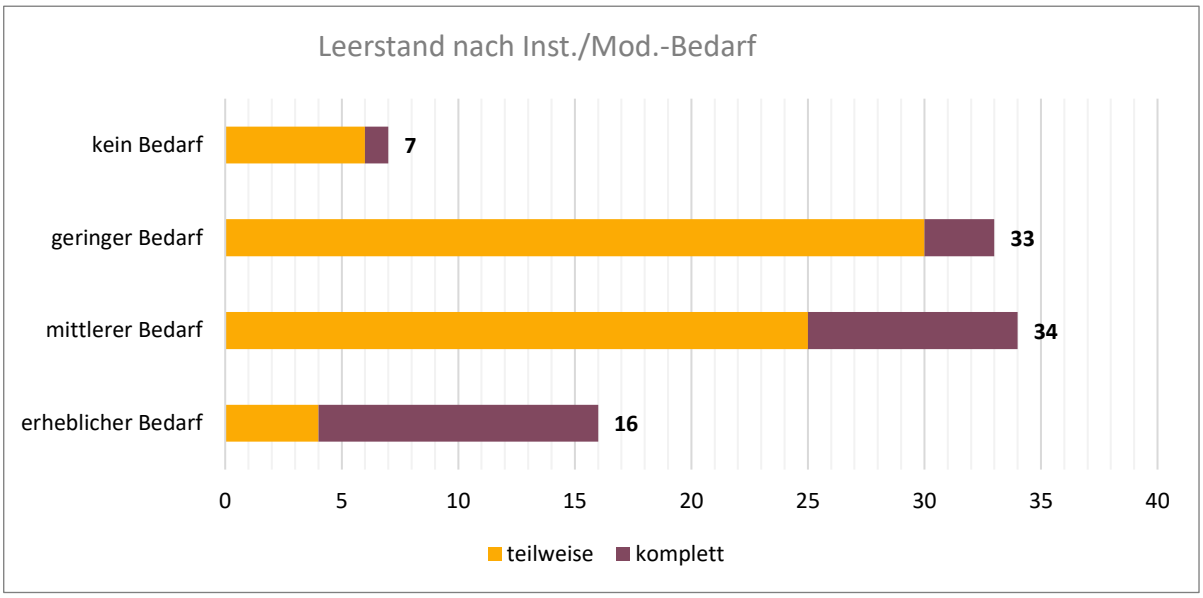


Abbildung 47: Diagramm zum Leerstand nach Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Gebiet (n = 90)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

Zudem sind Gebäude, die vor 1918 erbaut wurden, vermehrt von Leerstand betroffen (s. Abbildung 48). Dies ist in erster Linie auf einen schlechteren Unterhaltungszustand und Ausstattungsstandard zurückzuführen.

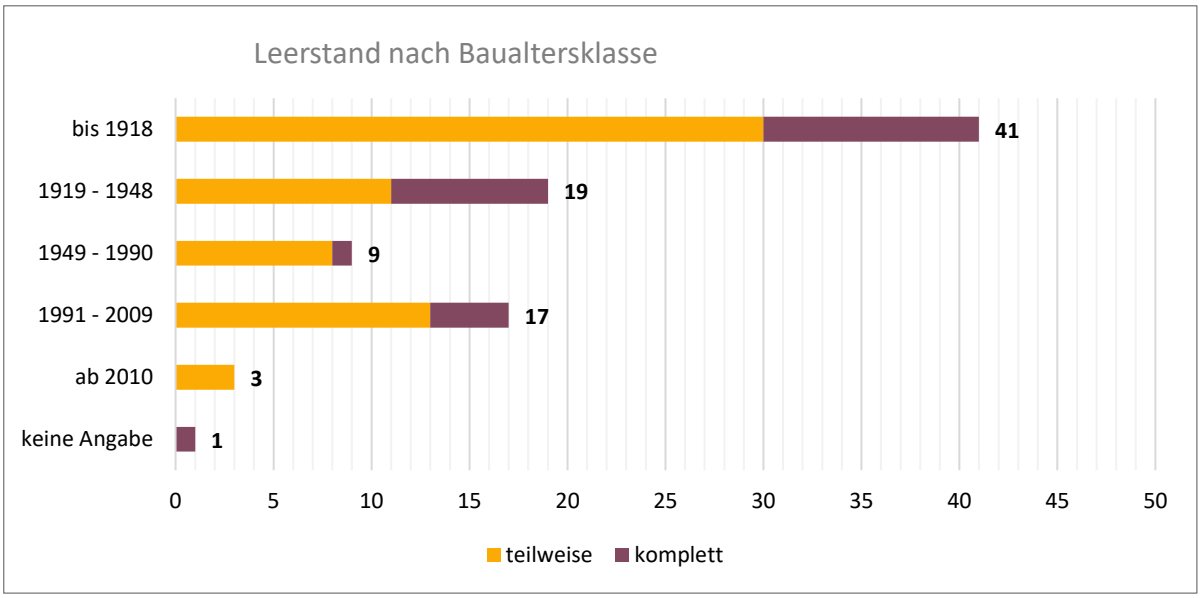


Abbildung 48: Diagramm zum Leerstand nach Baualtersklasse im Gebiet (n = 90)

Quelle: Ehrhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

Die Leerstandsquote von 8 % lässt darauf schließen, dass es sich nicht ausschließlich um fluktuationsbedingten Leerstand handelt, sondern in Teilen auch um strukturellen Leerstand. Zum Teil geben auch Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude einen Hinweis darauf, dass die Gebäude bereits eine längere Zeit ungenutzt sind (s. Abbildung 49).

Eine räumliche Konzentration von komplett leerstehenden Gebäuden lässt sich im Untersuchungsgebiet nicht feststellen. Teilweise leerstehende Gebäude befinden sich allerdings vermehrt entlang der Gustav-Adolf-Straße zwischen Caligariplatz und Langhansstraße, in der Langhansstraße sowie entlang der Straße Am Steinberg (s. Karte 11). Diese Straßen sind gleichzeitig von einem hohen Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Zu sehen sind insbesondere leerstehende Ladenlokale, die im Straßenbild auffallen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind ganz oder teilweise leerstehende Gebäude zu finden. In Kombination mit einem erhöhten Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf im Umfeld können diese zu einem Trading-Down-Effekt[68] beitragen.

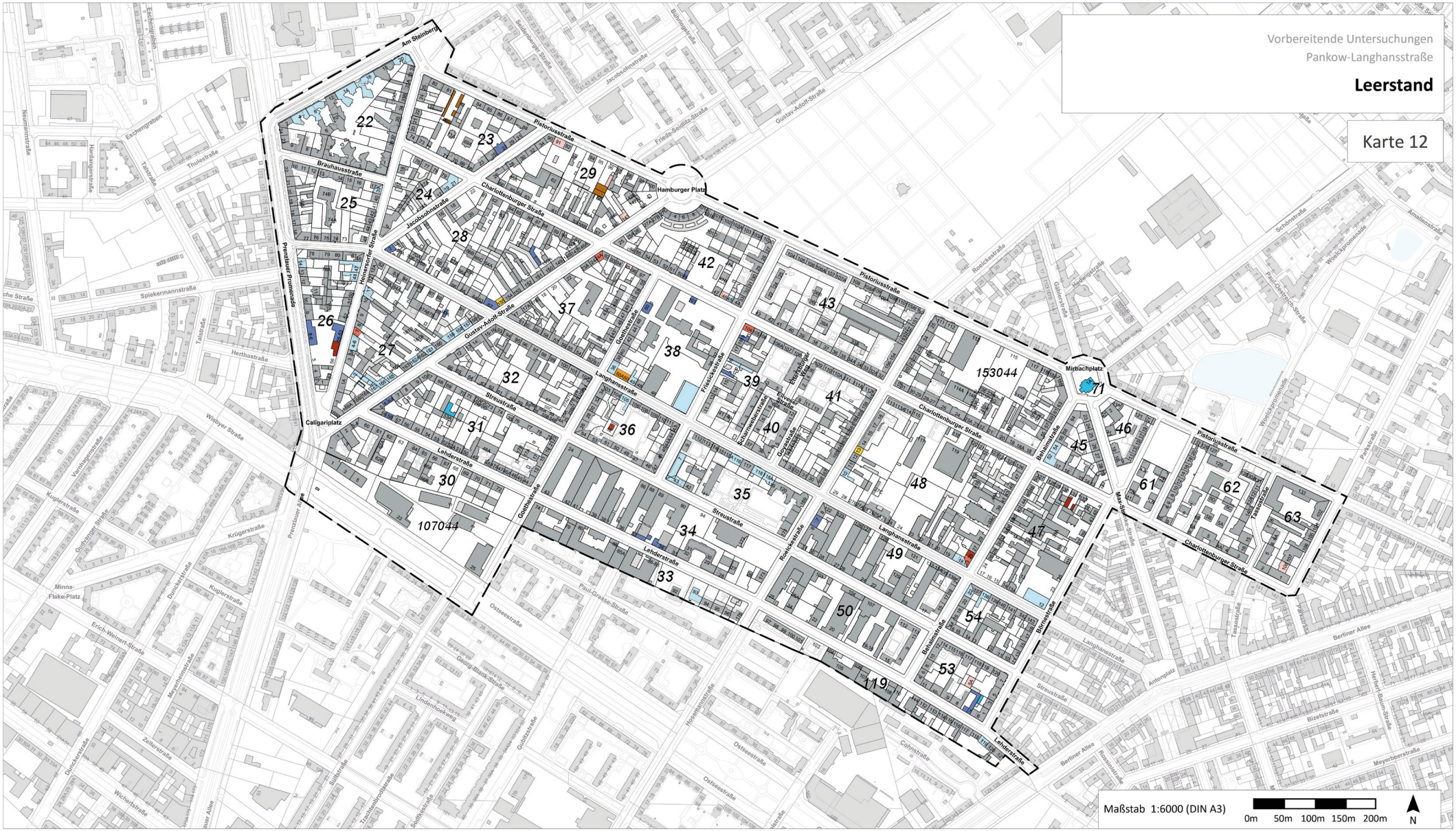
Eine nähere Betrachtung gewerblicher Leerstände erfolgt in Kapitel 2.2.6.



Abbildung 49: Leerstehendes Gebäude in der Pistoriusstraße mit hohem Instandsetzungs- und Modnisierungsbedarf

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

[68] Trading-Down-Effekt bezeichnet einen Entwicklungstrend bzw. eine Abwärtsspirale von einem umfassenden Angebot zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Dadurch wird ein Gebiet unattraktiver, was weiteren Leerstand zur Folge hat und den Abwärtstrend fortsetzt.



Leerstand bei Gebäuden im Untersuchungsgebiet

- Wohnen komplett
- Wohnen OG
- Wohnen EG
- Gewerbe komplett
- Gewerbe im EG
- Wohnen + Gewerbe komplett
- Wohnen + Gewerbe teilweise
- Sonstiges komplett
- Sonstiges teilweise

* auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Dies führt einerseits zu gewünschten Effekten wie belebten Erdgeschosszonen und kurzen Wegen. Andererseits erwachsen aus Gemengelagen auch Nutzungskonflikte als ungewollte Nebenwirkungen.

Einen besonderen Stellenwert hinsichtlich der historisch etablierten Nutzungsstruktur nehmen die Ruthenbergschen Höfe ein, welche zahlreichen kleineren Betrieben und insbesondere auch Handwerksbetrieben und Künstlern Räumlichkeiten bieten.

Rund 8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen teilweise oder komplett leer. Es besteht das Risiko, dass der Leerstand in Kombination mit erkennbarem Sanierungsbedarf und einem geringen Ausstattungsstandard im Umfeld zu einem Trading-Down-Prozess beiträgt. Substanzschwächen wurden festgestellt in Hinblick auf Art, Maß und Zustand von bebauten und unbebauten Flächen.

Eine Sicherung der Nutzungsarten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist erforderlich. Gleichzeitig sollten damit Entwicklungspotenziale gesteuert und Verdrängung von Nutzungsarten vermieden werden.

2.2.3 Eigentums- und Grundstücksstruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 667 Grundstücke. Rd. 85 % dieser Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG ist mit rd. 7 % zweitgrößte Grundstückseigentümerin im Gebiet. Diese Wohnungsbestände befinden sich v.a. im mittleren Gebietsteil. Ergänzend zu den kommunalen Wohnungsbeständen sind weitere rd. 5 % der Grundstücke in kommunalem Besitz (Straßenland, soziale, kulturelle und grüne Infrastruktur). Weitere Grundstückseigentümer im Gebiet sind Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche Institutionen (u.a. Kirchengebäude, katholische Theresienschule), die Berliner Wasserbetriebe sowie die Berliner Stadtreinigung. Die denkmalgeschützten Ruthenbergschen Höfe sind mehrheitlich im Besitz eines einzelnen Eigentümers (s. Karte 13: Eigentumsstruktur).

Ein Großteil der Grundstücke ist schmal zugeschnitten. Dafür beispielhaft zu nennen sind die Blöcken 1530**28** oder 1530**27**, in denen sich vorwiegend Wohngebäude befinden. Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, sind in der Regel größer, wie z.B. im Bereich der Ruthenbergschen Höfe. Gleiches gilt für Grundstücke, auf denen sich Lebensmittemärkte und die dazugehörigen Parkplätze befinden (s. Block 1070**44**).

Die kommunalen Wohnungsbestände der GESOBAU AG befinden sich vor allem im mittleren Gebietsteil in den Blöcken 1530**36**, 1530**40** und 1530**43** sowie im Südosten des Untersuchungsgebietes. Grundstücke von Wohnungsbaugenossenschaften befinden sich ebenfalls im mittleren Teilbereich.

Zusätzlich liegen Daten zu den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern im Untersuchungsgebiet aus dem Zensus 2011 vor (s. Abbildung 50).[69] Demnach gehören die Wohngebäude überwiegend privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern (rd. 29 %) und Eigentümergemeinschaften nach WEG (rd. 22 %). Privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen und weitere Organisationen wie bspw. die Kirche sind im Besitz von 28 % des Wohnbestandes. Daneben entfallen rd. 17 % auf landeseigene Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Die GESOBAU AG verfügt über die meisten kommunalen Bestände im Untersuchungsgebiet.[70]

[69] Dargestellt wird, wem das Eigentum an dem Gebäude (nicht der einzelnen Wohnung) rechtlich zusteht. Dies können Privatpersonen oder juristische Personen sein. Eine Verortung des Datensatzes in einer Karte ist wegen fehlender Raumbezüge nicht möglich. Der Erweiterungsbereich (Block 1070**44**) ist in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt. Die dort befindlichen sechs Grundstücke, die nicht öffentliches Straßenland sind, sind alle in Privateigentum.

[70] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019. Auf Basis: Zensus 2011.

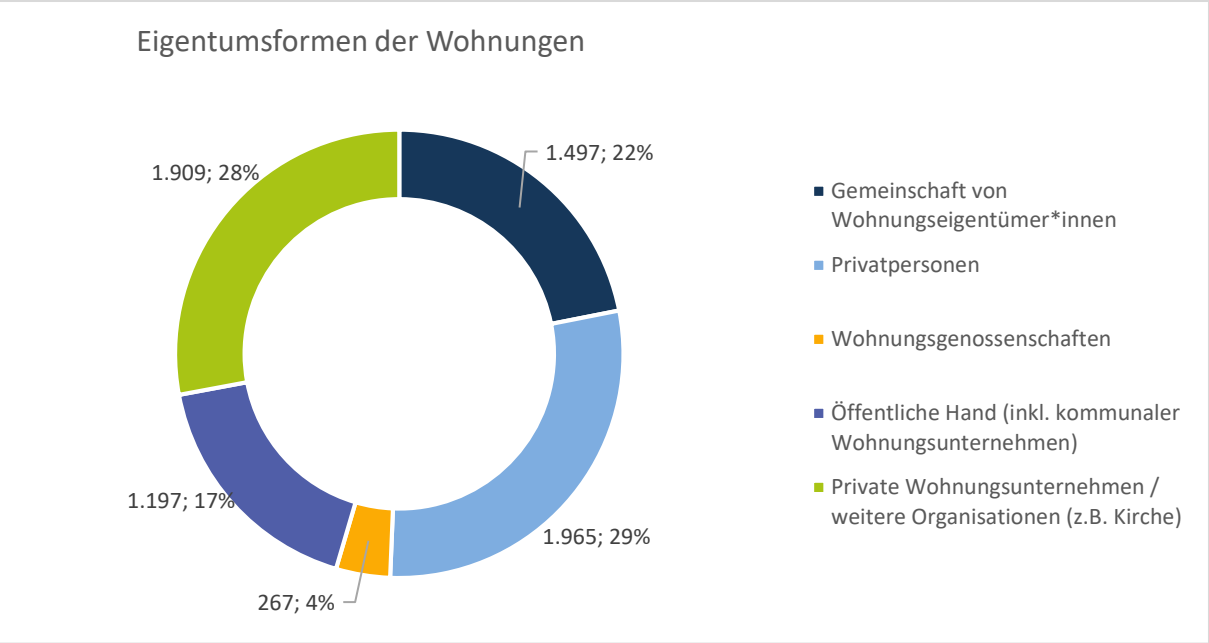


Abbildung 50: Diagramm zu den Eigentumsformen der Wohnungen im Gebiet 2011 (n = 6.835)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Datengrundlage Zensus 2011.

2018 gab es im Gebiet knapp 7.500 Wohnungen.[71] 2.234 dieser Wohnungen sind Eigentumswohnungen (rd. 30 % des gesamten Wohnungsbestandes). Dieser Anteil ist seit 2011 um 8 % gestiegen, was vorrangig auf die Umwandlung von 542 ehemaligen Mietwohnungen zurückzuführen ist. Im gleichen Zeitraum sind durch den Bau neuer Wohngebäude zusätzlich 308 Eigentumswohnungen entstanden.[72]

Zur Behebung der Defizite im Bereich der grünen und sozialen Infrastruktur und der kaum zur Verfügung stehenden kommunalen Grundstücke, ist ein aktiver Grunderwerb durch die öffentliche Hand notwendig. Die Voraussetzung dafür wurde für die Dauer der vorbereitenden Untersuchungen durch den Erlass der Vorkaufsrechtsverordnung des Landes Berlin vom 24.09.2019 geschaffen. Im Zeitraum der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurden vier Grundstücke zum Abbau des Defizits an öffentlichen Spielplätzen und sozialer Infrastrukturangebote erworben.

[71] Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. Baufertigstellungen und Abgänge 2011-2018. 2019.

[72] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019.

Darüber hinaus sind die Bodenpreise im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren stark angestiegen, was anhand der Bodenrichtwertentwicklung deutlich wird. In dem hauptsächlich von Wohnbebauung geprägten Großteil des Untersuchungsgebietes (W1,5, 1654) ist der Bodenrichtwert zwischen 2015

und 2020 von 330 € / m² auf 2.500 €/m² angestiegen (+ 750 %). Im gleichen Zeitraum ist der Bodenrichtwert im nordwestlichen Teilbereich zwischen Max-Steinke-Straße und Parkstraße (W1,5, 1675) um fast 600 % angestiegen, im gewerblich geprägten Bereich der Ruthenbergschen Höfe (G, 2157) um 400 % (s. Abbildung 51). Es kann davon ausgegangen werden, da sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren weiter fortsetzt.

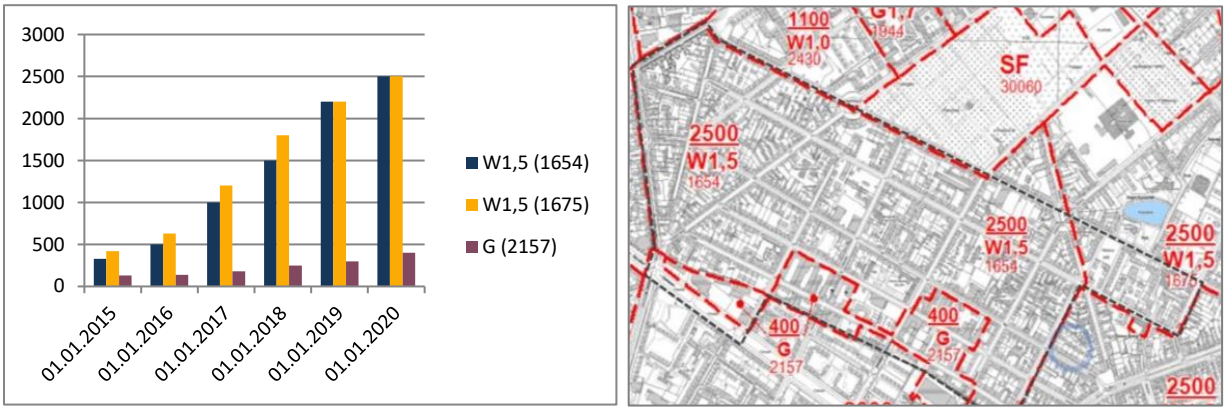


Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Euro/m² (2015 vus 2020). Die räumlichen Bezüge sind in der Karte rechts dargestellt.

Quelle: BORIS Berlin. Bodenrichtwerte. https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/. Zugriff am 12.11.2020.

Resümee

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Gebiet ist in Privateigentum (rd. 85 %).

Ein vergleichsweise hoher Anteil des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen oder von Wohnungsgenossenschaften. Unter den kommunalen Wohnungsunternehmen ist die landeseigene GESOBAU AG mit rd. 7 % der Grundstücke die größte Eigentümerin im Gebiet.

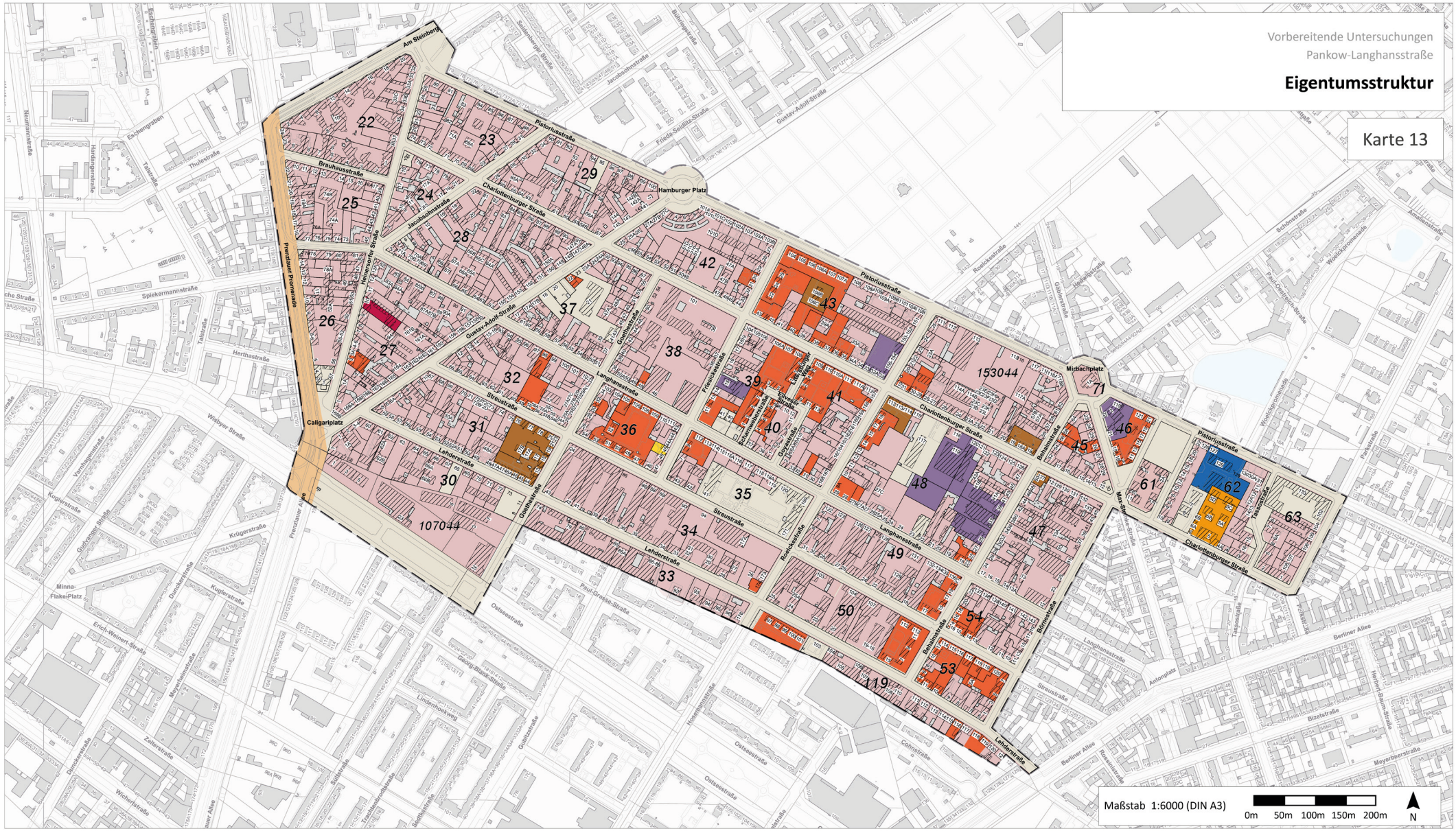
Zwischen 2011 und 2018 hat sich der Anteil an Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand hauptsächlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen um 8 % erhöht. U.a. dafür besteht seit 2017 eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die u.a. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.[73]

Es stehen kaum kommunale Grundstücke zur Behebung der Defizite bei der sozialen und grünen Infrastruktur zur Verfügung. Es gilt zu prüfen, welche unbebauten Grundstücke für eine entsprechende öffentliche Nutzung geeignet wären und ggf. durch das Land Berlin angekauft werden könnten.[74]

In den letzten Jahren konnte ein starker Anstieg der Bodenpreise verzeichnet werden. Dies kann den öffentlichen Grunderwerb zugunsten sozialer, kultureller und grüner Infrastruktur sowie die Bereitstellung preiswerten Wohnraums erschweren.

[73] Das BauGB definiert auch Ausnahmefälle, nach denen eine Genehmigung zur Umwandlung zu erteilen ist. So darf der Eigentümer die Mietwohnung z.B. umwandeln, wenn er sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohneigentums Wohnungen nur an den Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

[74] Für die Dauer der vorbereitenden Untersuchungen steht dem Land Berlin mit der Vorkaufsrechtsverordnung ein Instrument zur Verfügung, das Vorkaufsrecht an unbebauten oder bebauten Grundstücken auszuüben, sofern ein Verkaufsfall vorliegt.



Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet

- private Eigentümer
- Land Berlin (Straßen/Grünflächen/soziale Infrastruktur)
- Gesobau
- Kirche
- Bund (Bundesstraße 109)
- Post/ Telekom
- Berliner Wasserbetriebe
- Berliner Stadtreinigung
- Wohnungsbaugenossenschaften
- WBM

Gebäude im Untersuchungsgebiet

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Zensus, 2011; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen PRISMA 2018.

2.2.4 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Bevölkerungsentwicklung[75]

Zum Stichtag 31.12.2019 lebten im Untersuchungsgebiet 13.450 Personen. Insgesamt ist die Bevölkerung zwischen 2009 und 2019 um 30,4 % gestiegen, was deutlich über dem Wert des Bezirks Pankow mit einem Anteil von 15,4 % sowie Berlins (+ 10 %) liegt.[76] Das starke Bevölkerungswachstum wird im Wesentlichen durch positive Wanderungszuwächse bestimmt.[77] Eine Übersicht zur Veränderung der Altersstruktur von 2009 bis 2019 zeigt die Abbildung 52. Das absolute Bevölkerungswachstum im Gebiet ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Altersstruktur

Die Anzahl von Kindern unter 6 Jahren hat sich im Untersuchungsgebiet zwischen 2009 und 2019 um 68,7 % deutlich erhöht. Zum Vergleich wuchs diese Altersgruppe in Pankow um 39,9 % und in Berlin um 23,4 %. Die Anzahl der 6- bis 12-Jährigen im Gebiet hat sich zwischen 2009 und 2019 zudem mehr als verdoppelt. Insgesamt hat sich der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (17,8 %) im Jahr 2019 dem Berliner Durschnitt (19,1 %) angenähert. Ein vergleichsweise starker Anstieg ist auch bei den 35 bis 45-Jährigen zu verzeichnen (im Untersuchungsgebiet absoluter Anstieg um 50,9 %, in Pankow 4,9 %, in Berlin Anstieg um 10 %).

Die Gruppe der Erwachsenen im Alter von 18 bis 45 Jahren liegt 2019 mit einem Bevölkerungsanteil von 49,4 % deutlich über dem Wert Pankows (22,7 %) sowie Berlins (38,7 %). Damit liegt er weit über dem Durchschnitt des Bezirks Pankow mit 2,3 %. Besonders auffällig ist der niedrige Anteil der über 65-Jährigen, der zwischen 2009 und 2019 von 11,5% auf 9,2% (Berlin 19,2 %) gesunken ist.[78]

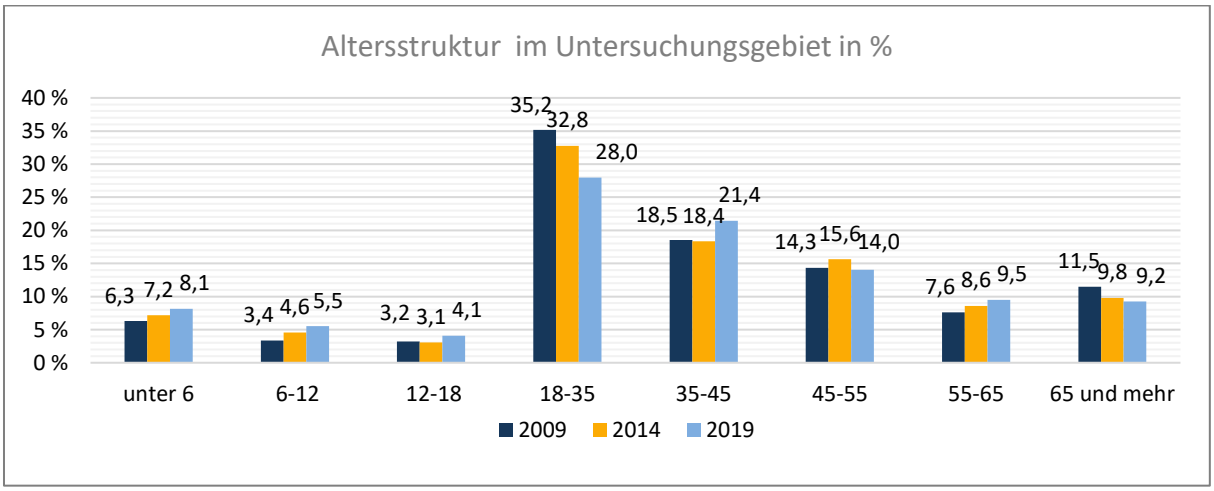


Abbildung 52: Veränderung der Altersstruktur an Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet Langhansstraße

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2019.

[75] Für die Analyse der demografischen Entwicklung und der Sozialstruktur wurden Datensätze der Jahre 2009, 2014 sowie 2019 des Amts für Statistik Berlin Brandenburg herangezogen. Dabei stehen zum Teil präzise Daten zum Untersuchungsgebiet auf Ebene der einzelnen Wohnblöcke zur Verfügung. Daten, die nicht in dieser Form zu generieren waren, werden auf Ebene der Lebensweltlich Orientierten Räume (LOR, Planungsraum Weißensee Spitze sowie Behaimstraße) bzw. der Bezirksregion (entsprechend des Bezirksregionenprofils Weißensee Ost/ BZR IX) und über das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“75 (Stand 2019) herangezogen.

[76] Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Stand 31.12.2019.

[77] Bezirksamt Pankow von Berlin. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017. S.110.

[78] Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Stand 31.12.2019.

Jahr/ Alter	Insgesamt	< 6	6-12	12-18	18-35	35-45	45-55	55-65	> 65
2009-2019	*+30,4 %*	*+68,7 %*	*+115,6 %*	*+66,3 %*	*+3,8 %*	*+50,9 %*	*+27,4 %*	*+62,6 %*	*+5,2 %*
2014-2019	*+13,9 %*	*+29,6 %*	*+37,6 %*	*+51,6 %*	*-2,8 %*	*+ 33,0 %*	*+2,1 %*	*+26,1 %*	*+7,4 %*

Tabelle 1: absolutes Wachstum nach Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2009-2019

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Stand 31.12.2019.

Bevölkerungsprognose

Da das Gebiet nach wie vor über Wohnbaupotenziale verfügt, ist weiterhin von einer Bevölkerungszunahme auszugehen. Diese Annahme bestätigt auch die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die bis 2030 für den Prognoseraum Weißensee (LOR 0305), in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, einen leicht überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 5 bis 10 % (Berlin 4,7 %) prognostiziert. Dabei wird insbesondere von einem Anstieg des Anteils der 0- bis 18-Jährigen von 10 bis 20 % ausgegangen. Die Veränderungen bei den Altersgruppen der 18- bis 65-Jährigen (Anstieg von 0 – 5 %) sowie der über 65-Jährigen (0 – 10 %) bleiben vergleichsweise gering.[79]

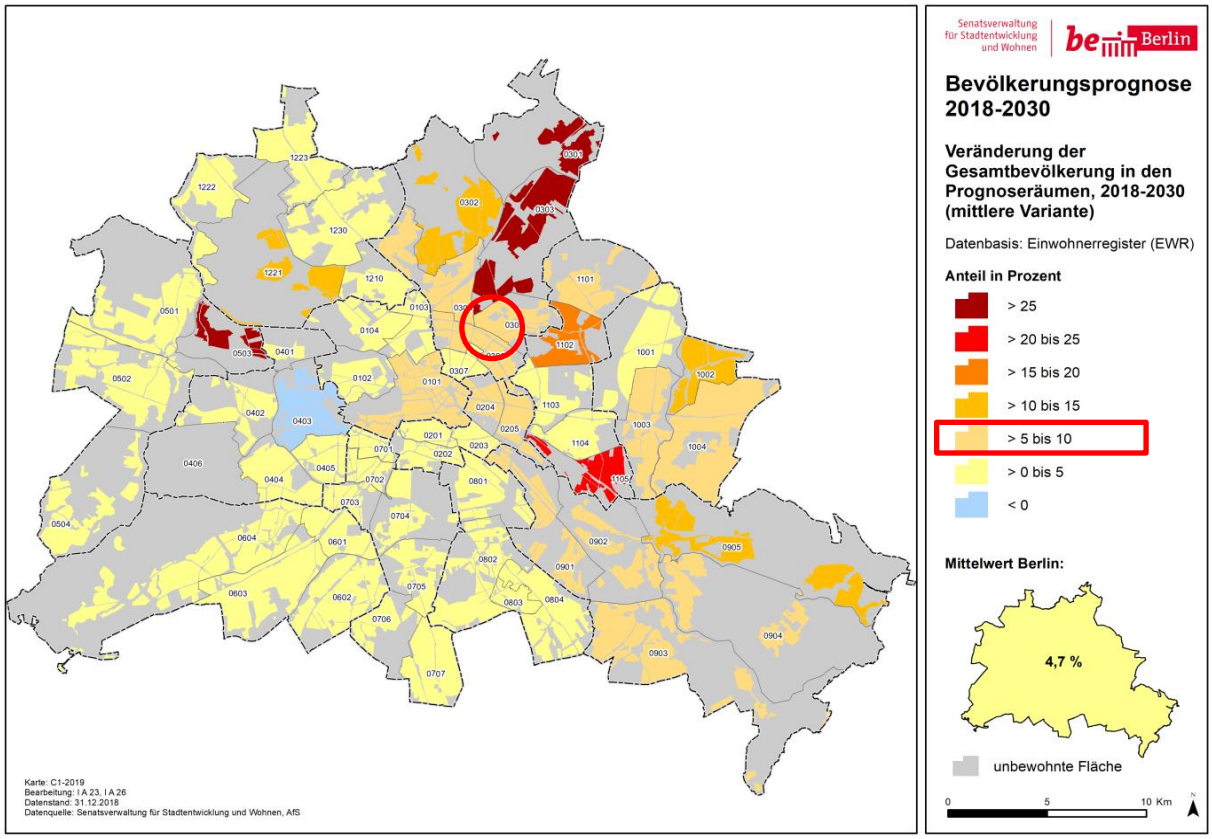


Abbildung 53: Bevölkerungsprognose 2018-2030

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030. Berlin, 10. Dez. 2019.

[79] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030. 2019.

Sozialstruktur

Insgesamt haben zum 31.12.2019 rd. 24 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet einen Migrationshintergrund. Der Wert liegt unter dem Berliner Durchschnitt (35 %). Lebten 2009 noch 448 Menschen nicht ursprungsdeutscher Herkunft mit deutschem Pass im Gebiet, waren es 2019 bereits 1.052 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von 134 % im genannten Zeitraum. Der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern (Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit) ist in den letzten zehn Jahren um rd. 20 % gestiegen und liegt mit rd. 16 % (Stand 2019) unter dem Wert Berlins (20,6 %). Im Bezirk Pankow bilden insbesondere Menschen aus den Herkunftsländern Polen (8 %), den arabischen Ländern einschließlich Syrien (8,3 %) sowie der russischen Föderation (5,4 %) den größten Teil der Migrationsgruppen.[80]

Die Arbeitslosigkeit ist in den Planungsräumen Weißenseer Spitze (4,8 %) und Behaimstraße (6,4 %) vergleichsweise niedrig.[81] Der Wert liegt unterhalb des Berliner Durchschnitts von 8,1 %. Zudem ist ein leichter Rückgang des Arbeitslosenanteils in den beiden Planungsräumen zwischen 2014 und 2018 erkennbar (- 4,1 % bzw. - 3,8 %). Der Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen[82] liegt mit 9,5 % unter dem Durchschnitt Berlins (16,8 %) (Stand 2018), allerdings höher im bezirksweiten Vergleich (6,8 %) und ist im Zeitraum von 2014 bis 2018 um 27,4 % gesunken.[83] Von Kinderarmut waren im Jahr 2018 im PLR Weißenseer Spitze 11,6 % und im PLR Behaimstraße 14,8 % (Pankow: 11,6 %, Berlin: 28,3 %) betroffen.[84] Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren, die von Transferleistungen leben, lag 2018 im Untersuchungsgebiet bei 1,9 %. Entsprechend werden die drei Komponenten Arbeitslosigkeit, Transferbezug sowie Kinderarmut im „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (Stand 2019) als durchschnittlich bewertet. Der Anteil an Personen, die von Altersarmut betroffen sind, ist in den Planungsräumen Weißenseer Spitze und Behaimstraße mit 4,1 % bzw. 7,4 %[85] vergleichend zu Berlin (5,1%)[86] leicht erhöht.[87]

Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (Stand 2019) weist die Planungsräume Weißenseer Spitze sowie Behaimstraße als Gebiet ohne besonderen Aufmerksamkeitsbedarf aus (PLR Behaimstraße Stabile Dynamik - mittlerer Status, PLR Weißenseer Spitze positive Dynamik - mittlerer Status).

Die Bewahrung der sozialen Mischung im Untersuchungsgebiet wurde durch Teilnehmende der öffentlichen Auftaktveranstaltung als wichtiges Ziel genannt.[88]

[80] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2019.

[81] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2018.

[82] Als Wert wurde die Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohner in einer Bedarfsgemeinschaft herangezogen.

[83] Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Stand 31.12.2014 sowie 31.12.2018. Daten auf Blockebene bezogen auf das Untersuchungsgebiet.

[84] Stellungnahme Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow) vom 01.09.2020.

[85] Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung, außerhalb von Einrichtungen nach SGB XII im Alter von 65 Jahre und älter.

[86] Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Regionaler Sozialbericht 2019. 2020.

[87] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2018.

[88] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020

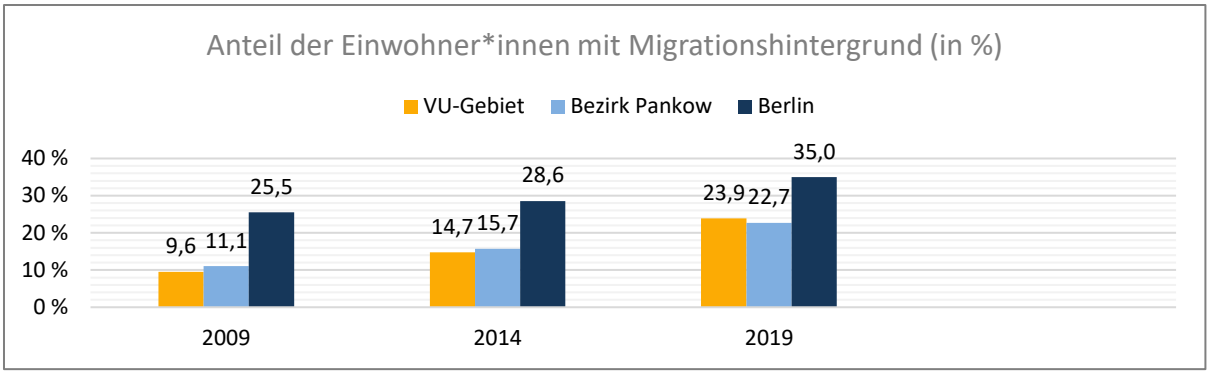


Abbildung 54: Vergleich Migrationsanteil im Untersuchungsgebiet zu Pankow und Berlin

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2019.

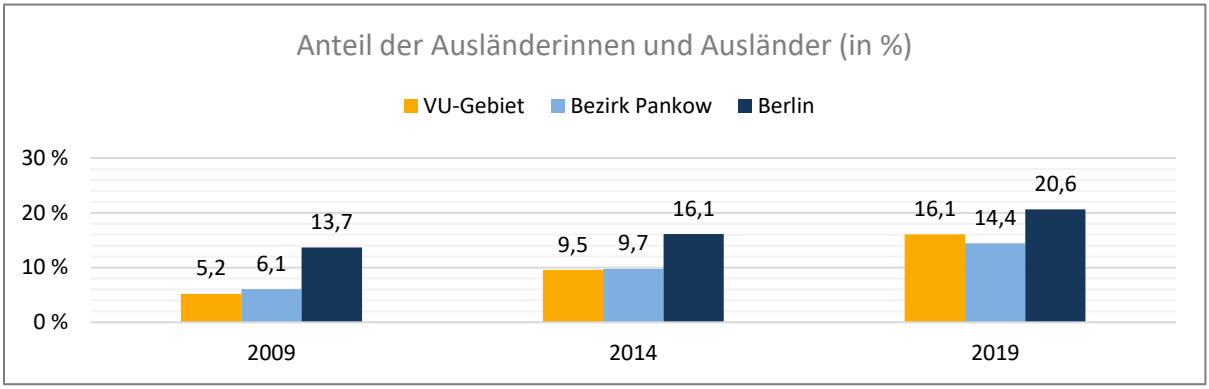


Abbildung 55: Vergleich Anteil der Ausländerinnen und Ausländer im Untersuchungsgebiet zu Pankow und Berlin

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Stand 31.12.2019.

Haushaltsstruktur

Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten (74,3 %) aus, der vergleichend mit dem Bezirk (80,8 %) und Berlin (80,1 %) geringer ausfällt. Auffällig ist zudem der vergleichsweise hohe Anteil an Mehrpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet (12,1 %) gegenüber dem Bezirk Pankow (7,7 %) sowie Berlin (8,9 %) (Abbildung 13).[89]

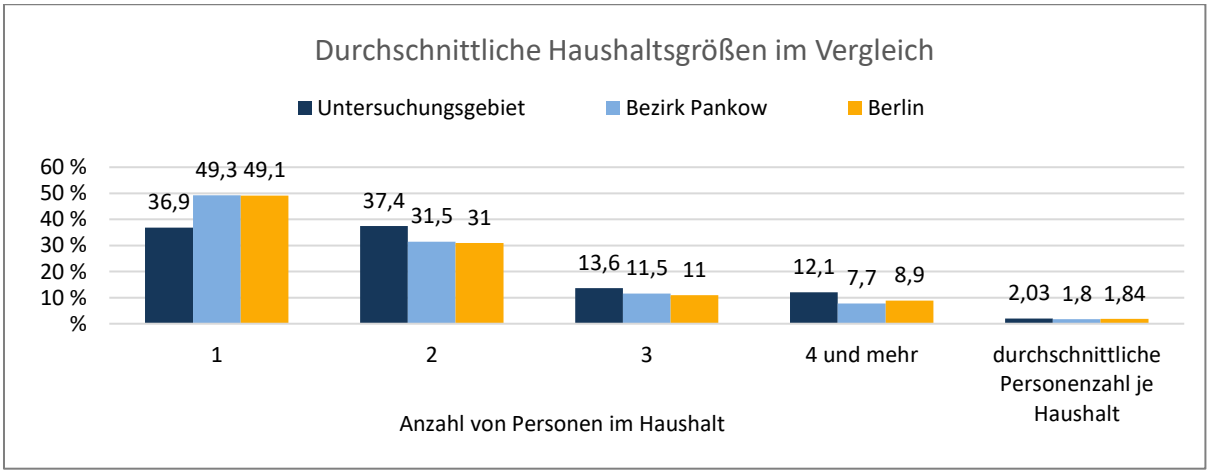


Abbildung 56: Darstellung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Gebiet

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017.

[89] Bezirksamt Pankow von Berlin. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017. S.110.

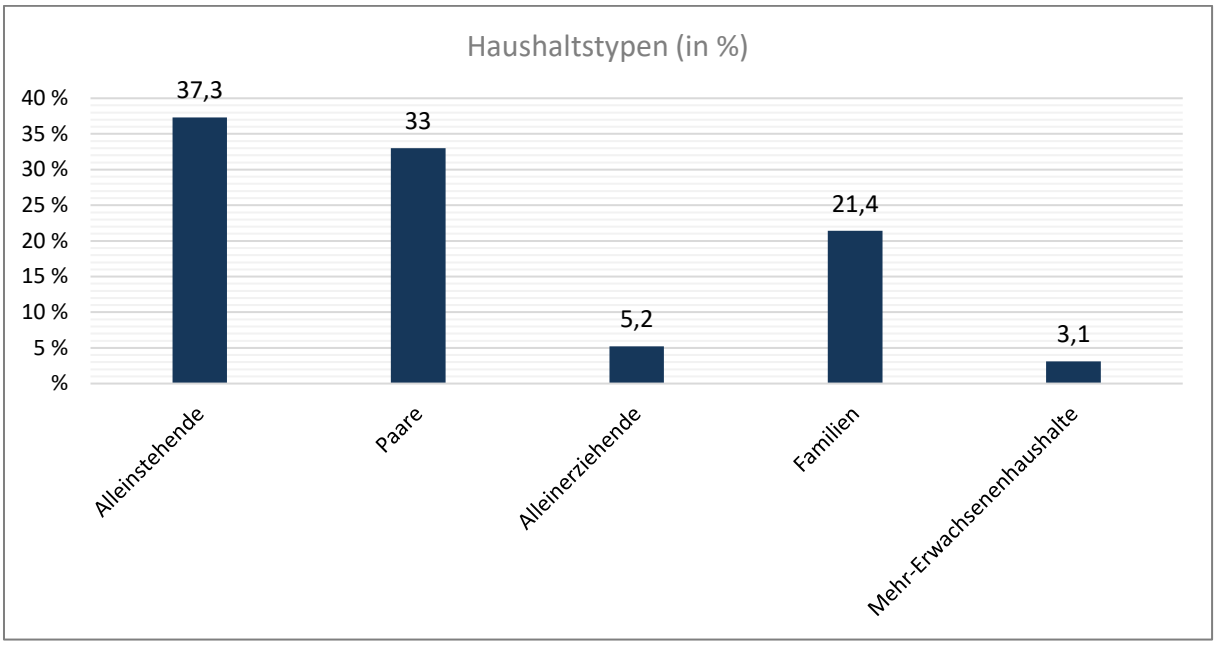


Abbildung 57: Darstellung der Haushaltstypen im Gebiet

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Bezirksamt Pankow von Berlin. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017.

Erwerbsstruktur

Die Erwerbsquote[90] beträgt 73 % und liegt somit etwas über dem Wert des Bezirks (60,4 %) sowie Berlins (52,5%). Auch der Anteil der Angestellten und Beamten ist im Verhältnis der Erwerbstätigen mit 79 % höher als im Bezirk Pankow (64,9 %). Während die Bezieherinnen und Bezieher hoher Einkommen (3.200 €/Monat und mehr) mit 33,5 % deutlich überrepräsentiert sind (vgl. Pankow 19,8 %, Berlin 17,5 %), zeigt sich gleichzeitig ein geringer Anteil von Personen mit niedrigem Einkommen von unter 1.500 € (Untersuchungsgebiet 17,6 %, Pankow 35,6 %, Berlin 40,6 %). Zu den höheren Einkommensgruppen zählen insbesondere Alleinstehende zwischen 27 und 45 Jahren ohne Kinder, Paare im erwerbsfähigen Alter ohne Kinder sowie Familien. Ein vergleichsweise niedriges Einkommen beziehen vor allem Alleinerziehende und alleinstehende Seniorinnen und Senioren.[91]

Resümee

Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet hat sich in den letzten Jahren signifikant erhöht. Während die Bevölkerung Berlins als Folge des demografischen Wandels tendenziell älter wird, hat sich im Untersuchungsgebiet die Altersstruktur v.a. durch den Zuzug von Familien mit Kindern und einen zurückgegangenen Seniorenanteil verjüngt. Dies spiegelt sich auch in einem vergleichsweise hohen Anteil an familientypischen Mehrpersonenhaushalten wieder. Das starke Bevölkerungswachstum hat folglich auch Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung im Gebiet, die mit den gestiegenen Anforderungen Schritt halten muss.

In den vergangenen Jahren war mit Blick auf die sozialbezogenen Indikatoren eine positive Entwicklung zu erkennen. Der Arbeitslosenanteil und der Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen sind deutlich zurückgegangen.

[90] Da keine eigene Erhebung durchgeführt wurde, werden zur Bewertung die Ergebnisse der Haushaltsbefragung herangezogen, die im Rahmen der Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung 2017 durchgeführt wurde. (siehe ebenda, S. 112 f.)

[91] ebenda

Mit der positiven Entwicklungsdynamik geht aber auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur einher. Zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen seit Festlegung der sozialen Erhaltungsverordnung am 14. November 2017 für das Gebiet Langhansstraße der Rückbau, die Änderungen sowie Nutzungsänderungen baulicher Maßnahmen einer gesonderten Genehmigung. Ziel ist es, den Verlust von günstigem Wohnraum und die damit verbundenen Verdrängungseffekte für Teile der Gebietsbevölkerung zu vermeiden.

2.2.5 Wohnen

Über 70 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet werden vorwiegend für das Wohnen genutzt (s. Karte 11: Nutzungsart). [92] In den vergangenen Jahren ist zudem eine erhöhte Bautätigkeit im Wohnsektor zu beobachten.

Wohndauer

Die Haushaltsbefragung, die im Zuge der Untersuchung zum Sozialen Erhaltungsgebiet im Jahr 2017 im Gebiet durchgeführt wurde, zeigt auf, dass die durchschnittliche Wohndauer in der derzeitigen Wohnung neun Jahre beträgt. Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet liegt sogar bei zwölf Jahren. Rd. 42 % der Bewohnerinnen und Bewohner wohnen seit zehn und mehr Jahren im Gebiet. Rd. 21 % haben seit fünf bis zehn Jahren ihren Wohnsitz im Untersuchungsgebiet. Demgegenüber stehen 22,7 % der Befragten, die seit weniger als drei Jahren im Gebiet wohnen.[93]

Wohnungsbestand und Entwicklung

2018 gab es im Gebiet knapp 7.500 Wohnungen. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa 900 Wohneinheiten erhöht. Dadurch wurden etwa 62.600 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen, wobei hauptsächlich Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern entstanden sind.[94]

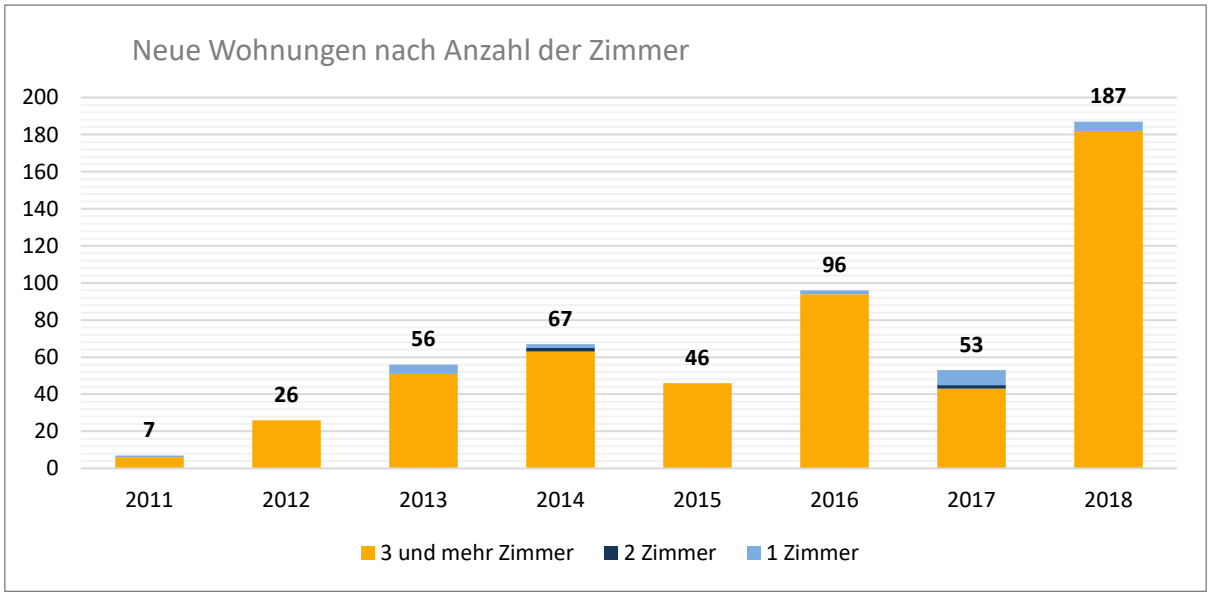


Abbildung 58: Diagramm zur Zahl der neuen Wohnungen nach Anzahl der Zimmer zwischen 2011 und 2018 (n = 538)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Datengrundlage Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV C 31. 2019.

[92] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov 2019 – Feb 2020

[93] S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 110.

[94] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV C 31. 2019; Nicht enthalten sind die neu errichteten Wohngebäude auf dem Pistoriusplatz, welche erst nach 2018 fertiggestellt wurden.

Im Durchschnitt besitzt eine Wohnung im Untersuchungsgebiet 2,6 Zimmer. Den größten Anteil machen 2-Zimmer-Wohnungen (41 %) und 3-Zimmer-Wohnungen (36 %) aus (s. Abbildung 59). Knapp die Hälfte der Wohnungen ist mit drei oder mehr Zimmern familiengerecht. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet beträgt 74 m².[95]

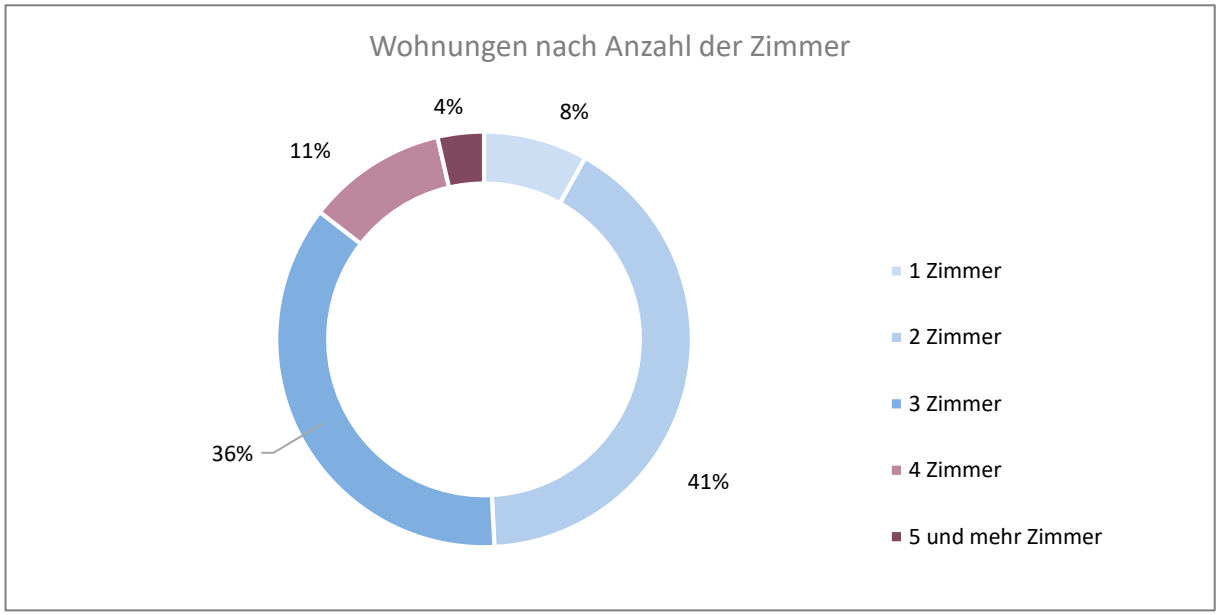


Abbildung 59:Diagramm der Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach Anzahl der Zimmer

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Datengrundlage Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 117 ff.

Aus der im Rahmen der Untersuchung für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen durchgeführten Haushaltsbefragung im Jahr 2016 geht hervor, dass etwa die Hälfte der Wohnungen im Gebiet über eine einfache Ausstattung, sprich eine einfache Komplettausstattung mit Bad und Sammelheizung sowie eine zentrale oder dezentrale Warmwasserbereitung, verfügt. 16 % der Wohnungen verfügen über eine gute Ausstattung, welche die Sondermerkmale „modernes Bad“ (überwiegend geflieste Wände, Bodenfliesen etc.) und „moderne Küche“ (Einbauküche) umfasst. Eine sehr gute Ausstattung mit zusätzlich einem Aufzug weisen etwa ein Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet auf (s. Abbildung 60). Wohnungen mit sehr gutem Ausstattungsstandard sind vor allem Neubauten.[96]

[95] S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 117 ff.

[96] S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 117 ff.

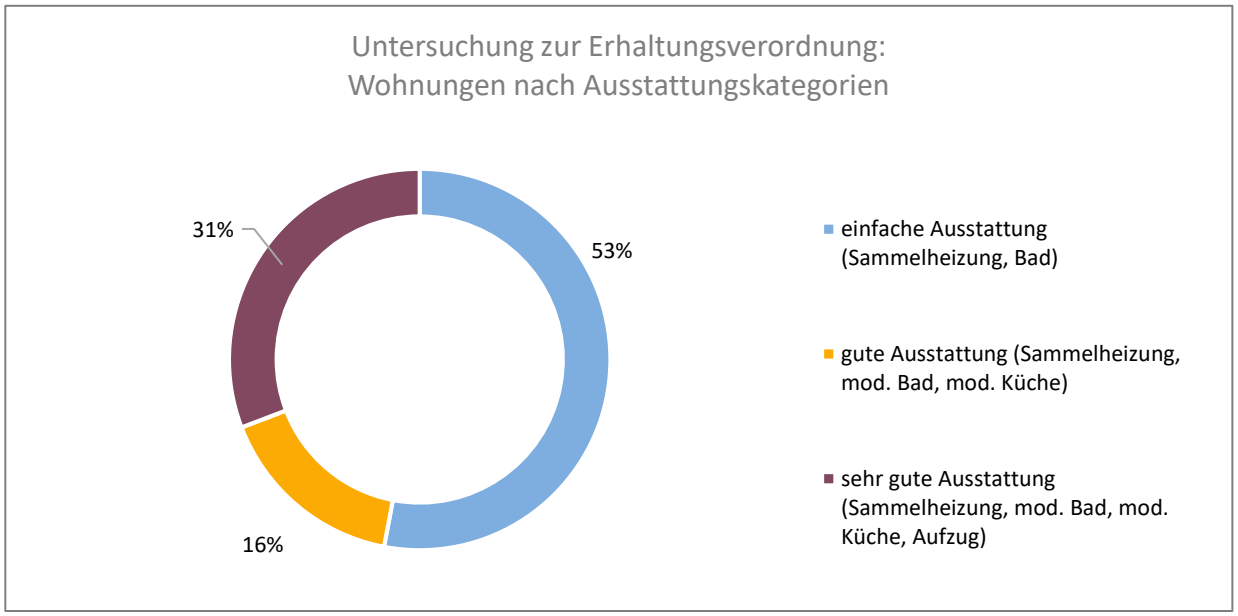


Abbildung 60: Diagramm der Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach Ausstattungskategorie

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Datengrundlage Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 117 ff.

Ein großer Teil der Wohnungen verfügt zusätzlich über weitere Sonderausstattungen:

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	
Ausstattungsmerkmale	Anteil im Gebiet
Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten	74,1%
Aufzug	36,8%
moderne Küche (Einbauküche, Dunstabzugshaube, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	65,5%
hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	35,6%
Fassadendämmung	44,4%

Tabelle 2: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

Quelle: Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 117 ff.

Nach wie vor sind Aufwertungspotenziale und auch ein Aufwertungsdruck im Gebiet zu erkennen. Aufschluss darüber geben auch die Zahlen der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, welche oft mit der Verdrängung finanziell schlechter gestellter Haushalte einhergehen. Zwischen 2011 und 2018 wurden im Untersuchungsgebiet 542 Wohnungen umgewandelt[97]. Dies entspricht einem Anstieg um 8 %. Die 2015 erlassene und im März 2020 verlängerte Umwandlungsverordnung für Berlin stellt Umwandlungen unter einen Genehmigungsvorbehalt[98,99] und dämpft die Entwicklung in Teilen ab.

Wohnungsbaubestände der GESOBAU AG

Der kommunale Wohnungsunternehmen GESOBAU AG ist Eigentümerin und Verwalterin von 63 Gebäuden im Untersuchungsgebiet und somit ein zentraler Vermieter. Die Bestände der GESOBAU AG befinden sich vor allem im mittleren und östlichen Teil des Untersuchungsgebiets (s. Karte 13: Eigentumsstruktur). Zum Bestand gehören insgesamt 1.327 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten. Die Gebäudesubstanz umfasst unterschiedliche Baualtersklassen (s. Abbildung 61).[100]

Bei knapp der Hälfte der Gebäude sind umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und bei knapp einem Drittel kleinere Maßnahmen erforderlich (s. Abbildung 62). Die Mängel liegen schwerpunktmäßig bei den Außenwänden, Fenstern, Treppenhäusern sowie bei den Heizungsanlagen, der Sanitär- und Haustechnik.

Bei 58 der 63 Gebäude wurden in den letzten fünf Jahren bereits Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (s. Abbildung 63).

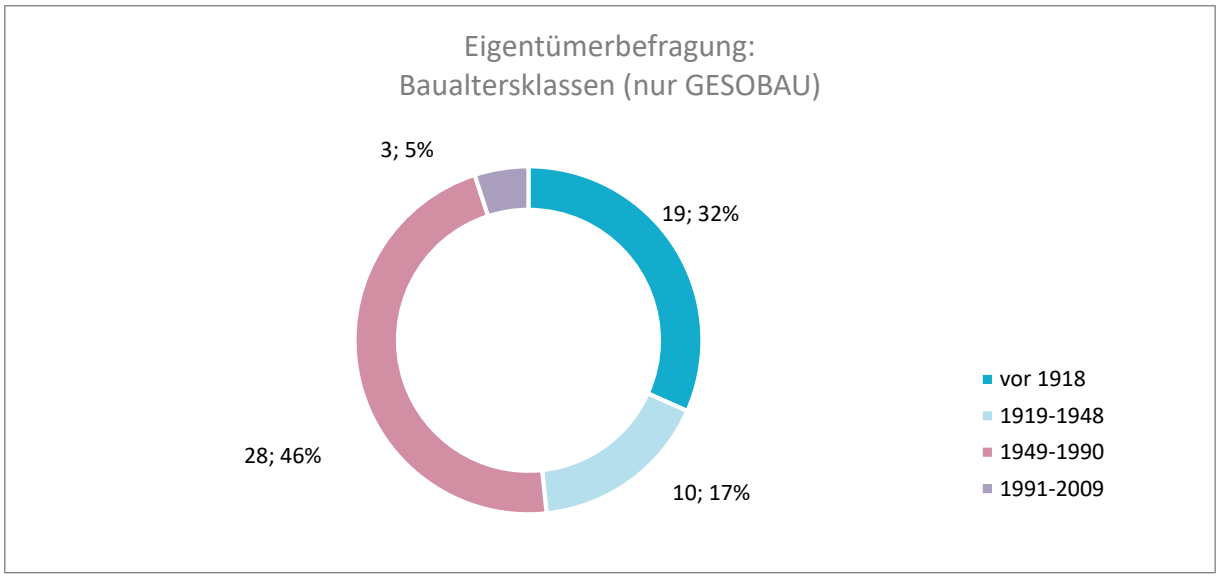


Abbildung 61: Diagramm zu den Baualtersklassen des kommunalen Wohnungsbestandes der GESOBAU AG (Frage 11, n = 60)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

[97] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV C 31. 2019.

[98] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Umwandlungsverordnung. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml. 27.04.2020

[99] Das BauGB definiert auch Ausnahmefälle, nach denen eine Genehmigung zur Umwandlung zu erteilen ist. So darf der Eigentümer die Mietwohnung z.B. umwandeln, wenn er sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohneigentums Wohnungen nur an den Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

[100] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

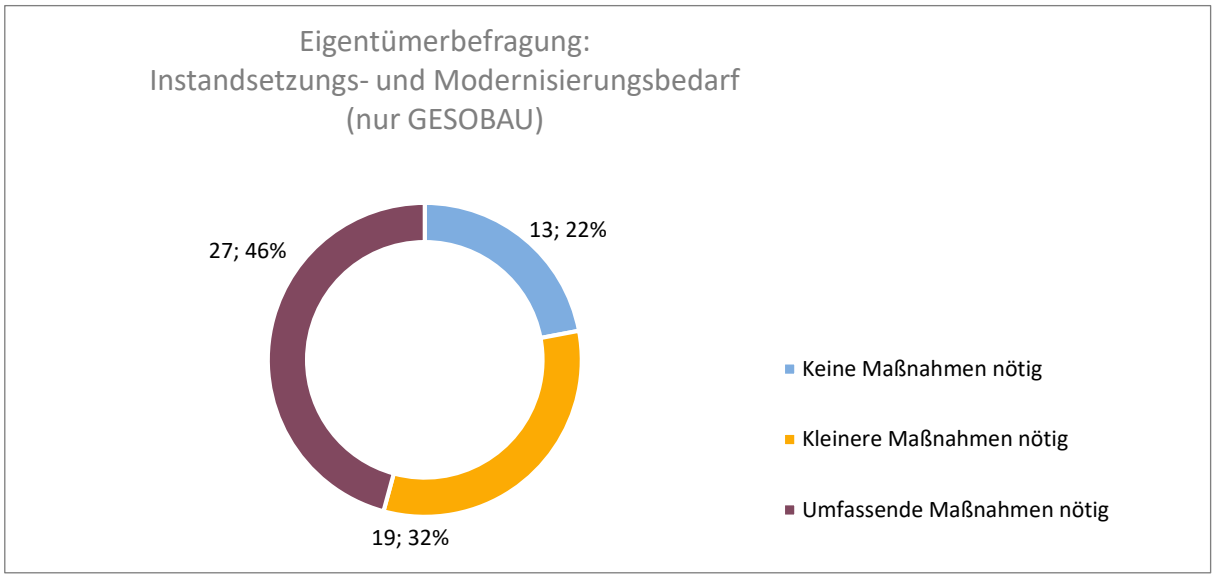


Abbildung 62: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude der GESOBAU AG (Frage 22, n = 63)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

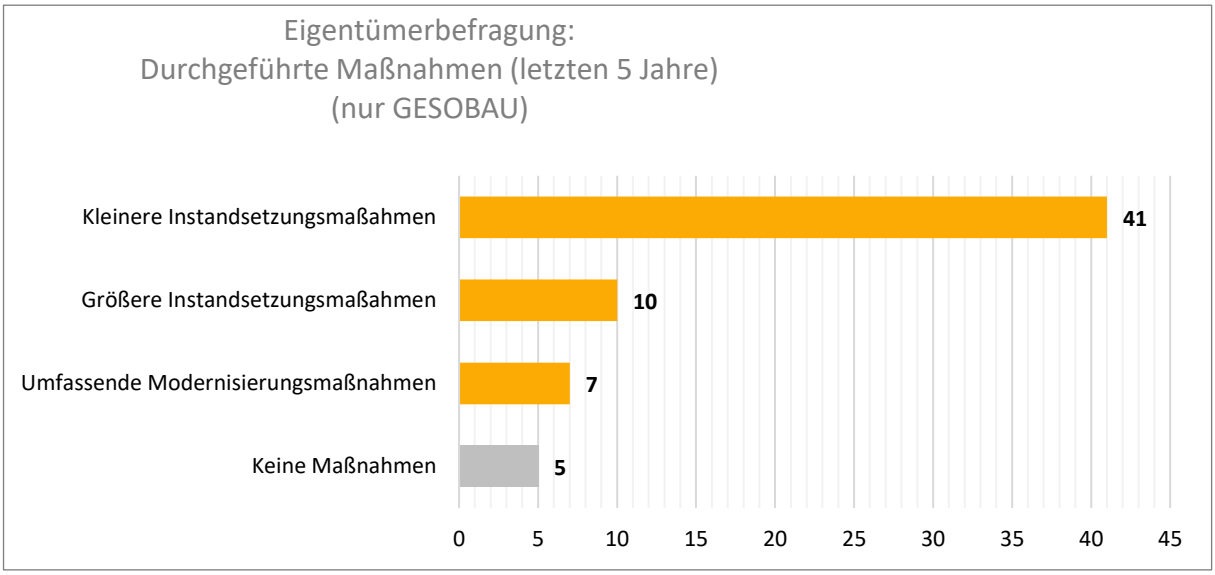


Abbildung 63: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen an den Gebäuden der GESOBAU AG in den letzten fünf Jahren (Frage 24, n = 63)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

Darüber hinaus baut die GESOBAU AG im Untersuchungsgebiet aktuell neue Gebäude. So entsteht an der Ecke Langhansstraße 28 / Roelckestraße 9 ein Neubau mit 37 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss und im 1. OG.[101] Besonders ist dabei die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten auch innerhalb der Grundrisse. Das Projekt wurde im Rahmen des Programms „Urban Living – Neues Wohnen in Berlin“ des Berliner Senats entwickelt, mit dem neue Formen für das zukunftsfähige Wohnen in der Stadt geschaffen werden sollen.[102] Darüber hinaus baut die GESOBAU AG in der Gustav-Adolf-

[101] https://www.gesobau.de/neubau/neubauprojekte/langhansstrasse.html

[102] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/urban_living/

Straße 90/91 derzeit ein neues Wohngebäude mit insgesamt 40 Wohnungen.[103] Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sieht auch zukünftig vor, Wohnungen im Gebiet insbesondere durch Aufstockungsmaßnahmen zu schaffen und regt an, wenn möglich dafür auch vom kommunalen Vorkaufsrecht durch das Land Gebrauch zu machen.[104]

Wohnraumbedarf

Spätestens seit 2013 gilt der Wohnungsmarkt in Berlin als angespannt.[105] Aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 geht hervor, dass zwischen 2017 und 2030 zusätzliche 194.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um dem Bedarf nachzukommen. Die anhaltende Versorgungsknappheit führt zu einem sehr dynamischen Wachstum der Mieten. Zwischen 2011 und 2016 stieg die mittlere Angebotsmiete um fast 50 % auf 9,65 € (nettokalt).[106] Erschwerend kommt hinzu, dass in den letzten Jahren überproportional viele Wohnungen im gehobenen Preissegment gebaut wurden. Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment sind knapp, der Bestand an Sozialwohnungen nimmt ab.[107] In der Konsequenz besteht ein hoher Bedarf an preiswertem Wohnraum.

Das Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow aus dem Jahr 2016 untermauert diese Beobachtung. Zwischen 2015 und 2016 stiegen die Angebotsmieten bei Neuvermietungen in Pankow um fast 5 %. Insbesondere die unteren Marktsegmente waren vom Preisanstieg betroffen. Mit einem Median von 6,14 €/m² lagen die Mieten hier deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 5,61 €/m².[108] In nahezu allen Marktsegmenten blieb das Angebot hinter der eigentlichen Nachfrage zurück, die größten Defizite bestanden im unteren und preisgebundenen Segment.[109] Da der Bezirk Pankow laut aktueller Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit 11 % Zuwachs zwischen 2018 und 2030 den voraussichtlich stärksten Einwohnerzuwachs in Berlin erfahren wird[110], kann geschlussfolgert werden, dass künftig ein hoher Bedarf an (preiswertem) Wohnraum bestehen wird.

Im Untersuchungsgebiet liegt das Mietniveau laut Haushaltsbefragung[111] aus dem Jahr 2016 über dem Berliner Durchschnitt. Zugleich stellt sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet im Vergleich zum Bezirk und zu Berlin auf Ebene der Durchschnittswerte als eine junge, wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft dar. Gleichwohl stehen diesem Durchschnitt Haushalte mit sozial-strukturellen Verhältnisse gegenüber, die auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um einen relativ hohen Anteil an Familien mit Kindern sowie Alleinerziehende und alleinstehende Senioren sowie um die „Kernbevölkerung“ des Gebiets mit einer langen Wohndauer.[112]

Zur Konkretisierung des künftigen Wohnraumbedarfs im Gebiet ist die Erarbeitung einer Sozialstudie notwendig.

---

[103] https://www.gesobau.de/neubau/neubauprojekte/gustav-adolf-strasse.html

[104] Stellungnahme der Gesobau AG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 01.02.2021.

[105] Seit 2013 gibt es in Berlin weniger als 3 % leerstehende Wohnungen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt in der Regel jedoch 3 % Leerstand als Fluktuationsreserve (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, S. 39)

[106] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, S. 34

[107] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, S. 39

[108] Bezirksamt Pankow von Berlin (2016): Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, S. 20

[109] Bezirksamt Pankow von Berlin (2016): Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, S. 21

[110] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen, Ref. I A (2019): Bericht zur Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030, S. 12

[111] Die Haushaltsbefragung wurde im Rahmen der Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzung zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 durchgeführt.

[112] S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017.

Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

Die Untersuchung zur Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1. Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahre 2017 zeigt im Ergebnis einen Aufwertungsdruck auf. Dieser liegt in der hohen Bautätigkeit im Gebiet und den vorhandenen Aufwertungspotenzialen (Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand sowie im Ergänzungs- und Siedlungsbestand aus der DDR-Zeit können zu Mietpreissteigerungen führen)[113], begründet. Betroffen ist demnach vor allem der östliche und westliche Teilbereich. Aufwertungsdruck besteht, wenn es Anzeichen dafür gibt, dass der Aufwertungsspielraum bereits und/oder in naher Zukunft genutzt wird. Diese Kombination aus Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck kann zu unerwünschten Verdrängungseffekten der Gebietsbevölkerung führen. Um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebauliche Entwicklungen (wie bspw. Luxussanierungen) im Gebiet zu vermeiden, wurde im November 2017 eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1. Satz 1 Nr. 2 für das Gebiet Langhansstraße erlassen (s. Kapitel 2.1.4). Das Soziale Erhaltungsgebiet deckt nahezu den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen ab (ausgenommen ist der gewerblich geprägte Bereich im Südwesten (Block 1070**44**)) und umfasst darüber hinaus noch weitere Blöcke westlich der Prenzlauer Promenade und östlich der Börnestraße.

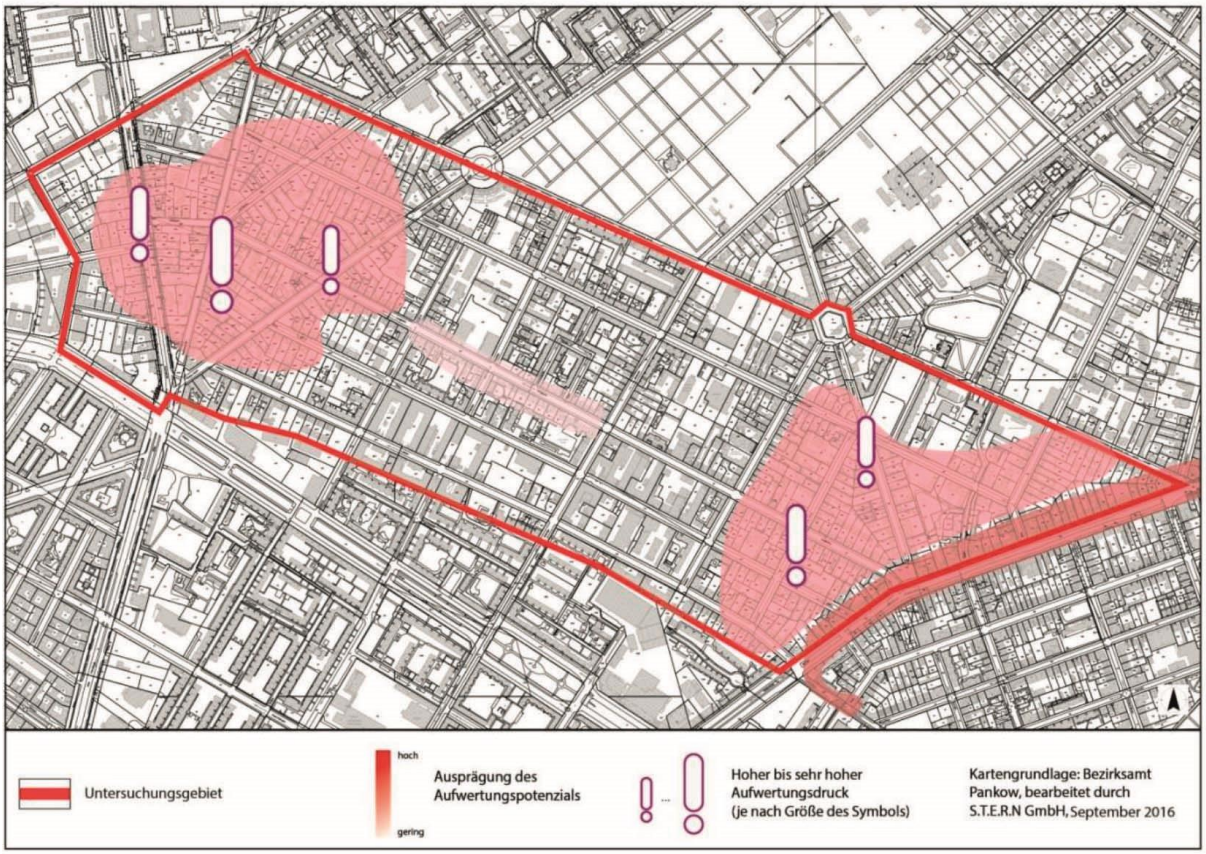


Abbildung 64: Analysekarte zu Aufwertungsdruck und Aufwertungspotenzial aus der Untersuchung zum Soziale Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (2017)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2017.

[113] S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017, S. 100.

Resümee

Mit einem Anteil von 51 % an Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist rd. die Hälfte des Wohnungsbestandes im Gebiet familiengerecht. Insgesamt fand in den letzten Jahren eine hohe Wohnbautätigkeit statt. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa 900 Wohneinheiten erhöht. Diese Dynamik trägt einerseits zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei, kann in Form von steigenden Mieten aber auch zur Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen und Nutzungen führen. Zudem verfügt rd. die Hälfte der Wohnungen über eine einfache Ausstattung (Bad und Sammelheizung sowie zentrale oder dezentrale Warmwasserbereitung), was Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen ebenfalls begünstigt. [114]

Das Mietniveau liegt im Gebiet über dem Berliner Durchschnitt. Verglichen mit dem Bezirk Pankow und Berlin stellt sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet auf Ebene der Durchschnittswerte zugleich als eine junge, wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft dar. Gleichwohl gibt es erhebliche Anteile an Haushalten, die auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen sind (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, alleinstehende Senioren, „Kernbevölkerung“ mit langer Wohndauer).[115] Somit besteht ein Bedarf an insbesondere preisgünstigem Wohnraum.

Zur Sicherung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung gilt für das Untersuchungsgebiet seit 2017 die soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Erhaltungsverordnung stellt die Änderung, Nutzungsänderung oder den Rückbau von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt. So sollen Luxusmodernisierung und die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen verhindert werden.

Bei den kommunalen Wohnungsbeständen sieht die Eigentümerin GESOBAU AG bei knapp der Hälfte ihres Bestands im Untersuchungsgebiet umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

2.2.6 Gewerbe

Ausgangslage

Aufgrund der historischen Entwicklung ist das Untersuchungsgebiet bis heute in hohem Maße durch kleingewerbliche Strukturen geprägt. Räumlich konzentriert sich die Mischung aus Handwerk, Reparaturwerkstätten, Einzelhandel sowie Kultur vor allem im mittleren Teilbereich im Bereich der Ruthenbergschen Höfe, der gemeinsam mit einem Teil der Weißenseer Spitze und der Berliner Allee im FNP als gemischte Baufläche dargestellt wird. Der im Südwesten des Gebiets gelegene Block 1070**44** stellt mit seinen Einzelhandelsbetrieben (kurzfristige Bedarfsgüter, Fachmärkte) und Kfz-Werkstätten einen weiteren gewerblichen Schwerpunkt dar, der auch durch die gebietsfremde Bevölkerung in genutzt wird.

Insgesamt wurden 205 von 1.041 Gebäuden erfasst, die überwiegend gewerblich genutzt werden (rd. 20 %).[116] Hinzu kommen zahlreiche gewerblich genutzte Erdgeschosszonen in Wohngebäuden. Von den 1.235 im Untersuchungsgebiet erfassten Erdgeschossnutzungen werden rd. 40 % ganz oder teilweise gewerblich genutzt (zum Vergleich Nutzung zu Wohnzwecken: 45 %). Mit 119 erfassten Erdgeschossnutzungen ist die Büronutzung am stärksten vertreten, gefolgt von Handwerk / produzierendem Gewerbe (108) (s. Abbildung 65). Die Obergeschosse der überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude werden nur punktuell gewerblich genutzt (v.a. Büros, Arztpraxen).

Die überwiegend gewerblich genutzten Gebäude sind in vergleichsweise schlechteren Unterhaltungszustand: rd. 48 % weisen einen mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Bei überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden liegt der Anteil bei rd. 31 %.[117]

[114] ebenda

[115] ebenda

[116] S.T.E.R.N. GmbH, Nov. 2019 – Feb. 2020

[117] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov. 2019 – Feb. 2020.

Im Ergebnis der schriftlichen Befragung gaben insgesamt 22 Eigentümerinnen und Eigentümer von bis zu 27 rein gewerblich genutzten Gebäuden Auskunft.[118] Demnach sind nach Einschätzung der Befragten bei 20 Gewerbegebäuden kleinere oder umfassende Maßnahmen erforderlich (rd. 74 %). An rd. der Hälfte der rein gewerblich genutzten Gebäude wurden in den letzten fünf Jahren Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt (v.a. Dach, Heizungsanlage/-rohre, Fenster). Rd. ein Drittel der Befragten Eigentümerinnen und Eigentümer sieht in den nächsten Jahren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude vor. Dabei sind v.a. Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung etc.) und zur Gestaltung der Hof- und Freiflächen (Entsiegelung, Begrünung, Fahrradabstellplätze, Möblierung etc.) geplant.

Eine gezielte Befragung aller gewerblichen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibenden kann im weiteren Verlauf tiefergehende Erkenntnisse liefern.

Gewerbe im Untersuchungsgebiet
20 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzen eine **gewerbliche Hauptnutzung** (205 / 1.041)
40 % der Erdgeschosszonen im Untersuchungsgebiet werden **gewerblich genutzt** (490 / 1.235)

Tabelle 3: Gewerbe im Untersuchungsgebiet

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov. 2019 – Feb. 2019.

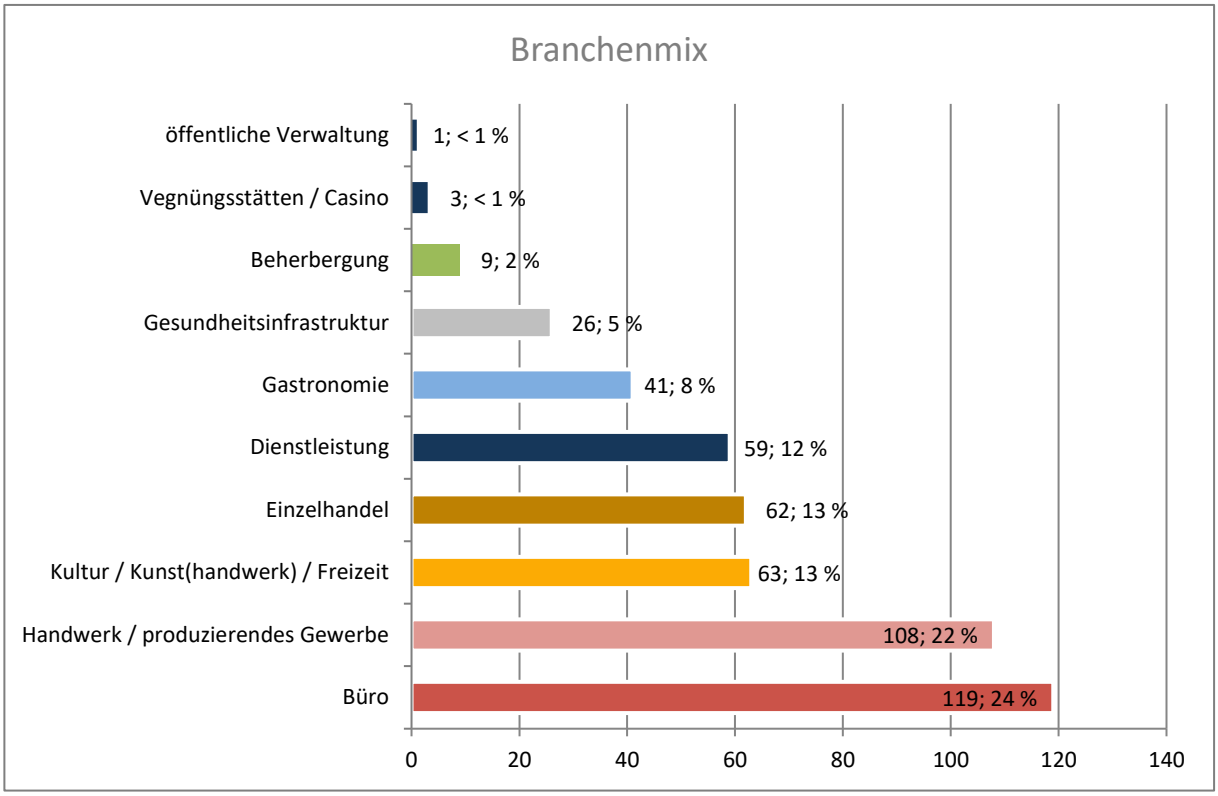
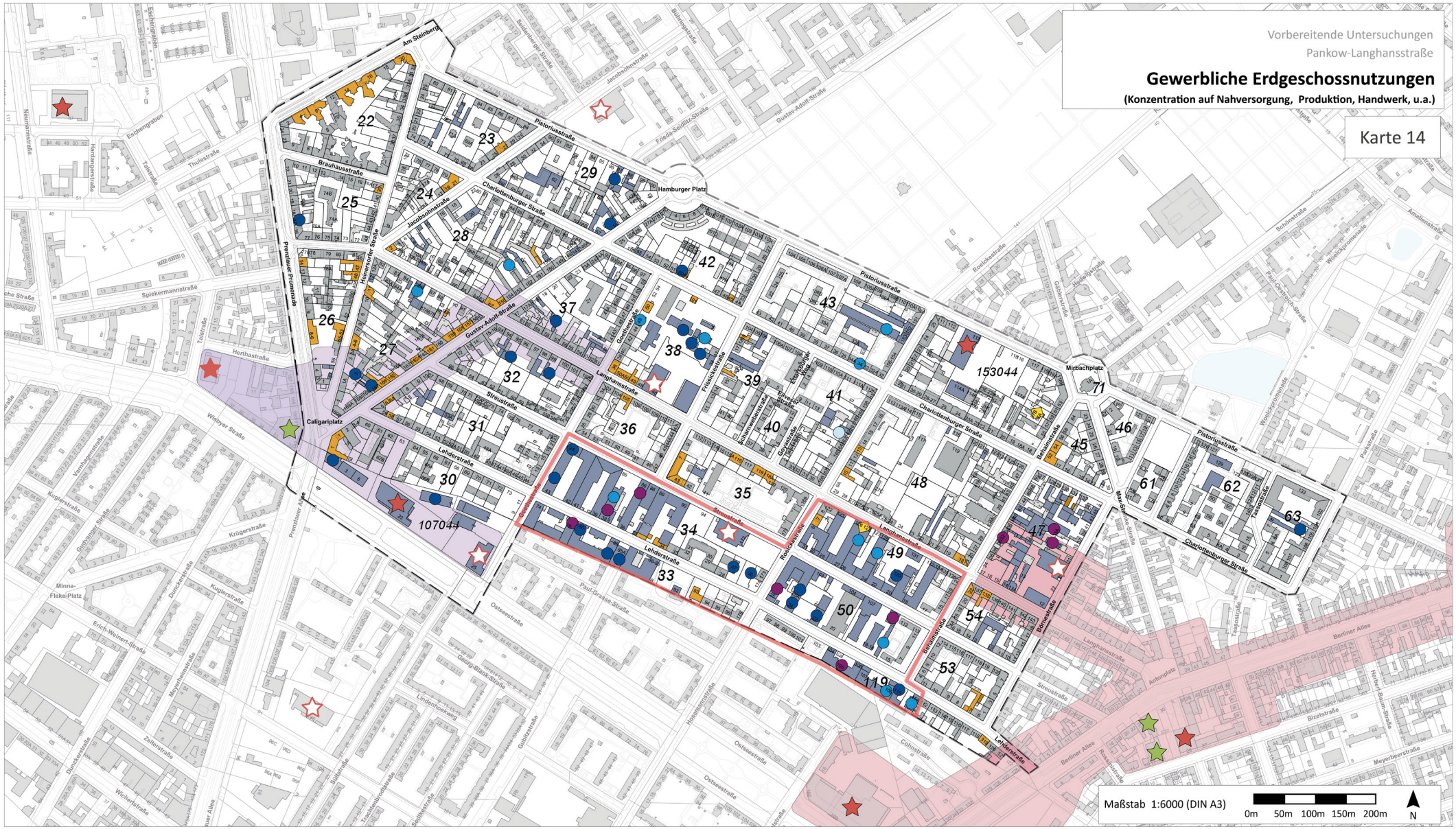


Abbildung 65: Branchenmix im Gebiet (auf Basis der ermittelten Erdgeschossnutzungen) (n = 491)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov 2019 – Feb 2020

[118] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.



Auswahl gewerblicher Erdgeschossnutzungen

- Kfz-Werkstatt
- Metallverarbeitung
- Holzverarbeitung
- Fleischverarbeitung
- Vergnügungsstätte, Spielhalle
- Vollsortimenter*
- Discounter*
- Bio-Supermarkt*
  *auch außerhalb des Untersuchungsgebiets dargestellt
- Gewerbeleerstand

Schwerpunktbereiche

- Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze*
- Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord*
- Ruthenbergsche Höfe

*Kategorie nach STEP Zentren

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Überwiegend gewerblich genutze Gebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Einzelhandels- und Zentralkonzept für den Berreich Berlin Pankow, 2016.

Büro

Mit 119 erhobenen Erdgeschossnutzungen ist die Büronutzung im Gebiet am stärksten vertreten. Dabei verteilt sie sich über das gesamte Untersuchungsgebiet und umfasst Anwaltskanzleien, Versicherungen, Architekturbüros oder kann weiteren angrenzenden Betrieben zugeordnet werden (z.B. Handwerksbetrieben).

Handwerk und produzierendes Gewerbe

Insgesamt wurden 108 Erdgeschossnutzungen gezählt, die ganz oder teilweise dem Handwerk oder produzierendem Gewerbe zugeordnet werden können (= 22 %). Dies umfasst u.a. 25 Kfz- bzw. Motorradwerkstätten, elf Betriebe der Holzverarbeitung sowie neun Betriebe der Metallverarbeitung (Karte 14: Auswahl gewerblicher Erdgeschossnutzungen Erdgeschossnutzungen). Die Unternehmen befinden sich teilweise in den Hinterhöfen sowie in früheren Nebengebäuden oder Remisen, bei denen die ursprüngliche Nebennutzung (z.B. Lager) einer gewerblichen Hauptnutzung gewichen ist. Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist mitunter eingeschränkt und die Hinterhofgebäude schlecht besonnt/belichtet.

Handwerk und produzierendes Gewerbe



Abbildung 66: Kfz-Werkstatt im Hinterhof, Langhansstraße 95

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2020.



Abbildung 67: Metallbau, Lehderstraße 25a

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019.

Räumliche Schwerpunkte sind die Lehderstraße, hier wurden 36 Erdgeschossnutzungen mit Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden Gewerbes erfasst, sowie die Langhansstraße mit 13 entsprechenden Erdgeschossnutzungen. Die stärkste Konzentration ist dabei auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe zu verorten (Blöcke 153**033**, 153**034**, 153**049**, 153**050** und teilweise 153**119** zwischen Goethestraße und Behaimstraße). Hier befinden sich allein elf Kfz- bzw. Motorradwerkstätten, sechs Betriebe der Metallverarbeitung sowie sechs Betriebe der Holzverarbeitung (s. Karte 14). In Block 107**044** befinden sich zwei Kfz-Werkstätten. Vergleichbare Betriebe sind bereits aus angrenzenden Gebieten wie dem Komponistenviertel oder Prenzlauer Berg verdrängt worden.[119] Die Konzentration der beschriebenen Gewerbearten auf den Ruthenbergschen Höfen führt zu vergleichsweise wenigen, störenden Immissionen für wohngenutzte Grundstücke im Gebiet.

Den ansässigen Handwerksbetrieben kommt eine wichtige Bedeutung für die überörtliche Versorgung mit bspw. Reparaturdienstleistungen zu. Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde das Handwerk von einigen Teilnehmenden als besonders erhaltenswerte Nutzung benannt.[120]

[119] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.

[120] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentlichen Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie Interview mit Frau Lemme und Herr Lewek (FreiZeitHaus Weissensee). 31.01.2020.

Nutzungsdruck

Berlinweit sind in den letzten Jahren sowohl die Bodenpreise als auch die Angebotsmieten für Gewerbeflächen stark angestiegen. Nach dem STEP Wirtschaft 2030 ist dies insbesondere auf die Flächenknappheit und -konkurrenzen zwischen z.B. Wohnen und Gewerbe zurückzuführen.[121] Der Geldumsatz je Quadratmeter verkaufter Gewerbefläche hat sich zwischen 2005 und 2018 fast verfünffacht, die Angebotsmieten für alle Arten von Gewerbeflächen sind zwischen 2012 und 2018 um 46 % gestiegen. Davon betroffen sind neben den klassischen Gewerbebetrieben auch freie Träger sozialer Infrastruktur (z.B. bei Kitas, s. Kapitel 2.2.7).[122]

Die Wirtschaftsförderung Pankow berichtet, dass sich der Druck auf die gewerblich genutzten Flächen und Betriebe in den letzten Jahren auch im Untersuchungsgebiet kontinuierlich erhöht hat. Schwerpunktmäßig wurden neue Wohngebäude errichtet.[123] Ein Großteil der Bauanträge und Bauvoranfragen ist auf hochwertigen Wohnraum ausgerichtet.[124] Durch fehlende Bebauungspläne besteht für gewerbliche Nutzungen zudem keine planungsrechtliche Sicherung. Dabei seien zu beobachtende Mietpreissteigerungen im Gebiet insbesondere für Handwerksbetriebe sowie Betriebe der Kreativwirtschaft auf lange Sicht nicht zu erwirtschaften.[125]

Beispielhaft für den Umnutzungsdruck aufgeführt werden können der Wegzug der Kunstgießerei Flierl aus der Friesickestraße 17 nach Kündigung des Vermieters[126], die teilweise Bebauung des ursprünglich als Marktplatz vorgesehen Pristoriusplatzes mit Eigentumswohnungen sowie auch die Errichtung eines Wohnkomplexes mit zahlreichen Eigentumswohnungen im gewerblich geprägten Umfeld der Ruthenbergschen Höfe im Jahr 2015 (Lehderstraße 29-32).[127]

Für die Gewerbebetriebe ist ein Ausbau am Standort im Untersuchungsgebiet aufgrund der dichten Bebauungsstruktur nur eingeschränkt möglich. Fehlende Expansionsmöglichkeiten können dazu führen, dass die Betriebe einen neuen Standort außerhalb des Untersuchungsgebietes benötigen. So plant ein Betrieb der Holzverarbeitung in der Roelckestraße 152/153 die Erweiterung des eigenen Gewerbehofs, was an diesem Standort nur mit einer Aufstockung zu erreichen wäre. Daraus ergeben sich möglicherweise Konflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung, wenn die Belichtung durch eine Aufstockung unterbunden würde (s. Nutzungskonflikte).

Die Wirtschaftsförderung Pankow berichtet zudem, dass die Miet- und Pachtpreissteigerungen für viele Betriebe des Kleingewerbes kaum leistbar sind. Aufgrund fehlender Ausweichflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist die Kündigung oft gleichbedeutend mit der Geschäftsaufgabe oder der Verdrängung aus Berlin.[128] Das Kleingewerbe im Untersuchungsgebiet stellt eines der wenigen gewerblichen Bereiche dar, die heute noch innenstadtnah in Berlin zu finden sind und die Veränderungen der letzten Jahre „überlebt“ haben. Diese Mischung kann als essentieller Bestandteil der über viele Jahre gewachsenen historischen Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebiets betrachtet werden.

[121] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. STEP Wirtschaft 2030. S. 90.

[122] RBB24. Steigende Gewerbemieten. Wenn Kitas Ihre Miete nicht mehr bezahlen können. https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/kita-kaenguru-kuendigung-mieterhoehung-berlin-gewerbemieten.html. Zugriff am: 09.11.2020.

[123] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stand 31.12.2019.

[124] Planungsgruppe WERKSTADT. Gewerbeflächenkonzeption für den Bezirk Pankow. 2015. S. 37.

[125] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.

[126] Berliner Woche. Kunstgießerei räumt Standort. 15.06.2020.

[127] Email von Herrn Klementz (Wirtschafsförderung, BA Pankow) vom 07.07.2020.

[128] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.

Nutzungskonflikte

Im Untersuchungsgebiet sind Betriebe ansässig, von denen Lärm- und Staubbelastungen oder anderweitige Verunreinigungen ausgehen, was mitunter zu Konflikten mit sensibleren Nutzungen wie dem Wohnen führen kann.[129] Diese Betriebe sind in Karte 14 dargestellt und umfassen

- 26 Kfz- bzw. Motorradwerkstätten,
- 12 Betriebe der Holzverarbeitung,
- 9 Betriebe der Metallverarbeitung und
- 1 Betrieb der Fleischverarbeitung.
- Gewerbliche Nutzungen können aufgrund von An- und Abfahrten, Werkstattarbeiten, Anlieferung und Müllentsorgung emissionsbedingte Nutzungskonflikte zu angrenzender Wohnnutzung hervorrufen.
- Konkrete Hinweise auf Nutzungskonflikte sind beim Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Wirtschaftsförderung nur vereinzelt eingegangen.[130] Beschwerden sind in der Regel auf erhöhte Lärmimmissionen zurückzuführen. Auch während der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde vereinzelt angemerkt, dass Konflikte vor allen in Blöcken auftreten, in denen „laute“ Betriebe – wie z.B. aus der Holz- und Metallverarbeitung – und Wohngebäude dicht nebeneinanderstehen. In Karte 24 werden Blöcke mit emittierendem Gewerbe (Lärm, Geruch, Erschütterung) und Wohnen dargestellt. Diese Nutzungskonflikte sind zu beheben, um eine Verdrängung der Gewerbetriebe zu verhindern.
- Für eine konkrete Verortung der Nutzungskonflikte ist eine vertiefende Untersuchung erforderlich.

[129] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.; Interview mit Herr Rabgrund (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 08.01.2020.

[130] Interview mit Herrn Rabgrund (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 28.01.2020.



Gewerbliche Erdgeschossnutzungen auf dem Areal der Ruthenberg'schen Höfe

- Kfz-Werkstatt
- Metallverarbeitung
- Holzverarbeitung
- Büro
- Freizeit/Sport
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Vergnügungsstätte, Spielhalle
- Kunst/Kultur
- Kunsthandwerk
- Gewerbeleerstand (komplett)
- Gewerbeleerstand (teilweise)
- überwiegend Gewerbe
- überwiegend Wohnen
- Areal Ruthenbergsche Höfe
- Durchwegung Höfe

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020

Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Untersuchungsgebiet wurden 121 Erdgeschossnutzungen gezählt, die Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetrieben zugeordnet werden können (59 Dienstleistung, 62 Einzelhandel, entspricht rd. 25 % der gewerblichen Erdgeschossnutzungen). Individuelle Einzelhandelsgeschäfte sind vor allem in der Langhansstraße und Gustav-Adolf-Straße ansässig. Die Nahversorgungssituation kann mit sechs Lebensmittelmärkten im Gebiet sowie sechs weiteren im unmittelbaren Umfeld als gut bewertet werden. Hervorzuheben ist die Agglomeration von großflächigen Lebensmittel- und Fachmärkten im Südwesten des Untersuchungsgebietes (Block 1070**44**). Die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet bewerten die Versorgungslage mit der Durchschnittsnote 2,3 als positiv (Schulnote).[131]

Zu den Dienstleistungsbetrieben gehören Friseure, Nagelstudios oder Optiker, die sich ebenfalls schwerpunktmäßig in der Gustav-Adolf-Straße und Langhansstraße befinden. Ergänzend dazu konnten 27 Erdgeschossnutzungen gezählt werden, die der Gesundheitsinfrastruktur zuzuordnen sind (u.a. Ärzte, Physiotherapiepraxen, Apotheken). Dies entspricht rd. 5 % der gewerblichen Erdgeschossnutzungen. Sowohl das Dienstleistungsangebot als auch die Gesundheitsversorgung werden durch die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet vergleichsweise gut bewertet (Note 2,8).[132]

Im StEP Zentren 2011 wird das östlich ans Gebiet angrenzende Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord festgelegt. Ergänzend dazu wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Pankow (2016) das Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze festgesetzt, welches sich zu einem großen Teil im Untersuchungsgebiet liegt (s. Karte 13). Sowohl STZ als auch NVZ übernehmen als zentrale Versorgungsbereiche „eine nicht nur unbedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich".[133]

Zum STZ Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord gehören im Untersuchungsgebiet Teile der Blöcke 1530**47** (u.a. Aldi-Markt in der Börnestraße) und 1530**54** - angrenzend an die Langhansstraße und östlich der Behaimstraße. Das STZ erfüllt die notwendige Versorgungsfunktion. Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Nahrungsmittel/Getränke/Tabakwaren, Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie und Bekleidung. Defizite sind in der Angebotsbreite und –tiefe insbesondere der aperiodischen Bedarfe (u.a. in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping) sowie in der Angebotsqualität ersichtlich. Strukturprägende Betriebe wie z.B. Woolworth, Tedi und Mäc Geiz stehen für eine Ausrichtung an ein niedriges Angebotsniveau.[134] Der StEP Zentren benennt für das STZ einen hohen städtebaulichen und einen mittleren einzelhandelsrelevanten Handlungsbedarf.[135]

Das NVZ Weißenseer Spitze umfasst das Umfeld des Caligariplatzes bis zur Wisbyser Straße und Ostseestraße (inkl. des Blocks 1070**44**), die Gustav-Adolf-Straße bis zur Langhansstraße sowie einen Abschnitt der Langhansstraße bis zur Goethestraße (s. Karte 14). Das NVZ hat einen Schwerpunkt im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (v.a. in der Warengruppe Nahrungsmittel/Getränke/Tabakwaren, Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie, Zoo/Heimtierbedarf) und ist sowohl durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz an der Gustav-Adolf-Straße und der Langhansstraße sowie verschiedene, an der Ostseestraße (westlich Kreuzung mit Prenzlauer Promenade) angesiedelte Fachmärkte gekennzeichnet (s. Karte 24). Auf dem ebenfalls im NVZ liegenden Caligariplatz findet mittwochs und freitags ein Wochenmarkt statt. Block 1070**44** und der übrige Bereich des NVZs um den Caligariplatz, die Gustav-Adolf-Straße und Heinersdorfer Straße sind funktional nicht ausreichend miteinander verbunden sind. Ein Zusammenhang kann z.B. durch die Ergänzung passender Betriebe hergestellt werden.

---

[131] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[132] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[133] Landesverwaltungsamt Berlin. Amtsblatt. Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel). 17.01.2020. S. 257.

[134] Stadt + Handel. Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow. 2016. S.48f.

[135] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. 2019.

Das STZ Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord und das NVZ Weißenseer Spitze sind über die Langhansstraße miteinander verbunden. In der Langhansstraße und Gustav-Adolf-Straße befinden sich im Gebiet weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe – auch geprägt von Angeboten im niedrigen Preissegment (u.a. kik). Zahlreiche Ladenlokale stehen leer (mehr dazu s.u.).

Die Reduzierung der Leerstände war den Teilnehmenden der öffentlichen Auftaktveranstaltung besonders wichtig. Zudem soll der Einzelhandel im Gebiet erhalten und wenn möglich gefördert werden.[136]

Ergänzend dazu findet mehr als die Hälfte der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet die Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur als eine wichtige Maßnahme.[137]

Gastronomie

Im Untersuchungsgebiet wurden 41 gastronomische Nutzungen erhoben. Dies umfasst Restaurants, Imbisse und Cafés. Der Großteil der gastronomischen Betriebe befindet sich entlang der Langhansstraße (10) sowie der Gustav-Adolf-Straße (11).

Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung wurde die geringe gastronomische Vielfalt von den Anwohnerinnen und Anwohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie weiteren Teilnehmerinnen und Teilnehmern bemängelt. Höherwertige Restaurants sind vor Ort kaum vorhanden, weshalb vorwiegend auf das Angebot im Ortsteil Prenzlauer Berg ausgewichen wird.[138] Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet bewerten das gastronomische Angebot als vergleichsweise schlecht (Durchschnittsnote: 3,6).[139]

Kultur und Kreativwirtschaft

Im Untersuchungsgebiet ist eine lebendige Szene der Kultur und der Kreativwirtschaft entstanden. Sie umfasst rd. 40 Nutzungen, wie Ateliers, Galerien, Restauratoren oder Bildhauer. Zudem haben sich Start-Ups aus der Kreativwirtschaft im Gebiet angesiedelt. Die Betrachtung öffentlicher Kultureinrichtungen erfolgt in Kapitel 2.2.7.

[136] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie Interview mit Frau Lemme und Herr Lewek (FreiZeitHaus Weißensee). 31.01.2020.

[137] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[138] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2021.

[139] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

Hervorzuheben ist die Goldleistenfabrik auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe (s. Karte 14).



Abbildung 68: Goldleistenfabrik in der Lehderstraße 16-19 (li.), Ein Blick in den Steinmetzhof, Lehderstraße 74-79 (re.)
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019

Exkurs: Goldleistenfabrik (Lehderstraße 16-19)

Die Unternehmerfamilie Ruthenberg errichtete um 1898 die Goldleistenfabrik, ein Teil der Ruthenbergschen Höfe, zwischen dem Dorf Weißensee und Berlin.[140] Die Goldleistenfabrik wurde bereits 1875 im heutigen Friedrichshain begründet und ist mit der Errichtung des Neubaus nach Weißensee umgezogen.[141] In den folgenden Jahren wurden in dem Neubau Politur, Gold-, Fancy- und Alhambra Leisten von 180 Mitarbeitern produziert. Teile der Fabrik wurden während des Zweiten Weltkriegs zerstört. Die DDR verwaltete bis 1990 die unsanierten Gewerbehöfe und nutze die frühere Goldleistenfabrik zur Telefon-Produktion. Auch eine Kunsthochschule zog in die Gebäude ein. Mit dem Wechsel der Besitzerinnen und Besitzer wurde das Ensemble saniert und steht seit 1994 unter Denkmalschutz. Seit 2007 wird die Goldleistenfabrik von dem Kulturverein St.ART verwaltet und vermietet.[142]

Heute bietet die Goldleistenfabrik unter dem Namen „Zentrum für kreative Unternehmen“ Platz für verschiedene kleine Unternehmen auf drei Etagen: neben Architektinnen und Architekten, Inneneinrichterinnen und Inneneinrichter und Grafikdesignerinnen und Grafikdesigner, haben auch Filmproduzentinnen und Filmproduzenten dort ihren Arbeitsplatz. Insgesamt haben über 30 verschiedene Mietparteien in der Fabrik einen Arbeitsraum und teilen sich die gemeinschaftliche Infrastruktur.[143]

In den Ruthenbergschen Höfen sind weitere Kunsthandwerkende und Kreative ansässig. Im sogenannten Steinmetzhof in der Lehderstraße 74-79 finden sich u.a. ein Bildhauer, Maler und eine Fotografin (s. Abbildung 68). Zudem liegt hier die gleichnamige Eventlocation Steinmetzhof, in welcher regelmäßig kleinere Konzerte stattfinden.

[140] Quentum GmbH. Goldleistenfabrik in Weißensee, Gut vernetzt ist die halbe Miete. www.qiez.de/die-ehemalige-goldleistenfabrik-ist-heute-zentrum-fuer-kreative-in-weissensee/. 2012. 03.08.2020.

[141] BlechCom KG. Ruthenbergsche Höfe, Standorthistorie des denkmalgeschützten Gewerbehof-Ensembles. www.blech-company.de/ruthenbergsche-hoefe/. o.J. 03.08.2020.

[142] Quentum GmbH. Goldleistenfabrik in Weißensee, Gut vernetzt ist die halbe Miete. www.qiez.de/die-ehemalige-goldleistenfabrik-ist-heute-zentrum-fuer-kreative-in-weissensee/. 2012. 03.08.2020.

[143] Ebenda.

Die Wirtschaftsförderung Pankow geht davon aus, dass die berlinweit zu verzeichnende Steigerung der gewerblichen Angebotsmieten auch für die Kreativen und Kunstschaffenden im Untersuchungsgebiet auf lange Sicht nur schwierig zu erwirtschaften sind (s. Nutzungsdruck).[144]

Gewerblicher Leerstand

Im Untersuchungsgebiet konnten 60 gewerbliche Leerstände erfasst werden. 11 Gewerbebauten stehen komplett und 49 Gebäude – in der Regel Wohngebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung – teilweise leer (ungenutzte Ladenlokale). Dies entspricht einer vergleichsweise erhöhten gewerblichen Leerstandsquote[145] von rd. 15 %. Der Handelsverband Deutschland geht bundesweit von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von rd. 10 % aus.[146]

Leerstehende Ladenlokale wurden insbesondere im westlichen Gebietsteil (v.a. Am Steinberg, Gustav-Adolf-Straße) sowie auch in der Langhansstraße erhoben. Gewerbliche Komplettleerstände finden sich über das gesamte Gebiet verteilt (s. Karte 12: Leerstand). Angaben zur Leerstandsdauer liegen nicht vor.

Betroffen ist auch das NVZ Weißenseer Spitze im Westen des Untersuchungsgebietes. Um den Status des Nahversorgungszentrums zu wahren, besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung sowie weiteren Entwicklung des Standortes.

Die meisten Gewerbeleerstände befinden sich in Gebäuden mit einem mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (betrifft 36 Gebäude). 27 ganz oder teilweise leerstehende Gebäude weisen einen geringen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf (s. Abbildung 69). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vermietung durch den schlechten Zustand dieser Gebäude oder Ladenlokale erschwert wird. Die erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung v.a. in der Langhansstraße mindert zudem die Attraktivität des Standorts.

Eine durch die Wirtschaftsförderung des BA Pankow durchgeführte Bestandserfassung leerstehender Ladenlokale in Geschäftsstraßen im Jahr 2018 zeigte, dass der Bereich Langhansstraße/Gustav-Adolf-Straße mit einer Leerstandsquote von rd. 15 % im bezirksweiten Vergleich stärker betroffen ist. Lediglich die Geschäftsstraße der nördlichen Berliner Allee weist eine höhere gewerbliche Leerstandsquote auf (rd. 20 %).

Erhebungen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2016) sowie der Wirtschaftsförderung (2018) deuten darauf hin, dass die Anzahl der gewerblichen Leerstände seit 2016 geringfügig zurückgegangen ist.[147] Gleichwohl führt die noch immer hohe Anzahl zu einem erkennbaren Handlungsbedarf.

[144] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.; Interview mit Herr Rabgrund (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 08.01.2020.

[145] Anteil der gewerblichen Leerstände an ganz oder teilweise gewerblich genutzten Gebäuden.

[146] Handelsverband Deutschland. Leerstand/Leerstandsquoten. https://einzelhandel.de/themeninhalte/standortundverkehr/1100-themen/standortpolitik/flaechen-immobilienentwicklung/3348-leerstand-leerstandsquoten. 2014.

[147] Stadt + Handel. Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow. 2016. S.118f. sowie Bezirksamt Pankow. Bestandserfassung Pankower Geschäftsstraßen. AG Stadtentwicklung. 2019.

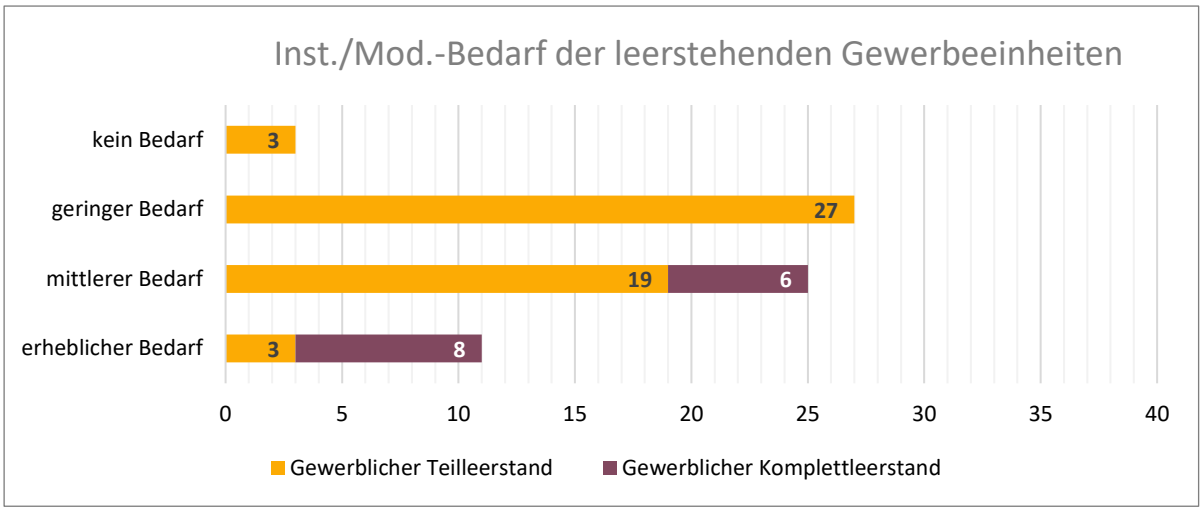


Abbildung 69: Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der leerstehenden Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet (n = 66)

Quelle: Erhebung der S.T.E.R.N. GmbH im Winter 2019 / 2020

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist in hohem Maße durch seine gewerblichen Nutzungen geprägt. Berlinweit besonders ist der hohe Anteil an Betrieben aus dem Bereich Handwerk/produzierendes Gewerbe. Deutlich überdurchschnittlich vertreten sind Kfz-Werkstätten sowie Betriebe der Holz- oder Metallverarbeitung. Dies liegt insbesondere an der historisch bedingten gewerblichen Prägung im Gebiet und der für Handwerksbetriebe vorhandenen typischen Gebäudestruktur (niedriggeschossige Hallen und Werkstätten). So sind weitaus mehr Betriebe aus diesen Branchen im Gebiet ansässig, als für die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet erforderlich wären. Gleichzeitig übernehmen die Betriebe eine innenstadtnahe sowie überörtliche Versorgungsfunktion innerhalb des Bezirks Pankow und darüber hinaus.

Das Bevölkerungswachstum und die hohe Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren haben zu einem steigenden Druck auf diese gewerblichen Nutzungen geführt. Betriebserweiterungen werden zunehmend erschwert.[148] Da teilweise emittierende Gewerbebetriebe unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen, sind Nutzungskonflikte entstanden.

Dem berlinweiten Trend entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Miet- und Pachtpreise in den letzten Jahren auch im Gebiet gestiegen sind. Weiterhin erhöhen Flächenknappheit und -konkurrenzen den Druck auf die bestehenden Gewerbebetriebe.[149] Vereinzelte mietpreisbedingte Umzüge oder Geschäftsaufgaben konnten in den letzten Jahren bereits beobachtet werden.[150]

Im Gebiet haben zahlreiche Gewerbetreibende aus der Kunstszene und Kreative Räumlichkeiten angemietet. Diese sind im gesamten Gebiet – vorwiegend auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe – ansässig (u.a. Goldleistenfabrik in der Lehderstraße 16) und können als besondere Qualität des Gebiets gesehen werden.

Die Nahversorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs kann als gut bewertet werden. Defizite bestehen in aperiodischen Bedarfen. Zudem liegen viele Angebote im Niedrigpreissegment. Es besteht

[148] Interview mit Herrn Klementz (Wirtschaftsförderung, BA Pankow) vom 31.01.2020.

[149] Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.

[150] Email von Herrn Klementz (Wirtschafsförderung, BA Pankow) vom 07.07.2020.

die Gefahr eines sich verstärkenden Trading-Down-Prozesses. Die derzeitige Anzahl an Spielotheken/Casinos kann mit zwei Standorten im Gebiet als vergleichsweise gering bewertet werden. Die gewerbliche Leerstandsquote ist mit 15 % leicht erhöht.

Ein vielfältiges gastronomisches Angebot ist im Gebiet nicht vorhanden.

2.2.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertagesstätten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwölf Kindertagesstätten, die eine Kapazität von 834 Plätzen aufweisen.[151]

Um eine landeseigene Einrichtung handelt es sich bei der:

- Kita Streustraße, Streustraße 41, Eigenbetrieb Kindergärten NordOst (182 Plätzen)
- Kita Charlottes Spatzenkinder, Charlottenburger Straße 7, JUS gGmbH (105 Plätze).

Die weiteren Betreuungseinrichtungen befinden sich in privater Trägerschaft an den folgenden Standorten:

- Klax Berlin gGmbH, Langhansstraße 74 B (110 Plätze)
- Stark für Kinder e.V., Lehderstraße 62 (25 Plätze)
- Spielraum Weißensee gUG, Goethestraße 50-54 (75 Plätze)
- kleine Künstler ganz groß gGmbH, Goethestraße 33 (22 Plätze)
- Kath. Kirchengemeinde St. Josef, Behaimstraße 39 (85 Plätze)
- ev. Kirchengemeinde Weißensee, Max-Steinke-Straße 22 (75 Plätze)
- Kinderladen Pankow/Weißensee e.V., Charlottenburger Straße 1 (25 Plätzen)
- Frei-Zeit-Haus Weißensee GmbH, Pistoriusstraße 22 (22 Plätze)
- Kleiner Fratz GmbH, Langhansstraße 142 (25 Plätze)
- ej jardin de Mafalda e.V., Charlottenburger Straße 3 (29 Plätze)
- Kinderladen Wurzelgemüse, Roelckestraße 24 (32 Plätze)
- Kita Langohr – Ein offenes Ohr für alle, Goethestraße 33 (22 Plätze)

Weitere fünf Einrichtungen befinden sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Untersuchungsgebiets. Davon ist die Kita EinStein des Trägers Kindergärten NordOst in der Bühringstraße 21-23 (187 Plätze) ein landeseigener Betrieb.

[151] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020 sowie E-Mail vom 24. Januar 2020.

Von 2014 bis 2019 ist die Zahl der Kinder im Kitaalter (0 bis unter 6 Jahren) im Gebiet von 845 auf 1.095 gestiegen (+ 29,6 %). Damit liegt der Zuwachs im Untersuchungsgebiet weit höher als in der gesamten Bezirksregion (19,4 %) und in Berlin (12,9 %).[152] Entsprechend der Bevölkerungsprognose (siehe Abbildung 53) ist bis 2030 mit einem weiteren Wachstum zu rechnen. Die Landesprognose geht für die Bezirksregion IX – Weißensee von einem Bevölkerungszuwachs um 188 Kinder bis zum Dezember 2025 aus.



Abbildung 70: Kindergarten Haus der Kinder, Charlottenburger Straße 7 (li.), Eigenbetrieb NordOst, Streustraße 41 (re.)
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019.

Die Versorgung mit Betreuungsplätzen stellt sich weder im Untersuchungsgebiet noch in der Bezirksregion bedarfsgerecht dar. Lediglich 68 % der 0 bis unter 7-jährigen Kinder konnten zum Stichtag 31.12.2018 in der Bezirksregion IX mit einem Kitaplatz versorgt werden. Dieser Wert liegt unter der Versorgungsquote von 72,4 % im Bezirk Pankow. Ca. 35 % der Kinder der Bezirksregion Weißensee wurden in einer anderen Bezirksregion oder außerhalb des Bezirks betreut.[153] Seit 2018 ist die Versorgungsquote der BZR IX mit 1,4 %-Punkten leicht gestiegen. Im Kitaentwicklungsplan 2019 wird für die Bezirksregion Weißensee daher ein Mehrbedarf von 90 Kitaplätzen formuliert. Die Betreuungsquote der BZR ist in 2019 auf 70% gestiegen und liegt damit fast genau im bezirklichen Durchschnitt. Die Auslastungsquote hat 2019 ebenfalls zugenommen (um 0,9 %-Punkte) und lag zum Stichtag 31.12.2019 bei 97,5 %. Die BZR IX gehört damit zu denjenigen Bezirksregionen, die bis zum Ende des Kitajahres keine ausreichende Platzreserve mehr aufweisen kann, um den bis Juni noch entstehenden Platzbedarf abzudecken.[154] Zudem meldet das Jugendamt, aufgrund der Erfahrungen in den Vergangenen Jahren, einen ansteigenden Bedarf an Kitaplätzen für Kinder mit Behinderung/Verhaltensauffälligkeit (Integrations-/Inklusions-Kitas), die spezielle, bedarfsgerechte Räumlichkeiten für die pädagogische Arbeit bieten.[155]

In der Bezirksregion IX stehen für die Errichtung von Kindertageseinrichtungen keine landeseigenen Flächen zur Verfügung. Erweiterungspotentiale der Kitas an den derzeitigen Standorten sind zudem nicht vorhanden. Die Kindertageseinrichtung der JUS gGmbH in der Charlottenburger Str. 7 wurde bereits vor wenigen Jahren um 50 Plätze erweitert und instandgesetzt, sodass das Maximum ihrer Kapazitätsausweitung erreicht wurde. Auch der Eigenbetrieb NordOst in der Streustraße 41 wurde in den letzten Jahren über Fördermittel des Kitaausbauprogramms saniert und auf eine Kapazität von 182 Plätzen festgelegt. Eine weitere Aufstockung am Standort ist nicht möglich.[156]

[152] Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Stand 31.12.2018

[153] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020 sowie E-Mail vom 24. Januar 2020.

[154] Bezirksamt Pankow. Kindertagesstättenentwicklungsplan 2020 -2025 Pankow von Berlin. (KEP) 2019. S. 30.

[155] Stellungnahme des Jugendamtes, BA Pankow zur Lehderstraße 91, 92, westl. 92. 11.05.2021

[156] E-Mail Frau Zabel (Jugendamt, BA Pankow). 07.08.2020

Die Kindertageseinrichtungen in privater Trägerschaft befinden sich zum großen Teil in Mietobjekten. Für diese besteht keine Möglichkeit der Kapazitätserweiterung. Für die Kita der kath. Kirchengemeinde St. Josef besteht ein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Vor dem Hintergrund der Bedarfsentwicklung sowie der Gefährdung kleinerer Träger durch Mietpreiserhöhungen in angemieteten Räumen, zeichnet sich der Bedarf zum Neubau einer großen Einrichtung zur Sicherung von Kitaplätzen ab. Die Erhöhung der Kapazitäten wurde auch vielfach während der öffentlichen Auftaktveranstaltung sowie im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung gefordert.[157]

Grundschulen

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Schulregion 5 Weißensee/Heinersdorf im Prognoseraum 3. Die Schulversorgung im Untersuchungsgebiet erfolgt über eine öffentliche Grundschule.

Von den sechs öffentlichen Grundschulen der Schulregionen befindet sich lediglich die Schule am Hamburger Platz im Untersuchungsgebiet. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler ist seit 2009 von 349 auf 486 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs an Schülerzahlen von 39,3 %.[158] Damit erhöht sich der Bedarf von 30 auf 39 Räume sowie von 2,6 auf 3,4 Züge, dass einer Kapazitätserweiterung von 0,9 Zügen entspricht (bereits 2009 Kapazitätsmangel um 0,1 Zug zu verzeichnen). Durch den Anstieg der Schülerzahlen und den Mangel an Raumkapazitäten ist für das Schuljahr 2020/2021 die Einschulung von Schülerinnen und Schüler an der Grundschule am Wasserturm (03G22) erforderlich gewesen.[159] Die Grundschule am Hamburger Platz konnte auf „ihren“ Flächen keine Kapazitätserweiterung realisieren. Daher wurde durch Nutzung des Vorkaufsrechts der Ankauf von angrenzenden Grundstücken (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53) zum Zwecke einer Erweiterung der Grundschule realisiert. Inwieweit mit dem Ankauf der angrenzenden Grundstücke ein Anbau bzw. Neubau realisiert wird, wäre im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen.[160] Mit der Arrondierung des Schulstandortes (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53) und der baulichen Erweiterung entsteht ein erheblicher Qualifizierungsbedarf für die Außenflächen. Die Gebäudehülle der Grundschule am Hamburger Platz wurde bereits saniert. Es besteht daher kein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Mit der Bevölkerungsentwicklung in der Schulregion 5 steigt der Bedarf der Zügigkeit von prognostizierten 16,9 (2015/2016) bis 2025 auf 21,4 Züge im Schuljahr 2020/2021. Um dem gerecht zu werden ist eine Erweiterung des Bestands in der Schulregion 5 um 4,5 Züge erforderlich. Bis 2030 besteht ein weiterer Fehlbedarf von 2,3 Zügen. Die Kapazitätserweiterungen werden bis 2025 z.T. außerhalb des Untersuchungsgebiets Langhansstraße mit einem mobilen Ergänzungsbau an der Grundschule am Wasserturm (+0,3 Züge), der Erweiterung der Grundschule am Weißen See (+1,2 Zug) sowie durch die Neugründung einer dreizügigen Grundschule am Standort Rennbahnstraße (+3 Züge) verfolgt.[161]

Des Weiteren beabsichtigt das Schul- und Sportamt die Sanierung und Umnutzung des Primo-Levi-Gymnasiums in der Pistoriusstraße 133. Der Schulstandort wird in Zukunft nach geplanter Instandsetzung durch die HOWOGE als Grundschule mit 2,5 bis maximal 3 Zügen genutzt werden. Für das Gymnasium wird ein neuer Filialstandort an der Woelkepromenade realisiert.[162]

---

[157] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i. R. d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i. R. d. zweiten öffentlichen Beteiligung auf mein.berlin.de. vom 19..09. bis 11.10.2021.

[158] Sen BJW. Eckdaten aus der IST-Statistik der allgemein bildenden Schulen im jeweiligen Schuljahr. E-Mail Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 06.082020.

[159] Sen BJW. Eckdaten aus der IST-Statistik der allgemein bildenden Schulen im jeweiligen Schuljahr. E-Mail Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 06.082020.

[160] Bezirksamt Pankow, Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. 2016, S. 75 ff.

[161] Bezirksamt Pankow. Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. 2016, S. 75.

[162] Interview mit Frau Maurer (Schulamt, BA Pankow). 31.01.2020.



Abbildung 71: Grundschule am Hamburger Platz

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Weiterführende Schulen

Im Gegensatz zu den Grundschulen gibt es für den Oberschulbereich keine Einzugs- bzw. Einschulungsbereiche und Schulregionen. Die Schulversorgung erfolgt über zwei öffentliche Sekundarschulen, ein öffentliches Gymnasium sowie ein privates Gymnasium. Aufgrund der freien Schulplatzwahl ist die Entwicklung von Schülerzahlen an einer bestimmten Oberschule nicht vorhersehbar, sodass für die einzelnen Oberschulen keine Prognosezahlen benannt werden können und für die Versorgungsquote an Schulplätzen der gesamte Bezirk zu betrachten ist.

Das bezirkliche Oberschulnetz besteht aus 20 öffentlichen Oberschulen, davon neun integrierte Sekundarschulen (ISS), neun Gymnasien (Sek. II) und zwei Gemeinschaftsschulen. Zudem sind im Bezirk neun Integrierte Sekundarschulen sowie zwei Gymnasien in freier Trägerschaft.[163]

Nach Prognose der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vom 19.12.2017 wird in der Sekundarstufe I (Klassenstufe 7-10) für den Bezirk Pankow ein Anstieg der Schülerzahlen von 10.176 im Schuljahr 2017/2018 auf 15.240 im Schuljahr 2026/2027 erwartet (+ 49,8 %).[164] Auch im Bereich der



Abbildung 72: Heinz-Brandt-Schule, Langhansstraße (li.), Primo-Levi-Gymnasium (Hofansicht), Pistoriusstraße (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Sekundarstufe II waren in den vergangenen Jahren stark wachsende Schülerzahlen zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung in dieser Form fortsetzt, sodass dringend weitere Sekundarschulen im Bezirk benötigt werden.[165]

[163] Plangruppe Werkstatt. Städtebauliche Untersuchung Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Schulstandorts „Heinz-Brandt-Oberschule“. Juli 2018, S. 4.

[164] Ebenda. S.4.

[165] ebenda. S. 88.

Von den neun Sekundarschulen des Bezirks Pankow befindet sich die Heinz-Brandt-Schule in der Langhansstraße 120 mit ca. 447 Schülerinnen und Schülern der Klassenstufe sieben bis zehn im Untersuchungsgebiet. Mit 4,3 Zügen (41 Räume auf 2.639 m² Raumfläche) kann sie den Schulplatzbedarf mit dem unter Denkmalschutz stehendem Bestandsgebäude nicht decken.[166] So ist eine Erhöhung des Schulstandorts auf 6 Züge (+ 1 Zug) erforderlich.[167] Eine Erweiterung der Heinz-Brandt-Schule durch einen gesonderten Filialstandort wurde bereits im Juli 2018 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für die Standorte Langhansstraße 120 (Eigentümer Land Berlin, Flurstück 97), Roelckestraße 172 (Eigentümer Alpha Immobilienvermietung GmbH & Co. OHG, Flurstücke 256 sowie 266) eruiert. Im Ergebnis wird eine Realisierung eines Neubaus auf dem Grundstück Roelckestraße 172 (Lidl-Filiale + Stellplätze) favorisiert.[168] Weitere Potenzialflächen konnten nicht identifiziert werden.[169] Gegenwärtig erfolgt die Sanierung des Altbaus, die aus dem baulichen Unterhalt finanziert wird. Geplant ist zudem eine Innensanierung, die aus dem Schulanlagensanierungsprogramm finanziert werden soll. Für den Fall, dass ein Grundstückserwerb zur Erweiterung des Schulstandorts möglich wird, wurden der Schulausbau (u.a. MEB) inklusive des Neubaus einer Sporthalle in der Investitionsplanung des Landes Berlin (2019-2023) aufgenommen. Das Schulamt bewertet die Erweiterung mit hoher Dringlichkeit.

Das Primo-Levi-Gymnasium mit Standort an der Pistoriusstraße 133 (im Gebiet) und der Woelckpromenade 38 (außerhalb des Untersuchungsgebiets), ist das meist gefragteste Gymnasium[170] im Bezirk Pankow. Bereits im Schuljahr 2015/2016 zeichnete sich ab, dass die Schule mit 5,8 Zügen für die Klassenstufe 5 bis 12 nicht der Nachfrage entsprechen kann und eine Kapazitätserweiterung von 0,2 Zügen erforderlich ist.[171] Auch in 2020 besteht weiterhin der Bedarf zur Erweiterung der Kapazität auf sechs Züge.[172] Für das Gymnasium entsteht ein neuer Filialstandort (Baubeginn 2021/22) in der Woelckpromenade 8-11 sowie auf Teilflächen der Jürgen-Kuczynski- und Werner-Klemke-Parkanlagen.[173]



Abbildung 73: Katholische Theresienschule, Hofansicht (li.) und Primo-Levi-Gymnasium, Hofansicht (re.),
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Die geplante Kapazitätserweiterung für das Gymnasium ergibt sich aus der Summe der Sanierung des Bestandsgebäudes an der Woelckpromenade und dem Neubau an der Woelckpromenade. Eine genaue Bezifferung ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht möglich. Die Sanierung sowie die

[166] ebenda. S. 75.

[167] Telefongespräch Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 07.08.2020.

[168] Plangruppe Werkstatt. Städtebauliche Untersuchung Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Schulstandorts „Heinz-Brandt-Oberschule“. Juli 2018

[169] Interview mit Frau Maurer (Schulamt, BA Pankow). 31.01.2020.

[170] Interview mit Frau Maurer (Schulamt, BA Pankow). 31.01.2020.

[171] Bezirksamt Pankow, Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. 2016, S.87

[172] E-Mail Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 06.08.2020.

[173] Stellungnahme des Schul- und Sportamts (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 19.12.2019.; Der Grundstücksankauf für den Neubau erfolgte bereits im Februar/ März 2020.

Erweiterung sind in der I-Planung enthalten.[174] Infolge der geplanten Sanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes in der Pistoriusstraße 133 wird die Schule als neuer Grundschulstandort zur Verfügung stehen.

Die private Theresienschule (katholisches Gymnasium des erzbischöflichen Ordinariats) befindet sich in der Behaimstraße 29 und bietet 672 Schülerinnen und Schülern der Klassenstufe 5 bis 12 (zweizügig ab Klasse 5, dreizügig ab Klasse 7) einen Schulplatz. Der Schulstandort weist eine besondere Zusammenstellung von Gebäuden auf, die durch die Grundstücke Behaimstraße 29-39 und Charlottenburger Straße 120 miteinander verbunden sind. Hier befinden sich neben dem reinen Schulbau eine Mensa, eine Sporthalle, eine Kindertagesstätte (85 Plätze), das St. Josef Gemeindehaus inkl. Kirchturm sowie ein leerstehendes Gebäude an der Charlottenburger Straße 120. Als Bestandsgebäude aus dem Jahre 1898/99, die dem Stil der norddeutschen Backsteingotik nachempfunden sind, stehen die Theresienschule und das Gemeindehaus sowie der Innenhof (zwischen den Gebäuden) unter Denkmalschutz. Aufgrund des hohen Versieglungsgrads ist bei starken Regenfällen eine angemessene Wasserversickerung nicht möglich. Hochwasserschäden an der vorhandenen Bausubstanz sind die Folgen (s. auch Kapitel 2.2.11).[175] Schulgebäude und Gemeindehaus bedürfen einer energetischen Erneuerung unter Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes. Planungen des Erzbischöflichen Ordinariats sehen für das leerstehende Gebäude in der Charlottenburger Straße 120 die Umnutzung in eine Cafeteria sowie die Realisierung zusätzlicher Klassenräume für außerschulische Aktivitäten sowie Büroräume vor. Da der Straßenraum vor der Schule aufgrund der Tramstrecke und parkender Pkws für querende Schülerinnen und Schüler sehr unübersichtlich ist, fehlt es an sicheren Querungsmöglichkeiten.[176] Auf die Schulwegsicherung wird im Kapitel 2.2.9 ausführlicher eingegangen.

Die Außenanlagen der öffentlichen Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) sind nicht bedarfsgerecht und nutzerorientiert gestaltet. Zudem wirken sich die Sanierungsarbeiten der Gebäude auf die Freiflächen aus, die infolge dessen dringend wieder herzurichten und zu qualifizieren sind. Die beteiligten Schülerinnen und Schüler des Primo-Levi-Gymnasiums haben für den Schulhof (Haus A) bereits Vorschläge zum Erhalt (u.a. Bänke, Tischtennisplatte) sowie konkrete Ideen für Neues (u.a. Basketballkorb, Schulbeet) mitgeteilt.[177] Die Qualifizierung der Schulhöfe im gesamten Gebiet wurde auch im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung angeregt.[178] Das Defizit an Schulplätzen wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung durch viele Anwohnenden unterstrichen.[179]

[174] E-Mail Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 06.08.2020.

[175] Interview mit Herrn Tentschert, Herrn Pohl und Frau Schrammek (Theresienschule -Erzbischöfliches Ordinariat). 31.01.2020.

[176] ebenda.

[177] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

[178] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

[179] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i. R. d. zweiten öffentlichen Beteiligung auf mein.berlin.de. vom 19..09. bis 11.10.2021.

Berufsschulen

Im Gebiet an der Langhansstraße 74B befindet sich ebenfalls die Klax Berufsakademie. Die private Fachschule für Erzieherinnen und Erzieher, die einst als Grundschulstandort der Klax Berlin gGmbH diente, weist einen guten baulichen Zustand auf.

Gedeckte und ungedeckte Sportstätten

Alle gedeckten und ungedeckten Sportstätten im Gebiet sind den schulischen Einrichtungen zugeordnet. Ungedeckte Sportflächen sind im Untersuchungsgebiet (außer an der privaten Theresienschule) nicht vorhanden. Die Versorgung stellt sich ebenso wie die Versorgung mit Freizeitsportangeboten im Gebiet defizitär dar und erfolgt bislang über die angrenzenden Angebote (u.a. Sportanlage Rennbahnstraße, Stadion Buschallee, Lilli-Henoch-Sporthalle).[180]

Bezüglich der gedeckten Sportanlagen besteht insbesondere für die Heinz-Brand-Schule sowie die Schule am Hamburger Platz ein erhebliches Defizit. Die Heinz-Brand-Schule verfügt am Schulstandort an der Langhansstraße 120 über zwei Einfeldhallen mit einer gemeinsamen Fläche von 542 m². Hier liegt eine Unterversorgung von 448 m² vor. Die Sporthalle der Grundschule am Hamburger Platz (178 m²) weist ein Flächendefizit von 812 m² auf.[181] Die Sanierung der Anlage unter Erweiterung der Flächenkapazitäten ist dringend erforderlich. Zudem verfügt die Grundschule am Hamburger Platz über ein Kleinspielfeld mit einer Fläche von 325 m², für das ein Defizit von 890 m² besteht. Erweiterungsmöglichkeiten sind mit den erworbenen Grundstücken (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53) zur prüfen.

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Mit dem „MAXIM“ (Charlottenburger Straße 117) und dem „OC 23“ (Langhansstraße 23) verfügt das Untersuchungsgebiet über zwei Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), die neben zwei weiteren Einrichtungen die gesamte Bezirksregion IX versorgen. Mit Stand vom 31.12.2015 wies die Bezirksregion einen Versorgungsgrad von 72,6 % auf.[182]

Die JFE „OC 23“ (Old Cinema) wurde bereits Mitte der 1990er Jahre saniert. Allerdings blieben erforderliche Maßnahmen zur Flächen- und Kapazitätserweiterung aus. Da es sich bei diesem Standort um ein häufig ergänztes Gebäude handelt, ist langfristig eine Qualifizierung und ein Umbau mit einer gleichzeitigen Erweiterung der pädagogischen Nutzfläche (bspw. durch eine Aufstockung) erforderlich. Zusätzlich besteht der Bedarf einer Grundstückerweiterung zur Bereitstellung von qualitativen Außenflächen, die am Standort der JFE „OC 23“ gänzlich fehlen.

Auch die JFE „MAXIM“ weist einen dringenden Handlungsbedarf auf. Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Aufgrund der Gebäudesubstanz (Holzkonstruktion) sowie Altlasten (Asbest) wird Seitens des Jugendamts von einer Sanierung abgesehen und ein Neubau als Lückenschluss an der Charlottenburger Straße 117 favorisiert. Die Finanzierung des Ersatzbaus für das „MAXIM“ ist bereits in der Infrastrukturplanung eingestellt (Haushaltsjahr 2022). Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Grundstück Charlottenburger Straße 117 geteilt. Im hinteren Teil entsteht eine öffentliche Grünanlage mit einem Spielplatz.[183]

Eine direkte rückwärtige fußläufige Verbindung vom „OC 23“ zur JFE Maxim bzw. dem geplanten öffentlichen Spielplatz existiert nicht. Das Potenzial einer fußläufigen Blockdurchwegung wird gesehen.

[180] Interview mit Frau Maurer (Schulamt, BA Pankow) vom 31.01.2020.

[181] Stellungnahme des Sportamts (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 19.12.2019.

[182] Bezirksamt Pankow, Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. 2016, S. 176 (Anhang Tabelle).

[183] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020 sowie E-Mail vom 24. Januar 2020 sowie Interview mit Herrn Lange (JFE Maxim). 20.02.20.

Für diesen Bereich liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 vor (B-Plan XVIII-43, s. Kapitel). Der B-Plan soll weiterverfolgt und die Ziele vor dem Hintergrund der ermittelten Bedarfe überprüft werden.

Der Entwicklungsbedarf der beiden Jugendfreizeiteinrichtungen sowie die Schaffung weiterer Angebote für Jugendliche (u.a. im öffentlichen Raum) sind im Rahmen der Auftaktveranstaltung sowie der zweiten Beteiligung bestätigt worden.[184]

Neben den oben genannten vorhandenen Standorten sieht das Jugendamt auch Bedarf für weitere Jugendangebote im Gebiet wie beispielsweise betreuten Jugendwohnformen und Fläche für ambulante Träger der Jugendhilfe, die u.a. Beratung und Betreuung anbieten.[185]

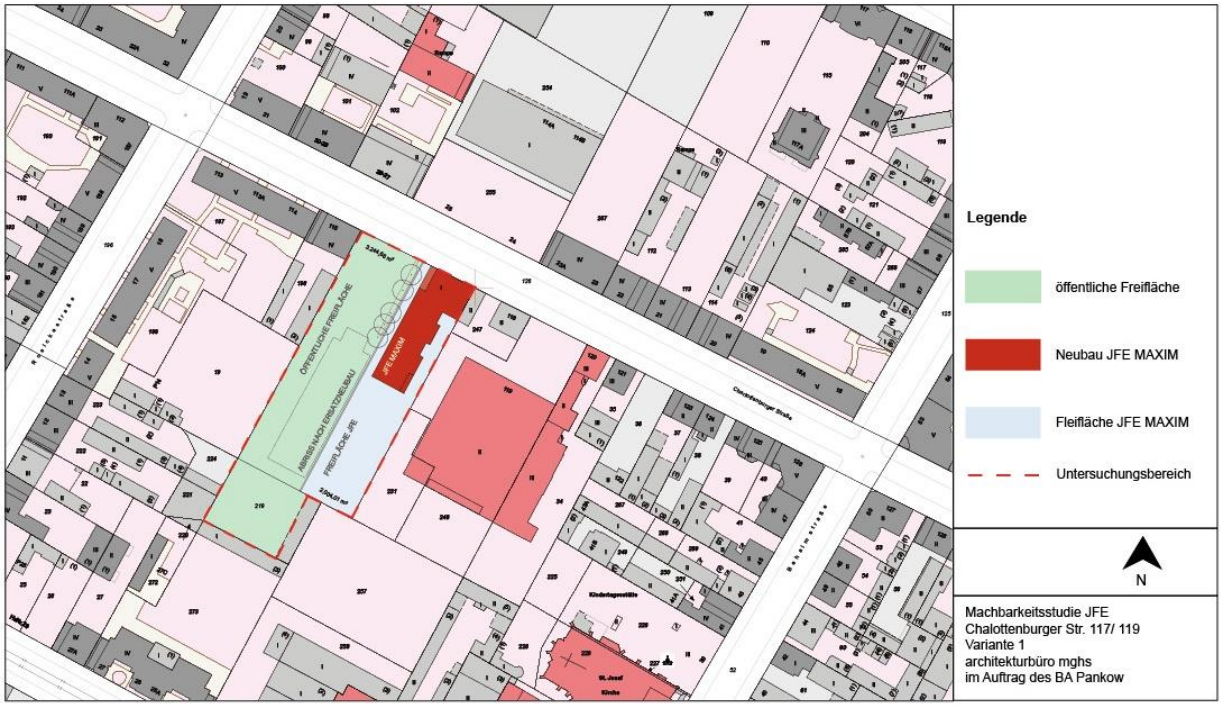


Abbildung 74 Machbarkeitsstudie zum Neubau JFE MAXIM, Vorzugsvariante (V1)

Quelle: Architekturbüro mghs. 2019



Abbildung 75: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „MAXIM“, Charlottenburger Straße (li.), Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „OC23“, Langhansstraße (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019.

[184] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020 sowie Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i. R. d. zweiten öffentlichen Beteiligung auf mein.berlin.de. vom 19.09. bis 11.10.2021.

[185] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020 sowie Stellungnahme Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 01.09.2020.

Familienzentren, Stadtteil- und Seniorenangebote

Angebote der Familienarbeit sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Der Familientreff „LOG IN“ (Pistoriusstraße 108) des Trägers Casablanca gGmbH, der Beratungsangebote für Familien sowie Angebote für Kinder bot, wird derzeit nicht betrieben. Im Randbereich des Untersuchungsgebiets befindet sich an der Mahlerstr.4 das Familienzentrum Weißensee. Weitere Einrichtungen der Familienförderung oder Nachbarschaftshilfe sind im Gebiet bzw. diesem angrenzend nicht vorhanden.

Mittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich allerdings das Kinder- und Jugendprojekt Pegasus des Jugendhilfeträgers Fundament Berlin-Brandenburg gGmbH in der Max-Steinke-Straße 33, sowie das Stadtteilzentrum Frei-Zeit-Haus e.V. in der Pistoriusstraße 23 (s. Abbildung 76: Brotfabrik, Caligariplatz (li.), FreiZeitHaus, Pistoriusstraße (re.)). Letzteres ist mit einem Kiezcafé und Angeboten für die Nachbarschaft von hoher Bedeutung für das Untersuchungsgebiet. Das Stadtteilzentrum kann die starke Nachfrage kaum decken. Erforderlich sind daher eine denkmalgerechte Erweiterung der Räumlichkeiten sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes.[186]

Eine Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeit für Frauen unterschiedlichen Alters findet sich im Frauenladen Paula in der Langhansstraße 141, der neben Beratungsangeboten, Veranstaltungen, Ausstellungen und Workshops auch Raum für Selbsthilfegruppen bietet. Die Nachfrage nach Angeboten ist groß, die Räumlichkeiten allerdings sind sehr begrenzt, um alle Bedarfe abzudecken. Das Projekt ist neben dem Freizeithaus in der Pistoriusstr. die einzige Einrichtung in der gesamten Region, die Angebote für Frauen vorhält und bedarf weiterer Räumlichkeiten im Gebiet.[187]

Möglichkeiten für Seniorinnen und Senioren, aktiv zu werden und einander zu begegnen, bieten neben den bereits genannten Begegnungsstätten und Nachbarschaftseinrichtungen (Stadtteilzentrum Frei-Zeit-Haus e.V., Kiezcafé) die Begegnungsstätte Charlottenhof (Charlottenburger Straße 61). Weitere Angebote für Seniorinnen und Senioren sind im Gebiet nicht vorhanden, sodass die Versorgung als defizitär zu bewerten ist. Laut Aussage des Statistischen Bundesamtes im Rahmen der TÖB Beteiligung (Senatsverwaltung für Kultur und Europa) ist in den nächsten Jahrzehnten von einer Veränderung der Relationen zwischen Alt und Jung auszugehen. So wird im Jahr 2050 nur etwa die Hälfte der deutschen Bevölkerung im Erwerbsalter sein, während über 30 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sind (2005 lag der Wert noch bei ca. 19 %). Auch wenn das Untersuchungsgebiet aktuell vom Zuzug junger Familien geprägt ist, sollte die grundsätzliche demografische Entwicklung sowohl bei der Durchführung von Baumaßnahmen als auch bei der Konzeption von Kulturangeboten Berücksichtigung finden.[188]

Kulturelle Angebote

Der Ortsteil Weißensee verfügt über bedeutsame kulturelle Angebote, die sich eher im Osten und Westen konzentrieren. Das kulturelle (Bildungs-)Angebot im Norden des Untersuchungsgebiets ist eher gering. Neben kleineren privaten Künstlerateliers und -werkstätten in den Ruthenbergschen Höfen sowie dem Theater im Delphi (Gustav-Adolf-Straße 2) und dem Kino Toni, bietet die Brotfabrik am Caligariplatz 1 ein breites Angebot an kulturellen Aktivitäten (s. Abbildung 76). Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble zeichnet sich durch ein Zusammenspiel verschiedener Nutzungen aus. So beherbergt es neben einem Kino, ein Theater, eine Gaststätte, eine Werkstatt sowie ein Wohnhaus an der Prenzlauer Promenade 4. Die Liegenschaft des Bezirksamts befindet sich seit ca. 30 Jahren in Trägerschaft des Vereins Glashaus e.V., der den Ort in den letzten Jahren zu einem niedrigschwelligen kulturellen Treffpunkt mit hoher Akzeptanz in der Bevölkerung entwickelt hat. Die unterschiedlichen

[186] Anmerkungen i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020, sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09.-11.10.2021 sowie Interview mit Frau Lemme und Herr Lewek (FreiZeitHaus Weißensee). 31.01.2020.

[187] Stellungnahme Frau Gestenberger (Gleichstellungsbeauftragte, BA Pankow). 31.08.2020

[188] Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Ls – Bau- und Grundstücksangelegenheiten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 21.01.2021.

Gebäudeteile der Brotfabrik weisen einen hohen energetischen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf.[189] Auch für die Gebäude des Theaters am Delphi und das Kino Toni am Antonplatz besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Unweit östlich des Untersuchungsgebiets sind im Komponistenviertel in der Mahler- und Bizetstraße eine Volkshochschule, eine Zweigstelle der Musikschule Béla Bartók sowie die Wolfdietrich-Schnurre-Bibliothek ansässig. Nordöstlich des Gebiets befindet sich die Kunsthochschule Weißensee, deren Ausstellungsraum direkt am Hamburger Platz liegt.[190]

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung vom 11.02.2020 sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung wurde der Bedarf nach weiteren kulturellen Treffpunkten und Angeboten sowie zur Stärkung im Gebiet ansässiger Kultureinrichtungen, Künstlerinnen und Künstler seitens der Gebietsbevölkerung unterstrichen. Dabei wurde auch auf das Potenzial der Kunsthochschule hingewiesen und der Wunsch nach einer engeren Kooperation geäußert.[191]



Abbildung 76: Brotfabrik, Caligariplatz (li.), FreiZeitHaus, Pistoriusstraße (re.)
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019

Aufgrund des erheblichen Flächendefizits an kommunalen Grundstücken im Untersuchungsgebiet sollte bei geplanten Neubauten bzw. der Sanierung und Erweiterung von sozialen Einrichtungen (bspw. Jugendeinrichtungen, Stadtteilzentrum, Schulen und Kitas) der Bedarf nach Räumen für bezirkliche kulturelle Nutzung (z.B. Unterrichtsräume für die Musik- und Jugendkunstschule, Ausstellungsmöglichkeiten), sofern möglich, mitbedacht werden. Ein frühzeitiger Austausch zwischen den Ämtern fördert das Erkennen möglicher Synergien und der baulichen Potenziale bei Mehrfachnutzung.[192]

Resümee

Die Schulplatzversorgung in der Schulregion 5 bleibt in den kommenden Jahren angespannt. Für die Grundschulen wird bis 2024/2025 ein Defizit von 8,7 Zügen prognostiziert.[193] Entsprechend der Bevölkerungsprognose ist bis 2030 von einem Wachstum des Anteils an Kindern und Jugendlichen (0- bis 18-Jährigen) im Gebiet von bis zu 20 % auszugehen. Laufende Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung

[189] Interview mit Herrn Seitenbecher und Herrn Heinrich (Amt für Weiterbildung und Kultur, BA Pankow). 03.02.2020.

[190] Zu Angeboten sozialer Infrastruktur, dessen Versorgungsgrad am Bezirk gemessen wird, werden in der vorbereitenden Untersuchung keine Aussage getroffen.

[191] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020 sowie Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i. R. d. zweiten öffentlichen Beteiligung auf mein.berlin.de. vom 19..09. bis 11.10.2021.

[192] Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Ls – Bau- und Grundstücksangelegenheiten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 21.01.2021.

[193] Stellungnahme Herr Sikorski (Schul- und Sportamt, BA Pankow). 17.12.2019

sind nicht ausreichend bzw. an den aktuellen Standorten kaum möglich. Für die weiterführenden Schulen besteht ein Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf der Bestandsgebäude, Erweiterungen sind dringend erforderlich und gehen mit der Notwendigkeit von Grunderwerb einher.

Die Versorgung mit Kitaplätzen stellt sich in der Bezirksregion IX defizitär dar. Landeseigene Flächen zur Kapazitätserweiterung sind nicht vorhanden. Es ist zu erwarten, dass sich das Versorgungsdefizit durch das Bevölkerungswachstum (u.a. bedingt durch den Zuzug von Familien in das im Gebiet) weiter erhöhen wird. Folglich ist eine Kapazitätserweiterung für Kitas, durch Neubau und den Flächenankauf erforderlich.

Das soziale und kulturelle Angebot kann, um mehr Kapazitäten zu bieten, als ausbaufähig bewertet werden. Diese Einrichtungen weisen überwiegend einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Aus Sicht der bezirklichen Fachämter besteht im Planungsraum als auch bezirksweit ein hoher Bedarf an Angeboten der Jugendhilfe (u.a. an besonderen Wohnformen für betreutes Jugendwohnen), für deren Realisierung Flächenankäufe notwendig sind.

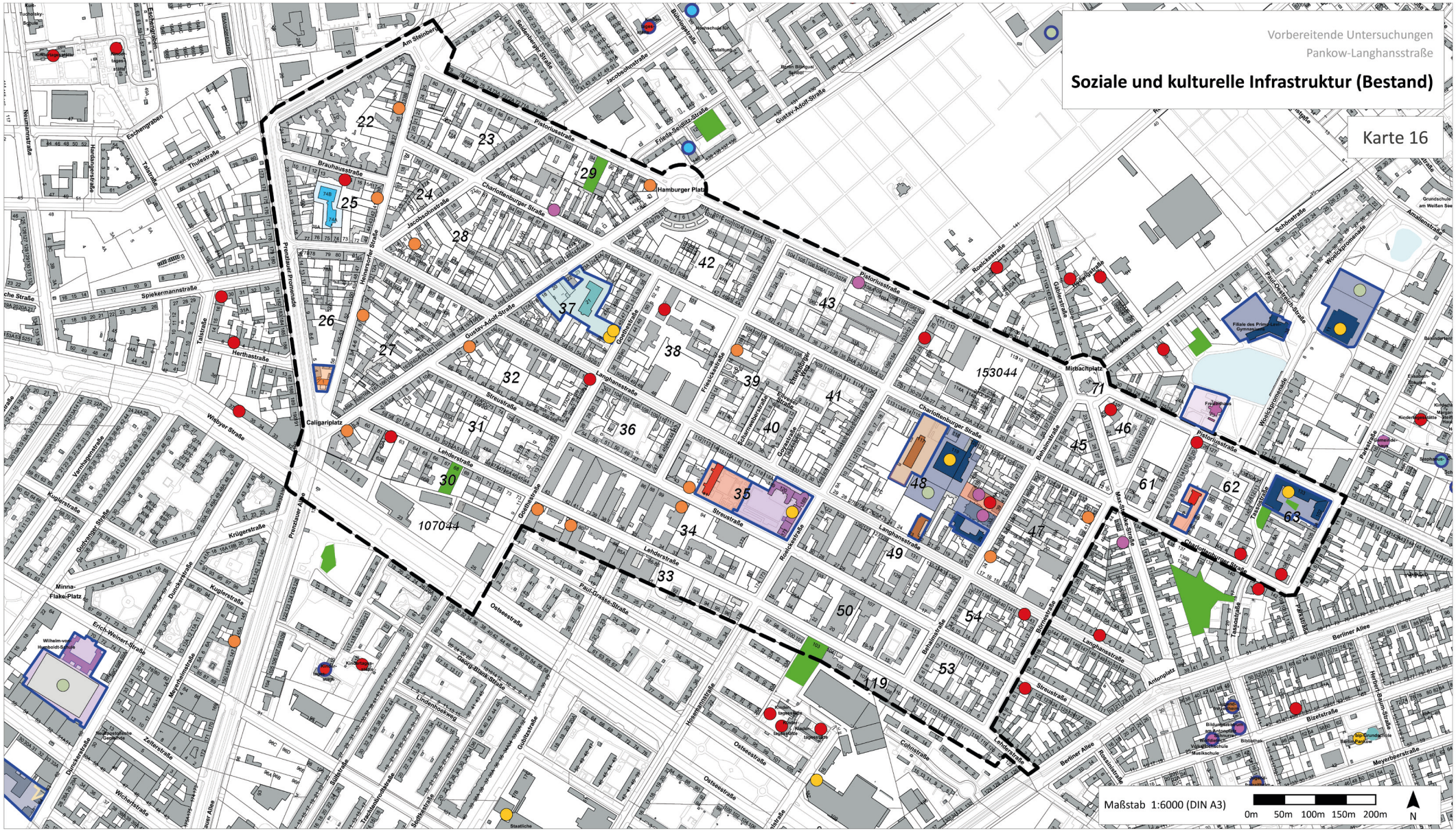
Für Maßnahmen zum Abbau der Versorgungsdefizite im Bereich der sozialen Infrastruktur (u.a. Schulen und Kitas), die mit dem Ausbau bzw. dem Neubau von Standorten verbunden sind, sind im Gebiet und dem Verflechtungsraum Flächenpotenziale vorhanden. Diese befinden sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand, sodass zur Deckung dieser Bedarfe Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden müssen.

Insgesamt ist das Vorliegen von erheblichen Funktionsschwächen im Hinblick auf die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets mit Standorten des Gemeinbedarfs festzustellen.

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Soziale und kulturelle Infrastruktur (Bestand)

Karte 16



Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Kindertagesstätte*
- Sekundarschule*
- Gymnasium*
- Grundschule*
- Gedeckte Sportanlage
- Ungedeckte Sportanlage
- weitere soziale Infrastruktureinrichtungen
- Jugendfreizeiteinrichtung*
- Kunst- und Kultureinrichtung
- Berufsschule/Hochschule*
- Kommunal
- Öffentlicher Spielplatz

* die hellere Farbschattierung stellt die jeweilige Gebäudeaußenfläche dar

Weitere Gebäude

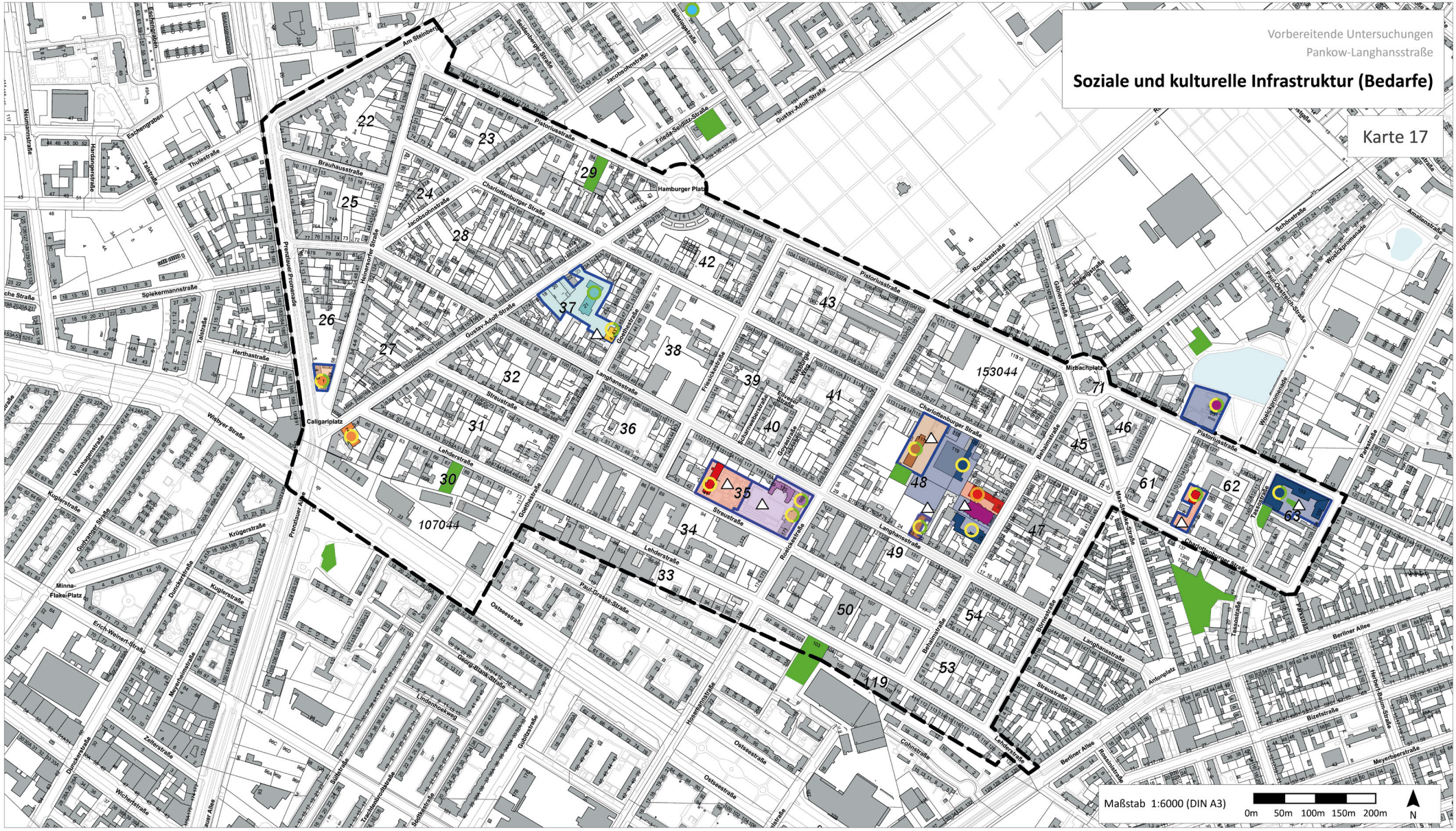
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Planungsgruppe Werkstadt Berlin, SIKO 2016, Bezirksamt Pankow: Städtebauliche Voruntersuchung Quartier Langhansstraße, 2011.


Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße
Soziale und kulturelle Infrastruktur (Bedarfe)
Karte 17
Maßstab 1:6000 (DIN A3)
0m 50m 100m 150m 200m
N
Soziale und kulturelle Infrastruktur
mit Erweiterungs- und/ oder Sanierungsbedarf
Kindertagesstätte*
Sekundarschule*
Gymnasium*
Grundschule*
Berufsschule/Hochschule*
*die hellere Farbschattierung stellt die jeweilige Gebäudeaußenfläche dar
Gedeckte Sportanlage
Kunst- und Kultureinrichtung
weitere soziale Infrastruktureinrichtungen
Jugendfreizeiteinrichtung*
Öffentlicher Spielplatz
Kommunal
Bedarfe
Erweiterungsbedarf
Sanierungsbedarf
Sanierungs- und Erweiterungsbedarf
Bedarf bei den Außenflächen
Weitere Gebäude
Hauptgebäude
Nebengebäude
Weitere Plandarstellungen
21 Hausnummer
33 Blocknummer
Grundstücksgrenze*
Erschließung
Grenze Untersuchungsgebiet
* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt
Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand: Juli 2021
Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Planungsgruppe Werkstadt Berlin, SIKO 2016, Bezirksamt Pankow: Städtebauliche Voruntersuchung Quartier Langhansstraße, 2011.

2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Öffentliche wohnungsnahe Grün- und Freiflächen

Die Versorgungslage mit öffentlichem Grün gilt als erfüllt, wenn 6 m² wohnungsnahe öffentliche Grünflächen je Einwohner zur Verfügung stehen.[194]

Für einen Großteil des Untersuchungsgebietes liegen nur 0,1 m² öffentliches Grün je Einwohner vor. Laut Umweltatlas gelten diese Bereiche als „nicht versorgt". Der Westen des Untersuchungsgebietes ist mit weniger als 3,0 m² je Einwohner „gering versorgt", der Nordosten mit 3,0 bis 6,0 m² „schlecht versorgt" (s. Abbildung 77).[195]

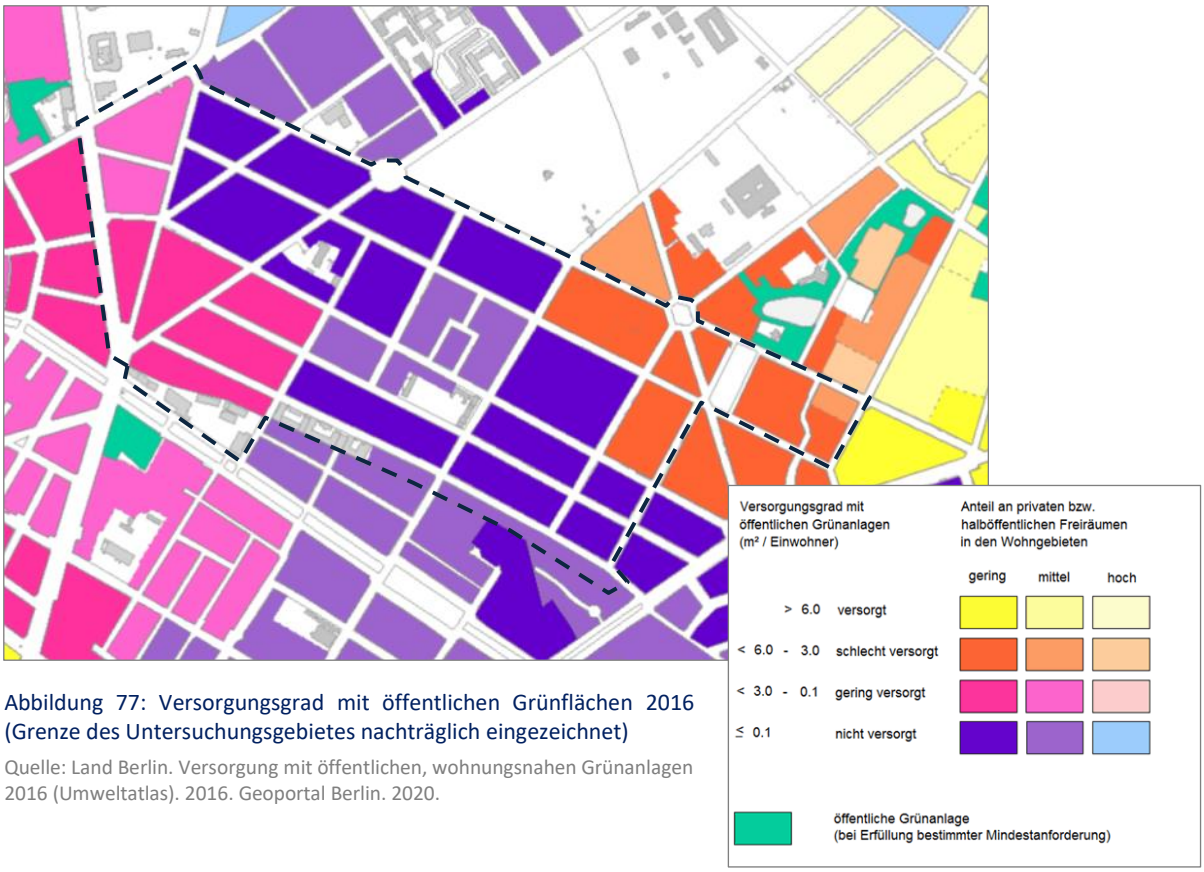


Abbildung 77: Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen 2016 (Grenze des Untersuchungsgebietes nachträglich eingezeichnet)

Quelle: Land Berlin. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas). 2016. Geoportal Berlin. 2020.

Die einzige öffentliche Grünfläche im Gebiet ist 720 m² groß und befindet sich in der Langhansstraße 38/40/41 (Flurstücke 180/181) auf Höhe der Bushaltestelle Friesickestraße. Die Grünfläche ist nicht gestaltet und von geringer Freiraum- und Aufenthaltsqualität (s. Abbildung 78). Westlich daran schließt eine 390 m² große Freifläche der GESOBAU AG an, die früher ebenfalls zur öffentlichen Grünanlage gehörte (Flurstück 177). Auf dem Grundstück Charlottenburger Straße 12 / Max-Steinke-Straße 30 befindet sich auf rd. 340 m² eine Fläche im Fachvermögen des Bezirksamt Pankow, die das Potential besitzt, als öffentliche Grünfläche qualifiziert zu werden. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück, das zeitweise durch Anwohnende gepflegt wurde[196], u.a. ein Trafohäuschen.

[194] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen (Ausgabe 2017). https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e_text/kb605.pdf. 05.07.2020.

[195] Land Berlin. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas). 2016

[196] Berliner Zeitung. Michael Bendler engagiert sich auch 2018 für die kleine Oase am Pistoriusplatz. https://www.berliner-woche.de/weissensee/c-leute/michael-bendler-engagiert-sich-auch-2018-fuer-die-kleine-oase-am-pistoriusplatz_a145143. 23.02.2021.

Die hohe Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren hat die defizitäre Versorgungslage mit öffentlichen Grünflächen im Gebiet weiter verstärkt. Eine Erschließung zusätzlicher wohnungsnaher Grünflächenpotenziale ist nicht erfolgt.



Abbildung 78: Geschützte Grünanlage in der Langhansstraße 180/181 (li.), Lage der Grünfläche in der Langhansstraße 38/40/41 (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH (li.), ALKIS 2019. Nachbearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH (re.)

Nordöstlich des Gebiets befinden sich die als Gartendenkmal geschützten Parkanlagen rund um den Kreuzpfuhl und Jürgen-Kuczynski-Park. Das Areal wurde im Zuge der Entwicklung des Munizipalviertels nach Plänen des Architekten Carl James Bühring ab 1910 gestaltet und wird über die Pistoriusstraße, Woelckpromenade und Schönstraße erschlossen.[197] Der Kreuzpfuhl hat eine Größe von rd. 8.500 m² und eine durchschnittliche Wassertiefe unter 5 m. Über ein Regenüberlaufbecken wird bei Starkregen Wasser aus dem Regenwasserkanal in der Woelckpromenade in den Pfuhl abgeleitet. 1989 wurde das Wasser abgelassen und der Pfuhl entschlammt. [198] Heute ist das Gewässer erneut mit Schadstoffen belastet und wird durch das zuständige Fachamt als stark sanierungsbedürftig eingestuft.[199] Der südlich daran anschließende Jürgen-Kuczynski-Park und der Kreuzpfuhl dienen der Bevölkerung angrenzender Wohnquartiere als Aufenthalts- und Erholungsort. Nach Einschätzung des Landeskriminalamts (städtebliche Kriminalitätsprävention (SKP)) lässt der Park aufgrund einer erhöhten Inanspruchnahme durch das „Trinkermilieu“ ein adäquates Sicherheitsgefühl vermissen. Darüber hinaus ist der Bereich stark verschmutzt.[200]

Östlich des Kreuzpuhls liegt der Weiße See, der aufgrund der umgebenden Parkanlage und verschiedener Attraktionen (u.a. Strandbad, Bootsverleih, Milchhäuschen) ein beliebtes Ausflugsziel und attraktiven Naherholungsraum darstellt.[201] Der Weiße See verfügt über keinen natürlichen oberirdischen Zulauf. Die Speisung erfolgt über das Grundwasser und die Regenwasserkanalisation. Dies führt neben der starken Nutzung – besonders in den Sommermonaten – zu Verschmutzungen und eine sinkende

[197] Ritter, Catrin. Der Kreuzpfuhl in Berlin Pankow. Bestandsaufnahme und Möglichkeiten der Rekrutierung. Diplomarbeit. 2003. S. 12f.

[198] Ritter, Catrin. Der Kreuzpfuhl in Berlin Pankow. Bestandsaufnahme und Möglichkeiten der Rekrutierung. Diplomarbeit. 2003. S. 37.

[199] Interview mit Herrn Dahlke (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 08.01.2020.

[200] Stellungnahme des Landeskriminalamts (SKP) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 22.01.2021.

[201] Ritter, Catrin. Der Kreuzpfuhl in Berlin Pankow. Bestandsaufnahme und Möglichkeiten der Rekrutierung. Diplomarbeit. 2003. S. 10.

Wasserqualität.[202] Beteiligte Schülerinnen und Schüler des Primo-Levi-Gymnasiums konnten im Rahmen einer vor-Ort-Begehung Missstände in diesem Bereich identifizieren (u.a. marode Sitzgelegenheiten).[203]

Nördlich ans Gebiet schließt der Georgen-Parochial Friedhof III an. Der Friedhof besitzt eine ergänzende Naherholungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets. Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung äußerten Anwohnerinnen und Anwohner den Wunsch nach einer besseren Zugänglichkeit des Friedhofs von Seiten der Pistoriusstraße.[204] Auf Teilflächen im Norden sollen mittelfristig Wohngebäude errichtet werden.[205]

Zudem wir Pistoriusplatz wird im Landschaftsprogramm sowie im Flächennutzungsplan des Landes Berlin als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Platz ist vollversiegelt und wird heute als Parkplatz genutzt. In direkter Nähe zum Kreuzpfuhl und Jürgen-Kuczynski-Park verfügt der Platzüber ein hohes Potenzial zur Vernetzung siedlungs- und wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen im Gebiet.

Mit einer Durchschnittsnote von 3,6 wird die Qualität der öffentlichen Grün- und Freiräume durch viele Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet als vergleichsweise schlecht bewertet. Gleichzeitig wird die Schaffung zusätzlicher Grün- und Freiflächen durch rd. die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer befürwortet.[206] Auch die Anwohnerinnen und Anwohner, die an der Auftaktveranstaltung teilgenommen haben, merkten vielfach an, dass weitere öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen werden sollen. Dabei wurden der Erhalt und die Qualifizierung des Kreuzpfuhls und der zugehörigen Parkanlagen hervorgehoben.[207]

[202] Landesamt für Gesundheit und Soziales. https://www.berlin.de/lageso/gesundheit/gesundheitsschutz/badegewaesser/badegewaesserprofile/artikel.339137.php. 09.10.2020.

[203] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

[204] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

[205] Interview mit Herrn Risken (Stadtentwicklungsamt, BA Pankow) vom 28.02.2020.

[206] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[207] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

Öffentliche Spielplätze

Bestand

Im Gebiet gibt es derzeit drei öffentliche Spielplätze unterschiedlicher Größe und Qualität (s. Karte 18).

Der Spielplatz in der Lehderstraße 101[208] wurde Ende 2019 mit Mitteln aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz im Fördergebiet Ostseestraße/Grellstraße für über eine Million Euro umfassend erneuert (s. Abbildung 79).[209]



Abbildung 79: Spielplatz in der Lehderstraße 101

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

In der Lehderstraße 68 befindet sich ein Spielplatz mit 718 m² Nettospielfläche (s. Abbildung 80). Diesem wird seitens des Straßen- und Grünflächenamtes ein mittlerer Sanierungszustand zugeordnet. Kleinere Reparaturen sind erforderlich.[210] Es fehlen schattenspendende Elemente.



Abbildung 80: Spielplatz in der Lehderstraße 68

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Der Spielplatz in der Tassostraße weist eine sehr geringe Aufenthalts- und Freiraumqualität auf, er ist verwahrlost und eine Komplettsanierung erforderlich. Auf der Fläche, die häufig von Schülerinnen und Schülern des Primo-Levi-Gymnasiums als Aufenthaltsfläche genutzt wird, steht derzeit nur eine Tischtennisplatte (s. Abbildung 81).[211] Im Zuge der Schülerbeteiligung wurde nochmals darauf hingewiesen,

[208] Der Spielplatz befindet sich nur zum Teil im Planungsraum Behaimstraße, weshalb in der bezirklichen Spielplatzplanung nur eine Nettospielfläche von 500 m² berücksichtigt wurde.

[209] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 07.01.2020.

[210] ebenda

[211] ebenda

dass es einer Qualifizierung und Pflege der Fläche mit neuen Spielgeräten und besseren Sitzmöglichkeiten bedarf.[212] Erste Gestaltungvorschläge wurden durch die Schülerinnen- und Schüler entwickelt.[213]

Unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes befindet sich der Spielplatz Grüner Hering in der Tassostraße 18. Dieser wurde 2012 im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet Komponistenviertel erneuert. Gleichwohl besteht der Bedarf einer Teilsanierung mit entsprechender Neuausstattung des Sandbereiches mit Holzspielkombination.[214]



Abbildung 81: Spielplatz in der Tassostraße

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 82: Fläche für den Spielplatz in der Pistoriusstraße 95 (o.) sowie Ausschnitt aus der Ausführungsplanung (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH (o.) sowie G+P Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH Landschaftsarchitekten. 2020. (re.)

[212] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020

[213] Siehe Dokumentation der zweiten öffentlichen Beteiligung im Anhang.

[214] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 07.01.2020.

Auf einem landeseigenen Grundstück in der Pistoriusstraße 95 entstand 2020 ein neuer Spielplatz auf einer Gesamtfläche von 1.085 m². Das Grundstück, das lange als Garagenstandort fungierte, befindet sich nun im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (s. Abbildung 82).[215]

Planung

Auf dem Gelände der Jugendfreizeiteinrichtung MAXIM in der Charlottenburger Straße 117 soll im Zuge der Neuordnung und Umgestaltung des Areals im hinteren Bereich zudem ein neuer öffentlicher Spielplatz entstehen (Annahme: rd. 600 m² NSF).[216]

In der Lehderstraße 73/ Ecke Goethestraße befindet sich eine unbebaute Fläche im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (s. Abbildung 83). Die 1.600 m² große Fläche diente lange als Abstellplatz nicht mehr verkehrstauglicher Fahrzeuge. Das Grundstück ist als Vorhaltefläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.[217]

Darüber hinaus konnte das Land Berlin das Vorkaufsrecht für die Grundstücke Jacobsohnstraße 6 (rd. 330 m², s. Abbildung 83 rechts) und Charlottenburger Straße 75 / Heinderdorfer Straße 19 (rd. 400 m²) ausüben und die Flächen in das bezirkliche Fachvermögen überführen. Auf den Grundstücken soll jeweils ein Spielplatz errichtet werden. Am 16.02.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 3-92, in dessen Geltungsbereich sich neben dem Grundstück der Jacobsohnstraße 6 auch das Grundstück der Langhansstraße 71 (rd. 250 m²) befindet. Der B-Plan setzt für die zusammenhängenden Grundstücke eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz fest. Gleiches gilt für das Grundstück in der Streustraße 94 (rd. 1.950 m²) (Aufstellungsbeschluss B-Plans 3-90, der auch hier einen öffentlichen Spielplatz vorsieht, ebenfalls am 16.02.2021). Beide Grundstücke befinden sich noch nicht in kommunalem Eigentum.[218] Auch auf einem Teilbereich des Grundstücks Lehderstraße 91, 92, westl. 92 soll neben einer Inklusions-/Integrationskita ein Spielplatz entstehen (rd. 1.000 m²). Die künftige Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke soll m B-Plan 3-93 festgesetzt werden (Aufstellungsbeschluss beabsichtigt).



Abbildung 83: Unbebaute kommunale Fläche in der Lehderstraße 73 (li.), Unbebautes Grundstück in der Jacobsohnstraße 6 (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2020.

[215] ebenda

[216] Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020 sowie E-Mail vom 24. Januar 2020 sowie Interview mit Herrn Lange (JFE Maxim). 20.02.20.

[217] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 07.01.2020.

[218] Die beiden Grundstücke in der Streustraße 94 und Langhansstraße 71 befinden sich in Privateigentum und sind daher noch nicht auf Karte 18 „Öffentliche Grün- und Freiflächen (Bestand und Planung)“ dargestellt

Versorgungslage

Im Untersuchungsgebiet besteht ein erhebliches Versorgungsdefizit mit öffentlichen Spielplätzen.

In der Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung für den Bezirk Pankow[219] erfolgte eine Bedarfsermittlung auf Ebene der Planungsräume Weißenseer Spitze (0923) und Behaimstraße (0924). Der Planungsraum Weißenseer Spitze wurde dafür in zwei Versorgungseinheiten unterteilt (0923-A und 0923-B).

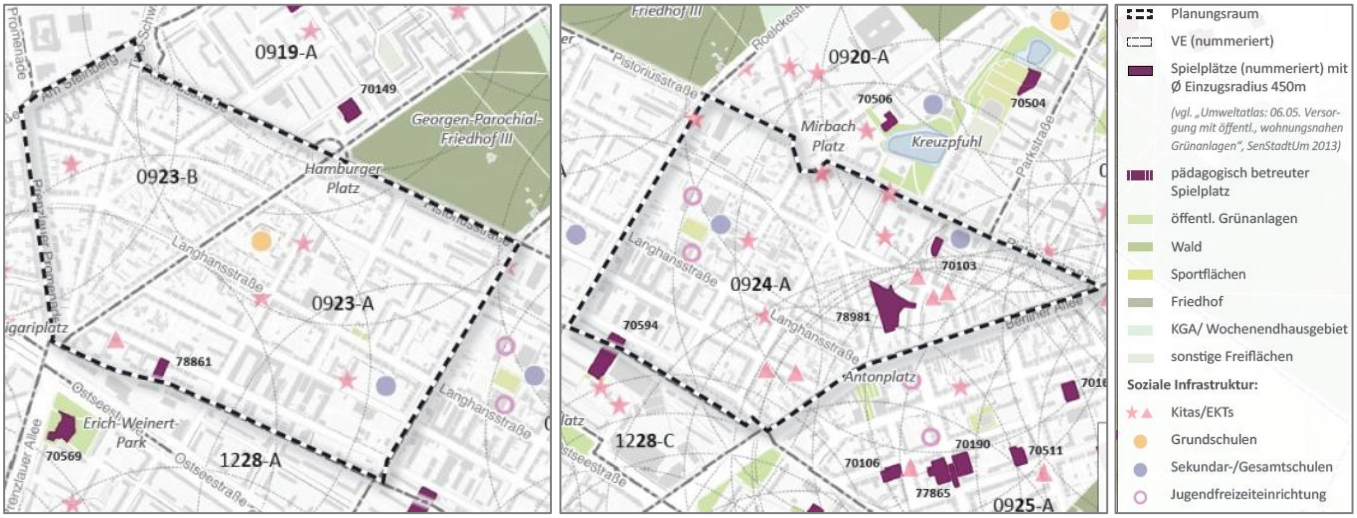


Tabelle 4: Übersicht über die Planungsräume Weißenseer Spitze (0923-A und -B) und Behaimstraße (0924)

Quelle: Bezirk Pankow. Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung für die Planungsräume Behaimstraße und Weißenseer Spitze. 2020.

Tabelle 5 zeigt, dass ein Versorgungsdefizit in allen Planungsräumen vorliegt. Im östlichen Gebietsteil des Planungsraums Weißenseer Spitze (0923-A) liegt das Defizit bei 4.605 m² (=86,5 %.), im westlichen Gebietsteil (0923-B) bei 3.631 m² (=81 %). Mit einem Defizit von 1.990 m² NSF ist die Versorgungslage auch im Planungsraum Behaimstraße defizitär (= rd. 32 %).

Das Versorgungsdefizit im Planungsraum Weißenseer Spitze 0923-A reduziert sich durch die Errichtung eines Spielplatzes auf der Vorhaltefläche in der Lehderstraße 73 / Goethestraße 9 (rd. 1.000 m² NSF) sowie in der Streustraße 94 (rd. 1.460 m² NSF)[220] und Lehderstraße 91, 92, westl. 92 (rd. 750 m² NSF)[221] auf rd. 2.850 m² (= rd. 26 %).

Eine geringfügige Verbesserung der Versorgungslage wird auch im Planungsraum Weißenseer Spitze 0923-B erzielt. Der derzeit einzige Spielplatz in der Pistoriusstraße 95 wurde Ende 2020 eröffnet. Nach der geplanten Errichtung von weiteren Spielplätzen auf den Grundstücken in der Jacobsohnstraße 6/Langhansstraße 71 (rd. 400 m² NSF)[222] sowie Charlottenburger Straße 75 / Heinersdorfer Straße 19 (rd. 300 m² NSF)[223] reduziert sich das Versorgungsdefizit im Planungsraum auf rd. 2.910 m² NSF. Dies entspricht einem Versorgungsdefizit von noch immer rd. 67 %.

[219] Bezirk Pankow. Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung für die Planungsräume Behaimstraße und Weißenseer Spitze. 2020.

[220] Annahme: Nettospielfläche = 75 % der Gesamtfläche

[221] ebenda

[222] ebenda

[223] ebenda

Durch den geplanten Spielplatz auf dem Gelände der Jugendfreizeiteinrichtung MAXIM (= rd. 2.250 m² NSF)[224] wird das Defizit im Planungsraum Behaimstraße behoben. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Defizit durch noch nicht ausgeschöpfte Wohnbaupotenziale und damit verbundene Einwohnerzuwächse künftig noch weiter erhöhen wird. Demgegenüber kann sich die Versorgungslage durch den kommunalen Ankauf weiterer geeigneter unbebauter Flächen weiter verbessern. Die Erforderlichkeit des kommunalen Grunderwerbs zur Behebung der Defizite wird weiterhin als hoch eingeschätzt.

Versorgungseinheit Weißenseer Spitze 0923-A	
Lage	Zwischen Roelckestraße und Gustav-Adolf-Straße
Spielplätze (Bestand)	Lehderstraße 68 (718 m² NSF)
Nettospielfläche (NSF)	718 m²
Versorgungsdefizit Bestand (31.12.19) (NSF)	**4.605 m² (= 86,5 %)**
Versorgungsdefizit nach Errichtung Spielplatz: **Lehderstr. 73 / Goethestr. 9 ,** rd. 1.000 m² NSF (Grundstück in kommunalem Eigentum)	**Rd. 3.600 m² (= rd. 67 %)**
Versorgungsdefizit nach Errichtung Spielplatz: **Streustraße 94,** rd. 1.460 m² NSF (Privatgrundstück, Grunderwerb erforderlich) **Lehderstraße 91, 92, westl. 92**, rd. 750 m² NSF (Privatgrundstück, Grunderwerb erforderlich)	**Rd. 1.400 m² (= rd. 26 %)**

Versorgungseinheit Weißenseer Spitze 0923-B	
Lage	Zwischen Gustav-Adolf-Straße und Prenzlauer Promenade
Spielplätze (Bestand)	Pistoriusstraße 95 (rd. 720 m² NSF)
Nettospielfläche (NSF)	810 m²
Versorgungsdefizit Bestand (31.12.19) (NSF)	**3.631 m² (= 81 %)**
Versorgungsdefizit nach Errichtung Spielplätze: **Jacobsohnstraße 6**, rd. 200 m² NSF **Charlottenburger Str. 74 / Heinersdorfer Str. 19,** rd. 300 m² NSF (Alle Grundstücke in kommunalem Eigentum)	**Rd. 3.100 m² (= rd. 71 %)**
Versorgungsdefizit nach Errichtung Spielplatz: **Langhansstraße 71,** rd. 190 m² NSF (Privatgrundstück, Grunderwerb erforderlich)	**Rd. 2.910 m² (= rd. 67 %)**

Versorgungseinheit Behaimstraße 0924	
Lage	Zwischen Roelckestraße und Berliner Allee
Spielplätze (Bestand)	Lehderstraße 101 (500 m² NSF) Tassostraße (303 m² NSF) *Grüner Hering (3.347m² NSF) (außerhalb des Untersuchungsgebietes)*
Nettospielfläche (NSF)	4.150 m²
Versorgungsdefizit Bestand (31.12.19) (NSF)	**1.990 m² (= 32,4 %)**
Versorgungsdefizit nach Fertigstellung des geplanten Spielplatzes: • JFE Maxim (Charlottenburger Str. 116-119) (rd. 3.000 m² NSF)	**Rd. - 260 m² (= 0 %)**

[224] ebenda

Tabelle 5: Versorgungsdefizite in den Planungsräumen (Stand: 31.12.2019)

Quelle: Bezirk Pankow. Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung für die Planungsräume Behaimstraße und Weißenseer Spitze. 2020.

Die Verbesserung der Kinderspielmöglichkeiten wurde sowohl durch die Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung[225] als auch durch die Anwohnerinnen und Anwohner bei den verschiedenen Beteiligungsformaten[226] als besonders wichtiges Ziel angegeben.

Öffentlicher Baumbestand

Straßenbäume befinden sich entlang fast aller Straßenzüge im Untersuchungsgebiet, auf dem Caligariplatz sowie auf den wenigen vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen. Ausnahmen sind die Straßen Am Steinberg, Heinersdorfer Straße, Brauhausstraße, das westliche Teilstück der Langhansstraße und die Gustav-Adolf-Straße, was insbesondere auf die schmalen Straßenquerschnitten zurückzuführen ist. Entsprechend der Baumleitplanung wurden in der Gustav-Adolf-Straße im Jahr 2020 30 Bäume gepflanzt.[227] Die übrigen Straßen sind überwiegend beidseitig mit Straßenbäumen bepflanzt (eine Ausnahme bildet die Börnestraße). Die Pflanzung neuer Straßenbäume wird von vielen Anwohnenden gewünscht.[228]

Viele Straßenbäume befinden sich in einem schlechten Zustand, da die Baumscheiben – auch bedingt durch die schmalen Straßenquerschnitte – oftmals sehr klein sind.

Anlagenbäume befinden sich auf den landeseigenen Grundstücken der Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Spielplätze.



Abbildung 84: Straßenbäume in der Langhansstraße (li.) und Charlottenburger Straße (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2019.

[225] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[226] Anmerkungen i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[227] Email von Frau Guder (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow) vom 08.04.2020.

[228] Anmerkungen i.R. der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

Private Freiflächen

Abbildung 77 gibt Auskunft über die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet auf Blockebene und lässt somit Rückschlüsse auf die vorhandenen Freiräume zu. Demzufolge weist die Mehrzahl der Blöcke im Gebiet einen geringen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen auf. Ausnahmen bilden die Blöcke 153035, 153036, 153039, 153040 und 153041 im mittleren Gebietsteil sowie die Blöcke 153022 und 153025 im Nordwesten der Weißenseer Spitze. Diese Blöcke sind durch überwiegend begrünte Blockinnenbereiche gekennzeichnet. Besonders großzügige zusammenhängende Grünflächen befinden sich in den Blöcken 153039 und 153043 auf den landeseigenen Flächen der GESOBAU AG. Auf diesen Flächen in Block 153043 befinden sich auch informelle Fußwege, die abseits der vielbefahrenden Straßen durch Anwohnerinnen und Anwohner genutzt werden.

Im Gebiet zu unterscheiden ist zwischen Freiflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen (Wohnbezug) und Freiflächen, die überwiegend dem Gewerbe zuzuordnen sind (Gewerbebezug).

Abbildung 85 gibt einen Überblick über den Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen nach der jeweiligen Nutzungsart. Dach- und Fassadenbegrünungen sind im Gebiet bisher nur vereinzelt vorzufinden. Das Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft.

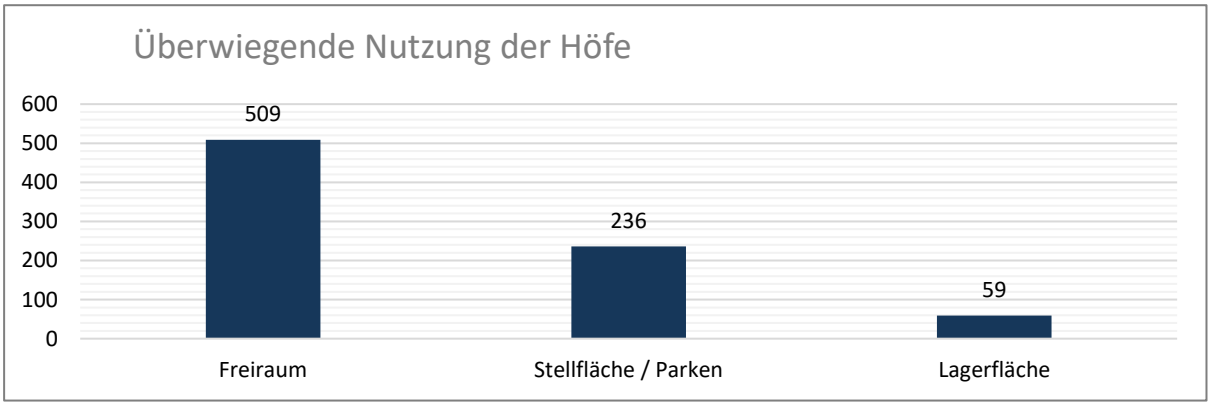


Abbildung 86: Nutzung der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 804)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov. 2019 – Feb. 2020

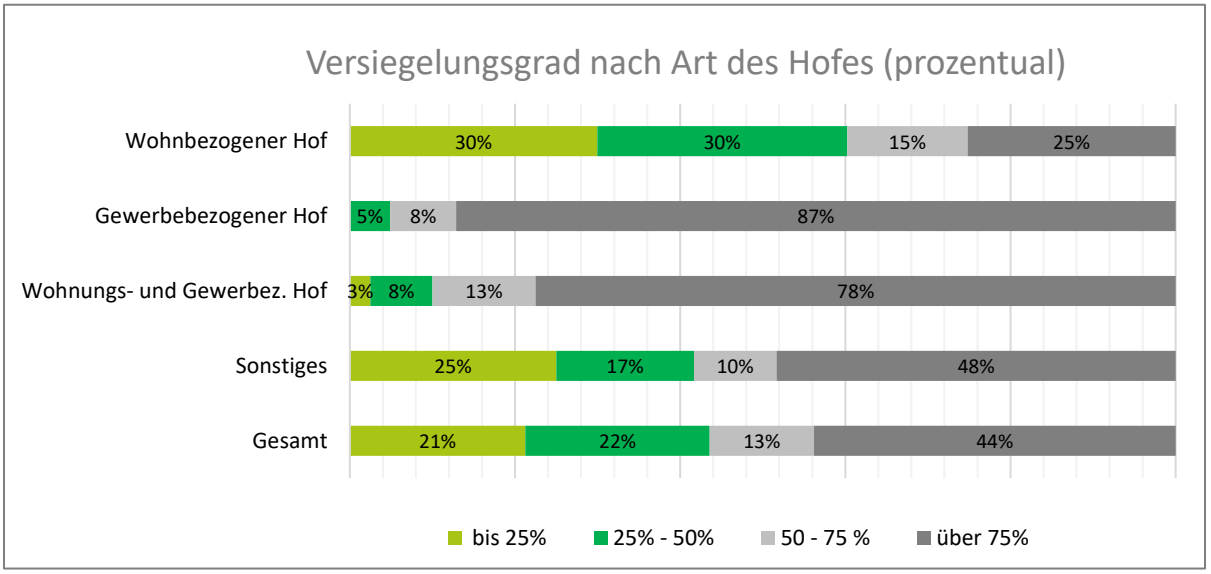


Abbildung 85: Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 869)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Überwiegend wohnbezogene private Freiflächen

Auf den privaten Freiflächen, die überwiegend der Wohnnutzung zuzuordnen sind, befinden sich in der Regel Fahrradabstellmöglichkeiten, Müllcontainer und zum Teil Sitzgelegenheiten und Spielgeräte. In der Freiraum- und Gestaltqualität unterscheiden sich die Freiflächen deutlich. Während einige Freiflächen gestaltet, begrünt und gepflegt sind und eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität aufweisen, sind andere Freiflächen stark versiegelt und unattraktiv (s. Abbildung 87). Private Freiflächen mit hohem Grünanteil und Aufenthaltsqualität sind vor allem bei kürzlich errichteten Wohngebäuden vorzufinden. Demgegenüber ist ein Viertel der privaten Freiflächen stark versiegelt (> 75 %). Ein großes Potenzial wird folglich in Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen gesehen.



Abbildung 87: Gestaltete Freifläche in der Behaimstraße (li.) und ungestalter, versiegelter Hof in der Gustav-Adolf-Straße (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Auch die Anwohnerinnen und Anwohner bemängeln die Qualität der privaten Freiflächen und äußern den Wunsch nach einer Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung.[229]



Abbildung 88: Spielgeräte im Hof der Behaimstraße 47 (li.) und Streustraße 120 (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Im Rahmen der Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung wurde zudem der Versorgungsgrad mit privaten Spielflächen in den einzelnen Versorgungsbereichen des Gebietes näher untersucht. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der weitgehend dichten Bebauung ein hohes Versorgungsdefizit mit privaten Spielflächen ermittelt (75-90 %).

Insgesamt konnten auf über 40 von rd. 600 privaten wohnbezogenen Freiflächen Spielgeräte gezählt werden, die sich jedoch in ihrer Qualität unterscheiden (s. Abbildung 88).[230] Hochwertige Spielgeräte

[229] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

[230] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH Nov. 2019 – Feb. 2020.

befinden sich vor allem auf den Freiflächen von Neubauten. Die privaten Spielbereiche können das hohe Defizit an öffentlichen Spielplätzen nicht kompensieren.

Überwiegend gewerblich genutzte private Freiflächen

Etwa ein Viertel der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet wird überwiegend gewerblich genutzt (s. Abbildung 86). Diese dienen in der Regel als Lager oder Parkplatz und sind oftmals stark versiegelt (s. Abbildung 85). Ein Schwerpunkt sind die Ruthenbergschen Höfe und die Parkplätze der Lebensmittelmärkte (u.a. in Block 1070**44**).

Es ist davon auszugehen, dass sich auf einem Großteil dieser Flächen aufgrund auch langzeitigen gewerblichen Nutzungen Altlasten befinden (siehe Kapitel 2.2.10).[231]



Abbildung 89: Gewerblich genutzte Freifläche in der Lehderstraße 39/41 (li.), Gewerblich genutzte Freifläche in der Roelckestraße 152/153 (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Resümee

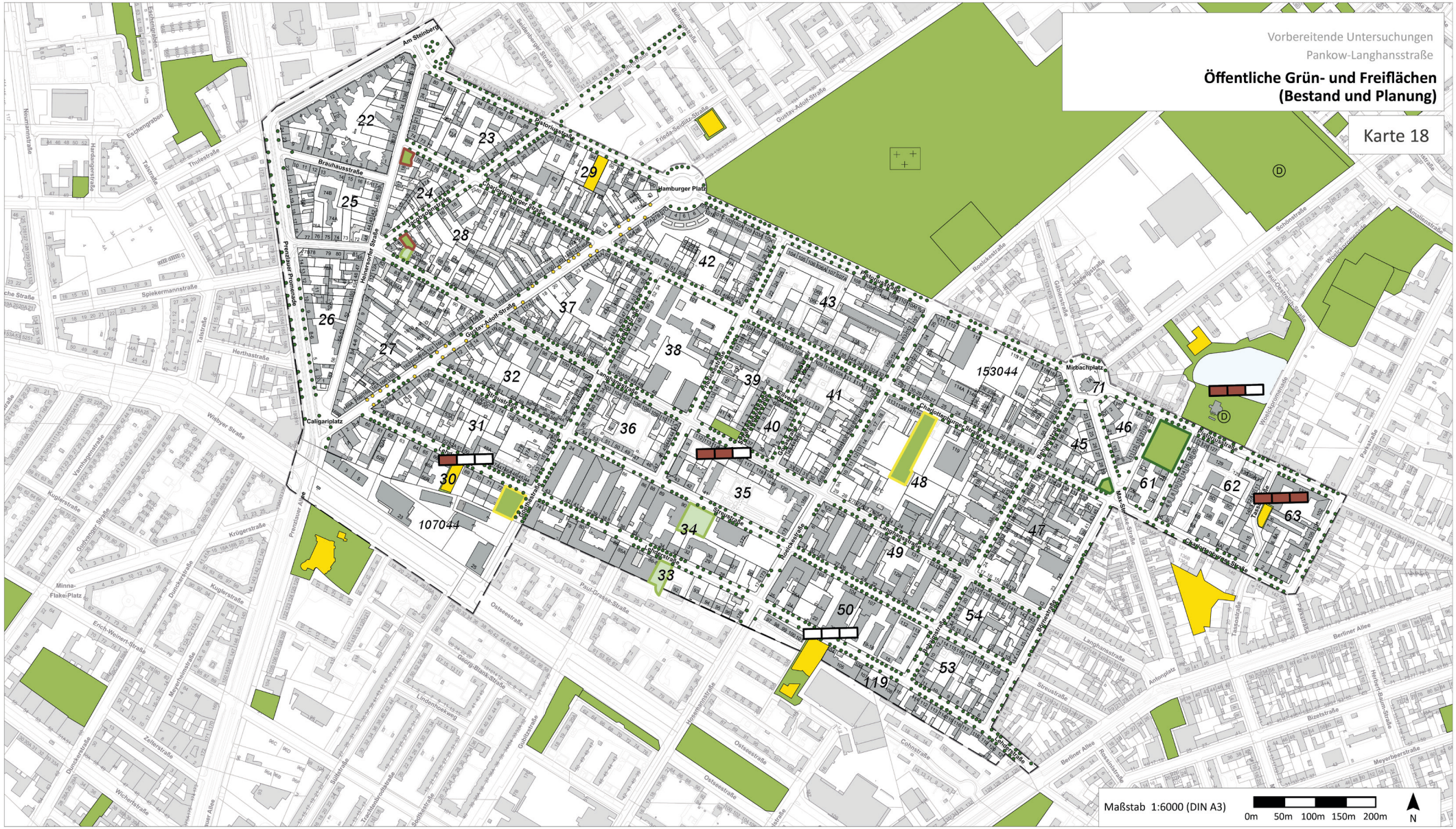
Mit dem Weißen See, Kreuzpfuhl und den dazugehörigen Parkanlagen liegen attraktive siedlungsnahe Grünflächen unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebietes. Demgegenüber besteht innerhalb des Gebiets ein hohes Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. So ist der Pistoriusplatz im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt, fungiert derzeit aber als vollversiegelter Parkplatz. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist besonders defizitär. Ohne bestehenden öffentlichen Spielplatz ist der westliche Gebietsteil besonders stark betroffen (Defizit von 100 %). Auch nach Fertigstellung bereits geplanter Spielplätze bleibt ein erhebliches Versorgungsdefizit bestehen. Teilweise ist der qualitative Zustand der bestehenden Spielplätze verbesserungswürdig (v.a. Spielplatz in der Tassostraße).

Viele Straßenbäume befinden sich aufgrund zu kleiner Baumscheiben in einem schlechten Zustand. In einem gesondert zu erstellenden Verkehrs- und Mobilitätskonzepts sollen die Standortqualitäten berücksichtigt und Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Über 40 % der privaten Freiflächen sind hoch versiegelt (Versiegelungsgrad < 75 %), was auch am hohen Anteil gewerblich genutzter Freiflächen liegt. So wird u.a. die Versickerung von Regenwasser erschwert. Freiflächen, die Wohngebäuden zugeordnet sind, unterscheiden sich zudem deutlich in ihrer Qualität (Anteil Grün, Gestaltungsqualität). Darüber hinaus besteht Potenzial bei Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die dargestellten Missstände im Bereich öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen führen im Gebiet zu einem erheblichen Funktionsdefizit.

[231] Interview mit Frau Köpp (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 28.01.2020.



Öffentliche Grün- und Freiflächen

- Öffentliche Grünfläche (Bestand)
- Öffentliche Grünfläche (Potenzial auf kommunaler Fläche)
- Spielplatz (Bestand)
- Spielplatz (Planung)
- Spielplatz (Potenzial auf angekaufter Fläche)
- Spielplatz (Potenzial auf nicht kommunaler Fläche)

- Öffentliche Straßenbäume (Bestand)
- Öffentliche Straßenbäume (Planung)
- Friedhof
- Gartendenkmal

Sanierungsbedarf öffentlicher Grünflächen und Spielplätze

- kein Bedarf
- geringer Bedarf
- mittlerer Bedarf
- erheblicher Bedarf

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	Bezirksamt Pankow: Bezirkliche Spielplatzplanung für den Bezirk Pankow, 2020.

2.2.9 Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum

Verkehr und Erschließung

Das Untersuchungsgebiet ist gut im übergeordneten Straßennetz eingebunden. Im StEP Verkehr sind die das Gebiet flankierenden Straßen Prenzlauer Promenade und Berliner Allee als großräumige Straßenverbindungen (Stufe I), die Ostseestraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), Roelckestraße, Am Steinberg und Pistoriusstraße als örtliche Straßenverbindungen (Stufe III) sowie Langhansstraße und Gustav-Adolf-Straße als Ergänzungsstraßen (Stufe IV, weitere Straßen von besonderer Bedeutung) dargestellt. In der Planung 2025 des StEP Verkehrs für die übergeordneten Straßen ist die Berliner Allee nicht mehr als großräumige (Stufe 1), sondern als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2) bestimmt. Während großräumige Straßenverbindungen Oberzentren in der Region mit den Zentrenbereichen historische Mitte und City West verbinden, schaffen übergeordnete Straßenverbindungen eine Verknüpfung zwischen bezirklichen Hauptzentren und besonderen Mittelzentren.[232] Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Nebenstraßen (s. Karte 19).

Tabelle 6 zeigt die 2014 erhobene durchschnittliche Verkehrsstärke in Kfz / 24 Stunden (inkl. Lkw, Motorräder und Busse). Mit 30.001 bis 40.000 Kfz / 24 Stunden (inkl. Lkw, Motorräder und Busse) wird der im Untersuchungsgebiet liegende Abschnitt der Ostseestraße zwischen Goethestraße und Prenzlauer Promenade durch motorisierte Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer im Jahr 2014 am stärksten befahren. Darauf folgt die Prenzlauer Promenade mit 30.001 bis 40.000 Kfz / 24 Stunden. Die Roelckestraße ist die am stärksten befahrene Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Untersuchungsgebietes (10.001-15.000 Kfz / 24 Stunden).[233] Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung im Gebiet vor allem auf ortsfremden Durchgangsverkehr zurückzuführen ist.

Straßenabschnitt	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Kfz / 24 Std.
Ostseestraße (Goethestraße – Prenzlauer Promenade)	30.001 bis 40.000
Prenzlauer Promenade	20.001 bis 30.000
Am Steinberg	10.001 bis 15.000
Pistoriusstraße (Am Steinberg – Mirbachplatz)	10.001 bis 15.000
Roelckestraße	10.001 bis 15.000
Pistoriusstraße (Mirbachplatz – Berliner Allee)	5.001 – 10.000
Langhansstraße (Gustav-Adolf-Straße – Roelckestraße	5.001 – 10.000
Gustav-Adolf-Straße	unter 5.000
Langhansstraße (Prenzlauer Promenade – Gustav-Adolf-Straße)	unter 5.000
Langhansstraße (Roelckestraße – Berliner Allee)	unter 5.000

Tabelle 6: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Untersuchungsgebiet (DTV, Kfz / 24 Std.

Quelle: Land Berlin. Verkehrsmengen 2014 (Umweltatlas). 2014.

Im Jahr 2019 wurde im Auftrag der Verkehrslenkung Berlin eine nach Verkehrsteilnehmern differenzierte Knotenstromzählung[234] in der Gustav-Adolf-Straße und östlichen Prenzlauer Promenade durchgeführt. Rd. 4.800 Kfz / 24 Stunden biegen aus der Prenzlauer Promenade rechts in die Gustav-Adolf-Straße ab. In die entgegengesetzte Richtung fahren hingegen nur 442 Kfz / 24 Stunden. Dabei ist die Verkehrsbelastung zur Mittagszeit (12 bis 13 Uhr) am höchsten.

[232] Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Berliner Straßennetz – Erläuterung zur Klassifizierung des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. 2017.

[233] Land Berlin. Verkehrsmengen 2014 (Umweltatlas). 2014.

[234] Die Zählung wurde am Dienstag, den 05.03.2020, von 7:00 bis 19:00 Uhr durchgeführt.

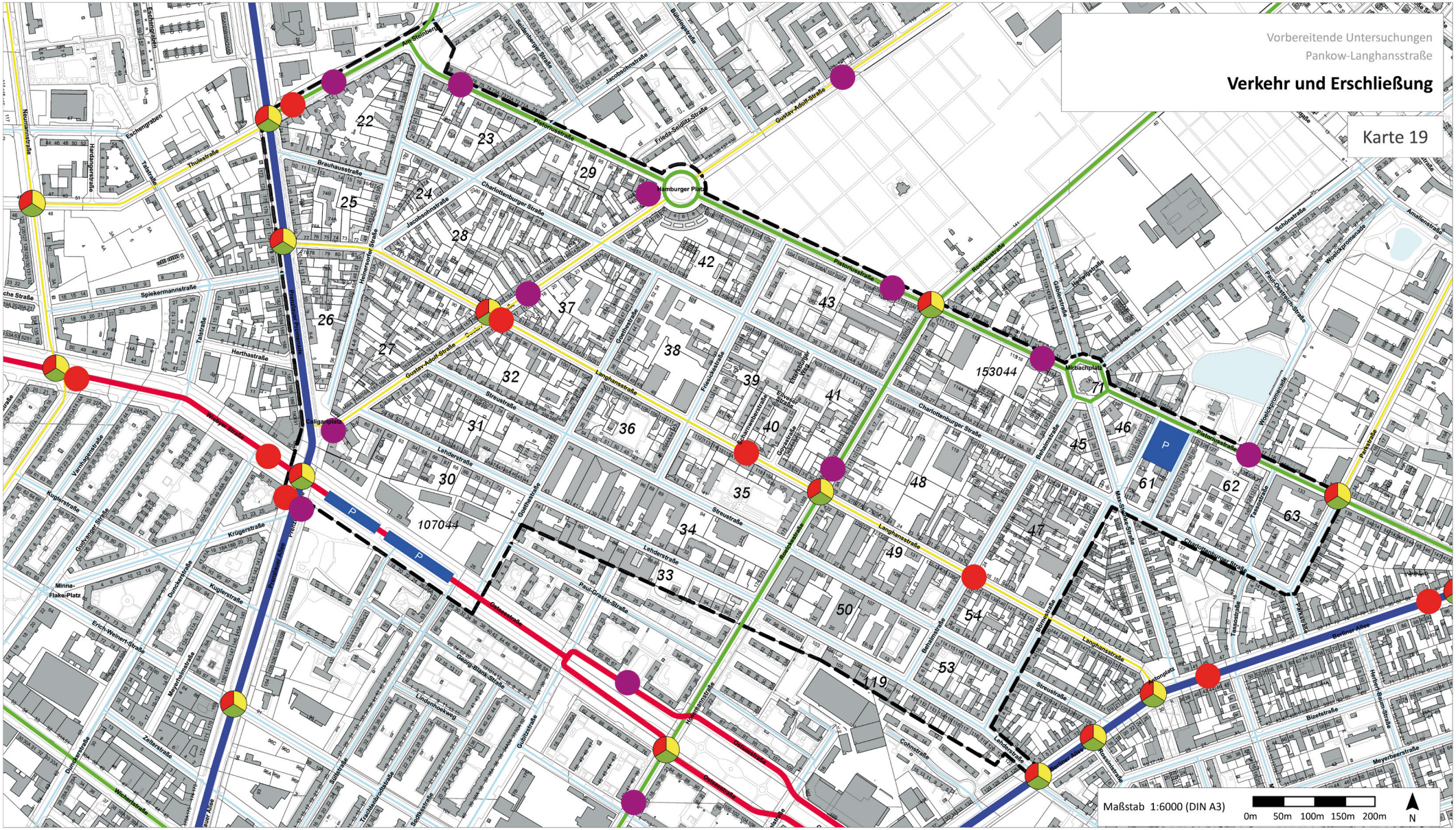
Dieser ist auch an anderen Stellen im Untersuchungsgebiet erkennbar. In erster Linie zu nennen sind die ampelfreien Straßen Börnestraße, Behaimstraße und Parkstraße für eine verkürzte Nord-Süd-Verbindung zwischen Wisbyer Straße/Berliner Allee und Pistoriusstraße sowie die Lehderstraße als Ost-West-Verbindung zwischen Prenzlauer Promenade und Berliner Allee. Hintergrund ist das Umfahren von Kreuzungsbereichen mit Lichtsignalanlagen, wo es stellenweise zu Rückstaubildungen kommt, insbesondere am Hamburger Platz, den Knotenpunkten Langhansstraße – Goethestraße, Langhansstraße – Roelckestraße, Lehderstraße – Goethestraße sowie am Caligariplatz (Prenzlauer Promenade – Gustav-Adolf-Straße – Lehderstraße). Es ist davon auszugehen, dass viele Autofahrende auch Rückstaubildungen durch die Straßenbahn in der Langhansstraße vermeiden wollen. Das hohe Verkehrsaufkommen führt in Verbindung mit dem insgesamt sehr engmaschigen Straßennetz bestehend aus örtlichen Straßenverbindungen (Stufe III) und Ergänzungsstraßen (Stufe IV) zu massiven Auswirkungen auf die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Für die Lösung der insgesamt komplexen verkehrlichen Problemlagen ist die Erarbeitung eines gesonderten Verkehrs- und Mobilitätskonzepts erforderlich.

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Verkehr und Erschließung

Karte 19



Straßenverbindungen*
- Großräumige Straßenverbingung (Stufe I)
- Übergeordnete Straßenverbingung (Stufe II)
- Örtliche Straßenverbingung (Stufe III)
- Ergänzungsstraßen (Stufe VI)
- Nebenstraßen

*Kategorie nach STEP Verkehr

ÖPNV-Haltestellen
- Bus
- Tram

Ampeln und Parkplatz
- Ampel
- P Öffentlicher Parkplatz

Weitere Gebäude
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen
- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Senat für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, STEP Verkehr, 2011; Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV stellt als Bestandteil des Umweltverbundes[235] eine wichtige Alternative zum Autoverkehr dar. Die Stärkung des Umweltverbundes ist im Mobilitätsgesetz[236] als zentrales Ziel künftiger Planungen verankert.[237]

Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen gut an den ÖPNV angebunden.[238] Folgende Tram- und Buslinien sind zu nennen:

Tramlinie	Taktung	Linienführung im Untersuchungsgebiet	Haltestellen im Untersuchungsgebiet
M2 (Heinersdorf – S+U Alexanderplatz)	Alle 5-20 Min.	Prenzlauer Promenade	Prenzlauer Promenade / Am Steinberg
12 (Weißensee, Pasedagplatz – Mitte, Am Kupfergraben)	Alle 10 Min.	Langhansstr., Prenzlauer Allee	Behaimstr., Friesickestr., Gustav-Adolf-Str. / Langhansstr.
M13 (Wedding, Virchow-Klinikum – S+U Warschauer Str.)	Alle 10 Min.	Langhansstr., Prenzlauer Allee	Behaimstr., Friesickestr., Gustav-Adolf-Str. / Langhansstr.
Buslinie	**Takt in HVZ**	**Linienführung im Untersuchungsgebiet**	**Haltestellen im Untersuchungsgebiet**
156 (Buschallee/Hansastr. – S Storkower Str.)	Alle 10 Min.	Gustav-Adolf-Str.	Caligariplatz, Gustav-Adolf-Str. / Langhansstr., Hamburger Platz
158 (Heinersdorf, Am Wasserturm – Alt-Blankenburg, S Buch)	Alle 20 Min.	Gustav-Adolf-Str., Pistoriusstr., Hamburger Platz, Mirbachplatz, Roelckestr.	Caligariplatz, Gustav-Adolf-Str. / Langhansstr., Roelckestr., Roelckestr. / Langhansstr., Mirbachplatz, Woelckpromenade
255 (Weißensee, Schwarzelfenweg – U Osloer Str.)	Alle 10 Min.	Pistoriusstr., Mirbachplatz, Hamburger Platz, Am Steinberg	Prenzlauer Promenade / Am Steinberg, Heinersdorfer Str. / Am Steinberg, Hamburger Platz, Roelckestr., MIrbachplatz, Woelckpromenade

Tabelle 7: Tram- und Buslinien im Untersuchungsgebiet

Quelle: Berliner Nahverkehrsplan 2019-2023. 2019.

Ergänzend befindet sich der ÖPNV-Knotenpunkt Antonplatz unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes, der zusätzlich an die Tramlinie M4 angebunden ist. Über die M4 ist u.a. eine direkte Verbindung zum Berliner S-Bahn-Ring gewährleistet (S-Bahnhof Greifswalder Str.). Wegen des erhöhten Fahrgastaufkommens werden bei der Tramlinie M2 seit 2019 längere Fahrzeuge eingesetzt.[239]

Eine Überlagerung des Untersuchungsgebietes mit allen Haltestelleneinzugsbereichen mit einem Radius von 300 m (entsprechen rd. 5 Gehminuten) zeigt, dass eine flächendeckende Erreichbarkeit sichergestellt werden kann. Eine Erhebung von Verkehrslücken im Berliner ÖPNV-Netz kommt zu dem gleichen Ergebnis (0 % der Fläche des Untersuchungsgebietes sind demnach schlecht an Bus, Tram und S-Bahn angebunden).[240] Mit maximal einem Umstieg können Anwohnerinnen und Anwohner ins Stadtzentrum gelangen.

[235] Der Umweltverbund besteht aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr

[236] Das Mobilitätsgesetz wurde am 28. Juni 2018 durch das Abgeordnetenhaus beschlossen und sieht vor, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr in der Verkehrsplanung Berlins künftig vor dem Autoverkehr zu behandeln.

[237] Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Mobilitätsgesetz. https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/mobilitaetsgesetz/. 14.07.2020.

[238] U.a. Interview mit Herrn Johnke (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow). 18.02.2020.

[239] Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023. 25.02.2019. S. 313.

[240] Technische Universität Berlin, Tagesspiegel, CHORA Conscious City. Verkehrslücken Berlin. https://verkehrsluecken.tagesspiegel.de/. 30.03.2020. 2017.

Die Haltestellen der Tram- und Buslinien in der Langhansstraße (M12, M13) sind aktuell noch nicht barrierefrei ausgebaut. Dies ist seitens der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) im Zuge der Erneuerung der Straßenbahngleisanlagen in der Langhansstraße ab dem Frühjahr 2021 vorgesehen.[241] Mit Ausnahme der Haltestelle in der Ostseestraße sind auch die vorhandenen Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet noch nicht barrierefrei ausgebaut.[242]

Darüber hinaus plant die BVG die Umgestaltung der Straße Am Steinberg (zwischen Prenzlauer Promenade und Pistoriusstraße/Heinersdorfer Straße). Dies beinhaltet eine Neuaufteilung des Verkehrsraums mit ausreichenden Fahrbahnteilern, Haltestellenbreiten und Radverkehrsanlagen.[243]

Durch die geplante mittelfristige Entwicklung und Erweiterung der Kunsthochschule Weißensee nördlich des Untersuchungsgebiets ist von einem verstärkten Fahrgastaufkommen auszugehen. Zugleich sind Anpassungen im ÖPNV-Netzt denkbar. Die Entwicklung der Kunsthochschule soll innerhalb eines Zeitraums von rd. 15 Jahren erfolgen.[244]

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bewerten die öffentliche Verkehrsanbindung im Untersuchungsgebiet mit der Durchschnittsnote 2,3 als besonders gut.[245] Dies bestätigte sich auch im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung.

[241] Stellungnahme der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 18.11.2019.

[242] Stellungnahme der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 13.01.2021.

[243] Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Verkehrsmanagement) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 27.01.2021.

[244] Stellungnahme der Senatskanzlei – Wissenschaft und Forschung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 20.01.2021.

[245] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.



ÖPNV-Haltestellen und -Verbindungen innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsgebietes

- S-Bahn Haltestelle
- Tram Haltestelle
- Bus Haltestelle
- S-Bahn Linienführung (Ringbahn)
- Tram Linienführung
- Bus Linienführung

Weitere Gebäude

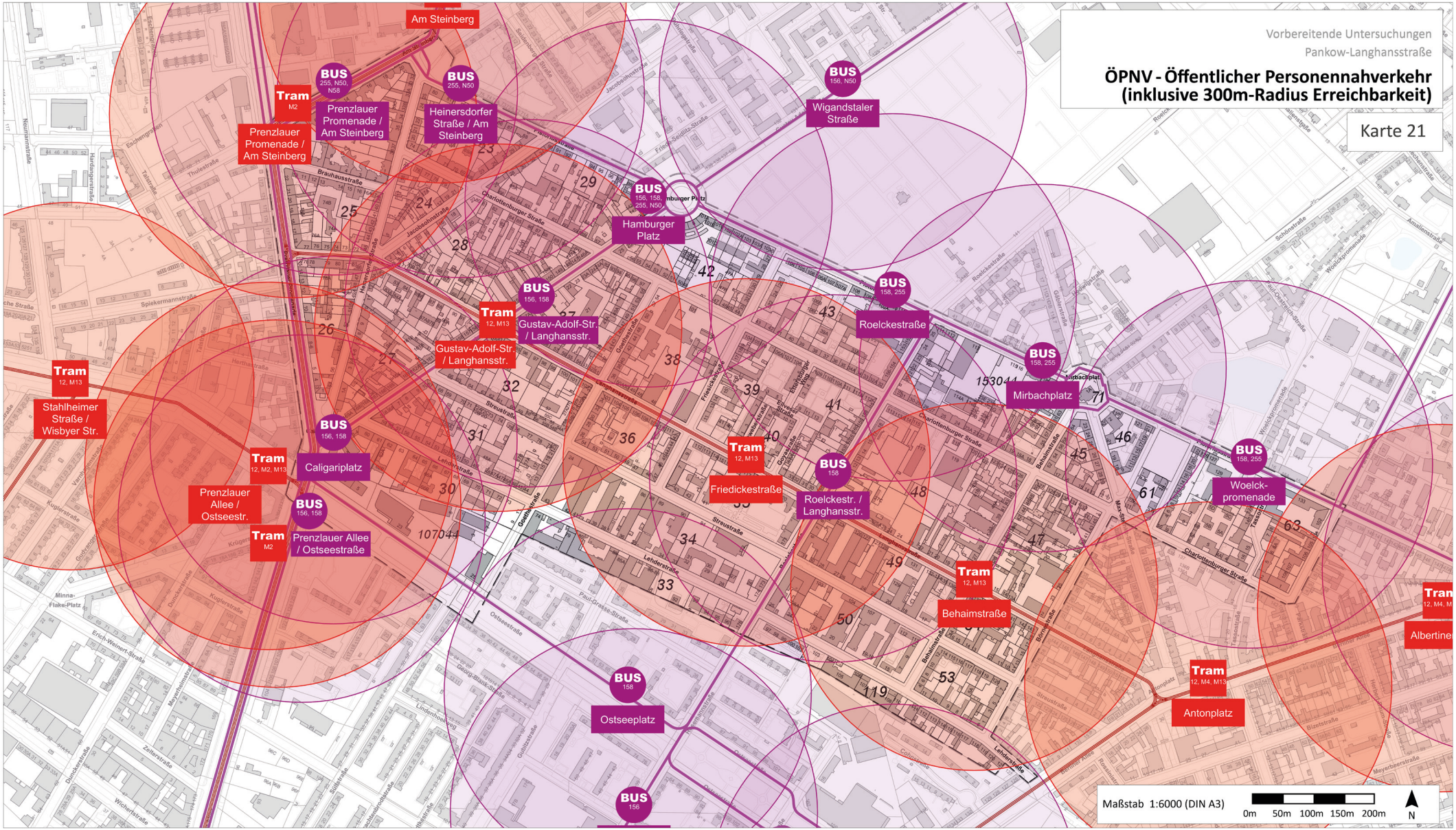
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. STEP Verkehr, 2011.


Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße
ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr
(inklusive 300m-Radius Erreichbarkeit)
Karte 21
Am Steinberg
BUS 255, N50, N58
Tram M2
Prenzlauer Promenade / Am Steinberg
BUS 255, N50
Heinersdorfer Straße / Am Steinberg
BUS 156, N50
Wigandstaler Straße
BUS 156, 158, 255, N50
Hamburger Platz
BUS 156, 158
Tram 12, M13
Gustav-Adolf-Str. / Langhansstr.
BUS 158, 255
Roelckestraße
BUS 158, 255
Mirbachplatz
Tram 12, M13
Stahlheimer Straße / Wisbyer Str.
BUS 156, 158
Tram 12, M2, M13
Caligariplatz
Prenzlauer Allee / Ostseestr.
BUS 156, 158
Tram M2
Prenzlauer Allee / Ostseestraße
Tram 12, M13
Friedickestraße
BUS 158
Roelckestr. / Langhansstr.
BUS 158, 255
Woelck-promenade
Tram 12, M13
Behaimstraße
BUS 158
Ostseeplatz
Tram 12, M4, M13
Antonplatz
BUS 156
Maßstab 1:6000 (DIN A3)
0m 50m 100m 150m 200m
N
Bus
Bushaltestelle
Haltestelle
300m Radius um Bushaltestelle
Linienführung Bus
Tram
Tramhaltestelle
Haltestelle
300m Radius um Tramhaltestelle
Linienführung Tram
Weitere Gebäude
Hauptgebäude
Nebengebäude
Weitere Plandarstellungen
21 Hausnummer
33 Blocknummer
Grundstücksgrenze*
Erschließung
Grenze Untersuchungsgebiet
* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt
Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand: November 2020
Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Geoportal Berlin, ÖPNV Vorrangnetz.

Ruhender Verkehr

Der Pistoriusplatz im Nordosten bietet als größerer zusammenhängende öffentlicher Parkplatz derzeit rd. 150 Stellplätze (s. Abbildung 90). Die Parkplatzfläche wurde vor wenigen Jahren um ca. die Hälfte reduziert, da der südliche Teil bis zur Charlottenburger Straße mit bis zu fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut wurde. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt (s. Kapitel 2.1.4). Weitere öffentliche Parkplätze befinden in der Ostseestraße auf dem Mittelstreifen. Dies wirkt sich negativ auf die Qualität der Straßenraumsituation in der Ostseestraße aus. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich hier weitere rd. 190 öffentliche Parkplätze.

Darüber hinaus stehen im Untersuchungsgebiet in der Regel in allen Straßen beidseitige straßenbegleitende Parkplätze zur Verfügung. Diese sind überwiegend längs angeordnet. Ausnahmen bilden die Friesickestraße, die Behaimstraße, der südliche Abschnitt der Heinersdorfer Straße (s. Abbildung 93) und die Max-Steinke-Straße mit einseitig quer angeordneten Stellplätzen. Private Stellplätze befinden sich in privaten Tiefgaragen oder den Höfen. Insgesamt wurden rd. 15 private Freiflächen erhoben, die ganz dem Parken dienen. Dies betrifft in vielen Fällen gewerblich genutzt Höfe von Lebensmittelmärkten und Einzelhändlern sowie Handwerkern und weiteren Gewerbetrieben vor allem in den Ruthenbergschen Höfen.



Abbildung 90: Heinersdorfer Straße (li.) und Pistoriusplatz (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Hervorzuheben ist insbesondere Block 107044 zwischen Prenzlauer Promenade und Goethestraße. Das rd. 4 ha große Areal besteht ca. zur Hälfte aus (Kunden-)Parkplätzen der ansässigen Unternehmen (s. Abbildung 91). Die privaten Parkflächen sind hier überdimensioniert. Zahlreiche weitere private Freiflächen im Untersuchungsgebiet dienen teilweise dem Parken von Fahrzeugen.



Abbildung 91: Großflächige private Parkplätze vor Lebensmittelmärkten in der Ostseestraße

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Eine Parkraumbewirtschaftung existiert im Untersuchungsgebiet nicht. Dies führt dazu, dass bspw. Berufspendler aus Brandenburg oder weiter nördlich gelegenen Wohngebieten oftmals den eigenen Pkw im Untersuchungsgebiet abstellen und für den weiteren Weg ins Stadtzentrum öffentliche Verkehrsangebote nutzen.[246] In der südlich angrenzenden Carl-Legien-Siedlung ist die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung bis zum Jahr 2021 vorgesehen.[247] Es ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck im Untersuchungsgebiet nach dieser Einführung nochmal erhöhen wird.

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern wird die Parkplatzsituation im Untersuchungsgebiet mit der Durchschnittsnote 3,7 als vergleichsweise schlecht bewertet.[248] Demgegenüber wird der ruhende Verkehr durch die Anwohnerinnen und Anwohner differenziert betrachtet. Bemängelt wird der Engpass bei der wohnungsnahen Stellplatzversorgung zu den Arbeitszeiten sowie am Wochenende (Freizeitverkehr), was den Wunsch nach einer Parkraumbewirtschaftung bekräftigt.[249] Gleichwohl lehnt ein Teil der Teilnehmenden die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung ab und fordert stattdessen die Verbesserung der öffentlichen Anbindung ans Stadtzentrum. Angeregt wird trotz Parkplatzmangels zudem die Entsiegelung, Umnutzung und Bepflanzung bestehender Parkplätze (u.a. Pistoriusplatz, Heinersdorfer Straße).[250]

Verkehrslärm

Besonders vom Verkehrslärm betroffen sind die angrenzenden Gebäude der stark befahrenden Ostseestraße, Prenzlauer Promenade und Berliner Allee sowie der Gustav-Adolf-Straße, Pistoriusstraße, Langhansstraße, Am Steinberg und Roelckestraße (s. Tabelle 6, S. 131). Im Lärmminderungsplan Pankow wird diesen auch im bezirksweiten Vergleich die höchste Lärmbelastung zugeschrieben.[251] Zusätzlich zum Individual- und Lieferverkehr wird der Lärm in der Langhansstraße und der Prenzlauer Promenade durch die Straßenbahnen verstärkt (s. Abbildung 92). Fahrten zum BVG Depot Weißensee[252] nordöstlich des Gebiets sorgen im Kreuzungsbereich Prenzlauer Promenade / Langhansstraße für eine Lärmbelastung außerhalb der regulären Betriebszeiten (in den Nachtstunden > 75 dB(A)). Dadurch ergeben sich wesentliche Konflikte mit der Wohnnutzung. Die erheblichen Lärmbelastungen, die von der Straßenbahn ausgehen, werden insbesondere durch die Anwohnenden kritisiert.[253]

[246] Interview mit Herrn Johnke (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow). 18.02.2020.

[247] Interview mit Herrn Johnke (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow). 18.02.2020.

[248] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[249] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[250] ebenda.

[251] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Lärmminderungsplan Pankow. 2006.

[252] Der BVG Betriebshof Weißensee befindet sich in der Bernkasteler Straße 79, 13088 Berlin.

[253] Anmerkungen i.R.d. zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.



Abbildung 92: Strategische Lärmkarte für Straßenverkehr (o.) und Straßenbahnverkehr (u.) im Untersuchungsgebiet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Umweltatlas Berlin. 2017.

In der Ostseestraße, Prenzlauer Promenade, Am Steinberg, Pistoriusstraße, der Roelckestraße und Gustav-Adolf-Straße erreicht der durch den Straßenverkehr induzierte Schall zum Teil mehr als 75 dB(A). In der Langhansstraße bis zu 70 dB(A).[254]

Analog zu den Lärmimmissionen gehen vom motorisierten Verkehr auch eine erhöhte Feinstaub- und CO2-Belastung aus (mehr dazu in Kapitel 2.2.10).

Durch die geplante Erneuerung der Oberbaukonstruktion der Straßenbahngleise in der Langhansstraße ab dem Frühjahr 2021 ist von einer Lärmreduzierung auszugehen.

[254] Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas). 2017.

Radverkehr

Ein baulich vom Kfz-Verkehr getrennter Radweg besteht lediglich beidseitig entlang der Prenzlauer Promenade sowie entlang von Bussonderfahrstreifen und Schutzstreifen in vereinzelten Kreuzungsbereichen (u.a. Langhansstraße, Pistoriusstraße, Am Steinberg (einseitig)). Es liegt somit ein erhebliches Defizit an Radverkehrsanlagen vor. Vielfach durch Radfahrende genutzt, aber nicht entsprechend ausgebaut sind die Pistoriusstraße, Heinersdorfer Straße, Langhansstraße, Lehderstraße, Charlottenburger Straße und Gustav-Adolf-Straße. In der Ostseestraße, die ebenfalls von vielen Radfahrenden genutzt wird, fehlt ein dauerhaftes Radfahrangebot zwischen Prenzlauer Promenade und dem in Block 107044 ansässigen Rewe-Markt. Im 2020 erarbeiteten MobilBericht von Radfahrenden als besonders unsicher bewertete Wege sind die Heinersdorfer Straße sowie ein Abschnitt der Pistoriusstraße (zwischen Gustav-Adolf-Straße und Roelckestraße), Mirbachplatz und Börnestraße.[255] Als zu schmale Radwege werden der südliche Abschnitt der Gustav-Adolf-Straße, die Pistoriusstraße, (zwischen Gustav-Adolf-Straße und Roelckestraße) sowie die Charlottenburger Straße genannt.[256] Auch die beteiligten Schülerinnen und Schüler des Primo-Levi-Gymnasiums empfinden Pistoriusstraße und Hamburger Platz als Gefahrenstelle.[257] Aufgrund der Straßenbahn empfinden die Anwohnenden das Radfahren auch in der Langhansstraße als gefährlich.[258]

Ein Knotenpunkt mit besonderem Handlungsbedarf stellt die Kreuzung Langhansstraße / Heinersdorfer Straße / Jacobsohnstraße dar. Defizite in der Verkehrsführung, fehlende sichere Radwege und Querungshilfen schaffen hier eine Gefahrenstelle, die von den Anwohnenden[259] häufig benannt und für die im Rahmen der Schülerinnen- und Schülerbeteiligung bereits erste Vorschläge zur Verbesserung erarbeitet wurden.[260]

Im östlich angrenzenden Komponistenviertel kreuzen sich die beiden Routen des übergeordneten Radroutennetzes Tangentialroute 2 (TR2) (Ost-West-Verbindung über Erich-Weinert-Straße – Berliner Allee – Meyerbeerstraße) sowie TR3 (Nord-Süd-Verbindung über die Schönstraße – Tassostraße – Mahlerstraße) (s. Abbildung 94). Infolge der geplanten Inbetriebnahme einer Lichtsignalanlage über die Berliner Allee im Jahr 2020 wäre die TR3 auf gesamter Strecke fertiggestellt und könnte für den Radverkehr beschildert werden.[261]

[255] Stadtentwicklungsamt Pankow, TU Berlin, TU Dresden. MobilBericht. 2020.

[256] ebenda

[257] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

[258] Anmerkungen i.R.d. zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[259] Anmerkungen i.R.d. der öffentlichen Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[260] Beteiligung der Schülerinnen- und Schüler der Klasse 8a des Primo-Levi-Gymnasiums. 28.10.2020.

[261] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 09.12.2019.



Abbildung 93: Heinersdorfer Straße (li.) und Blick auf den Caligariplatz (re.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

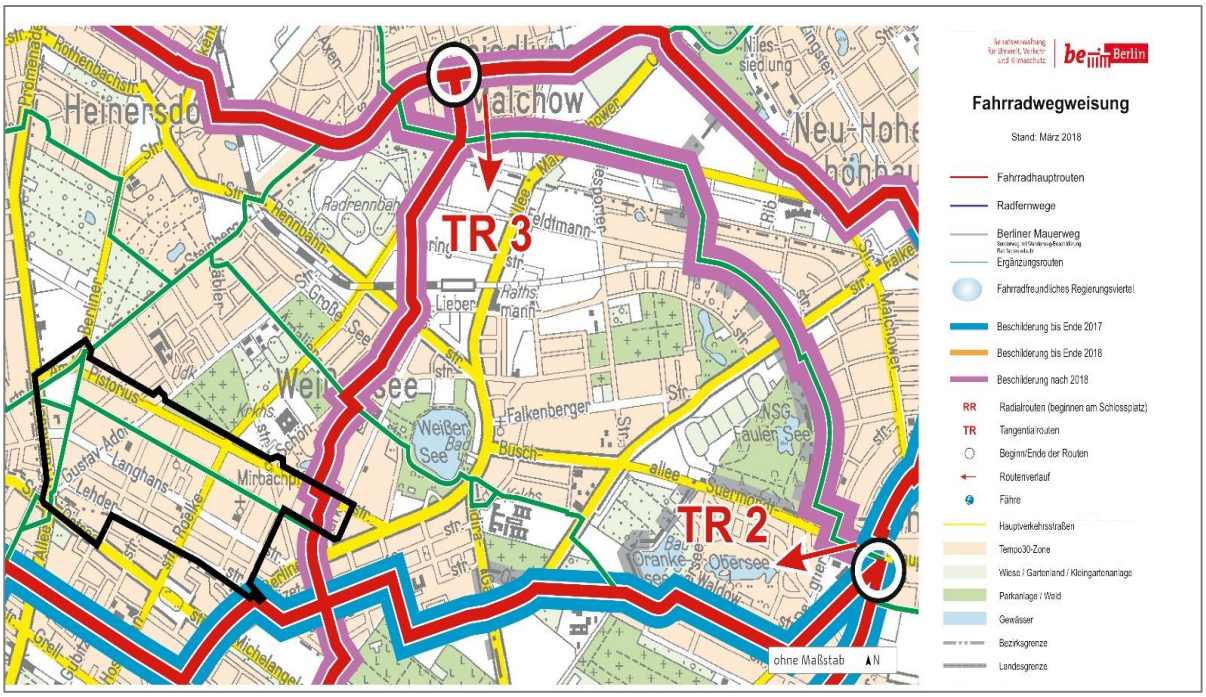


Abbildung 94: Übergeordnetes Radroutennetz Berlin

Quelle: Geoportal Berlin, Grenze des Untersuchungsgebietes nachträglich ein-

Zur Ergänzung des Radverkehrsnetzes hat das Bezirksamt Pankow ein Konzept zu Radverkehrsmaßnahmen erarbeitet. Ziel ist die Realisierung von insgesamt 20 Fahrradstraßen im Bezirk. Die neuen Fahrradstraßen sollen die Lücken im Pankower Radroutennetz schließen, den Radverkehr im Bezirk sicherer und kostengünstig attraktiver machen.[262] Zu den vorgeschlagenen Fahrradstraßen gehört die parallel zur Ostseestraße verlaufende Lehderstraße im Untersuchungsgebiet sowie die daran im Komponistenviertel anschließenden Straßen Mahlerstraße und Bizetstraße. Planung und Anordnung sind für die Lehderstraße für das Jahr 2022 vorgesehen, der Bau soll im Jahr 2023 folgen.[263] In Anbetracht des verstärkten gewerblichen (Liefer-)Verkehrs der in der Lehderstraße ansässigen Unternehmen ist die Umsetzbarkeit im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zu überprüfen. Grundsätzlich wird die Errichtung von Fahrradstraßen durch die Anwohnenden befürwortet.[264]

Die geplante Entwicklung und Erweiterung der Kunsthochschule Weißensee im Norden des Untersuchungsgebietes unterstreicht den Bedarf einer tragfähigen Radfahrinfrastruktur. Die Campuserweiterung soll innerhalb der nächsten rd. 15 Jahren erfolgen.[265]

Die Heinersdorfer Straße (s. Abbildung 93) und Charlottenburger Straße sind Teil des Ergänzungsnetzes des übergeordneten Fahrradroutennetzes (s. Abbildung 94). Im Geoportal des Landes Berlin ist die Heinersdorfer Straße als ein zum Radfahren besonders geeigneter Weg dargestellt.[266] Dies deckt sich mit den Beobachtungen vor Ort und Anmerkungen der Anwohnerinnen und Anwohner.[267] Im Rahmen der Knotenstromzählung am Knotenpunkt Gustav-Adolf-Straße / Prenzlauer Promenade im Jahr 2019 wurden 804 Radfahrende in Richtung Lehderstraße und 679 Radfahrende in Richtung Prenzlauer Promenade gezählt. Die meisten Radfahrenden nutzen den Weg in den Morgen- und Abendstunden. Die

[262] Pankower Allgemeine Zeitung. 20 Fahrradstraßen geplant. 07.02.2020. https://www.pankower-allgemeine-zeitung.de/20-fahrradstrassen-in-pankow-geplant/. 31.03.2020.

[263] Bezirksamt Pankow, Radverkehrsstraße Pankow, Baustein 2: Fahrradstraßen, 2020.

[264] Anmerkungen i.R.d. zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[265] Stellungnahme der Senatskanzlei – Wissenschaft und Forschung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 20.01.2021.

[266] Land Berlin. Geoportal. Fahrradwege. Erstellt am 18.11.2019.

[267] Anmerkungen i.R.d öffentlichen Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

Situation für Radfahrende rund um den Caligariplatz, der Prenzlauer Promenade sowie Gustav-Adolf-Straße führt aktuell zu einem Sicherheitsrisiko und Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern. Es fehlt eine sichere Führung über den Caligariplatz sowie eine Querungsmöglichkeit über die Prenzlauer Promenade. Gleichzeitig stellt das hohe Verkehrsaufkommen, der Abbiegewinkel für den Kfz-Verkehr von der Prenzlauer Promenade in die Gustav-Adolf-Straße in Verbindung mit einer hohen Abbiegegeschwindigkeit und ungünstigen Sichtverhältnissen ein Sicherheitsrisiko dar.[268] Da der Radweg keinen Zweirichtungsverkehr ermöglicht, nutzen Radfahrende, die von der Gustav-Adolf-Straße kommend stadteinwärts unterwegs sind, für den Abschnitt bis zur Kreuzung Ostseestraße / Prenzlauer Promenade regelwidrig den Bürgersteig.

Teilweise fehlt es an Fahrradabstellanlagen im Gebiet. Als Bestandteil der Radverkehrsstrategie plant das Straßen- und Grünflächenamt die Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellanlagen im Gebiet.[269] So kritisieren die beteiligten Schülerinnen und Schüler, dass Fahrräder z.B. in der Charlottenburger Straße vermehrt am Baumschutz abgestellt werden.[270] Die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen soll auch im Rahmen eines erforderlichen Mobilitäts- und Verkehrskonzepts näher untersucht werden.

Perspektivisch sollen im Zuge einer Neuordnung von Straßenbahngleisen und Haltestellenbereichen am Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Am Steinberg in der Straße Am Steinberg Radverkehrsanlagen geschaffen werden.[271]

Fußverkehr

Insgesamt fehlt es an vielen Straßen im Gebiet an sicheren und ausreichend breiten Querungsmöglichkeiten. Zu nennen sind die Langhansstraße, der Kreuzungsbereich Heinersdorfer Straße / Jacobsohnstraße, Ostseestraße und insbesondere die Roelckestraße. Die Kreuzung Heinersdorfer Straße / Jacobsohnstraße / Langhansstraße ist durch das Zusammenlaufen dreier Straßen sowie der über die Langhansstraße führenden Straßenbahn besonders unübersichtlich und insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger konfliktträchtig. Die Roelckestraße ist mit durchschnittlich 10.001 bis 15.000 Kfz / 24 Stunden eine der am stärksten befahrenen Straßen innerhalb des Gebietes. Autos parken stellenweise regelwidrig auf den Gehwegen.[272] Gleichzeitig ist die Roelckestraße vor dem Hintergrund der Schulwegsicherung zu sehen. Viele Schülerinnen und Schüler queren diese auf dem Schulweg oder zum Jugendclub MAXIM. Außerhalb der Kreuzungsbereiche mit Lichtsignalanlagen sind in der Roelckestraße keine Querungsmöglichkeiten vorhanden.[273] Gleiches gilt für die Überquerung der Langhansstraße auf Höhe der Behaimstraße, die u.a. von Schülerinnen und Schülern der Theresienschule und Heinz-Brandt-Schule überquert wird. Dabei wird die Sicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Auch die Gustav-Adolf-Straße (insbesondere für die Kreuzungsbereiche mit der Lehderstraße und Streustraße) wird durch viele Schülerinnen und Schüler der Grundschule am Hamburger Platz gequert (s. Karte 23). Neben den genannten Standorten gaben die Schülerinnen und Schülern des Primo-Levi-Gymnasiums an, dass an der Kreuzung Am Steinberg – Pistoriusstraße – Heinersdorfer Straße eine Querungshilfe fehlt.[274] Weitere Querungsmöglichkeiten fehlen im Bereich öffentlicher Spielplätze. Der

[268] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 09.12.2019.

[269] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 07.01.2020.

[270] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

[271] Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 09.12.2019.

[272] Anmerkungen i.R.d. der öffentlichen Auftaktveranstaltung. 11.02.2020. sowie der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[273] FUSS e.V. Fußverkehrs-Check in Weißensee. 17.09.2019.

[274] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

Schaffung zusätzlicher sicherer Querungsmöglichkeiten wird durch die Anwohnenden häufig als wichtige Maßnahme genannt.[275]

Teilweise kürzen Radahrende sowie Fußgängerinnen und Fußgänger durch die Ruthenbergschen Höfe ab, um eine schnellere Nord-Süd-Verbindung zu schaffen (v.a. zwischen Streustraße und Lehderstraße). Offizielle Fußwegeverbindungen durch die privaten Höfe existieren nicht, werden aber zum Teil durch die Anwohnenden gewünscht.[276] Insbesondere genutzt werden informelle Wegeverbindungen in Block 1530**34** (Lehderstraße 36/38) und Block 50. Auf den teilweise gestalteten landeseigenen Flächen in Block 1530**43**, wo sich Wohnungsbestände der GESOBAU AG befinden, bestehen halböffentliche Wegeverbindungen zwischen der Pistoriusstraße und Friesickestraße, die nahe der viel befahrenden Pistoriusstraße eine Fußwegeverbindung zur Charlottenburger Straße und Friesickestraße schaffen (s. Abbildung 95).



Abbildung 95: Halböffentliche Wege in Block 1530**43**
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Gestaltung und Zustand des öffentlichen Raums

Straßen

Der Oberflächenzustand fast aller Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet weist schadhafte Stellen und insgesamt einen sichtbaren Instandsetzungsbedarf auf. Davon ausgeschlossen sind die Pistoriusstraße und ein Abschnitt der Streustraße (zwischen Behaimstraße und Roelckestraße), da diese in den letzten Jahren erneuert wurden (inkl. Gehwege). Bei der Roelckestraße wurde in den letzten Jahren zudem eine Fahrbahnsanierung vorgenommen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der öffentliche Raum zugunsten des motorisierten Individualverkehrs ungleich aufgeteilt ist.

Gehwege

Die Gehwege im Untersuchungsgebiet sind von unterschiedlicher Qualität und Dimension. Während die Breite der Gehwege in der Langhans-, Lehder- oder Streustraße über vier Meter misst, beträgt die Gehwegbreite in der Heinersdorfer Straße nur rd. zwei Meter.[277] Die Gehwege sind in der Regel nicht gestaltet und unterschiedlichen Materials (Mosaiksteinpflaster, Gehwegplatten). Als problematisch sind zudem der Unterhaltungszustand und die Beschaffenheit des Belags zu bezeichnen. So haben sich bspw. Gehwegplatten gelöst – u.a. bedingt durch den Wurzelschlag der vorhandenen Straßenbäume –, wodurch teilweise Stolperstellen entstanden sind. Vor allem zu nennen sind die Gehwege entlang der Behaimstraße, Charlottenburger Straße, Roelckestraße, Lehderstraße, Heinersdorfer Straße und Langhansstraße.

[275] Anmerkungen i.R.d. zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. – 11.10.2020.

[276] Anmerkungen i.R. der zweiten öffentlichen Beteiligung. 19.09. bis 11.10.2021.

[277] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

Daher wird die Steigerung der Attraktivität von Straßen und Wegen von drei Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet als prioritäres Ziel genannt.[278] Auch im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde die gebietsweite Instandsetzung und Verbesserung der Gehwege als wichtige Maßnahmen mehrfach angemerkt.[279]



Abbildung 96: Unterschiede beim Zustand der Gehwege: Prenzlauer Promenade (re.) und Heinersdorfer Straße (li.)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2020.

Stadtplätze

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet wird auch vor allem durch die vorhandenen Verkehrsanlagen bestimmt. Straßen, öffentliche Parkplätze, Gehwege, Verkehrsinseln und Grünstreifen nehmen etwa 27 % der Fläche des Untersuchungsgebietes ein.[280]



Abbildung 97: Caligariplatz

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Im Untersuchungsgebiet befinden sich der Caligariplatz, Hamburger Platz und Mirbachplatz, wobei die beiden letztgenannten Plätze vor allem als verkehrliche Knotenpunkte wichtige Straßen verbinden und keine Aufenthaltsfunktion erfüllen.

[278] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020. Eine Übersicht über alle bewerteten Aspekte befindet sich im Anhang.

[279] Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

[280] Eigene Berechnungen. 30.03.2020.

Der Caligariplatz liegt im Südwesten des Untersuchungsgebietes und fungiert als Eingangstor zur Weißenseer Spitze. Der Platz entstand in den 1920er Jahren durch den Abriss der beiden Gebäude in der Prenzlauer Promenade 1 und 2 und ist seit Beginn der 1960er durch die Kappung der Heinersdorfer Straße verkehrsberuhigt.[281] Die kontrastreiche Pflasterung der Platzfläche in großangelegtem Schachbrettmuster führt ausgehend von der Brotfabrik sichelförmig um den Wendehammer der Gustav-Adolf-Straße. Auf dem Platz befinden sich zwei Bänke sowie der Vorbereich der Brotfabrik. Mittwoch und Freitag findet hier zudem ein Wochenmarkt statt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die viel befahrene angrenzende Prenzlauer Promenade, dem davon ausgehenden Verkehrslärm sowie durch die südlich anschließende Gustav-Adolf-Straße stark eingeschränkt. Konflikte bestehen vor allem zwischen Fußgängern und Radfahrenden, die den Platz als Abkürzung zur Heinersdorfer Straße oft regelwidrig überfahren.[282] Die beteiligten Schülerinnen und Schüler bemängeln fehlende Spielmöglichkeiten sowie die Entfernung des Wartehäuschens an der Bushaltestelle.[283]



Abbildung 98: Schrägluftbild des Hamburger Platzes (li.) und Mirbachplatzes (re.)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019. Bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH. 2020.

Der Mirbachplatz ist aufgrund der 1902 eingeweihten und durch Kriegsschäden ruinösen Bethanienkirche ein Blickfang. Sowohl die beteiligten Schülerinnen und Schüler als auch die Teilnehmenden der öffentlichen Auftaktveranstaltung befinden die Bethanienkirche für erhaltenswert. Der Platz befindet sich im Kreuzungsbereich der Pistoriusstraße, Gäblerstraße, Behaimstraße, Schönstraße sowie Max-Steincke-Straße, weshalb Platz und Bethanienkirche von allen zuführenden Straßen aus zu sehen sind. Das Kirchengrundstück ist in Privatbesitz und bietet daher keine öffentliche Aufenthalts- oder Erholungsmöglichkeiten. Angrenzende Gastronomen nutzen die Vorzonen der Erdgeschosse für die Außengastronomie. Die Aufenthaltsqualität leidet unter der starken Verkehrslärmbelastung.

Der Hamburger Platz befindet sich wie der Mirbachplatz im Norden des Untersuchungsgebiets und ist ein Verkehrsknotenpunkt zwischen Pistoriusstraße und Gustav-Adolf-Straße mit begrünter innerer Kreisfläche. Nördlich des Platzes liegt die Kunsthalle der Kunsthochschule mit eigenem kleinen Vorplatz. Dieser ist teilweise begrünt aber weitestgehend ungestaltet und von geringer Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde angeregt, die derzeit vor allem zur Verkehrsabwicklung genutzten Flächen (Hamburger Platz, Pistoriusplatz) als Aufenthaltsorte zurückzugewinnen.[284]

[281] Brotfabrik. Projekt Caligariplatz. http://caligariplatz.berlin.cp01.de/. 16.03.2020.

[282] Fraktionen Linke und Bündnis 90/Die Grünen. Drucksache BVV Pankow von Berlin. Betreff: Radverkehrslösung für den Caligariplatz. 01.06.2016.

[283] Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

[284] Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

Resümee

Im Gebiet kann eine hohe Verkehrsbelastung durch Kfz und Lieferverkehr festgestellt werden, wofür insbesondere ortsfremder Durchgangsverkehr verantwortlich ist. Kfz- und Lieferverkehr führen in Verbindung mit den Straßenbahnen vor allem im Umfeld der Prenzlauer Promenade, Roelckestraße, Ostseestraße, Gustav-Adolf-Straße und Langhansstraße zu starken Lärm- und Abgasemissionen.

Das ÖPNV-Angebot und die -Erreichbarkeit können als weitgehend gut bewertet werden. Defizite bestehen in den noch nicht barrierefrei ausgebauten Haltestellenbereichen.

Der Parkraum im Gebiet wird nicht bewirtschaftet. Es bestehen Engpässe in der Stellplatzversorgung. Autos werden teilweise regelwidrig auf den Gehwegen abgestellt.

Grundsätzlich besteht ein Defizit an Radverkehrsanlagen (Pistoriusstraße, Gustav-Adolf-Straße, Langhansstraße) und sicheren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrende (insbesondere in der Pistoriusstraße, Langhansstraße, Roelckestraße, Heinersdorfer Straße / Jacobsohnstraße, Ostseestraße). Die Beschaffenheit der Straßen und Gehwege im Gebiet ist in weiten Teilen verbesserungswürdig.

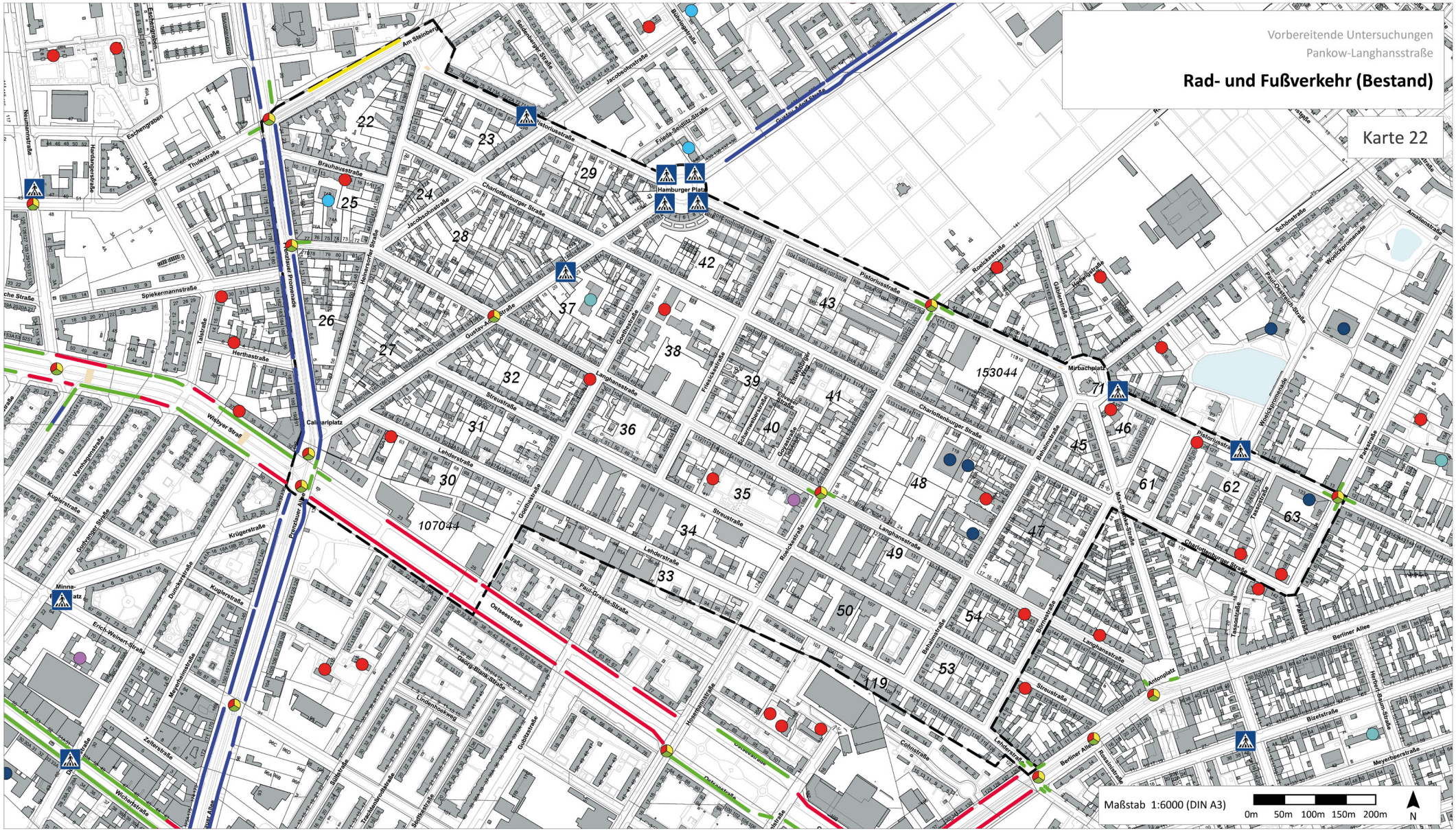
Das Untersuchungsgebiet weist kaum attraktive öffentliche Aufenthaltsbereiche auf. Zu nennen ist der Caligariplatz, der selbst jedoch unter einem starken Verkehrsaufkommen, einer unklaren Verkehrsführung über den Platz sowie fehlender Aufenthaltsqualität leidet. Der Pistoriusplatz im Nordosten des Untersuchungsgebietes fungiert aktuell als großflächiger Parkplatz. Der Platz ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt und soll im Hinblick auf fehlende öffentliche Grünflächen als solche umgestaltet werden.

Die Verkehrsführung und – Sicherheit im Gebiet stellt einen funktionalen Missstand dar. Es besteht der Bedarf nach einem gesondert zu erstellenden Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Rad- und Fußverkehr (Bestand)

Karte 22



Radverkehrsanlagen

- Radwege
- Radfahrstreifen
- Fahrradschutzstreifen (auf Fahrbahn)
- Bussonderfahrstreifen (auf Fahrbahn)

Fußverkehr

- Fußgängerüberweg
- Ampel
- Verkehrsinsel

Bildungsstandorte

- Kita
- Grundschule
- Sekundarschule
- Gymnasium
- Berufsschule/Hochschule

Weitere Gebäude

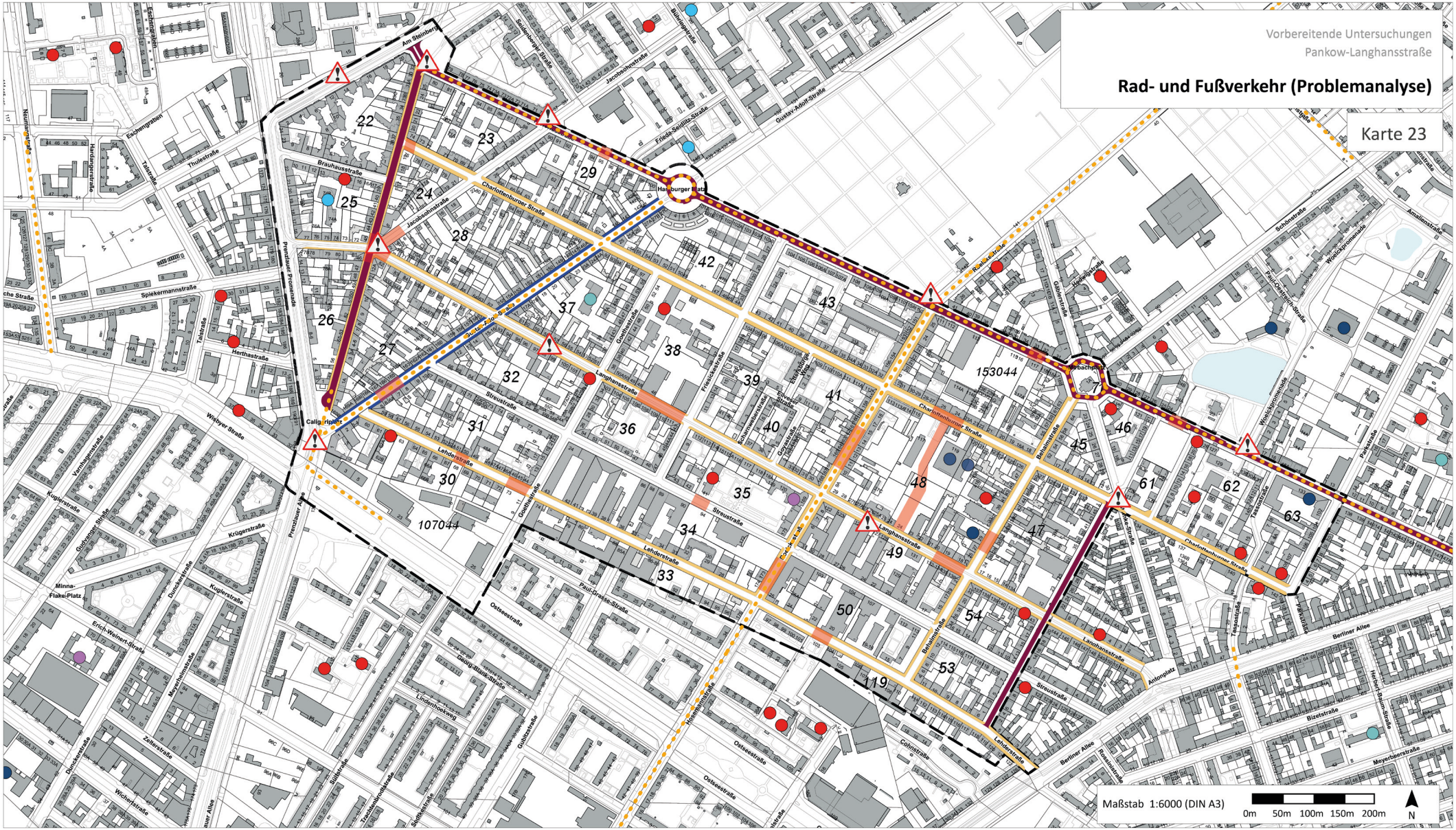
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	November 2020
Quelle:	Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Geoportal Berlin, Radverkehrsanlagen; Planungsgruppe WERKSTADT, SIKO



Rad- und Fußverkehr

- Fehlende (dauerhafte) Radfahrangebote
- Unsicherheiten (Rad)*
- Zu schmaler Gehweg*
- Mängel in der Beschaffenheit der Gehwege
- Konfliktbereich zw. Fuß-/ Radverkehr **und** motorisiertem Verkehr
- Fehlende Querungsmöglichkeiten (Schulwegsicherung, Kita und andere)

*Baiserend auf: Stadtentwicklungsamt Pankow, TU Berlin, TU Dresden. MobilBericht. 2020.

Bildungsstandorte

- Kita
- Grundschule
- Sekundarschule
- Gymnasium
- Berufsschule/Hochschule

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	Stellungnahme des Straßen- und Grünfl ächenamts des Bezirksamts Pankow im Rahmen der Frü. Beteiligung d. TÖB, 09.12.2019; Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 - Feb 2020; Mobilbericht 2020.

2.2.10 Umwelt, Natur und Stadtklima

Stadtklima

Hinsichtlich der stadtklimatischen Situation bzw. Anforderungen an die Klimaanpassung zeigen das Klimamodell Berlin bzw. die Planungshinweise Stadtklima 2015 eine überwiegend weniger günstige bis ungünstige thermische Situation des Siedlungsraums und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Untersuchungsgebiet (s. Abbildung 100). Besonders ungünstig ist die Situation in den Blöcken der Kategorie Siedlungsraum mit hohem Versieglungsgrad (Blöcke 107**44**, 153**022**, 153**025**, 153**027**, 153**032**, 153**034**, 153**037**, 153**044**, 153**047**, 153**048**, 153**053** und 153**061**). Demnach sind hier „Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär". Diesbezüglich bietet sich die Erarbeitung eines Energiekonzepts an. Zudem ist bei „Nachverdichtungsvorhaben darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu ökologischen Verschlechterungen auf der Fläche selbst und auf angrenzenden Flächen führen („Stadtklimatische Entkopplung von Neubau- und Nachverdichtungsgebieten")"[285]. Hinsichtlich der demografischen Zusammensetzung wird dem überwiegenden Teil des Gebiets eine hohe Auffälligkeit gegenüber Veränderungen des Klimas und Block 153**039** eine sehr hohe Vulnerabilität[286] mit der Erforderlichkeit zu Anpassungsmaßnahmen zuteil.[287]

Wärmeinseln[288] im Siedlungs- und Straßenraum sind mäßig bis schwach vorhanden und konzentrieren sich hauptsächlich an der Prenzlauer Promenade, der Roelckestraße sowie der Berliner Allee.[289] Begrünte Dächer sind im Gebiet teilweise vorhanden, fallen mit einem Anteil begrünter Dachfläche pro Gebäudegrundfläche mit 5-15 % aber eher gering aus. Vorzufinden sind diese überwiegend entlang der Prenzlauer Promenade und der Pistoriusstraße in den Blöcken 153**022**, 153**023**, 153**025**, 153**042**, 153**043** und 153**047**).[290] Das Potenzial an Dachbegrünungen im Gebiet ist noch nicht ausgeschöpft.

Photovoltaikanlagen sind im Gebiet nicht vorzufinden (Stand September 2019).[291]

Es existieren keine Grünverbindungen bzw. arten- und naturschutzfachlich bedeutsame Biotope mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet sowie keinerlei Kaltluftschneisen. Die Versorgung an Grün- und Freiräumen stellt sich als besonders defizitär dar (s. auch Kapitel 2.2.8). Die Biotopverbundplanung als auch der StEP Klima sehen daher die Schaffung neuer Grünflächen als Handlungsschwerpunkt vor.[292] Zudem besteht der Bedarf weitere Bäume zu pflanzen. In der Gustav-Adolf-Straße kommt das Straßen- und Grünflächenamt diesem mit der Neupflanzung von 30 Bäumen nach.[293] Ferner soll das hohe Versorgungsdefizit an öffentlichen Spielplätzen (insbesondere im westlichen Gebietsteil) durch die Schaffung neuer Spielplätze ausgeglichen und somit Flächen entsiegelt und neue Freiräume geschaffen werden (s. Kapitel 2.2.8).

[285] Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Hauptkarte. Erstellt am 22.05.2020.

[286] Die Vulnerabilität beschreibt das Maß, zu dem Personengruppen, Regionen, etc. oder gegenüber nachteiligen Auswirkungen von Klimaänderungen anfällig sind und nicht damit umgehen können.

[287] Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Hauptkarte. Erstellt am 22.05.2020 sowie Land Berlin. Geoportal Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Ergänzende Hinweise. Erstellt am 22.05.2020.

[288] Der Begriff Wärmeinseln bezeichnet den Teil eines urbanen Gebietes, der gegenüber dem Umland, aufgrund des Strahlungshaushalts, des Wasserhaushalt sowie der hohen Wärmespeicherung in der Baumasse etc. eine höhere Temperatur aufweist.

[289] Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015. Erstellt am 18.11.2019.

[290] Land Berlin. Geoportal Berlin. Karte Gründächer. Erstellt am 30.01.2020.

[291] Land Berlin. Geoportal Berlin. Karte Solaranlagen – Photovoltaik. Erstellt am 18.11.2019.

[292] Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow. Oktober 2016.

[293] Email von Frau Guder (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow) vom 08.04.2020.

Versiegelung

Fast die Hälfte der im Untersuchungsgebiet erhobenen privaten Freiflächen sind zu 75 % und mehr versiegelt (s. Abbildung 99). Dies betrifft insbesondere komplett oder teilweise gewerblich genutzte Freiflächen. Dies betrifft die Ruthenbergschen Höfe gleichermaßen wie den ausschließlich gewerblich genutzten Block 1070**44**, der durch einen hohen Anteil an voll versiegelten Parkplatzflächen gekennzeichnet ist. Lediglich ein Viertel der Freiflächen weist einen geringen Versieglungsgrad von weniger als 25 % auf.[294]

Auch der StEP Klima sieht für das Gebiet ein erhebliches Potenzial zur Entsieglung (privater) unbebauter Flächen vor. Zudem wird das Gebiet als potenziell empfindlich gegenüber einem Niederschlagsrückgang im Sommer bewertet,[295] sodass zur Verbesserung des Stadtklimas der Bedarf an Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sowie zur Nutzung von Regenwasser besteht.

Ergänzend sehen 68 Eigentümerinnen und Eigentümer in den nächsten Jahren die Gestaltung der Hof- und Freiflächen, was bspw. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen betrifft, vor.[296] Private Investitionen sind zentraler Bestandteil für die Verbesserung der stadtklimatischen Situation vor Ort.

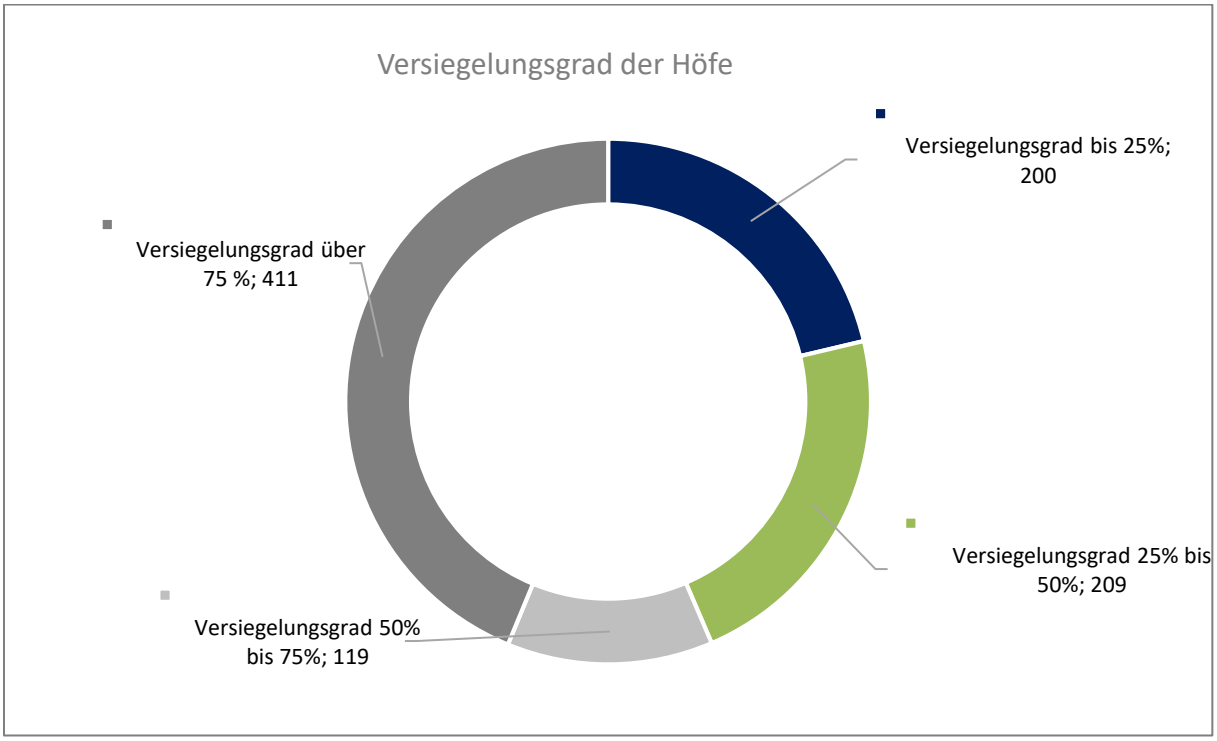


Abbildung 99: Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 939)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

[294] Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Nov 2019 – Feb 2020

[295] STEP Klima. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. August 2011.

[296] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.



Öffentliche Straßen, Wege und Plätze - thermische Situation

sehr günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht notwendig. Sofern es sich um den Bestandteil einer Leitbahn mit einer erhöhten oder sehr hohen lufthygienischen Belastung handelt, ist auf die Reduzierung von Verkehrsemissionen hinzuwirken.

günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nur notwendig, wenn eine in der Nachtsituation ungünstig eingestufte Siedlungsfläche unmittelbar angrenzt. Sofern es sich um den Bestandteil einer Leitbahn mit einer erhöhten oder sehr hohen lufthygienischen Belastung handelt, ist auf die Reduzierung von Verkehrsemissionen hinzuwirken.

weniger günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Sie sollten vor allem eine Wirkung für die Tagsituation entfalten. Wenn eine in der Nachtsituation als ungünstig eingestufte Siedlungsfläche unmittelbar angrenzt, sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung durchzuführen. Sofern es sich um den Bestandteil einer Leitbahn mit einer erhöhten oder sehr hohen lufthygienischen Belastung handelt, ist auf die Reduzierung von Verkehrsemissionen hinzuwirken.

ungünstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten vor allem eine Wirkung für die Tagsituation entfalten. Wenn eine in der Nachtsituation als weniger günstig oder ungünstig eingestufte Siedlungsfläche unmittelbar angrenzt, sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung durchzuführen. Sofern es sich um den Bestandteil einer Leitbahn mit einer erhöhten oder sehr hohen lufthygienischen Belastung handelt, ist auf die Reduzierung von Verkehrsemissionen hinzuwirken.

Siedlungsraum - thermische Situation

sehr günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht notwendig. Sofern es sich bei der Fläche um den Bestandteil einer Leitbahn handelt oder sie über ein sehr hohes Kaltluftliefervermögen verfügt, sind bei Nachverdichtungsvorhaben die Baukörperstellung zu beachten und die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Der Vegetationsanteil ist zu erhalten. Ansonsten ist bei Eingriffen darauf hinzuwirken, dass sie nicht für die Tag- oder Nachtsituation zu erheblichen negativen Auswirkungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung").

günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig, wenn der Fläche für die Tag- oder Nachtsituation die Klasse weniger günstig oder ungünstig zugewiesen wurde. Sofern es sich bei der Fläche um den Bestandteil einer Leitbahn handelt oder sie über ein sehr hohes Kaltluftliefervermögen verfügt, sind bei Nachverdichtungsvorhaben die Baukörperstellung zu beachten und die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Der Vegetationsanteil ist zu erhalten. Ansonsten ist bei Eingriffen darauf hinzuwirken, dass sie nicht für die Tag- oder Nachtsituation zu erheblichen negativen Auswirkungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung").

weniger günstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Sie sollten sich auf die Tageszeiten auswirken, die für die Gesamtbewertung verantwortlich ist, ggf. sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung").

ungünstig

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung").

Verkehrsbedingte Luftbelastung im Hauptstraßennetz

gering belastet

mäßig belastet

erhöht belastet

sehr hoch belastet

Abbildung 100: Auszug Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Grenze Untersuchungsgebiet nachträglich eingezeichnet)

Quelle: Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Hauptkarte. Erstellt am 22.05.2020

Energetischer Standard des Gebäudebestands

Ein Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes besteht besonders bei der energetischen Erneuerung der öffentlichen sowie privaten Gebäude. Zu 632 von insgesamt 6.835 Gebäuden wurde im Rahmen der Eigentümerbefragung eine Aussage zum Alter des Heizsystems getroffen. Demnach verfügen 26 % dieser Gebäude über ein mindestens 20 Jahre altes Heizsystem. Die Eigentümerinnen und Eigentümer geben zudem an, dass vorhandene Mängel im Gebäude schwerpunktmäßig im Bereich Heizungsanlage/Sanitär/Haustechnik liegen. Wenn in den nächsten fünf Jahren Maßnahmen geplant sind, sollen diese im Rahmen der energetischen Sanierung bezüglich der Haustechnik und Sanitär sowie der Fassaden-, Fenster-, Dach- und der Heizungserneuerung, etc. durchgeführt werden.[297] Energetische Einsparpotenziale bestehen auch für die auf eine geringe Standdauer angelegten Gebäude in Block 1070**44**.

Luftbelastung

Die verkehrsbedingte Luftbelastung für das Gebiet wird für PM10 (Feinstaub) und NO2 (Stickstoffdioxid) durch den Kfz-Verkehr im Umweltatlas als mäßig bis erhöht angegeben. Besonders betroffen sind die Roelckestraße, Prenzlauer Promenade und Teile der Pistoriusstraße (ein Abschnitt der Pistoriusstraße zwischen Heinersdorfer Straße und Jacobsohnstraße ist sogar sehr hoch belastet). Die Prognose für 2020 bis 2025 geht für das Gebiet von einer Verringerung der Luftbelastung auf eine mäßige bis geringe Belastung aus. Dies kann auf die Zurückstufung der Berliner Allee von einer großräumigen zu einer übergeordneten Straßenverbindung im STEP Verkehr zurückgeführt werden.[298] Zugleich ist das Gebiet durch einen hohen Anteil an ortsfremden Durchgangsverkehr geprägt (s. auch Kapitel 2.2.9).

Lärmbelastung

Die Lärmbelastungen der anliegenden Straßen wirken sich erheblich negativ auf die Wohnqualität im Gebiet aus und sind aufgrund von Grenzwertüberschreitungen gesundheitsgefährdend.[299] Schwerpunktbereiche stellen aufgrund der starken Verkehrsbelastung die Prenzlauer Promenade, Pistoriusstraße, Gustav-Adolf-Straße, Berliner Allee, Roelckestraße und Langhansstraße dar. In Kapitel 2.2.9 wird die aktuelle Verkehrslärmsituation näher betrachtet.

Nutzungskonflikte

Das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzungen im Untersuchungsgebiet Langhansstraße führt zu kurzen Wegen und entspricht prinzipiell einer zukunftsweisenden Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Aufgrund einer Reihe von emittierenden Betrieben (s. auch Kapitel 2.2.6) ist jedoch von anlagenbedingten Lärmkonflikten, die zur Wohnbebauung bestehen, auszugehen (u.a. Blöcke 1070**44**, 1530**43**, 1530**47**). Durch die Nachverdichtung mit Wohnungsneubau könnten diese Nutzungskonflikte künftig weiter zunehmen. Daher bedarf es, nach Ansicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz einer besonderen planungs- und immissionsschutzrechtlichen Steuerung der kleinräumigen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe im Gebiet.[300]

Altlasten

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets ist im Bodenbelastungskataster (BKK) des Landes Berlin als Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast erfasst. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch

[297] S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

[298] Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Hauptkarte. Erstellt am 22.05.2020 sowie Land Berlin. Geoportal. Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung sowie verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 bis 2025. Erstellt am 22.05.2020.

[299] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Lärmminderungsplan Pankow. 2006. S. 2.

[300] Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.06.12.2019.

die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung besonders stark belastet ist.[301] Nähere Informationen zum Altlastenbestand im Gebiet liegen derzeit noch nicht vor.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche, die oberflächliche Geologie ist sehr heterogen. Es liegen sowohl Geschiebematerial mit Mächtigkeiten bis 2 bzw. 5 m als auch Hochflächensande vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Überwiegend ist das Gebiet durch die Regenwasserkanalisation erschlossen, erstaufnehmendes Gewässer ist die Stadtspree (Gewässer 1. Ordnung). Kleinere Anteile des Gebietes, nördlich der Ostseestraße, werden durch die Mischkanalisation erschlossen. Größere Grünflächen sind im Gebiet nicht vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befinden sich der Kreuzpfuhl, der Goldfischteich und der Weiße See. Insoweit liegen für das Gebiet schwierige, aber für dicht bebaute Bestandsquartiere durchaus typische Bedingungen vor, die es im Rahmen einer Niederschlagswasserbewirtschaftung zur berücksichtigen gilt. In Anbetracht der geringen Verfügbarkeit von öffentlichen Grünflächen im Gebiet und dem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad ist es erforderlich bei den Themen Regenwasserbewirtschaftung und Klimafolgenanpassung die privaten Flächen sowie das öffentliche Straßenland stärker in den Fokus zu rücken. Bei der Umgestaltung des Straßenraums muss die Niederschlagswasserbewirtschaftung mit thematisiert werden, um (größere) straßenbegleitende Baumstreifen, Grün- und Versickerungsflächen zu ermöglichen.[302]

Resümee

Im gesamten Gebiet liegen erhebliche Missstände vor, die vorrangig durch den Straßenverkehrslärm und die gemessene Feinstaubbelastung verursacht werden (Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen). Vereinzelt stellen sich diese Konflikte auch zwischen der Wohn- und benachbarter Gewerbenutzung dar. Durch neue Wohnbauprojekte kann von einer Zunahme dieser Konflikte ausgegangen werden.

Bei den privaten Freiflächen, insbesondere den gewerblich genutzten Grundstücken, ist der Versieglungsgrad sehr hoch. Die Versorgung mit Grün- und Freiräumen stellt sich stark defizitär dar. Die ungünstige thermische und stadtklimatische Situation im gesamten Gebiet stellt eine Substanzschwäche dar und wird sich aufgrund des Klimawandels und weiterer Bebauung weiter verschärfen. Daher sind Maßnahmen u. a. im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung dringend erforderlich. Die energetische Beschaffenheit, die Energieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Infrastruktureinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung stellen eine Substanzschwäche dar. Ein Großteil der Gebäude weist veraltete Heizsysteme auf.

2.2.11 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Gas

Das Untersuchungsgebiet ist an das Berliner Gasversorgungsnetz angeschlossen. In allen relevanten Straßen liegen Gasleitungen (Leitungsabschnitt > 0,1 bar in Betrieb) im Bereich der Gehwege. In der Heinersdorfer Straße ist zusätzlich ein Leistungsabschnitt mit > 4 bar in Betrieb. Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg hat für das Untersuchungsgebiet eine Druckanhebung für das Jahr 2027 geplant.[303] Darüber hinaus sind weitere Leitungsbaumaßnahmen vorgesehen (u.a. Prenzlauer Promenade, Am

[301] Interview mit Frau Köpp (Umwelt- und Naturschutzamt). 28.01.2020.

[302] Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 44 / II D 45 als koorinierende Stelle der Wasserbehörde für die Referate II B, II C und II D im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 27.01.2021.

[303] Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 14.11.2019.

Steinberg, Ostseestraße).[304] Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Leitungen dem Bedarf angemessen funktions- und leistungsfähig sind und es bei einer Oberflächensanierung oder dem grundhaften Ausbau von Straßen keines größeren Leitungsaustausches bedarf.

Wasser/Abwasser

Das Untersuchungsgebiet ist an das Berliner Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Damit ist die Versorgungssituation mit Trinkwasser sichergestellt. Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) planen die Erneuerung von Trinkwasserleitungen im Bereich der Charlottenburger Straße und der Roelckestraße. Angedacht ist eine Umsetzung der Maßnahme von Mitte 2020 bis März 2021 (Stand November 2019). Darüber hinaus planen die Berliner Wasserbetriebe die Auswechslung von Trinkwasserversorgungsleitungen in der Streustraße (zwischen Roelckestraße und Börnestraße) sowie in der Börnestraße (zwischen Lehderstraße und Langhansstraße) im Jahr 2023 (Stand Januar 2021).[305]

In Zusammenhang mit der von der BVG vorgesehenen Erneuerung der Straßenbahngleise und dem barrierefreien Umbau der Haltestellen in der Langhansstraße planen die BWB zudem die Änderung und Instandsetzung der Trinkwasserleitungen in diesem Bereich ab Frühjahr 2021.

Auf dem Grundstück der Heinz-Brandt-Schule (Langhansstraße 120) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz betrieben wird.

Bei der Abwasser-Kanalisation handelt es sich im Gebiet überwiegend um eine Regenwasserkanalisation mit Einleitung in die Regenüberläufe der Mischkanalisation (mit Schmutzwasserkanalisation).[306] Die katholische Theresieschule in der Behaimstraße ist nicht an die Mischkanalisation angeschlossen, was auf den vollversiegelten Flächen des Schulgeländes zu regelmäßigen Überflutungen bzw. Vereisungen im Winter sowie Schäden an der Bausubstanz führt. Das Regenwasser wird aktuell oberirdisch bis zum nächsten Sickerschacht in die Langhansstraße weitergeleitet.

Strom

Das Gebiet ist an das Stromversorgungsnetz der Stromnetz Berlin GmbH angeschlossen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich in allen Straßen Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie 19 Netzstationen und eine Übergabestation. Grundbuchliche Sicherungen fehlen für die Netzstationen 46023 (Ettersburger Weg 2), 46066 (Strestraße 112), 46603 (Langhansstraße 18) und 46002 (Streustraße 80).[307] Zehn weitere Anlagen sind durch die Vattenfall GmbH geplant.[308]

[304] Stellungnahme der Netzgeselschaft Berlin-Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 18.01.2021.

[305] Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 19.01.2021.

[306] Land Berlin. Geoportal. Art der Kanalisation 2001 (Umweltatlas). Erstellt am: 06.04.2020.

[307] Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH i.A. der Stromnetz Berlin GmbH Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 05.12.2019.

[308] Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Service GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 01.02.2021.

Fernwärme

Das Gebiet ist nur teilweise an das Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Dies betrifft gesamte Straßenzüge, Blöcke bzw. Gebäude. Lediglich folgende Straßenzüge sind derzeit komplett oder zu einem überwiegenden Teil ans Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossen:

- Am Steinberg
- Brauhausstraße
- Charlottenburger Straße
- Goethestraße

Der Träger Vattenfall Europe Wärme AG plant gegenwärtig keinen konkreten Stadtwärmenetzausbau. Allerdings wird das Heimnetz verdichtet und der weitere Ausbau entsprechend der eingehenden Kundenanfragen vorangetrieben, sofern die Maßnahmen für beide Parteien wirtschaftlich vertretbar sind.[309]

Straßenbeleuchtung

Im Untersuchungsgebiet werden insbesondere Lichtmasten mit Aufsatzleuchten (u.a. Lehderstraße, Charlottenburger Straße), Lichtmasten mit Auslegeleuchten (u.a. Langhansstraße, Pistoriusstraße) sowie Lichtmasten mit Ansatzleuchten (u.a. in vereinzelten Kreuzungsbereichen) eingesetzt.

Die Straßenbeleuchtung kann in weiten Teilen als veraltet und erneuerungsbedürftig bewertet werden.

Straßenreinigung und Müllabfuhr

Straßenreinigung und Müllabfuhr erfolgen über die Berliner Stadtreinigung (BSR). Der gestiegene Verkehr und mit Fahrzeugen zugestellte Gehwege erschweren die Straßenreinigung und Müllabfuhr. Hinzu kommen zunehmender Hundekot und widerrechtlich abgestellter Sperrmüll, wofür die BSR mittlerweile schon Extratouren einsetzt.[310]

Resümee

Die Technische Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgung kann im Gebiet als weitgehend gut bewertet werden. Bei den einzelnen Versorgungsträgern liegen Ergänzungs- und Erneuerungsbedarfe vor. So bestehen Defizite in der Abwasserentsorgung, Lücken im Fernwärmenetz und Erneuerungsbedarfe bei der Straßenbeleuchtung.

Darüber hinaus planen die Versorgungsträger Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Gas) und Berliner Wasserbetriebe (Wasser/Abwasser) in den nächsten Jahren Verbesserungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet. Daraus ergibt sich ein erhöhter Abstimmungsbedarf zwischen Bezirksamt Pankow und den Versorgungsträgern z.B. im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen in Folge des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes.

[309] Stellungnahme der Vattenfall Wärme Berlin AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 05.12.2019. 17.04.2020.

[310] Anmerkung der Berliner Stadtreinigung im Rahmen des Informationstermins zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 28.11.2019.

2.2.12 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Das Untersuchungsgebiet Langhansstraße stellt sich mit zahlreichen zum Teil sehr komplexen Problemlagen, aber auch mit erheblichen Chancen und Potenzialen dar. Die umfangreichen Analysen haben im Ergebnis einen städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbedarf ergeben.

Nachfolgend sind für das Untersuchungsgebiet Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken zusammengefasst aufgeführt. An dieser Stelle wird die vorab sektorale Betrachtung in eine integrierte Betrachtung zusammenführt.

Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Starker Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren, weitere Zuwächse prognostiziert • Vergleichsweise junge Bevölkerung im Gebiet aufgrund des steigenden Anteils von Kindern und Jugendlichen • Hoher Anteil an Mehr-Personen-Haushalten und Familien mit Kindern • Verbesserung der Sozialindikatoren: Rückgang von Arbeitslosen, Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen sowie von Kinderarmut betroffenen Kindern • Im Gebiet wirkt bereits eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung	• Es besteht Anpassungs- und Erweiterungsbedarf der sozialen Infrastruktur aufgrund des Bevölkerungswachstums, insbesondere für die jungen Altersgruppen • Gefahr der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen

Stadtbild und Bebauung	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Heterogenes Stadtbild hinsichtlich Gebäudetypologie, Geschossigkeit und Baualter erzeugt Vielfalt und Abwechslung • Zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz oder mit baukulturellem Wert vorhanden, Herausstellungsmerkmal: baukulturell wertvolle Gebäude der 1920er / 1930er Jahre • Schutz der Stadtgestalt durch städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in den zwei Erhaltungsgebieten Weißenseer Spitze und Weißensee Süd • Durch Bautätigkeit werden unter- und ungenutzte Grundstücke entwickelt	• Prägende Blockrandstruktur an einigen Stellen im Gebiet aufgebrochen • Ungenutzte und untergenutzte Flächen • Ein Drittel des Gebäudebestands im gesamten Gebiet weist einen mittleren bis hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf • Ungesteuerte Neubautätigkeit kann zu Überformung des Gebiets führen • Nur geringer Anteil an Eigentümerinnen und Eigentümern sieht umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren vor

Nutzungsstruktur	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe schafft Vielfalt, belebt öffentlichen Raum (insbesondere durch gewerbliche Erdgeschossnutzungen) und entspricht dem Planungsleitbild einer Stadt der kurzen Wege • Mit rd. einem Fünftel überwiegend gewerblich genutzter Gebäude bietet das Gebiet Raum für kleinteiliges Gewerbe • Herausstellungsmerkmal und historisch gewachsener Identifikationspunkt - die Ruthenbergschen Höfe • Kunst und (Kunst)- Handwerk in den Ruthenbergschen Höfen strahlt über das Gebiet hinaus aus • Unter- und ungenutzte Grundstücke als Chance u.a. zur Sicherung von Standorten für öffentliche Grün- und Freiflächen und den Gemeinbedarf	• Aus dem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen erwachsen Nutzungskonflikte als ungewollte Nebenwirkungen • Teilweise oder komplett leerstehende Gebäude im Gebiet erkennbar; diese können zu Trading-Down-Prozess führen • Umnutzungsdruck bei Gewerbeflächen (von Gewerbe in Wohnen, von produzierendem Gewerbe in Dienstleistung u.a.)

Eigentums- und Grundstücksstruktur	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Relativ hoher Anteil der Flächen im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften	• Geringe Anzahl entwicklungsfähiger kommunaler Grundstücke zur Behebung der Defizite bei der grünen und sozialen Infrastruktur

Wohnen	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Hoher Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer Wohndauer im Gebiet von mindestens zehn Jahren • Größerer Wohnungsbestand im Besitz landeseigener Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, was die Planung und Umsetzung von Projekten und Maßnahmen erleichtern kann • Chance zur Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Sicherung einer an den örtlichen Bedarfen orientierten Modernisierung durch die soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB) • Wohnungsbaupotenziale für eine städtebaulich geordnete und sozial verträglich Ausschöpfung vorhanden	• Erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im kommunalen Wohnungsbestand • Überwiegend fehlende Barrierefreiheit im Wohnungsbestand • Ungenutzte energetische und CO2- Einsparpotentiale im Bestand • Steigender Bedarf an preiswertem Wohnraum • Unzureichende Steuerungsmöglichkeiten bei der Nutzung der vorhandenen Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale im Interesse einer stadt- und sozialverträglichen Entwicklung des Quartiers

Gewerbe	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Historisch gewachsene kleingewerbliche Strukturen und hoher Anteil an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben • Stadtbildprägende und denkmalgeschützte Ruthenbergsche Höfe beherbergen heute v.a. Handwerksbetriebe sowie Künstlerinnen und Künstler • Gute Versorgung mit Handwerker- und Reparaturdienstleistungen • Gute Nahversorgungssituation mit Lebensmittelmärkten und Discountern • Stadtteilzentrum Berliner Allee und Greifswalder Straße Nord im Osten sowie Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze im Westen des Gebiets mit ergänzenden Angeboten	• Fehlende planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzungen • Teilweise Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und angrenzender Wohnnutzung (v.a. Lärmemissionen) • Mangel an adäquaten gewerblichen Ausweichflächen im Gebiet • Leerstehende Ladenlokale insbesondere in der Gustav-Adolf-Straße und Langhansstraße • Defizite im gastronomischen Angebot • Teilweise hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei gewerblich genutzten Gebäuden • Steigendes Gewerbemietniveau übt Druck auf Kleingewerbe aus • Steigender Umnutzungsdruck auf Gewerbetriebe durch dynamische Gebietsentwicklung

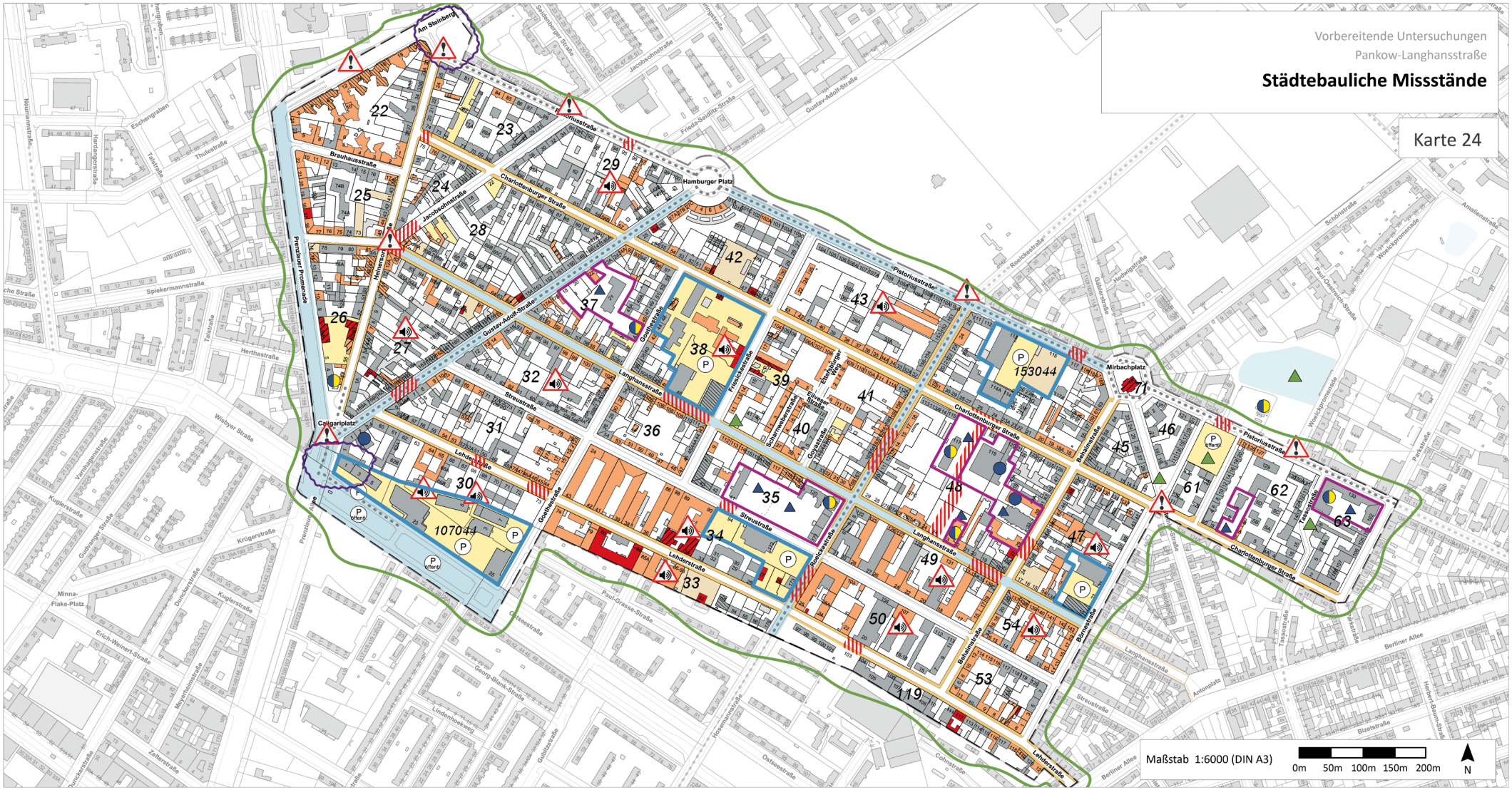
Soziale und kulturelle Infrastruktur	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Primo-Levi-Gymnasium mit bezirksweit hoher Nachfrage und geplanter Schulerweiterung an der Woelckpromenade • Kulturelle Einrichtungen Brotfabrik und FreiZeitHaus sind wichtige Treffpunkte und Veranstaltungsorte • Hohe Nachfrage nach öffentlichen Kulturangeboten • Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung MAXIM sowie Umgestaltung der Außenflächen zur Sicherung des erforderlichen Infrastrukturstandorts geplant • Förderung von besonderen Wohnformen auf Potentialflächen möglich	• Unterversorgung bei Schulplätzen (insbes. an der Heinz- Brandt- Schule) u. Kindertagesstätten • Kapazitätserweiterungen an den bestehenden Schul- und Kitastandorten kaum möglich • Weitere Verschärfung der Defizite durch prognostizierte Einwohnerzuwächse (insb. junge Altersgruppen) • Sanierungsbedarf bei bestehenden Schulen (Gebäuden und Außenflächen) und Kitas (Außenflächen) • Teilweise Erweiterungs- und /oder hoher Sanierungsbedarf der sozialen und kulturellen Einrichtungen (u.a. FreiZeitHaus, Brotfabrik, Jugendfreizeiteinrichtung OC 23 sowie MAXIM) • Erhebliche Flächendefizite bei gedeckten Sportstätten • unzureichende Angebote für Seniorinnen und Senioren, öffentliche Kulturangebote sowie Nachbarschaftstreffpunkte • Kaum Angebote besonderer Wohnformen (wie betreutes Wohnen)

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Nähe zum Weißen See, dem Park am Weißen See, Werner-Klemke-Park und Kreuzpfuhl • Überwiegend attraktive private Grün- und Freiflächen bei Neubauten • Teilweise zusammenhängende grüne Blockinnenbereiche • Chance zur Qualifizierung der privaten Freiflächen durch Entsiegelung und Gestaltung	• Sehr schlechter Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen, insbesondere im mittleren und westlichen Gebietsteil • Hohes Defizit an öffentlichen Spielplätzen im westlichen Gebietsteil • Qualifizierungsbedarfe der vorhandenen Grün- und Freiflächen • Teilweise hoher Versiegelungsgrad und qualitative Mängel bei privaten Hof- und Freiflächen (u.a. Ausstattungsdefizite, geringe Aufenthaltsqualität)

Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Gute ÖPNV-Versorgung über Bus und Straßenbahn und dadurch kurze Wege in die Innenstadt, Nähe zur Ringbahn • Gute verkehrliche Erschließung und überörtliche Verkehrsanbindung über flankierende Hauptverkehrsstraßen Prenzlauer Promenade und Berliner Allee	• Kaum attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum (qualitativ und quantitativ), öffentlicher Raum zugunsten des motorisierten Verkehrs ungleich aufgeteilt • Stellenweise hohe Verkehrsbelastung durch ortsfremden Durchgangsverkehr • nicht barrierefrei ausgebaute Haltestellen • Depotfahrten der Tram sorgen zusätzlich für nächtliche Lärmbelastung • Engpässe in der Stellplatzversorgung • Fehlen sicherer Radverkehrsanlagen • Mangel an sicheren Querungsmöglichkeiten an viel befahrenen Straßen und im Umfeld von Schulen, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen und öffentlichen Spielplätzen • Mängel in der Beschaffenheit der Gehwege

Umwelt, Natur und Stadtklima	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Potential zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, wie bspw. Dachbegrünung • Erhebliches Potenzial zur Entsieglung unbebauter privater Hofflächen bei Wohngebäuden	• Energetische Erneuerungsbedarfe im öffentlichen sowie privaten Gebäudebestand • Versorgung mit Grün- und Freiräumen besonders defizitär, keine Grünverbindungen im Gebiet • Hoher Anteil an stark versiegelten privaten Freiflächen (insb. bei überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken) • Relativ hoher Anteil an Altlastenverdachtsflächen • Anlagenbedingte Emissionen, die im Konflikt zur Wohnbebauung stehen • Hohe gesundheitsgefährdende Lärmbelastung durch anliegenden Straßen- und Tramverkehrslärm • Erhöhte Luftbelastung durch starkes Verkehrsaufkommen • Starke Hitzebelastung, insbesondere im Siedlungsraum mit hohem Versieglungsgrad, Nachverdichtungsvorhaben bergen Risiko zur Verschlechterung der thermischen Situation • Hoher Bedarf an Maßnahmen im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung

Stadttechnische Ver- und Entsorgung	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
• Weitgehend gute Versorgung mit technischer Infrastruktur	• Ergänzungs- und Erneuerungsbedarfe bei der Abwasserentsorgung • Gebiet nur teilweise ans Fernwärmenetz angeschlossen • Erneuerungsbedarfe bei der Straßenbeleuchtung



Substanz- und Funktionsschwächen

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im privaten Gebäudebestand

- Erheblicher Bedarf
- Mittlerer Bedarf

Leerstand bei Gebäuden

- EG (Gewerbe)
- Komplett (Wohnen und Gewerbe)

Nutzungskonflikte

- Blöcke mit emittierenden Gewerbe und Wohnen (Lärm, Geruch, Erschütterung), Verdrängungsgefahr Gewerbe

Unter- und ungenutzte Flächen

- Untergenutzte Flächen
- Ungenutzte Flächen
- P Parkplatz

Grüne Infrastruktur

- Pflege-/Umgestaltungsbedarf öffentliche Grün- und Freiflächen
- Hohes Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen im gesamten Gebiet

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Standorte soziale und kulturelle Infrastruktur
- Sanierungsbedarf Gebäude
- Sanierungs- und Erweiterungsbedarf Gebäude
- Qualifizierungsbedarf Außenflächen

Verkehr

- Fehlende (dauerhafte) Radfahrangebote
- Fehlende Querungsmöglichkeiten
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung
- Mängel in der Beschaffenheit der Gehwege
- Konfliktbereich zw. Fuß-/ Radverkehr **und** motorisiertem Verkehr

Weitere städtebauliche Missstände

- Besonderer Neuordnungsbedarf
- Eingangsbereich ungeordnet (Ortsbild)

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	-

3 Mitwirkung und Beteiligung

Die vorbereitenden Untersuchungen werden durch einen umfassenden Beteiligungsprozess begleitet. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ist in § 137 BauGB geregelt. Demnach zählen zu den Betroffenen Mietende, Pachtende, Gewerbetreibende, und im Gebiet Arbeitende sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer und sonstige Betroffene.

Durch die Wahl verschiedener Formate konnten eine Information der Betroffenen sowie ein Austausch mit diesen gewährleistet, zusätzliche fachliche sowie gebietsspezifische Informationen ermittelt, zahlreiche Argumente und Positionen kennengelernt sowie wichtige Hinweise für die Analyse sowie Ziel- und Maßnahmenformulierung zusammengetragen werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Gesamtabwägung ein und liefern somit wichtige Hinweise für eine Beurteilung der Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Ursprünglich geplant war die Durchführung von drei öffentlichen Veranstaltungen. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Neuinfektionen mit dem neuartigen Corona-Virus wurde auf die zweite und dritte öffentliche Veranstaltung verzichtet und stattdessen auf verschiedene andere Formate zurückgegriffen (s.u.).

Information der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Der Berliner Senat hat am 25. Juni 2019 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und im Amtsblatt Nr. 28 (vom 5. Juli 2019) veröffentlicht. Der Senatsbeschluss über die Erweiterung des Untersuchungsgebiets um den Block 137**44** erfolgte am 6. Oktober 2020 und wurde im Amtsblatt Nr. 43 (vom 16. Oktober 2020) bekanntgemacht.

Informationsflyer

Im ersten Informationsflyer (Januar 2020) wurde das Untersuchungsgebiet mit seiner Abgrenzung vorgestellt, über Ablauf und Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und eines möglichen Sanierungsgebietes informiert sowie Kontaktdaten der Ansprechpersonen und Verantwortlichen mitgeteilt. Darüber hinaus enthielt der Flyer einen Aufruf zur Teilnahme an der öffentlichen Auftaktveranstaltung (11.02.2020, s.u.). Der Flyer wurde allen Eigentümerinnen und Eigentümern im Zuge der Information und schriftlichen Befragung zugesandt. Zudem wurde er via Hauswurfsendung im Zeitraum vom 24.01.2020 bis zum 02.02.2020 – sofern zugänglich – in den Briefkästen aller Wohngebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet eingeworfen sowie in wichtigen Einrichtungen und Geschäften ausgelegt.

In Vorbereitung auf die zweite öffentliche Beteiligung, die aufgrund der pandemiebedingten Hygieneauflagen nicht wie geplant als öffentliche Veranstaltung durchgeführt werden konnte, wurde ergänzend ein sechsseitiges Informationsfaltblatt als „Aktuelle Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen“ mit den Analyseergebnissen, Sanierungszielen und Maßnahmenideen erarbeitet und im September 2020 im Gebiet verteilt. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass allen Betroffenen – also auch jene ohne Internetzugang – die Möglichkeit gegeben wurde, sich über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen zu informieren. Zudem wurde auf die verschiedenen Beteiligungsformate hingewiesen (Info- und Beteiligungsstände, online-Beteiligung, telefonische Sprechstunde).

Ein drittes Printprodukt (achtseitiges Informationsfaltblatt) wurde im Mai 2021 erarbeitet und im Gebiet verteilt. Dargestellt werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen: Sanierungsziele, eine Übersicht der Maßnahmen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das Sanierungsverfahren, die Auswirkungen eines Sanierungsgebiets auf die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie ein Ausblick, in dem das weitere Verfahren erläutert wird.

Informationen im Internet

Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen sowie Veranstaltungstermine und Beteiligungsmöglichkeiten wurden auf der Internetseite[311] der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereitgestellt. Zudem wurden eine Informationsseite auf der Beteiligungsplattform mein.berlin.de[312] erstellt, die zum 27.01.2020 freigeschaltet und über den Bearbeitungszeitraum der vorbereitenden Untersuchung als Informationsmedium fungiert.

Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen sowie der online-Beteiligung wurden dokumentiert und auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Internetplattform mein.berlin.de veröffentlicht bzw. über den eingerichteten Mailverteiler versandt.

E-Mail-Verteiler

Ergänzend wurde ein Emailverteiler eingerichtet, für den sich alle Interessierten im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung oder via Mail bzw. Telefon eintragen (lassen) konnten. Bestehende Mailverteiler der Initiativen vor Ort konnten ferner genutzt werden, um bspw. Veranstaltungshinweise zu streuen und über den Sachstand zu informieren.

Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten) wurden nach § 137 BauGB ab Anfang Februar 2020 schriftlich über die vorbereitenden Untersuchungen informiert und befragt. Dafür wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer einzeln angeschrieben und befragt (Fragebogen im Anhang).

Der Fragebogen besteht aus den folgenden Teilen:

- Teil A: Allgemeine Angaben (von allen auszufüllen)
- Teil B: Einschätzungen zum Gebiet Langhansstraße (freiwillige Angaben, können von allen ausgefüllt werden)
- Teil C: Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden (nur von diesen auszufüllen)
- Teil D: Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer von einer oder mehreren Wohneinheiten (WE) bzw. von einer oder mehreren Gewerbeeinheiten (GE) (nur von diesen auszufüllen)

Die Befragung diente der Erhebung von Einschätzungen zum Gebiet, der Ermittlung weitere Informationen zum Eigentum, bspw. zum (energetischen) Gebäudebestand sowie der Erfassung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft. Der Versand erfolgte am 05.02.2020, die Frist zur Rücksendung wurde auf den 27.03.2020 verlängert. Neben einem achtseitigen Fragebogen erhielten die Befragten ein Anschreiben, das auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinwies, zur Mitwirkung aufforderte sowie die geltenden Datenschutzbestimmungen umfasste. Von den 2.638 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern wurden 681 auswertbare Fragebögen zurückgesendet. Die GESOBAU AG als Eigentümerin mehrerer landeseigener Grundstücke im Untersuchungsgebiet wurde gesondert angeschrieben. Hier erfolgte eine Rücksendung der Fragebogen mit Aussagen zu 63 Gebäuden am 20.03.2020.

[311] Link zur Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur VU Langhansstraße: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/vu/de/pankow-langhans-str.shtml

[312] Link zum Projekt VU Langhansstraße auf mein.berlin.de: https://mein.berlin.de/vorhaben/2020-00029/

Somit beläuft sich der Rücklauf auf insgesamt 743 von 2.701 Bögen und damit auf eine sehr gute Rücklaufquote von 28 %. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sind demnach repräsentativ und als Bestandteil in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

In Teil B wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer gebeten, bestimmte Aspekte im Umfeld ihres Eigentums zu bewerten sowie Maßnahmen anzukreuzen, die aus Ihrer Sicht im Untersuchungsgebiet ergriffen werden sollten (a. Anhang).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer des nachträglich in das Untersuchungsgebiet einbezogenen Erweiterungsbereichs (Block 1070**44**) wurden im Oktober 2020 angeschrieben und über den erfolgten Senatsbeschluss informiert. Dabei wurde auch das Informationsfaltblatt mit versendet. In diesem Zusammenhang wurden Gesprächstermine angeboten.

Schülerinnen- und Schülerbeteiligung

Parallel zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen haben sich die Schülerinnen und Schüler der Klasse 7a des Primo-Levi-Gymnasiums über mehrere Wochen intensiv mit dem Untersuchungsgebiet auseinandergesetzt. Dies erfolgte in Abstimmung mit der für Kinder- und Jugendbeteiligung im Bezirksamt zuständigen Beteiligungsbüro Weißensee.

Dabei wurde die Klasse in fünf Arbeitsgruppen geteilt, die jeweils einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes näher untersuchten. Dazu zählten der westliche Teilbereich um die Weißenseer Spitze, der Nordosten im Bereich des Primo-Levi-Gymnasiums, der mittlere Gebietsteil zwischen Langhansstraße, Hamburger Platz und Piostoriusstraße, der Bereich südwestlich des Mirchbachplatzes sowie der Bereich zwischen Mirbachplatz, Antonplatz und Primo-Levi-Gymnasium (teilweise außerhalb des Untersuchungsgebiets).

Die Schülerinnen und Schüler fotografierten verschiedene Orte und erläuterten z. T. schriftlich, was aus Ihrer Sicht im Gebiet positiv und negativ zu bewerten war und was ihnen fehlt. Alle Ergebnisse wurden zusammengetragen und auf einem größeren Plan, rund um die Gebietskarte, geklebt. Aussagen wurden insbesondere zum Verkehr (u.a. fehlende Querungsmöglichkeiten, Schaffung zusätzlicher Radwege), zum Stadtbild (u.a. unruhiger Gesamteindruck durch Nebeneinander unterschiedlicher Baustile, erhaltende historische Bausubstanz als Qualität, Erhalt der Bethanienkirche), zu Sauberkeit (u.a. Graffiti-Schmierereien), zu Grün- und Spielflächen (u.a. Errichtung von Spielplätzen auf ungenutzten Grundstücken, qualitative Verbesserung bestehender Spielplätze) sowie Aufenthaltsqualität (u.a. Schaffung von mehr Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum) getroffen.

Die Ergebnisse wurden unter Teilnahme des Bezirksamts Pankow/ Fachbereichs Stadterneuerung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Primo-Levi-Gymnasium durch die Schülerinnen und Schüler im März 2020 vorgestellt.

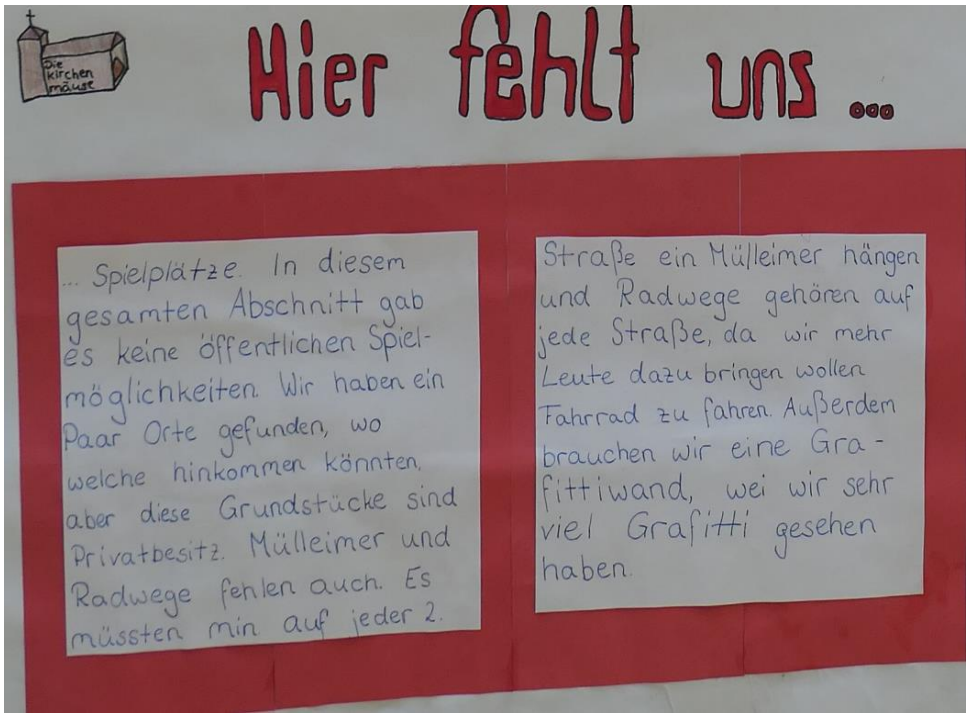


Abbildung 101: Auszug aus der Beteiligung der Schülerinnen und Schüler des Primo-Levi-Gymnasiums (Bereich südwestlich des Mirbachplatzes)

Quelle: Primo-Levi-Gymnasium. Klasse 7a. Schülerinnen- und Schüler-Beteiligung für das Untersuchungsgebiet Langhansstraße

Im Rahmen eines zweiten Termins am 28. Oktober 2020 wurde den Schülerinnen und Schülern (inzwischen Klasse 8a) rückgekoppelt, inwiefern die Ergebnisse ihrer ersten Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt werden konnten. In diesem Zusammenhang wurde der Stand der vorbereitenden Untersuchungen sowie die ersten wesentlichen Maßnahmen präsentiert und diskutiert. Den Schülerinnen und Schülern wurde dabei die Möglichkeit eingeräumt, ihre Maßnahmenvorschläge zu kommentieren sowie weitere eigene Ideen einzubringen.

Eingeteilt in fünf Arbeitsgruppen konnten dann die rund 30 Schülerinnen und Schüler konkrete Planungsvorschläge zu folgenden Maßnahmen erarbeiten:

- Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostraße 12-14)
- Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstraße 73 / Gothestraße 9)
- Umgestaltung Kreuzungsbereich Langhansstr. / Heinersdorfer Str. / Jacobsohnstr.
- Umgestaltung Caligariplatz
- Umnutzung und Umgestaltung Pistoriusplatz

Die Ergebnisse des zweiten Beteiligungstermins dienten insbesondere der Ausarbeitung der Maßnahmen und sollen bei der Vorbereitung der Umsetzung berücksichtigt werden.

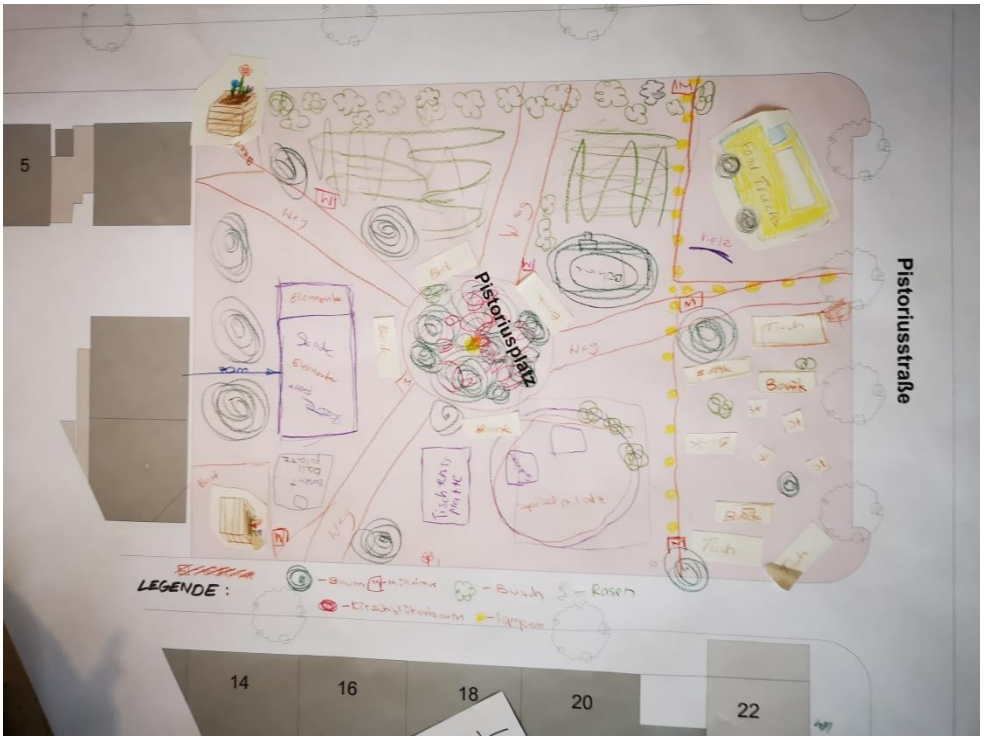


Abbildung 102: Vorschlag der Schülerinnen und Schüler zur Umgestaltung des Pistoriusplatzes

Quelle: Primo-Levi-Gymnasium. Klasse 8a. Schülerinnen- und Schüler-Beteiligung für das Untersuchungsgebiet Langhansstraße

Öffentliche Auftaktveranstaltung (11.02.2020)

Am 11.02.2020 fand im Zeitraum von 17 bis 21 Uhr die öffentliche Auftaktveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen in der Aula der Heinz-Brand-Schule (Langhansstraße 120) statt. Über 200 interessierte Bürgerinnen und Bürger, Anwohnerinnen und Anwohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie weitere Interessierte folgten der Einladung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, um sich über die vorbereitenden Untersuchungen zu informieren und sich frühzeitig aktiv einzubringen. Die Veranstaltung wurde genutzt, um Einschätzungen und Meinungen kennenzulernen, aufzunehmen und zu diskutieren. Nach einem fachlichen Input zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden fünf Arbeitsgruppen zu den Themen Wohnen und Gebäude, Wohnumfeld, soziale und kulturelle Infrastruktur, Verkehr und Mobilität sowie Wirtschaft und Gewerbe gebildet. Hierbei ging es vor allem um das Zusammentragen von Potenzialen und Bedarfen im Gebiet sowie erster Maßnahmenideen. Die Ergebnisse der Veranstaltung flossen in die Analyse, Ziel- und Maßnahmenentwicklung ein und wurden in Form einer barrierefreien Dokumentation als PDF-Datei über die Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Informationsseite mein.berlin.de sowie den Emailverteiler zur Verfügung gestellt (Dokumentation, s. Anhang).

Zweite öffentliche Beteiligung (19.09. – 11.10.2020)

Die zweite öffentliche Beteiligungsveranstaltung konnte aufgrund der Maßnahmen, die zur Eindämmung des Corona-Virus im Frühjahr 2020 getroffen wurden, nicht wie geplant vor Ort stattfinden. Aus diesem Grund wurde entschieden, verschiedene analoge und digitale Formate zu nutzen. Es wurden eine online-Beteiligung, Informations- und Beteiligungsstände im Freien sowie eine telefonische Sprechstunde entwickelt sowie die wesentlichen Informationen in einem Informationsfaltblatt zusammengefasst.

Informationsfaltblatt mit Zwischenergebnissen

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung wurde ein sechsseitiges DinA4 Informationsfaltblatt erarbeitet, im Gebiet als Hauswurfsendung verteilt, an frequentierten Orten ausgelegt, bei den Info- und Beteiligungsständen (s.u.) ausgehändigt sowie digital über den E-Mail-Verteiler versandt. Zentrale Inhalte des Informationsfaltblatts sind eine Zusammenfassung der Analyse-Zwischenergebnisse, eine Übersicht des Leitbilds, der Leitlinien und Ziele sowie erster Maßnahmenvorschläge. Gleichzeitig wurde mittels des Faltblatts auf die verschiedenen analogen und digitalen Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht.

Eigentümerinnen und Eigentümer-Postkarte

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden in Form einer Postkarte über die analogen und digitalen Formate der zweiten öffentlichen Beteiligungsphase informiert. Der Versand der Postkarte erfolgte in der 38. KW 2020.



Abbildung 103: Postkarte an die Eigentümerinnen und Eigentümer in Vorbereitung auf die zweite öffentliche Beteiligungsphase

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Online-Beteiligung

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen[313] wurde die Informationsseite auf mein.berlin.de um Beteiligungsmöglichkeiten zu den vorbereitenden Untersuchungen ergänzt. Für die Dauer von drei Wochen bestand zwischen dem 19. September und 11. Oktober 2020 die Möglichkeit, sich zu den Ergebnissen der Analyse, dem Leitbild, den Leitlinien und Zielen sowie erster wesentlicher Maßnahmenvorschläge zu äußern und weitere Vorschläge einzureichen. Dabei wurden insgesamt 258 Kommentare verfasst.

Informations- und Beteiligungsstände

Am Samstag, den 26.09.2020 und Mittwoch, den 30.09.2020 wurden an den Standorten Antonplatz bzw. auf der öffentlichen Grünfläche an der Tramhaltestelle Friesickestraße in der Langhansstraße Informations- und Beteiligungsstände aufgebaut, die allen Anwohnenden, Eigentümerinnen und Eigentümern, sowie weiteren Interessierten die Möglichkeit boten, sich zum Sachstand der vorbereitenden Untersuchungen zu informieren und sich parallel zu den Analyseergebnissen, dem Leitbild, den Leitlinien und Zielen sowie den ersten Maßnahmenvorschlägen einzubringen. Rund 80 Personen nahmen das Angebot wahr.

[313] Sicherheitsvorgaben aufgrund des Corona-Virus.

Telefonische Sprechstunde

Ergänzend wurden am 24.09., 01.10. sowie 08.10.2020 Sprechstundentermine angeboten.

Zusätzlich zur telefonischen Sprechstunde zur zweiten öffentlichen Beteiligung war das beauftragte Planungsbüro während der gesamten Laufzeit der vorbereitenden Untersuchungen montags bis freitags von 9 bis 17 Uhr erreichbar. Eine Einschränkung der Erreichbarkeit durch den Lock-down hat sich nicht ergeben.

Die Ergebnisse der zweiten Beteiligung wurden dokumentiert und in Form einer barrierefreien Dokumentation (s. Anhang) auf den der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und mein.Berlin.de veröffentlicht und über einen Newsletter versandt. Zudem wurden die Hinweise und Kommentare nachträglich in den Bericht geprüft und ggf. nachträglich in den Bericht eingearbeitet.

Dritte Veranstaltung: Öffentliche Ergebnispräsentation (23.06.2021)

Auch in 2021 war die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen nicht wie geplant möglich. Zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde daher eine digitale öffentliche Ergebnispräsentation durchgeführt sowie weitere analoge Formate gewählt.

Informationsfaltblatt mit Ergebnissen

Im Rahmen der Ergebnispräsentation wurde ein achtseitiges DinA4 Informationsfaltblatt erarbeitet und im Gebiet als Hauswurfsendung verteilt sowie an frequentierten Orten ausgelegt. Eine barrierefreie PDF des Faltblatts wurde ergänzend auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie mein.Berlin.de zur Verfügung gestellt. Auf dem Faltblatt wurden die bisherigen Schritte erläutert, die Analyseergebnisse, Leitbild, Leitlinien und Ziele kurz vorgestellt sowie der städtebauliche Rahmenplan sowie Maßnahmenplan abgebildet. Zugleich diente das Faltblatt zur Bekanntmachung der digitalen öffentlichen Ergebnispräsentation.

Eigentümerinnen und Eigentümer-Postkarte

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden mit einer Postkarte auf die öffentliche Ergebnispräsentation aufmerksam gemacht. Der Versand der Postkarte erfolgte in der 23. KW 2021.

Digitale öffentliche Ergebnispräsentation

Am 23.06.2021 fand die digitale Ergebnispräsentation zwischen 18.00 und 20.00 Uhr in Form einer Videokonferenz statt. Interessierte konnten sich vorab per Mail anmelden. Insgesamt nahmen rd. 80 Personen an der Veranstaltung teil. Dr. Sandra Obermeyer (Abteilungsleiterin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und Vollrad Kuhn (Bezirksstadtrat und stellvertretender Bezirksbürgermeister Pankow) richteten Begrüßungsworte an alle Beteiligten. Im Anschluss folgte ein umfassender Input zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und die Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durch die S.T.E.R.N. GmbH. Im Rahmen der Veranstaltung konnten Rückfragen gestellt und die Ergebnisse diskutiert werden, was durch die Teilnehmenden rege angenommen wurde. Häufig gestellte Fragen wurden im Anschluss zusammengetragen. Diese sind auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einsehbar. Darüber hinaus wurde ein Video der Inputpräsentation aufgezeichnet und auf dem YouTube-Kanal des Bezirksamts Pankow veröffentlicht.

Beteiligung von Verwaltung und Politik

Lenkungsrunde

Während des gesamten Erarbeitungsprozesses fanden im regelmäßigen Turnus Lenkungsrunden mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Pankow (Fachbereich Stadterneuerung) statt.

Die Abstimmungsrunden dienten neben der Präsentation und Diskussion von Arbeitsständen, der Koordination anstehender Arbeitsschritte, der Diskussion zu den Zielen und Maßnahmen sowie der Besprechung von Vorkaufsrechtsfällen und Baugesuchen[314] im Untersuchungsgebiet.

Interviews mit Schlüsselakteurinnen- und akteuren

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchung wurden leitfadengestützte Einzelgespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Fachämter des BA Pankow sowie weiteren im Untersuchungsgebiet aktiven Schlüsselakteurinnen- und akteuren durchgeführt. Diese dienten in erster Linie der frühzeitigen Ermittlung von Handlungsbedarfen aus Sicht der Schlüsselakteure sowie der ersten Erfassung von Maßnahmenvorschlägen und Ideen. Mit Vertreterinnen und Vertretern folgender 15 Fachämter, Institutionen oder Vereinen wurden Interviewtermine durchgeführt[315]:

- Fachämter des BA Pankow: Stadtentwicklungsamt, Beteiligungsbüro Weißensee, Umwelt- und Naturschutzamt, Straßen- und Grünflächenamt, Wirtschaftsförderung, Schul- und Sportamt, Jugendamt/Jugendhilfeplanung, Amt für Weiterbildung und Kultur
- Weitere Akteure: Interessensgemeinschaft Weißenseer Spitze, GESOBAU AG, Spielplatzinitiative JA!Spielplatz, FreiZeitHaus e.V., Theresienschule (Erzbischöfliches Ordinariat), Jugendfreizeiteinrichtung MAXIM

Die Einzelgespräche erfolgten in der Regel in den Räumen der jeweiligen Akteure im Zeitraum von Januar bis Februar 2020. Die Gesprächsergebnisse wurden dokumentiert und in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

Workshop zu Leitbild, Leitlinien und Ziele

Ursprünglich vorgesehen war die Durchführung eines ämterübergreifenden Workshops, an dem auch Vertreter aus der Politik und der Zivilgesellschaft teilnehmen sollten. Durch die Einschränkungen und Hygienevorschriften, die sich aus den Maßnahmen zur Eindämmung der Neuinfektionen mit dem Corona-Virus ergeben haben, konnte das Format nicht in dieser Form durchgeführt werden.

Stattdessen wurde der Teilnehmerkreis auf Vertreter des Stadtentwicklungsamtes Pankow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begrenzt. Der Workshop fand am 24.06.2020 in den Räumlichkeiten des FreiZeitHaus e.V. statt. Im Ergebnis konnten erste Ideen für ein gebietsbezogenes Leitbild zusammengetragen und diskutiert werden. Darüber hinaus wurden erste Ansätze für übergeordnete Leitlinien diskutiert. Zudem wurden Vorschläge für Sanierungsziele - orientiert an den sechs Handlungsfeldern Wohnen und Gewerbe (Neubau und Bestand), Öffentliche und private Grünflächen, Soziale und Kulturelle Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum, Umwelt und Stadtklima sowie Steuerung und Partizipation[316] - erfasst und diskutiert.

Die Ergebnisse des Workshops wurden im Anschluss daran nochmals in einer internen Lenkungsrunde unter der Teilnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und des Fachbereichs Stadterneuerung des Bezirksamts Pankow weiterentwickelt.

[314] Nach § 15 i.V.m § 141 Abs. 4 BauGB können Baugesuche in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, zurückgestellt werden.

[315] Eine detailliertere Übersicht über die interviewten Schlüsselakteure ist dem Anhang zu entnehmen

[316] Das Handlungsfeld Steuerung und Partizipation ist als Querschnittsthema zu verstehen und war als Handlungsfeld Bestandteil des Leitbild-Workshops am 24.06.2020. Im Anschluss an den Workshop wurde entschieden, das Thema Steuerung und Partizipation als übergeordnete Leitlinie darzustellen, da es somit in allen Handlungsfeldern Anwendung findet.

Präsentation in der AG Stadtentwicklung und im Ausschuss für Stadtentwicklung

Im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden Abstimmungsrunde im Stadtentwicklungsamt wurde am 13.01.2020 über die vorbereitenden Untersuchungen und den Sachstand informiert, Mitwirkungsmöglichkeiten erläutert sowie der Zeitplan vorgestellt.

Erste Zwischenergebnisse wurden bei der AG Stadtentwicklung am 28.07.2020 vorgestellt. In der daran anschließenden Diskussion konnten wichtige Hinweise aus Sicht der verschiedenen Ressorts gesammelt werden (u.a. Erweiterungsbedarf Heinz-Brandt-Schule, Bedarf eines Fußwegekonzeptes). Ebenfalls diskutiert und durch die Mehrheit der Teilnehmenden befürwortet, wurde der Bedarf einer Erweiterung des Geltungsbereiches des Untersuchungsgebietes um einen südlichen Teilbereich, dem Block 1070**44** (Ortsteil Prenzlauer Berg).

Eine Präsentation der Zwischenergebnisse im Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirks Pankow fand am 15.09.2020 statt.

Die Abschlusspräsentation der vorbereitenden Untersuchungen im BVV Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen des Bezirks Pankow erfolgte am 23.03.2021.

Beteiligung der Fachämter des BA Pankow zum Zwischenbericht

Der Zwischenbericht wurde am 14. August 2020 an alle relevanten Fachämter des BA Pankows geschickt und anhand eines vorgefertigten Formulars um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, in eine Tabelle übertragen und abgewogen. Im Anschluss wurde der Bericht dahingehend angepasst.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum von November bis Dezember 2019 konnten eine Auswahl von Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung schriftlich Stellung zu den vorbereitenden Untersuchungen beziehen. In diesem Zusammenhang waren die öffentlichen Aufgabenträger aufgefordert, berührte Belange zu prüfen und durch sie beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu benennen, die für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets bedeutsam sein können.

Ergänzend fand am 20.11.2019 im FreiZeitHaus im Untersuchungsgebiet eine Informationsveranstaltung statt, zu der TÖBs eingeladen wurden. Im Rahmen des Termins wurden die Teilnehmenden[317] zu Anlass, Ablauf und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen informiert und auf weitere Mitwirkungsmöglichkeiten hingewiesen. Insgesamt wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung 23 Stellungnahmen[318] eingereicht (s. Anhang). Auch außerhalb des Zeitraums eingegangene Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2020 bis zum 01.02.2021. Von den angeschriebenen 59 TöB gingen insgesamt 26 Stellungnahmen der folgenden Bereiche ein:

[317] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, Stadtentwicklungsamt, Sozialraumorientierte Planungskoordination, Wirtschaftsförderung, Straßen- und Grünflächenamt, Schulamt, Umwelt- und Naturschutzamt, Sportamt, Büro für Kinder- und Jugendbeteiligung, Büro für Bürgerbeteiligung, Präventionsbeauftragter Abschnitt 14, BSR, BWB, BENN-Team

- *allgemeine Träger öffentlicher Belange*: Berliner Feuerwehr, BSR, BVG, BWB, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, IT-Dienstleitungszentrum Berlin ITDZ – Berlin, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, NBB, Vattenfall, SenUVK (Verkehrsmanagement), Gesobau, Erzbischöfliches Ordinariat
- *Senatsverwaltungen:* Senatsverwaltung für Finanzen Abt. I Vermögen und Beteiligung, Senatskanzlei- Wissenschaft und Forschung, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – FNP, StEP, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – koordinierende Stelle der Wasserbehörde für die Referate II B, II C und II D, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC 31
- *Fachämter des Bezirksamts Pankow:* Straßen- und Grünflächenamt, Amt für Weiterbildung und Kultur, Umwelt- und Naturschutzamt, Büro der Integrationsbeauftragten, Leitstelle Klimaschutz

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen. Die Hinweise wurden in die vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Die Dokumentation der Auswertung befindet sich im Anhang (in Form einer Tabelle).

Resümee

Die hohe Teilnehmerzahl bei den Veranstaltungen und weiteren Beteiligungsmöglichkeiten sowie der zahlreiche Rücklauf von Fragebögen im Rahmen der schriftlichen Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer weisen auf ein großes Interesse der im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden, sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes hin. Der Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümer, weiteren Akteure und der Verwaltung sind die baulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet bekannt (u.a. Mangel an Spielplätzen). Gleichzeitig gibt es im Gebiet gut vernetzte und aktive Initiativen/Akteure, die sich für die Gebietsentwicklung engagieren.

Die im Rahmen der Beteiligung erfassten Anregungen sind zu einem großen Teil in die Untersuchung eingeflossen bzw. werden bei der weiteren Vorbereitung von Maßnahmen berücksichtigt.

4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1 Leitbild und Leitlinien

4.1.1 Leitbild

Das Gebiet rund um die Langhansstraße in Weißensee ist ein vom Handwerk geprägter Ort mit einer ganz eigenen Geschichte. Der besondere Gebietscharakter aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten und unter Wahrung der sozialen Mischung sowie Stärkung der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur behutsam entwickelt werden.

4.1.2 Leitlinien

1. Ortsbild, Wohnen und Arbeiten/Handwerk erhalten und behutsam entwickeln.

Schwerpunkt der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und behutsame Entwicklung des Ortsbilds – u.a. geprägt von den zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, den Ruthenbergschen Höfen, dem Gebäudebestand aus den 1920er / 1930er Jahren sowie der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Gebiet ist zu erhalten und verträglich zu entwickeln. Bauliche Ergänzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur sind am Bestand zu orientieren und sollen einen Beitrag zu verbesserten Lebens und Arbeitsverhältnissen leisten. Das Handwerk spielt als prägende Nutzung im Gebiet eine bedeutende Rolle.

2. Grün- und Spielflächen schaffen und stärken, soziale und kulturelle Infrastruktur qualifizieren und ausbauen.

Bei Grün- und Spielflächen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur liegen quantitative und qualitative Defizite vor. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums – insbesondere auch jüngerer Altersgruppen (Kinder und Jugendliche) – steigen die Anforderungen und es ergeben sich Handlungsbedarfe. Das bestehende Angebot soll qualifiziert und erweitert werden. Dabei gilt es grundsätzlich alle Altersgruppen zu berücksichtigen.

3. Quartier an die Anforderungen der neuen Mobilität anpassen.

Das Gebiet wird in besonderem Maße von einem hohen (ortsfremden) Durchgangsverkehr und damit verbundenen Lärm- und Schadstoffimmissionen negativ geprägt und ist im Hinblick auf den durchfahrenden motorisierten Verkehr zu entlasten. Zudem sind das Angebot für Radfahrerinnen und Radfahrer und Fußgängerinnen und Fußgänger zu verbessern, Gefahrenstellen zu beheben und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Das Quartier soll an die Anforderungen der neuen Mobilität angepasst werden. Dies betrifft u.a. eine adäquate Neuaufteilung und barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Stärkung des Umweltverbundes.

4. Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Quartier entwickeln und umsetzen.

Durch die starke Verkehrsbelastung, den hohen Versiegelungsgrad und einem Mangel an öffentlichem Grün- und Freiflächen besteht ein erhebliches Verbesserungspotenzial in Bezug auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet. Maßnahmen zur Gestaltung einer wassersensiblen Stadtoberfläche und eines hitzeangepassten Quartiers sollen entwickelt und umgesetzt werden. In Verbindung mit der Reduzierung des Durchgangsverkehrs soll die kleinklimatische Situation verbessert und das Quartier robust gegenüber Klimafolgen wie z.B. Starkregen oder Hitzeperioden gestaltet werden.

5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteuren vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende)

Eine kontinuierliche Information, Beteiligung und Mitwirkung aller Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren ist für einen tragfähigen Gebietsentwicklungsprozess unabdingbar. Dies soll über geeignete analoge und digitale Formate erfolgen. Die Leitlinie ist als Querschnittsaufgabe zu verstehen und findet in allen Handlungsfeldern gleichermaßen Anwendung.

4.2 Sanierungsziele

Handlungsfeld 1: Wohnen und Gewerbe

1.1 Ortsbild und städtebauliche Struktur erhalten und behutsam entwickeln

Das gebietstypische Ortsbild und die städtebauliche Struktur sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Neubauten sollen sich angemessen ins Ortsbild einfügen. Die stellenweise stark sanierungsbedürfte Gebäudesubstanz soll instandgesetzt und qualifiziert werden. Als Instrumente stehen ebenso die drei städtebaulichen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB „Weißenseer Spitze“, „Weißensee Süd“ und „Ostseestraße / Grellstraß“ zur Verfügung.

1.2 Gewachsene Nutzungsart sichern und behutsam entwickeln

Das Gebiet ist seit jeher von einer vielfältigen Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Gewerbe befindet sich vorrangig auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe, aber auch ungleichmäßig im Gebiet verteilt und teilweise in wohngeprägten Blöcken. Die gewachsene Nutzungsart – bestehend aus Wohnen und Gewerbe – ist zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

1.3 Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen

Nutzungskonflikte bestehen zwischen Wohnen und emittierenden Gewerbebetrieben (Lärm, Geruch, Erschütterung). Daher sind die Nutzungsarten im städtebaulichen Rahmenplan so zu definieren, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. abgebaut werden. Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt für Gewerbe im Umfeld der Ruthenbergschen Höfe. Für den Abbau bestehender Konflikte kommen auf Basis einer gezielten Einzelfallanalyse bauliche, technische und organisatorische Lösungen in Frage. Bei Neubauvorhaben sind Konflikte durch eine geeignete planerische Trennung der Nutzungen oder entsprechende bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Die Ruthenbergschen Höfe sind in ihrer Nutzung und Gestalt zu erhalten und zu entwickeln.

1.4 Unter- und ungenutzte Grundstücke unter Wahrung des Ortsbilds und der Nutzungsstruktur entwickeln

Für die Entwicklung der unter- und ungenutzten Grundstücke im Gebiet kommen in Bezug auf die vorhandenen Defizite folgende Nutzungen in Betracht: öffentliche Grün- und Spielflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie preiswerte Wohn- oder Gewerbenutzungen. Zum Teil sind (zusammenhängende) unter- bzw. ungenutzte Grundstücke in Vorbereitung auf eine angemessene städtebauliche Entwicklung neu zu ordnen. Das Ortsbild und die vorhandene städtebauliche Struktur sind bei der Flächenentwicklung zu berücksichtigen.

1.5 Soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten

Die Wohnbevölkerung ist in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung vor einer Verdrängung durch die bauliche Erneuerung zu schützen (durch die erlassene soziale Erhaltungsverordnung, s. Kapitel 2.1.6 und ggf. Sozialpläne). Im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen für den

Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung wurde ermittelt, dass im Gebiet vor allem Familien mit Kindern, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren sowie die „Kernbevölkerung“ mit langer Wohndauer auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Zur Sicherung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung unter Berücksichtigung der oben genannten Teilgruppen ist preiswerter Wohnraum im Gebiet zu erhalten. Sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand ist sozialverträglich zu erneuern. Die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten sind besonders zu berücksichtigen. Luxus-Modernisierungen, Rückbau, Zusammenlegungen und Umwandlungen von Wohnungen sind nicht zulässig.

Die Ausstattungsstandards und die energetische Erneuerung sollen angemessen sein und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gebietsbewohnerschaft nicht überfordern.

Zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele ist, auf der Grundlage einer Analyse der Bevölkerungsstruktur und Wohnsituation sowie der baulich-städtebaulichen Entwicklungsperspektiven, die Erarbeitung einer Sozialstudie für das Gebiet erforderlich.

1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen

Durch den absehbar anhaltenden Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt besteht ein Bedarf die Entwicklungs- und Neubaupotenziale im Gebiet auch zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums auszunutzen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Gebietsentwicklung durch den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts sozialverträglich gestaltet wird.

Der Wohnraum im Gebiet soll dem dauerhaften Wohnen dienen. Bei allen Neubauvorhaben ist ein differenzierter Wohnungsschlüssel vorzusehen und eine Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen herzustellen. Eine Häufung von Kleinstwohnungen ist zu vermeiden.

Neubauvorhaben sollen sich am Modell der kooperativen Baulandentwicklung orientieren und somit einen ausreichenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum sowie Wohnfolgeeinrichtungen zur Verfügung stellen. Die konkrete Umsetzung ist im Einzelfall zu prüfen.

Neubauvorhaben sollen durch ihr Heranrücken an vorhandene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und an öffentliche Spielplätze diese in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigen. Neubauten müssen daher in ihrer baulichen Ausgestaltung Rücksicht auf die zulässigerweise emittierenden Nutzungen nehmen.

Neubauten sollen den Anforderungen an klimagerechtes Bauen genügen und ausreichend Freiflächen zur Verfügung stellen (s. Sanierungsziel 2.4).

Neubauvorhaben sollen autoarm konzipiert werden und keine Kfz-Stellplätze auf privaten Grundstücken vorsehen. Die Wohnhöfe sind vom Kfz-Verkehr freizuhalten und Stellplätze ggf. flächenschonend in Tiefgaragen und unter Gewährleistung einer ausreichenden unversiegelten privaten Freifläche unterzubringen.

Der Anteil des kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbestandes im Gebiet soll erhöht werden. Hierzu ist auch der Ankauf von Flächen zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften sowie Wohnungsbaugenossenschaften zur Schaffung neuen preiswerten Wohnraums im Gebiet fortlaufend zu prüfen.

Im Rahmen einer Sozialstudie soll auch der Bedarf an Sonderwohnformen untersucht werden und bedarfsgerecht bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden.

1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln

Der gewerbliche Schwerpunkt im Gebiet – nicht nur auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe – stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Hervorzuheben ist die Goldleistenfabrik als ein Standort vielfältiger Gewerbebetriebe unter einem Dach. Um den gewerblichen Schwerpunkt im Gebiet zu erhalten und zu stärken, sind Gewerbeflächen langfristig zu sichern. Dafür sind die heute überwiegend gewerblich genutzten Bereiche sowie weitere geeignete Flächen im Rahmenplan entsprechend zu definieren. Eine

Umnutzung der Gewerbeflächen ist zu vermeiden. Bei der Entwicklung von unter- oder ungenutzten Flächen sind die aus dem Gebiet vorrangig abgeleiteten gewerblichen Bedarfe zu berücksichtigen.

1.8 Gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erhalten

Gewerblich genutzte Erdgeschosszonen leisten einen wichtigen Beitrag für ein belebtes Straßenbild und zur lokalen Versorgung. Diese befinden sich im Gebiet insbesondere entlang der Prenzlauer Promenade, Langhansstraße, Gustav-Adolf-Straße und Pistoriusstraße. Leerstehende Ladenlokale sind möglichst mit neuen gewerblichen Nutzungen zu füllen. Ein nachfragegerechter Branchenmix ist anzustreben. Die Umwandlung von Gewerbe in Wohneinheiten ist in den Erdgeschossen entlang der Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden. Bei Neubauten entlang der Hauptverkehrsstraßen, im Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Allee / Greifswalder Straße Nord und Nahversorgungszentrum (NVZ) Weißenseer Spitze sind gewerblich genutzte oder durch soziale und kulturelle Infrastruktur genutzte Erdgeschossbereiche zu stärken und einer Wohnnutzung vorzuziehen.

Handlungsfeld 2: Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen

Zur Behebung des hohen Versorgungsdefizits sollen im Gebiet weitere wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze geschaffen werden. Ein Schwerpunkt liegt im westlichen Gebietsteil mit dem bezirksweit höchsten Versorgungsdefizit an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen. Darüber hinaus sind bei der Schaffung neuer wohnungsnaher Grün- und Freiflächen die Anforderungen aller Altersgruppen einzubeziehen. Bereits kommunale Flächen wie das Grundstück Lehderstraße 73 / Goethestraße 9 sollen dahingehend als öffentlicher Spielplatz bzw. der Pistoriusplatz als öffentliche Grünfläche umgestaltet werden. Weitere geeignete Flächen dafür sind durch die öffentliche Hand zu sichern und zu entwickeln.

2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern

Die Nutzbarkeit und Gestaltung aller bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen soll erhalten und qualitativ verbessert werden. Insbesondere der Spielplatz in der Tassostraße sowie die Grünfläche in der Langhansstraße 38/40/41 bedürfen einer Verbesserung. Generell gilt es bei der Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiflächen die Anforderungen aller Altersgruppen zu berücksichtigen.

2.3 Wohnungs- und siedlungsnahe Grün- und Freiflächen vernetzen

Während sich im Gebiet kaum attraktive wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen befinden, bieten die Parkanlagen im Nordosten eine besondere Freiraumqualität. Die siedlungsnahen Grün- und Freiflächen rund um den Kreuzpfuhl und Weißen See sind gezielt mit den (bestehenden und noch zu schaffenden) wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im Gebiet zu vernetzen und für die Bedürfnisse der Bevölkerung aus dem Gebiet in Teilen zu unterhalten und zu entwickeln.

2.4 Private wohnbezogene Freiflächen entsiegeln und gestalten

Aufgrund des hohen Defizits an öffentlichen Grünflächen kommt den privaten Freiflächen Bedeutung zu. Der teilweise hohe Versiegelungsgrad sowie die geringe Gestaltungsqualität bestehender privater Freiflächen soll im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch entsprechende Maßnahmen behoben werden. Mit Nachverdichtungsvorhaben soll keine wesentliche Verschlechterung der Freiflächensituation einhergehen. Vielmehr sind bei Nachverdichtungen eine Entsieglung, Begrünung und Neugestaltung der privaten Freiflächen zu verwirklichen

Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind zu reduzieren. Anreize für die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umgestaltung sind zu schaffen sowie Mieterinnen und Mieter bei Initiativen für kleinklimatische Verbesserungen zu unterstützen.

Bei Neubauvorhaben sind qualitätsvolle private Freiflächen mit einem geringen Versiegelungsgrad vorzusehen. Dafür sind adäquate versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine). Vor dem Hintergrund des hohen Spielflächendefizits im Gebiet ist die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Errichtung ausreichender Kinderspielplätze bei privaten Neubauvorhaben (mit mehr als sechs Wohneinheiten) auf dem Grundstück umzusetzen und nicht durch Zahlung eines Geldbetrags abzulösen.

Handlungsfeld 3: Soziale und kulturelle Infrastruktur

3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen)

Das starke Bevölkerungswachstum seit 2009 – insbesondere in der jungen Altersgruppe der unter 18-jährigen – führt zu Anpassungsbedarfen bei der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Dazu zählen insbesondere Schulen und teilweise Kindertagesstätten, gedeckte und ungedeckte Sportstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen und öffentliche Kultureinrichtungen. Die bestehenden Standorte sollen erhalten, dem Bedarf entsprechend angepasst und qualifiziert werden. Dies betrifft die Gebäude gleichermaßen wie die Außenflächen. Eine Mehrfachnutzung der Gebäude ist anzustreben.

3.2 Besonders die Kapazitäten an Schulen und Kitas anpassen

In der Bezirksregion Weißensee besteht derzeit ein hohes Kapazitätsdefizit bei der Versorgung mit Schul- und teilweise Kitaplätzen, das sich durch den Zuzug von Familien mit Kindern und dem Anstieg der unter 18-jährigen in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter verschärfen wird. Das Defizit ist durch die Erweiterung und Umorganisation bestehender Standorte sowie durch Neubau abzubauen. Zur Angebotserweiterung im Bereich der sozialen Infrastruktur ist der Grunderwerb im Gebiet kontinuierlich zu prüfen.

Handlungsfeld 4: Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze)

4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen

Der nutzbare öffentliche Raum im Gebiet ist im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt. Öffentliche Platzflächen mit Aufenthaltsqualität sind im Gebiet kaum vorhanden. Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zurückzugewinnen. Der Straßenraum besteht in den meisten Fällen aus Gehwegen, Straßenbäumen, straßenbegleitenden Parkplätzen und der Fahrbahn. Radwege oder Radfahrstreifen sind innerhalb des Gebiets abgesehen von der Prenzlauer Promenade und Am Steinberg nicht vorhanden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der Standortqualitäten der Straßenbäume soll der öffentliche Raum nutzungsgerechter aufgeteilt werden.

4.2 Durchgangsverkehre reduzieren

Die Wohn- und Lebensqualität wird im Untersuchungsgebiet insbesondere durch einen hohen ortsfremden Durchgangsverkehr eingeschränkt. Die daraus entstehenden Belastungen sind durch geeignete verkehrslenkende, organisatorische oder bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten zu verringern. Besonders stark betroffen sind die Roelckestraße und Pistoriusstraße. Angesichts der komplexen verkehrlichen Problemlagen ist ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln

Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist eng verbunden mit der Neuaufteilung des öffentlichen Raums und der Reduzierung des ortsfremden Durchgangsverkehrs. Dies betrifft in besonderem Maße die baulichen Umgestaltungen zugunsten von Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrer, die Neu- und Umgestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie auch die Straßenräume. Damit soll die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich gesteigert werden.

4.4 Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen

Das hohe Verkehrsaufkommen und die derzeitige Aufteilung der Straßen im Gebiet führt zu Defiziten bei der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Ziel ist die Verbesserung u.a. der Schulwegsicherung durch die Umsetzung von Maßnahmen im direkten Umfeld der sozialen und kulturellen Infrastrukturstandorte sowie entlang der Schulwege, Kitas und öffentlichen Spielplätze. Dafür in Frage kommt u.a. die Schaffung von Querungsmöglichkeiten (Gehwegvorstreckungen, Fußgängerüberwege). Zu berücksichtigen sind insbesondere mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer.

4.5 Verkehrslärm weitestgehend reduzieren

Im Gebiet liegt eine von motorisiertem Verkehr und Straßenbahn ausgehend hohe Lärmbelastung vor. Insbesondere betroffen ist das Umfeld der Prenzlauer Promenade, Langhansstraße, Gustav-Adolf-Straße, Pistoriusstraße, Ostseestraße und Roelckestraße. Lärmbedingte gesundheitsschädliche Auswirkungen ausgehend vom öffentlichen und privaten Verkehr sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen möglichst an der Lärmquelle zu reduzieren.

4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen

Im Sinne des Klimaschutzes sind nachhaltige Mobilitätsformen zu stärken und auszubauen. In erster Linie sind Fuß- und Radverkehre durch ausreichend Platz im Straßenraum und entsprechende Infrastruktur (u.a. Querungsmöglichkeiten, Aufstellflächen im Kreuzungsbereich, Fahrradabstellanlagen) zu stärken.

Handlungsfeld 5: Umwelt und Stadtklima

5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern

Die hohe bauliche Dichte und der hohe Versiegelungsgrad im Gebiet führen zu Wärmeinseln, insbesondere im Bereich der Prenzlauer Promenade, Roelckestraße und Berliner Allee. Um das Quartier hitzeangepasst zu entwickeln, soll die kleinklimatische Situation durch kompensatorische Maßnahmen wie Entsiegelung, Wand- und Dachbegrünungen oder die Gestaltung von mehr verdunstenden (und damit kühlenden) Freiflächen verbessert werden. Diese Maßnahmen haben eine ausgleichende Wirkung und einen positiven Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität im Quartier.

5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern

Bei der behutsamen energetischen Erneuerung des öffentlichen und privaten Gebäudebestandes ist zunächst auf effektive und kostengünstige Maßnahmen zu setzen. Dies betrifft in erster Linie die Dämmung der oberen und unteren Geschossdecke, ein hydraulischer Abgleich der Heizsysteme, Heizungstausch sowie die Erneuerung der Fenster. Der energetischen Erneuerung des öffentlichen Gebäudebestands wird dabei eine Vorbildwirkung zuteil. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energien soll erhöht werden.

5.3 Bodenbelastungen beseitigen

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung von Grundstücken befinden sich im Gebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen. Die infolge dieser früheren oder aktuellen gewerblichen Nutzungen belasteten Grundstücke sollen saniert werden, um eine für die Gesundheit gefahrlose (Nach)Nutzung der Flächen sicherzustellen.

5.4 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen

Der hohe Versiegelungsgrad erschwert die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet. Bei der Gebietsentwicklung und Umsetzung baulicher Maßnahmen nimmt die Regenwasserbewirtschaftung eine zentrale Rolle ein. Dabei sind stadtklimatische Effekte wie Kühlung durch Versickerung und Verdunstung zu nutzen, um z.B. den Wärmeinseleffekt abzumildern. Bauliche Maßnahmen sind z.B. die Anlage von Retentions- und Verdunstungsmulden im Freiraum, Retentionsdächer, der Anschluss des an die Kanalisation zur Vermeidung von Überschwemmungen (z.B. Behaimstraße) oder die Umgestaltung von Dachflächen („blaugrün“). Die Blockinnenbereiche sind von Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmen bestehen bei überwiegend gewerblich genutzten Freiflächen. Hier sind die Flächenansprüche für das Parken auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Rahmenplan nach § 140 Nr. 4 BauGB sind die wesentlichen Sanierungsziele für das Gebiet Langhansstraße dargestellt (s. Karte 25).

Der Rahmenplan enthält überwiegend grundstücksscharfe Darstellungen zur angestrebten Nutzungsart und dem damit verbundenen Veränderungsbedarf. Darüber hinaus werden Neuordnungsbereiche (N1 –N5) definiert und Qualifizierungsbedarfe der öffentlichen sozialen und grünen Infrastruktur und im öffentlichen Raum dargestellt. Eine genauere Flächen- und Nutzungszuordnung in den Neuordnungsbereichen ist im nachfolgenden Planungsprozess in Form von Blockkonzeptionen zu konkretisieren und fortzuschreiben. Die Zielstellungen der Neuordnungsbereiche ergeben sich aus der Bestandsanalyse und werden im Folgenden kurz vorgestellt. Der Rahmenplan trifft eine Aussage für die vorgesehene, überwiegende Nutzungsart(en). Für den Neuordnungsbereich 1 werden die Entwicklungsziele etwas differenzierter dargestellt. N1 befindet sich in Block 1070**44**, um den das Untersuchungsgebiet während der begonnenen vorbereitenden Untersuchungen im Oktober 2020 erweitert wurde.

Neuordnungsbereich 1

Vorgesehene überwiegende Nutzungsart: Gewerbe

Abgeleitet aus den Sanierungszielen, stellt die Sicherung von gewerblichen Nutzungen heruntergebrochen auf den Neuordnungsbereich ein Entwicklungsziel dar. Im Sinne des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll der Block 1070**44** auch zukünftig die Funktion des Nahversorgungszentrums Weißenseer Spitze gewährleisten. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums wird aus Sicht des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes als erforderlich angesehen.

Städtebaulich ist die Herstellung einer Blockkante in ortsüblicher Höhe (orientiert an der gegenüberliegenden Blockrandbebauung) und Dichte anzustreben (ca. GFZ 1,5 – 2,0). Zugleich schützt eine bauliche Abschirmung den Blockinnenbereich von den Lärmemissionen der verkehrsbelasteten Ostseestraße. Die Grundstücke und Nutzungen sind zur Behebung und Vermeidung von Nutzungskonflikten teilweise neu zu ordnen. Dabei ist ein Abstand zwischen emittierendem Gewerbe und der nördlich anschließenden Wohnnutzung herzustellen.

Eine ergänzende Wohnnutzung an der Goethestraße oder im ruhigeren Blockbereich ist denkbar.

Den vom Lärm hervorgerufenen Nutzungskonflikten kann mit einer zentralen Erschließung über die Ostseestraße, einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine gemeinsame Tiefgarage sowie einer unterirdischen Ver- und Entsorgung entgegengetreten werden.

Auch das Sanierungsziel 5.1 „Kleinklimatisch Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern“ soll im Neuordnungsbereich 1 Anwendung finden. Durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine gemeinsame Tiefgarage besteht Entsiegelungs- und Begrünungspotenzial auf den stark versiegelten privaten Freiflächen. Zugleich bietet der Mittelstreifen der an N1 angrenzenden Ostseestraße das Potenzial für Entsiegelungs-, Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen. Im Straßenraum sind zudem Umgestaltungen zugunsten von Radfahrenden, Fußgängerinnen und Fußgängern zu realisieren (Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verbesserung des Radfahrangebots und Schaffung von weiteren Querungshilfen über die Ostseestraße).

In Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümer sind die dargestellten Zielsetzungen in einem Blockkonzept zu konkretisieren.

Neuordnungsbereich 2

Vorgesehene überwiegende Nutzungsarten: Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarf

- Überwiegender Erhalt des bestehenden Gewerbes und Abbau von Nutzungskonflikten
- Nutzungsmaß in Teilen erhöhen (z.B. durch Ergänzung des Blockrandes hin zur Langhansstraße)
- Ergänzung von Wohnnutzungen (Prüfung öffentlich geförderter kommunaler Wohnungsneubau)
- Ergänzung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche oder einer öffentlichen Infrastruktureinrichtung prüfen
- In Teilen Neuordnung der Grundstücke prüfen
- Klimaziele für den Block konkretisieren (z.B. Entsiegelung, Reduzierung oberirdischen Parkens)

Neuordnungsbereich 3

Vorgesehene überwiegende Nutzungsarten: Wohnen, Gemeinbedarf

- Überwiegender Erhalt des bestehenden Gewerbes und Abbau von Nutzungskonflikten (LIDL)
- Erweiterungsmöglichkeiten für gegenüberliegenden Schulstandort zu prüfen
- Nutzungsmaß erhöhen (z.B. durch Ergänzung des Blockrandes hin zur Roelckestraße)
- Ergänzung von Wohnnutzungen hin zur Lehderstraße (Prüfung öffentlich geförderter kommunaler Wohnungsneubau)
- Neuordnung der Grundstücke prüfen
- Klimaziele für den Block konkretisieren (z.B. Entsiegelung, Begrünung)

Neuordnungsbereich 4

Vorgesehene überwiegende Nutzungsarten: Wohnen, Gewerbe

- Erhalt des bestehenden Gewerbes und Abbau von Nutzungskonflikten
- Nutzungsmaß erhöhen (z.B. durch Ergänzung des Blockrandes hin zur Pistoriusstraße)
- Ergänzung von Wohnnutzungen im nördlichen Teilbereich (Prüfung öffentlich geförderter kommunaler Wohnungsneubau)
- Neuordnung der Grundstücke prüfen

- Klimaziele für den Block konkretisieren (z.B. Entsiegelung, Begrünung, Reduzierung oberirdischen Parkens)

Neuordnungsbereich 5

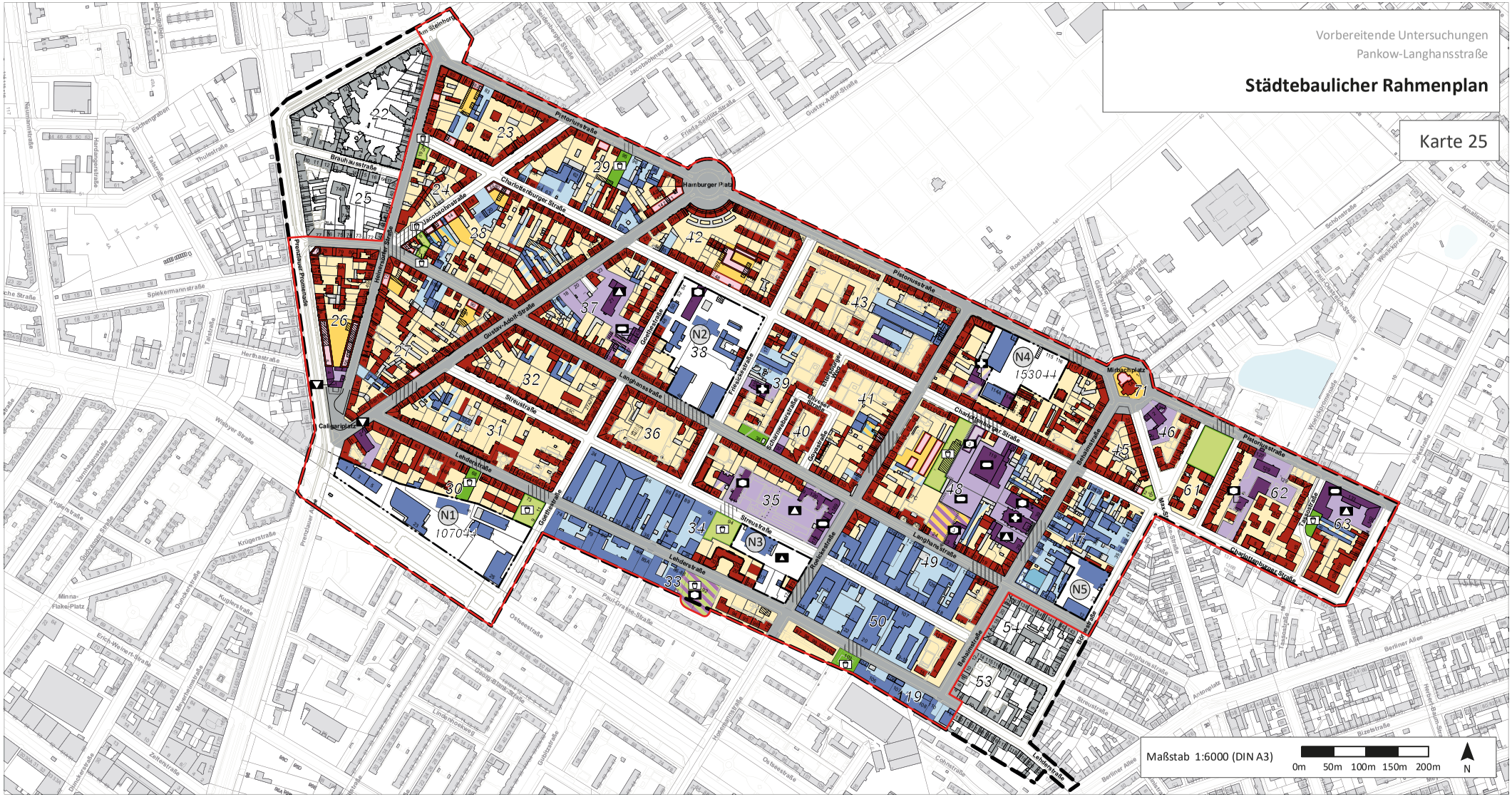
Vorgesehene überwiegende Nutzungsarten: Wohnen, Gewerbe

- Erhalt des bestehenden Gewerbes und Abbau von Nutzungskonflikten
- Nutzungsmaß erhöhen, z.B. durch Aufstockung von Wohnnutzungen
- Schließung des Blockrands hin zur Langhans- und Börnestraße prüfen
- Neuordnung der Grundstücke prüfen
- Klimaziele für den Block konkretisieren (z.B. Entsiegelung, Begrünung, Reduzierung oberirdischen Parkens)

Vorbereitende Untersuchungen
Pankow-Langhansstraße

Städtebaulicher Rahmenplan

Karte 25



Gebäude (Bestand/Planung[1])

- Überwiegend Wohnen
- Überwiegend Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Rückbau zu prüfen
- Nebengebäude

[1] Zeiträume für Planungen wie kurz-/mittel-/langfristig sind nicht differenziert dargestellt

Flächen (Bestand/Planung[1])

- Wohnbezogene Freifläche
- Gewerbebezogene Freifläche
- Gemeinbedarfsbezogene Freifläche
- Wohn- und gewerbebezogene Freifläche
- Wohn- und gemeinbedarfsbezogene Fläche
- Fläche Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- (N) Neuordnungsbereich

Vorgesehene, überwiegende Nutzungsart(en):

- (N1) Gewerbe
- (N2) Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf
- (N3) Wohnen und Gemeinbedarf
- (N4) Wohnen und Gewerbe
- (N5) Wohnen und Gewerbe

Verkehr

- Öffentliches Straßenland
- Öffentliches Straßenland mit erhöhtem Qualifizierungsbedarf [2]
- Verbesserung der Querbarkeit
- Blockdurchwegung (Lage noch zu klären)

[2] im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zu konkretisieren

Planzeichen

- Schule
- Kindertagesstätte
- Sportstätte
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Spielplatz
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Grenze Sanierungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Stand: August 2021

Quelle: -

4.4 Maßnahmenkonzept

4.4.1 Maßnahmenübersicht

Alle Maßnahmen sind nachfolgend in der Maßnahmenübersicht aufgeführt. Die Maßnahmen werden dafür in vier Kategorien unterteilt:

- **V**: Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung, Abschluss der Sanierung (V1 – V7)
- **O**: Ordnungsmaßnahmen (O1 – O3)
- **B**: Baumaßnahmen (B1 – B 23)
- **A**: Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin (A1 - A5)

Die Übersicht ordnet jeder Maßnahme eines der fünf Handlungsfelder zu. Ein Teil der Maßnahme ist als übergreifende Aufgabe zu verstehen. Daneben wird der/die jeweilige/n Träger sowie der Umsetzungszeitraum aufgeführt. Die Maßnahmen werden kurz beschrieben und jeweils gezeigt, zu welchen Sanierungszielen diese beitragen (aufgelistet nach Relevanz absteigend).

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
1. Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss						
V1	Übergreifende Aufgabe	**Fortschreibung ISEK und Konkretisierung der Sanierungsziele**	FB Stadterneuerung	x	x	x
V2	Übergreifende Aufgabe	**Erarbeitung von Blockkonzepten und bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen**	FB Stadtplanung	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Erarbeitung von Blockkonzepten zur Darstellung der künftigen Entwicklung nach Art und Maß der Nutzung der Grundstücke in den Blöcken im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie deren Auswirkungen auf Freiräume - Erforderlich u.a. für die Neuordnungsbereiche in Block 107**044** (N1), Block 153**038** (N2), Block 153**034** (N3), Block 153**044** (N4) und Block 153**047** (N5) - Im Anschluss: In Teilen Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Planungsrecht, insbesondere für die im städtebaulichen Rahmenplan definierten Neuordnungsbereiche N1 bis N5 sowie zur Sicherung von Standorten für den Gemeinbedarf *Sanierungsziele* - 1.1 Ortsbild und städtebauliche Struktur erhalten und behutsam entwickeln - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 1.3 Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen - 1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen - 1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln - 1.2 Gewachsene Nutzungsart sichern und behutsam entwickeln - 1.4 Unter- und ungenutzte Grundstücke unter Wahrung des Ortsbilds und der Nutzungsstruktur entwickeln				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
V3	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum	**Verkehrs- und Mobilitätskonzept**	FB Stadterneuerung/KIS	x		
		Kurzbeschreibung - Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zum Umgang mit den komplexen verkehrlichen Problemlagen im Gebiet (u.a. Durchführung Verkehrszählungen, Prüfung Voraussetzungen Parkraumbewirtschaftungskonzept, Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs, Verbesserung der Radinfrastruktur, Schaffung von Querungsmöglichkeiten) *Sanierungsziele* - 4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen - 4.2 Durchgangsverkehre reduzieren - 4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln - 4.4 Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen - 4.5 Verkehrslärm weitestgehend reduzieren - 4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen				
V4	Übergreifende Aufgabe	**Sozialstudie**	FB Stadterneuerung	x		
		Kurzbeschreibung - Erarbeitung einer Sozialstudie zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele in Verbindung mit der Prüfung der Anwendungsvoraussetzung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung (nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Langhansstraße) auf Basis einer umfassenden Haushaltsbefragung *Sanierungsziel* - 1.5 Soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten - 1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum schaffen				
V5	Umwelt, Natur und Stadtklima	**Studie zur Klimaanpassung**	FB Stadterneuerung/ Klimaschutzbeauftrage / SGA / SenUVK	x		
		Kurzbeschreibung - Bestands- und Betroffenheitsanalyse zur Darstellung der Auswirkungen des Klimawandels (thermische Belastung, Alters- und Siedlungsstruktur) auf vorhandene Raumstrukturen, Nutzungen und Quartiere - Erarbeitung eines Regenbewirtschaftungskonzepts - Festlegung von Maßnahmen, die den Auswirkungen zunehmender sommerlicher Hitze und Starkregenereignisse im Gebiet entgegenwirken (z.B. klimawirksame Grünanlagen, Abkühlungseffekte durch Verschattung, Anpassungsmaßnahmen für Starkregenereignisse) - Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs (Kompensationskonzept) zur Darstellung von Kompensationsmaßnahmen (u.a. Dach- und Fassadenbegrünungen, Entsiegelungen, Baumpflanzungen) im Sinne der Eingriffsregelung (Umfang in m² und Stückzahl) *Sanierungsziele* - 5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern - 5.3 Bodenbelastungen beseitigen - 5.4 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen - 4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
V6	Wohnen und Gewerbe	**Gewerbestudie**	FB Stadterneue-rung/WiFö	x		
		Kurzbeschreibung - Erarbeitung einer Gewerbestudie u.a. zur Sicherung der vorhandenen Gewerbestruktur, Untersuchung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe / Wohnen, Umzug von Betrieben, Festlegung von Maßnahmen zur Reduzierung von Umnutzungstendenzen, Entwicklung alternativer Betreibermodelle (z.B. genossenschaftliche Gewerbehöfe) - Erhaltung und behutsame Entwicklung der Ruthenbergschen Höfe und Goldleistenfabrik *Sanierungsziele* - 1.2 Gewachsene Nutzungsart sichern und behutsam entwickeln - 1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln - 1.3 Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen - 1.1 Ortsbild und städtebauliche Struktur erhalten und behutsam entwickeln				
V7	Übergreifende Aufgabe	**Weitere Vorbereitung, Abschluss der Gesamtmaßnahme**	FB Stadterneuerung	x	x	x
2. Ordnungsmaßnahmen						
O1	Übergreifende Aufgabe	**Grunderwerb unbebaute Grundstücke**	Sanierungsträger gem. § 157 BauGB	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Grunderwerb von unbebauten Grundstücke zur Sicherung von Standorten für öffentliche Grün- und Freiflächen und/oder den Gemeinbedarf *Sanierungsziele* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen - 1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln - 1.4 Unter- und ungenutzte Grundstücke unter Wahrung des Ortsbilds und der Nutzungsstruktur entwickeln				
O2	Übergreifende Aufgabe	**Baureifmachung und Bodenordnung von Grundstücken**	FB Stadterneuerung	x	x	
		Kurzbeschreibung - U.a. Umlegung, Untersuchung von Bodenbelastungen *Sanierungsziele* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 1.6 Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen - 1.7 Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln - 5.3 Bodenbelastungen beseitigen				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
O3	Wohnen und Gewerbe	**Umzug von Betrieben / BewohnerInnen nach § 180, § 181 BauGB**	FB Stadterneuerung, EigentümerInnen	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Unterstützung von Betrieben und BewohnerInnen bei ggf. erforderlichen Umzügen im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 180, § 181 BauGB *Sanierungsziele* - 1.5 Soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten - 1.3 Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen				

3. Baumaßnahmen (inkl. Planungsleistungen und vorbereitende Maßnahmen)						
B1	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Nettospielfläche: rd. 1.000 m² - Zielgruppe: v.a. ältere Kinder und Jugendliche zwischen 12 bis unter 18 Jahren[319] - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, kleine Ballspielfläche, Tischtennisplatten, Calisthenics-Angebote - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung (v.a. Schülerbeteiligung) entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die konkrete Planung *Sanierungsziel* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				
B2	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Jacobsohnstraße 6, Langhansstraße 71)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin (Jacobsohnstraße 6), Privat (Langhansstraße 71, Ankauf ist erforderlich) - Nettospielfläche: rd. 400 m² - Besonderheit: Aufstellungsbeschluss für B-Plan 3-90, der für beide Grundstücke eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz festsetzt, erfolgte am 16.02.2021 - Zielgruppe: v.a jüngere Kinder bis unter 6 Jahren - Gestaltung: u.a. naturnah mit hohem Grünanteil, Spielangebote für ruhiges Spielen, Sitzmöglichkeiten für Begleitpersonen - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				

[319] Die Einschätzungen zu den Zielgruppen aller Spielplätze erfolgte durch das Umwelt- und Naturschutzamt des BA Pankow und sind im Rahmen der Planung konkretisieren.

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B3	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Straße 75 / Heinersdorfer Straße 19)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Nettospielfläche: rd. 300 m² - Zielgruppe: v.a. ältere Kinder und Jugendliche zwischen 12 bis unter 18 Jahren - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Tischtennisplatten, Calisthenics-Angebote - Beteiligung: in Vorbereitung auf die konkrete Planung *Sanierungsziel* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				
B4	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Straße 116, Außenfläche JFE Maxim)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Nettospielfläche: rd. 3.000 m² - Besonderheit: Öffentlicher Spielplatz entsteht im Anschluss an den Neubau der JFE Maxim sowie der Gestaltung der Außenflächen - Zielgruppe: v.a. ältere Kinder und Jugendliche zwischen 12 bis unter 18 Jahren - Gestaltung: u.a. Einbeziehung der Nutzerinnen und Nutzer der JFE Maxim, Wahrung des geschaffenen Grünraums, attraktive Aufenthaltsflächen, Tischtennisplatten, Calisthenics-Angebote, - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziele* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				
B5	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Streustraße 94)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Privat (Ankauf erforderlich) - Bruttofläche: rd. 3.000 m² - Besonderheit: Aufstellungsbeschluss für B-Plan 3-90, der für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz festsetzt, erfolgte am 16.02.2021 - Zielgruppe: v.a. ältere Kinder und Jugendliche zwischen 12 bis unter 18 Jahren - Planung: Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans 3-90, der für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz festsetzt. - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Tischtennisplatten, Calisthenics-Angebote - Beteiligung: in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B6	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostraße 12-14)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Nettospielfläche: rd. 600 m² - Stand: Spielplatz in besonders erneuerungswürdigem Zustand - Zielgruppe: ältere Kinder und Jugendliche zwischen 12 bis unter 18 Jahren (Standort wird u.a. als Aufenthaltsort von Schülerinnen und Schülern des nahen Primo-Levi-Gymnasiums genutzt) - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Tischtennisplatten - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung (v.a. Schülerbeteiligung) entwickelt *Sanierungsziel* - 2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern				
B7	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Privat (Ankauf erforderlich) - Bruttofläche: rd. 1.000 m² - Zielgruppe: v.a. Kinder zwischen 6 bis unter 12 Jahren - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Spielgeräte - Beteiligung: in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen				
B8	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Entwicklung der Grünfläche Langhansstraße 38/40/41 zum Pocketpark**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin und GESOBAU AG - Bruttofläche: rd. 740 m² - Besonderheit: Einzige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Lärmschutzelemente, wassergebundene Wegedecken - Beteiligung: in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B9	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Entwicklung der Grünfläche in der Charlottenburger Straße 12 / Max-Steinke-Straße 30**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Bruttofläche: rd. 340 m² - Besonderheit: Derzeit durch eine Nachbarschaftsinitiative gepflegte Freifläche - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen - Beteiligung: in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern				
B10	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Bruttofläche: rd. 4.000 m² - Besonderheit: Fläche dient derzeit dem ruhenden Verkehr, im FNP und LaPro als öffentliche Grünfläche dargestellt - Gestaltung: u.a. attraktive Aufenthaltsflächen, Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (u.a. Umgang mit dem Niederschlagswasser), Versickerungsflächen, hoher Grünanateil, Verbindung zu siedlungsnahen Grünflächen im Norden des Gebiets durch Schaffung von Querungsmöglichkeiten - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung (v.a. Schülerbeteiligung) entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziele* - 2.1 Neue wohnungsnahe öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen - 5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern - 2.3 Wohnungs- und siedlungsnahe Grün- und Freiflächen vernetzen - 4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen - 4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln				
B11	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	**Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl / Jürgen-Kuczynski-Park**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)			x
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Besonderheit: Lage im Verflechtungsbereich des Gebiets, Bereich als Gartendenkmal geschützt - Maßnahme: u.a. Sanierung des mit Schadstoffen belasteten Kreuzpfuhls, Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (u.a. Umgang mit dem Niederschlagswasser), Versickerungsflächen, Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls im Jürgen-Kuczynaski-Park und Pflege der Parkanlage, Verbindung zum Pistoriusplatz - Beteiligung: Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziele* - 2.2 Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern - 2.3 Wohnungs- und siedlungsnahe Grün- und Freiflächen vernetzen				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B12	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Heinz-Brandt-Schule (Langhansstraße 120)**	Schul- und Sportamt/ FM, SGA		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Sanierung des Schulgebäudes und Erweiterung durch Neubau einschließlich Sport- und Freiflächen, Erweiterung der gedeckten Sportflächen *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B13	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Primo-Levi-Grundschule (Pistoriusstraße 133)**	Schul- und Sportamt/ FM, SGA		x	x
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Sanierung des Schulgebäudes und Umnutzung zu einer Grundschule, Qualifizierung der Außenflächen *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B14	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Grundschule am Hamburger Platz (Gustav-Adolf-Straße 21)**	Schul- und Sportamt/ FM, SGA		x	x
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Sanierung der gedeckten Sportfläche (Goethestraße 41, 43), Erweiterung durch modularen Ergänzungsbau (Goethestr. 39), Qualifizierung der Außenflächen, Arrondierung des Schulstandortes (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53) *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B15	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Kita NordOst (Streustraße 41)**	Jugendamt/ SGA/Eigenbetrieb NordOst			x
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Sanierung des Kellergeschosses, Qualifizierung der Außenflächen *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				

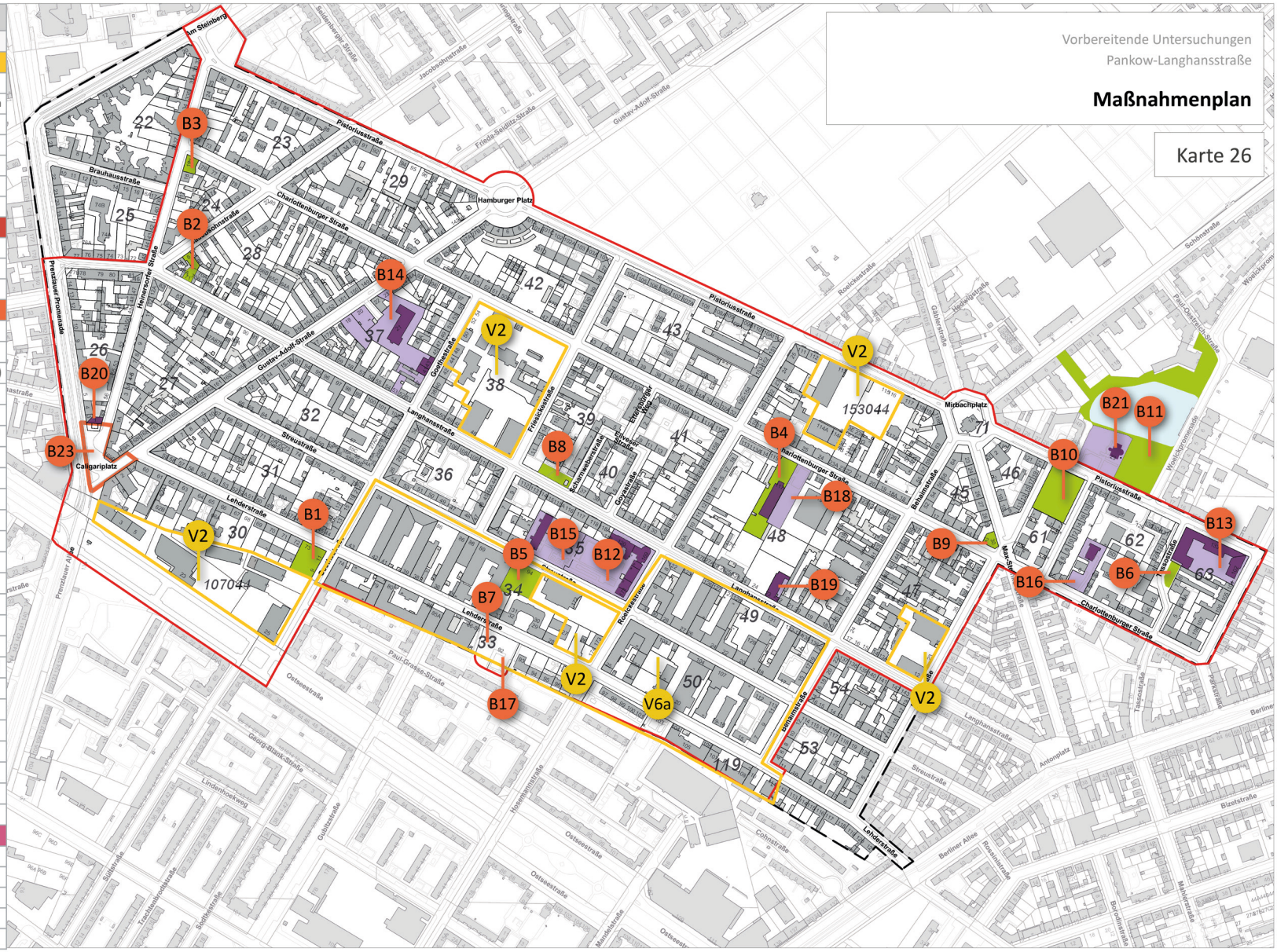
Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B16	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Kita Charlottes Spatzenkinder (Charlottenburger Straße 7)**	Jugendamt/ SGA/ freier Träger			x
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Ausbau des Dachgeschosses, Qualifizierung der Außenflächen *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B17	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Errichtung Integrations-/Inklusionskita (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)**	Jugendamt/ SGA		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Privat (Ankauf erforderlich), Bruttofläche: rd. 2.000 m² - Maßnahmen: Errichtung einer Kita zur Deckung des gestiegenen Bedarfs ans Kitaplätzen für Kinder mit Behinderung und/oder Verhaltensauffälligkeiten; parallel zur Kitanutzung ist im Rahmen der Mehrfachnutzung die Einrichtung eines Kiez-/Elterncafés zu prüfen - Besonderheit: auf dem Grundstück soll neben der Kita auch ein öffentlicher Spielplatz entstehen (s. Maßnahme B7) *Sanierungsziel* - 3.2 Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen				
B18	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Jugendfreizeiteinrichtung Maxim und (Charlottenburger Straße 117)**	Jugendamt/ FM, SGA	x		
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung als Blockrandschließung, Neu- und Umgestaltung der Außenflächen inkl. Neuordnung Fachvermögen (Jugend und SGA) - Besonderheit: auf dem Grundstück entsteht neben dem Neubau ein öffentlicher Spielplatz unter Beibehaltung der geschaffenen Grünräume der Nutzenden des Maxims (Maßnahme B4) *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B19	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Jugendfreizeiteinrichtung OC23 (Langhansstraße 23)**	Jugendamt/ FM, SGA		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Maßnahmen: Sanierung und Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung, Anlage einer Außenfläche (Ankauf erforderlich) mit Wegeverbindung durch den Block *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern - 5.2 Öffentlichen Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B20	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Instandsetzung und Modernisierung der Brotfabrik (Caligariplatz 1)**	Amt für Weiterbildung und Kultur/ FM		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Träger Glashaus e.V. - Maßnahmen: Instandsetzung und Modernisierung des kommunalen Gebäudes der Brotfabrik zur langfristigen Sicherung des vielfältigen kulturellen Angebots am Standort *Sanierungsziele* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen) - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
B21	Soziale und kulturelle Infrastruktur	**Erweiterung des Stadtteilzentrums FreiZeit-Haus e.V. (Pistoriustraße 23)**	Amt für Soziales/ FM		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Besonderheit: Lage im Verflechtungsbereich, Bereich als Gartendenkmal geschützt - Maßnahmen: Gebäudeerweiterung zur Behebung des vorhandenen Platzmangels und zur langfristigen Sicherung des Stadtteilzentrums FreiZeitHaus e.V. als zentrale Anlaufstelle für soziale Angebote für die Gebietsbevölkerung *Sanierungsziel* - 3.1 Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen)				
B22	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum	**Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes**	SGA (Gruppe Planung, Entwurf, Projektsteuerung Straßen)	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahmen: u.a. zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs, Erneuerung von Gehwegen und Straßen, Neuaufteilung des öffentlichen Raums zugunsten von Radfahrenden und Fußgängerinnen, Schaffung von Querungsmöglichkeiten, Schaffung von fußläufigen Blockdurchwegungen, Anpflanzen von Straßenbegleitgrün / Straßenbäumen, Erhöhung der Schulwegesicherheit, Reduzierung verkehrsbedingter Immissionen - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung (v.a. Schülerbeteiligung) entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziele* - 4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen - 4.2 Durchgangsverkehre reduzieren - 4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln - 4.4 Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen - 4.5 Verkehrslärm weitestgehend reduzieren - 4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
B23	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum	**Qualifizierung des Caligariplatzes als Stadtplatz und Eingangsbereich**	SGA (Gruppe Neubaumaßnahmen Straßen, Grün)		x	
		Kurzbeschreibung - Eigentümerin: Land Berlin - Bruttofläche: rd. 3.700 m² (inkl. Abschnitt Heinersdorfer Straße (Wendehammer), Abschnitt Gustav-Adolf-Straße (bis Einfahrt Lehderstraße), Rad-/Gehweg und straßenbegleitende Parkplätze in Prenzlauer Promenade)) - Maßnahmen: u.a. zur Neuorganisation des Verkehrs, Umgestaltung der Aufenthaltsfläche, Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, Lärmschutzmaßnahmen, Einbezug der ansässigen Nutzungen (u.a. Brotfabrik, ehemaligen Stummfilmtheater Delphi) - Beteiligung: weitere Gestaltungs- und Nutzungsansätze im Rahmen der zweiten öffentlichen Beteiligung (v.a. Schülerbeteiligung) entwickelt; erneute Beteiligung in Vorbereitung auf die Planung *Sanierungsziel* - 4.1 Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen - 4.2 Durchgangsverkehre reduzieren - 4.3 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln - 4.4 Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen - 4.5 Verkehrslärm weitestgehend reduzieren - 4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen				
B24	Umwelt, Natur und Stadtklima	**Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung**	FM/ SGA	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahmen: u.a. zur Regenwasserbewirtschaftung/ Regenwasserversickerung, Anpassungsmaßnahmen für Starkregenergebnisse, Dach- und Fassadenbegründungen, etc. *Sanierungsziele* - 4.6 Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen - 5.1 Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern - 5.3 Bodenbelastungen beseitigen - 5.4 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen				
4. Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin						
A1	Übergreifend	**Einsatz Gebietsbeauftragte**	FB Stadterneuerung	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahme: Einsatz eines Gebietsbeauftragten zur Steuerung der Gesamtmaßnahme - Aufgaben: Koordination und Verfahrenssteuerung, Projektsteuerung (Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen), Fördermittelmanagement (Programmplanung, Fortschreibung Kofi, Fördermittelabfluss), Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung, Etablierung, Durchführung und Moderation eines Sanierungsbeirats *Leitlinie* - 5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteuren vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreiberinnen und -treiber)				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Träger	Zeitraum		
				bis 2024	bis 2029	bis 2036
A2	Übergreifend	**Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung**	FB Stadterneuerung/ Gebietsbeauftragte	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahmen: Öffentlichkeitsarbeit zur Wahrung der Transparenz des Verfahrens und Informationsvermittlung über die Gesamtmaßnahme (u.a. auf Website BA Pankow, Printprodukte), Durchführung von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen im Gebiet *Leitlinie* - 5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteuren vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreiberinnen und -treiber)				
A3	Übergreifend	**Verfügungsfonds**	FB Stadterneuerung/ Private	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahmen: Etablierung eines Verfügungsfonds zur flexiblen Umsetzung „eigener“ Projekte/ Maßnahmenideen (z.B. Stadtteilfeste, temporäre kulturelle Veranstaltungen) und zur finanziellen Unterstützung privaten Engagements, Schaufenstergestaltung, kleinere bauliche Maßnahmen - Besonderheit: Aktivierung des privaten Engagements unter Einbindung von Einzelhandel, Gewerbetreibenden und Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Initiativen, Finanzierung des Fonds aus i.d.R. 50 % aus privaten Mitteln und 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung *Leitlinie* - 5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteuren vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreiberinnen und -treiber) *Leitlinie* - 5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteurinnen und Akteuren vor Ort (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreiberinnen und -treiber)				
A4	Umwelt, Natur und Stadtklima	**Energetische Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer**	Externe	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahmen: Beratung zu Maßnahmen, Fördermöglichkeiten und Institutionen (z.B. via den Programmen HeizungstauschPLUS, Gebäudeindividueller Sanierfahrplan im Land Berlin, Energieberatung der Verbraucherzentrale Berlin e.V., Solarzentrum Berlin) *Sanierungsziel* - 5.2 Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern				
A5	Übergreifend	**"Begrünungsprogramm" zur Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen**	FB Stadterneuerung	x	x	x
		Kurzbeschreibung - Maßnahme: Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie bürgerschaftlichen Engagements mit dem Ziel private Freiflächen / private Höfe im Gebiet unter Berücksichtigung der Klimaanpassung ökologisch zu begrünen. *Sanierungsziele* - 2.4 Private wohnbezogene Freiflächen entsiegeln und gestalten - 5.4 Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen				

Maßnahmen (ausführliche Liste, s. Bericht)	
Fettgedruckte Maßnahmen sind auf dem Plan verortet	
Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss	
V1	Fortschreibung ISEK/Konkretisierung der Sanierungsziele
V2	**Erarbeitung Blockkonzepte und bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen**
V3	Verkehrs- und Mobilitätskonzept
V4	Sozialstudie
V5	Studie zur Klimaanpassung
V6	Gewerbestudie | **V6a Fokus Ruthenbergsche Höfe**
V7	Weitere Vorbereitung, Abschluss der Gesamtmaßnahme
Ordnungsmaßnahmen	
O1	Grunderwerb unbebaute Grundstücke
O2	Baureifmachung und Bodenordnung von Grundstücken
O3	Umzug von Betrieben / BewohnerInnen nach § 180, § 181 BauGB
Baumaßnahmen	
B1	**Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 73 / Goethestr. 9, 11)**
B2	**Errichtung eines Spielplatzes (Jacobsohnstr. 6, Langhansstraße 71)**
B3	**Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Str. 75 / Heinersdorfer Str. 19)**
B4	**Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Straße 116)**
B5	**Errichtung eines Spielplatzes (Streustraße 94)**
B6	**Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostraße 12-14)**
B7	**Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)**
B8	**Pocketpark Langhansstraße**
B9	**Entwicklung Grünfläche (Charlottenburger Str. 12 / Max-Steinke-Str. 30)**
B10	**Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche**
B11	**Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl/Jürgen-Kuczynski-Park**
B12	**Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Heinz-Brandt-Schule**
B13	**Sanierung und Qualifizierung Primo-Levi-Grundschule**
B14	**Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Grundschule am Hamburger Platz**
B15	**Sanierung und Qualifizierung Kita NordOst**
B16	**Erweiterung und Qualifzierung Kita Charlottes Spatzenkinder**
B17	**Errichtung Integrations-/Inklusions-Kita (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)**
B18	**Neubau der JFE Maxim und Neugestaltung der Außenflächen**
B19	**Sanierung und Erweiterung der JFE OC23**
B20	**Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik**
B21	**Erweiterung des Stadtteilzentrums FreiZeitHaus e.V.**
B22	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes
B23	**Qualifizierung des Caligariplatzes**
B24	Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung
Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin	
A1	Einsatz Gebietsbeauftragte zur Steuerung der Gesamtmaßnahme
A2	Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung
A3	Verfügungsfonds
A4	Energetische Beratung private Eigentümerinnen und Eigentümer
A5	"Begrünungsprogramm" zur Entsiegelung/Gestaltung privater Freiflächen



Maßnahmennummer

- V1 Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung
- B1 Baumaßnahmen

Grüne, soziale und kulturelle Infrastruktur

- Öffentlich Grün- und Freiflächen
- Standorte soziale und kulturelle Infrastruktur

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Grenze Sanierungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	Juli 2021
Quelle:	

4.4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gesamtübersicht

		Angaben in Tausend Euro		
KGR		Kostenschätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2021	Restkosten 2022 ff
1	2	3	4	5
1	**Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss**	**1.431**	**186**	**1.245**
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	186	186	0
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	1.245		1.245
2	**Ordnungsmaßnahmen**	**28.340**	**4.860**	**23.480**
21	Grunderwerb, Bodenordnung,	26.190	4.860	21.330
22	Umzug Bewohner und Betriebe, Härteausgleich, Entschädigung	1.000		1.000
23	Freilegung von Grundstücken	1.150		1.150
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			0
3	**Baumaßnahmen**	**30.430**	**1.150**	**29.280**
31	ModInst Wohn- und Gewerbegebäude			0
33	Errichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:	30.430	1.150	29.280
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	18.480	0	18.480
332	Grünanlagen und Spielplätze	6.750	1.150	5.600
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	5.200	0	5.200
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			0
35	Sonstige Maßnahmen			0
4	**Aktivierung, Beteiligung Dritter**	**1.350**	**0**	**1.350**
41	Gebiets- u. Verfügungsfonds	300		300
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profillierung	1.050		1.050
5	**Aufgabenerfüllung für Berlin**	**3.440**	**964**	**2.476**
51	Vergütung Sanierungsträger			0
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	3.440	964	2.476
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement			0
	SUMME	**64.991**	**7.160**	**57.831**

							Angaben in Tausend Euro			
Kapitel/Titel		Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 21/ 22	noch zu finanzieren	Priorität
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15
1040	89370			3311	**B.15 Kita Streustraße (Streustr. 41)**					
			x		B.15.1 Sanierung Kita Streustraße (Keller)	c	150		150	mittel
			x		B.15.2 Qualifizierung der Außenflächen der Kita Streustraße	c	400		400	mittel
1040	89370			3311	**B.16 Kita Charlottes Spatzenkinder (Charlottenburger Str.7)**					
			x		B.16.1 Erweiterung der Kita Charlottes Spatzenkinder (Dachgeschossausbau)	c	350		350	mittel
			x		B.16.2 Qualifizierung der Außenflächen der Kita Charlottes Spatzenkinder	c	240		240	mittel
1040	89370	x		3311	B.17 Errichtung Integrations-/Inklusions-Kita (Lehderstraße 91, 92, westl. 92)	c	4.000		4.000	hoch
4011	71500			3311	**B.18 Jugendfreizeiteinrichtung Maxim (Charlottenburger Straße 117)**					
I- Pl.		x			B.18.1 Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung Maxim, (nachrichtlich)		3.870			hoch
1240	89374	x			B.18.2 Neugestaltung der Außenflächen inkl. Neuordnung Fachvermögen	c	450		450	hoch
1240	89374			3311	**B.19 Jugendfreizeiteinrichtung OC23 (Langhansstraße 23)**					
			x		B.19.1 Sanierung und Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung OC23	c	3.840		3.840	mittel
		x			B.19.2 Neugestaltung der Außenflächen	c	150		150	mittel
1240	89374		x	3311	**B.21 Erweiterung Stadtteilzentrum FreiZeitHaus e.V. (Pistoriusstraße 23)**	c	400		400	mittel
					Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		**9.980**	**0**	**9.980**	
I- Pl. 3630	71500		x	3313	**B.20 Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik (Caligariplatz 1),** (nachrichtlich)		1.321			mittel
1240	89374				davon weitere Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik (Caligariplatz 1)	c	1.099		1.099	mittel
					Summe Kostengruppe 3313 / Kultur		**1.099**	**0**	**1.099**	
2712/ 3702	70101/ 70119			3314	**B.12 Heinz-Brandt-Schule (Langhansstraße 120), 03K05**, (nachrichtlich)					
I- Pl.					B.12.0 Heinz-Brandt-Schule: Errichtung MEB		7.000			mittel
I- Pl.		x			B.12.1 Heinz-Brandt-Schule: Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes		20.100			mittel
I- Pl.		x			B.12.2 Heinz-Brandt-Schule: Erweiterung der gedeckten Sportstätte		10.500			mittel
I- Pl.			x		B.12.3 Heinz-Brandt-Schule: Qualifizierung der Außenflächen		1.900			mittel
2710	70901			3314	**B.13 Primo-Levi-Grundschule (Pistoriusstraße 133), 03Y14**, (nachrichtlich)					
I- Pl.			x		B.13.1 Primo-Levi-Grundschule: Sanierung Schulgebäude		20.000			mittel
I- Pl.			x		B.13.2 Primo-Levi-Grundschule: Qualifizierung der Außenflächen					mittel
1240	89374			3314	**B.14 Grundschule am Hamburger Platz (Gustav-Adolf-Straße 21)**					
			x		B.14.1 Grundschule am Hamburger Platz: Sanierung der gedeckten Sportstätte (Goethestraße 43)	c	1.700		1.700	mittel
		x	x		B.14.2 Grundschule am Hamburger Platz: Qualifizierung der Außenflächen, Arrondierung des Schulstandortes (Goethestraße 39 / Langhansstraße 53)	c	2.201		2.201	mittel
		x			B.14.3 Grundschule am Hamburger Platz: Erweiterung durch Modularer Ergänzungsbau (Goethestr. 39)	c	3.500		3.500	hoch
					Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		**7.401**	**0**	**7.401**	
					Summe Kostengruppe 3316/ Soziales		**0**	**0**	**0**	
1240	89374	x		332	**B.1 Errichtung eines Spielplatzes Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11**	a	860	860		hoch
1240	89374	x		332	**B.2 Errichtung eines Spielplatzes Jacobsohnstraße 6, Langhansstraße 71**	c	400		400	hoch
1240	89374	x		332	**B.3 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Straße 75 / Heinersdorfer Straße 19**	a	290	290		hoch
1240	89374	x		332	**B.4 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Straße 116, Außenfläche JFE Maxim**	c	1.360	0	1.360	mittel
1240	89374	x			**B.5 Errichtung eines Spielplatzes Streustraße 94**	c	1.050		1.050	hoch
1240	89374		x	332	**B.6 Qualifizierung des Spielplatzes Tassostraße 12-14**	c	150	0	150	hoch
1240	89374	x		332	**B.7 Errichtung eines Spielplatzes Lehderstraße 91, 92, westl. 92**	c	280		280	hoch
1240	89374		x	332	**B.8 Entwicklung der Grünfläche Langhansstraße 38/40/41 zum Pocketpark**	c	70	0	70	hoch
1240	89374		x	332	**B.9 Entwicklung der Grünfläche in der Charlottenburger Straße 12 / Max-Steinke-Straße 30**	c	140		140	mittel
1240	89374	x		333	**B.10 Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche**	c	1.200		1.200	mittel
			x	332	**B.11 Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl / Jürgen-Kuczynski-Park**	c				
I- Pl. 3810	71660				B.11.1 Umbau der Grünanlage, Kreuzpfuhl, (nachrichtlich)		400			niedrig
1240	89374				B.11.2 Sanierung und Qualifizierung Jürgen-Kuczynski-Park	c	950		950	niedrig
					Summe KGR 332 / Grünanlagen und Spielplätze		**6.750**	**1.150**	**5.600**	
1240	89374	x	x	333	**B.22 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes**	c	3.000		3.000	mittel
1240	89374	x		333	**B.23 Qualifizierung des Caligariplatzes als Stadtplatz und Eingangs-bereich durch Neuorganisation des Verkehrs und Umgestaltung der Aufenthaltsfläche**	c	1.000		1.000	mittel
1240	89374		x	333	**B.24 Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung**	c	1.200		1.200	hoch
					Summe Kostengruppe 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum		**5.200**	**0**	**5.200**	
					ausfinanziert	**a**	1.150	1.150	0	
					in I-Planung eingestellt	**b**	0	0	0	
					geplante Investition	**c**	29.280	0	29.280	
Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)							**18.480**	**0**	**18.480**	
Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)							**11.950**	**1.150**	**10.800**	
Gesamtsumme							**30.430**	**1.150**	**29.280**	

Maßnahmen mit hoher Priorität	1	12.250
Maßnahmen mit mittlerer Priorität	2	17.230
Maßnahmen mit niedrigerer Priorität	3	950

Sonstiges Kostengruppen

Sonstige Kostengruppen (nicht in Gesamtsumme enthalten)							**33.375**		**7.221**	
					V.1 Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele, anlassbezogene Fortschreibung des ISEKs	c	60		60	mittel
					V.2 Erarbeitung Blockkonzepte, Bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen	c	590		590	hoch
					V.3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept	c	200		200	hoch
					V.4 Sozialstudie	c	75		75	hoch
					V.5 Studie zur Klimaanpassung	c	70		70	hoch
					V.6 Gewerbestudie	c	50		50	hoch
					V.7 Weitere Vorbereitung, Abschluss der Gesamtmaßnahme	c	200		200	hoch
KGR 12 / Weitere Vorbereitungen (ab Festlegung des Fördergebietes)							**1.245**	0	**1.245**	
					O.1 Grunderwerb unbebaute Grundstücke zur Sicherung von Standorten (öffentliche Grün- und Freiflächen; Gemeinbedarf)		0		0	hoch
					O.1.1 Grunderwerb unbebaute Grundstücke (Langhansstraße 53, Goethestraße 39, Jacobsohnstraße 6, Charlottenburger Straße 75)	a	4.860	4.860		hoch
					O.1.2 Grunderwerb unbebaute Grundstücke (Streustraße 94, Langhansstraße 24, Langhansstraße 71, Roelckestraße 172, Lehderstraße 91, 92, westl. 92)	c	20.330			hoch
					O.3 Umzug von Betrieben / BewohnerInnen nach § 180, § 181 BauGB	c	1.000		1.000	mittel
KGR 21 / Erwerb von Grundstücken einschl. Bodenordnung							**26.190**	**0**	**1.000**	
					O.2 Baureifmachung und Bodenordnung von Grundstücken (u.a. Umlegung, Untersuchungen Bodenbelastungen)	c	1.150		1.150	mittel
KGR 23 / Freilegung von Grundstücken							**1.150**	**0**	**1.150**	
						c				
KGR 31 / Modernisierung und Instandsetzung Gebäude							**0**	**0**	0	
					A.2 Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung	c	150		150	hoch
					A.3 Verfügungsfonds	c	300		300	hoch
					A.4 Energetische Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer zu Maßnahmen, Fördermöglichkeiten und Beratungsangeboten	c	150		150	mittel
					A.5 "Begrünungsprogramm" zur Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen	c	750		750	mittel
KGR 42 / Maßnahmen zur Standortstärkung, Aktivierung, …							**1.350**	**0**	**1.350**	
KGR 43 / Sozio-integrative Maßnahmen							**0**	**0**	**0**	
					A.1 Einsatz Gebietsbeauftragte zur Steuerung der Gesamtmaßnahme	c	3.440	964	2.476	hoch
KGR 52 / Vergütung von Gebietsbeauftragten							**3.440**	**964**	**2.476**	

Tabelle 8: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

5 Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde die Erforderlichkeit des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 – 164b BauGB im Untersuchungsgebiet Pankow - Langhansstraße erarbeitet.

Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist notwendig, wenn in einem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf erforderliche Sanierungsziele nur mit dem Einsatz des Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts behoben werden können. Werden die städtebaulichen Missstände beseitigt, wird dies eine wesentliche Verbesserung des Gebietes zur Folge haben. Der Einsatz einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind insbesondere:

- Das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz- und / oder Funktionsschwächen),
- die Darlegung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Zielen und Maßnahmen sowie
- die Sicherung der für die Durchführung der Sanierung in einem bestimmten Zeitraum benötigten finanziellen Mittel, die eine zügige Durchführung der Sanierung gewährleisten.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist über die Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden.

Des Weiteren sind Aussagen zu treffen

- zur Gebietsabgrenzung und Einschätzung der Verfahrensdauer sowie
- zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

5.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die Ausgangslage wurde integriert erhoben und ist in Kapitel 2: Bestandsanalyse detailliert dargestellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Untersuchungsgebiet Langhansstraße erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. Diese bereits vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen würden sich ohne gegensteuernde Maßnahmen voraussichtlich weiter verstärken.

Ausschlaggebend dafür, ob die Voraussetzungen für den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegeben sind, ist die Feststellung folgender Sachverhalte:

- Das Vorhandensein von Substanzschwächen, also Zustandsmängeln von Gebäuden wie Wohnungen, Arbeitsstätten, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der Erschließungsanlagen und des öffentlichen Raumes. Dazu gehören auch Mängel am energetischen Ausstattungsstandard von Gebäuden.
- Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, also von Mängeln, die die Funktionen des Gebietes wesentlich beeinträchtigen, z.B. hinsichtlich seiner infrastrukturellen und wirtschaftlichen Situation, der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, des Verkehrs und seiner Versorgungsfunktion.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Intensität vorhanden und überlagern sich teilweise. Sie sind im Folgenden zusammengefasst aufgeführt.

5.1.1 Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr.1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB

Die hohe Verkehrsbelastung vor allem in der Prenzlauer Promenade, Gustav-Adolf-Straße, Pistoriusstraße, Roelckestraße, Ostseestraße und Langhansstraße führt zu Lärmimmissionen sowie Feinstaub-

und CO_2-Belastungen in den genannten Abschnitten. Durch die Straßenbahn werden in der Langhansstraße zusätzlich Lärm und Erschütterungen verursacht. Es liegen **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen" nach § 136 Abs. 3 Nr. 1f) BauGB vor.**

Trotz einer verstärkten Bautätigkeit in den letzten Jahren gibt es im Untersuchungsgebiet nach wie vor unter- und ungenutzte Grundstücke bzw. Flächen, die bisher nicht entwickelt wurden, insbesondere in den Blöcken 1530**26**, 1530**34**, 1530**38**, 1530**44**, 1070**44** und 1530**47**. Einerseits ist das Maß der baulichen Nutzung vor allem bei gewerblicher Nutzung durch Einzelhandels- und Lebensmittelmärkte gering (siehe auch Neuordnungsbereiche N1 bis N5). Gleichzeitig stehen Gebäude leer. Andererseits sind bestimmte Grundstücke übermäßig mit zum Teil mehreren Nebengebäuden bebaut, was zu einem hohen Maß der baulichen Nutzung führt, besonders in den Blöcken 1530**27**, 1530**28**, 1530**29**, 1530**30**, und 1530**47**. Zudem sind die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke in der Regel stark versiegelt wie z.B. in den Neuordnungsbereichen N1- N5, die privaten wohnbezogenen Freiflächen zum Teil nicht gestaltet und von geringer Aufenthaltsqualität. **In Bezug auf „die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand" liegen im Untersuchungsgebiet somit städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 1e) BauGB vor.**

Über ein Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren bis erheblichen Instandsetzungs-und Modernisierungsbedarf auf. Davon sind verstärkt Gebäude betroffen, die vor 1948 errichtet wurden sowie Gebäude, die hauptsächlich gewerblich genutzt werden. Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer nur vereinzelt geplant. Ein Großteil der kommunalen Wohnungsbestände der GESOBAU AG ist sanierungsbedürftig. Darüber hinaus stehen Gebäude im Untersuchungsgebiet ganz oder teilweise leer, was teilweise auf den schlechten Unterhaltungszustand der Gebäude zurückgeführt werden kann. **In Bezug auf „die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten" liegen somit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1b) BauGB vor.**

Erkennbar sind darüber hinaus lärmbedingte Nutzungskonflikte zwischen (emittierenden) Gewerbetrieben und der Wohnnutzung auf den Grundstücken, z.B. in den Blöcken 1530**27**, 1530**32**, 1530**33**, 1530**34**, 1530**38**, 1530**43**, 1530**49**, 1530**50,** 1530**47** und 1070**44**/1530**30**. Damit verbunden ist ein **städtebaulicher Missstand in Bezug auf „die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten" nach § 136 Abs. 3 Nr. 1d) BauGB.**

Zudem üben die stadtweit starke Wohnbautätigkeit und die allgemein steigenden Miet- und Pachtpreise Druck auf das bestehende Kleingewerbe aus. Die Standorte/Nutzungen sind planungsrechtlich nicht durch Baunutzungs- oder Bebauungspläne gesichert. Die gewachsene Nutzungsmischung im Gebiet ist gefährdet. Eine Expansion der Betriebe ist an den derzeitigen Standorten aufgrund fehlender Flächen und der Nähe zur Wohnbebauung oftmals nicht möglich, was einen Verbleib im Gebiet gefährdet, u.a. im Block 1530**43**, den Ruthenbergschen Höfen und im Block 1530**47**. In der Summe ergeben sich **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand" nach § 136 Abs. 3 Nr. 1e) BauGB.**

Die derzeitige Verkehrsführung mit erhöhtem ortsfremden Durchgangsverkehr, insbesondere in der Gustav-Adolf-Straße, Roelckestraße und Pistoriusstraße, fast flächendeckender unzureichender Verkehrssicherheit (vor allem fehlende Schulwegesicherung) und weithin fehlenden Radfahrangeboten weisen keine gleichberechtigte bzw. bedarfsgerechte Aufteilung des öffentlichen Raumes auf. Der Oberflächenzustand zahlreicher Straßenabschnitte weist schadhafte Stellen und einen insgesamt sichtbaren Instandsetzungsbedarf auf. Defizitär sind zudem der Unterhaltungszustand und die Beschaffenheit des Belags zahlreicher Gehwege. Ferner bestehen Defizite bei der Entwässerung der Straßen und Gehwege sowie Erneuerungsbedarfe bei der Straßenbeleuchtung. Das Gebiet ist nur teilweise ans Fernwärmenetz angeschlossen. Teilräumlich liegt im Gebiet eine ungünstige thermische Situation des Siedlungsraums sowie der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vor. Dabei handelt es sich um

städtebauliche Missstände in Bezug auf „die verkehrliche Erschließung“ gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g) BauGB.

Viele Gewerbetriebe im Untersuchungsgebiet befinden sich in rückwärtiger Innenhoflage zum Teil in ehemals wohngenutzten Nebengebäuden. Aufgrund der stellenweise dichten Bebauungsstruktur, insbesondere in den Hinterhöfen z.B. in den Blöcken 1530**27**, 1530**28**, 1530**43** und 1530**47,** liegt ein **städtebaulicher Missstand in Bezug auf „die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1a) BauGB vor.**

Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet sind im Hinblick auf ihre energetische Beschaffenheit erneuerungsbedürftig. Die Eigentümerinnen und Eigentümer geben an, dass die Mängel vor allem im Bereich Heizungsanlage, Sanitär- und Haustechnik liegen. Auch die öffentlichen Gebäude bedürfen zum Teil einer energetischen Erneuerung. Der Versiegelungsgrad im Gebiet ist hoch, wodurch Wärmeinseln und Probleme bei der Versickerung von Niederschlagwasser entstehen. Daraus ergeben sich **städtebauliche Missstände in Bezug auf „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 h) BauGB.**

5.1.2 Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr.2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 a) bis c) BauGB

Im Untersuchungsgebiet besteht ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen. Davon betroffen ist das gesamte Untersuchungsgebiet, vor allem aber die westlichen Gebietsteile (hier ein Defizit von 81 %). Bei den wenigen vorhandenen öffentlichen Grün- und Spielflächen besteht ein hoher Pflege- und Umgestaltungsbedarf.

Darüber hinaus ist die Versorgung mit Grundschul- und Kitaplätzen defizitär und wird sich vor dem Hintergrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses weiter verschärfen. Kapazitätserweiterungen sind auf den bestehenden Flächen der Bildungseinrichtungen, z.B. auf den Grundstücken der Heinz-Brandt-Schule und der Grundschule am Hamburger Platz, nur bedingt möglich. Die schulbezogenen Freiflächen und gedeckten- und ungedeckten Sportflächen sind erweiterungs- und erneuerungsbedürftig.

Für öffentliche kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs zeigt sich überdies ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Dies führt insgesamt zu städtebaulichen Missständen **in Bezug auf „die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich“ liegt nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB.**

Die Aufenthaltsqualität vieler Straßen und Plätze ist durch die hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt. Im Untersuchungsgebiet sind erhebliche überörtliche Durchgangsverkehre festzustellen, was in einzelnen Kreuzungsbereichen zu regelmäßigen Rückstaubildungen führt. Zusätzlich kommt es zu Engpässen bei der Stellplatzversorgung. Derzeit sind die Haltestellenbereiche der Straßenbahnen in der Langhansstraße nicht barrierefrei ausgebaut. Es fehlt an sicheren Radverkehrsanlagen sowie an Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger. Die Schulwegsicherung ist nicht ausreichend gewährleistet. Daraus resultieren **städtebauliche Missstände in Bezug auf „den fließenden und ruhenden Verkehr“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 a) BauGB.**

Insbesondere die Ladenlokale in den Erdgeschosszonen der Straßenzüge Am Steinberg, der Langhansstraße sowie der Gustav-Adolf-Straße sind von gewerblichem Leerstand betroffen. Der Branchenmix weist Lücken auf, eine Trading Down Tendenz wurde festgestellt, die sich aufgrund der corona-bedingten Strukturkrise des stationären Einzelhandels sowie der Gastronomie verstärken wird.

Eine Erweiterung bestehender Betriebe am Standort ist aufgrund des fehlenden Platzes und der angrenzenden Wohnnutzung eingeschränkt. Dies führt zu **städtebaulichen Missständen in Bezug auf**

„die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich“ nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 b) BauGB.

Städtebauliche Missstände kennzeichnen auch das Erweiterungsgebiet des Untersuchungsbereichs, den Block 1070**44**, der gemeinsam mit den Blockhälften nördlich der Kreuzung Prenzlauer Promenade/ Ostseestraße das Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze bildet. Die festgestellten Mängel sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass dieser Block zwar aktuell seine Versorgungsfunktion erfüllt, insgesamt aber im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für diesen Teilbereich in besonderer Lage, bereits jetzt und in Zukunft zunehmend einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung bedarf. Insbesondere ist deutlich geworden, dass die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur mit ihrer Monofunktionalität innerhalb der gegebenen städtebaulichen Umgebung nicht zukunftsfähig ist. Hinzu treten in prägnanter Weise die stadtgestalterischen Defizite wie die fehlenden Blockkanten zur Prenzlauer Promenade, Ostsee- und Goethestraße, die Unternutzung der Grundstücke und die aus der Art fallende Typologie und Anordnung der einzelnen Gebäude. Ausführlicher wird darauf nachfolgend unter Ziffer 1.4 „Vorschlag zur Gebietsabgrenzung“ eingegangen.

Städtebauliche Missstände im Block 107044	**Erläuterung**
Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 1a) bis 1h) BauGB	
1b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten	• Hallengebäude ab 2006 teilweise in Leichtbauweise errichtet und nicht auf lange Dauerhaftigkeit ausgelegt
1c) Zugänglichkeit der Grundstücke	• Grundstücksstruktur erschwert Zugänglichkeit insbesondere im hinteren Blockbereich, Flurstück 154 nicht direkt erschlossen
1d) Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	• Emissionsbedingte Nutzungskonflikte (insbesondere Lärm, Abgase) durch An- und Abfahrt, Werkstattarbeiten, Anlieferung und Müllentsorgung angrenzend an die Wohnbebauung im Norden
1e) Nutzung von bebauten und unbebaute Flächen nach Art, Maß und Zustand	• Grundstücke untergenutzt durch geringes Maß der baulichen Nutzung, der zentralen Lage nicht angemessen (GRZ < 0,4 und GFZ < 0,5 bezogen auf den Block) • Ungünstiges Verhältnis von Erschließungsfläche zur bebauten Fläche • Stark versiegelte Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität
1f) Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen	• hohe Verkehrsbelastung in der Ostseestraße führt zu Lärmimmissionen, Feinstaub- und CO_2-Belastungen.
1h) Energetische Beschaffenheit	• Hoher Versiegelungsgrad der privaten, gewerblichen Freiflächen sowie der öffentlichen Parkflächen in der Ostseestraße, nur vereinzelt Abstandsgrün vorhanden • Hallenbauten teilweise in Leichtbauweise errichtet mit nicht nachhaltiger Standdauer

Funktionsschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 2a) bis 2c) BauGB	
2a) Fließender und ruhender Verkehr	• Hohes Verkehrsaufkommen in der Ostseestraße (40.000 Kfz / 24 h) • Fehlender dauerhafter Radfahrstreifen • Fehlende Querungsmöglichkeiten über die Ostseestraße • Verkehrsanlagen des ruhenden Verkehrs überdimensioniert
2b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets	• fehlende funktionale Verknüpfung mit dem angrenzenden Bereich des Nahversorgungszentrums • Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung des Nahversorgungszentrums
Weitere städtebauliche Missstände nach § 136 Absatz 4 BauGB	
Gestörtes Ortsbild	• fehlende Blockrandschließung und offene Bauweise
Ungeordneter städtebaulicher Eingangsbereich ins Quartiers	• ein- bis zweigeschossige Hallenbauten wirken sich mit offener Bauweise und großen Stellplatzflächen negativ auf südwestlichen Eingangsbereich ins Quartier aus

Tabelle 9: Städtebauliche Missstände im Block 107044

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Bezirksamt Pankow. 2021.

5.2 Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Zur Behebung der vorliegenden städtebaulichen Missstände wurden Ziele und Maßnahmen abgeleitet und ein integriertes städtebauliches Sanierungskonzept entwickelt, das in Kapitel 4 ausführlich beschrieben ist. Die städtebaulichen Ziele sind in einem Rahmenplan gemäß § 140 Nr. 4 BauGB (Karte 25) abgebildet, die Einzelmaßnahmen im Maßnahmenplan (Karte 26).

Für die Umsetzung der in Kapitel 4.2 entwickelten Sanierungsziele wurden die in Kapitel 4.4 dargestellten Einzelmaßnahmen abgeleitet. Sie machen in ihrer Gesamtheit den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums für das Untersuchungsgebiet erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen und die Notwendigkeit des Einsatzes einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergeben sich aus den folgenden Feststellungen:

- vorhandene erhebliche und sich zum Teil überlagernde städtebauliche Mängel und Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB (Substanz- und Funktionsschwächen);
- überwiegendes öffentliches Interesse, das die Notwendigkeit der Durchführung einer abgestimmten städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele für das Gebiet – insbesondere für die Handlungsfelder Wohnen und Gewerbe, öffentliche und private Grün- und Freiflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum sowie Umwelt, Natur und Stadtklima – begründet;
- Erfordernis einer einheitlichen Vorbereitung, Steuerung und zügigen Durchführung, die eine integrierte, umsetzungsorientierte Vorgehensweise erfordert, wobei zahlreiche aufeinander abzustimmende Maßnahmen unter Beteiligung verschiedener öffentlicher Aufgabenträger und der Betroffenen vor Ort zu koordinieren und umzusetzen sind;
- Anwendung der besonderen Rechtsinstrumente zur Sicherung und Umsetzung der Sanierungsziele, u.a. bei dem Erwerb privater Grundstücke zum Abbau der Defizite der grünen und sozialen Infrastruktur;

- die Prüfung und Steuerung der öffentlichen und privaten Entwicklungsabsichten;
- die Finanzierung der sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen durch öffentliche Fördermittel.

Eine punktuelle Steuerung über den Einsatz von anderen Instrumenten wie insbesondere Bebauungsplänen und dem städtebaulichen Erhaltungsrecht ist nicht ausreichend geeignet, um die Sanierungsziele im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung umsetzen zu können. Diese Instrumente sind grundsätzlich angebotsbezogen (Bebauungsplan) oder beziehen sich auf einzelne städtebauliche und/ oder soziale Aspekte (bestehende Erhaltungsverordnungen) und ergeben insgesamt keine aktive Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeit mit einem integrativen planerischen sowie umsetzungsorientierten Ansatz für das zu sanierende Gebiet. Gegenüber der Festlegung als Sanierungsgebiet und somit Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme steht daher kein gleichermaßen geeignetes, milderes Mittel zur Verfügung.

5.3 Vorschlag zur Verfahrenswahl

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird empfohlen, das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden. Die Verfahrenswahl liegt in folgenden Punkten begründet:

- Die Preisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB ist für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme unverzichtbar. Unkontrollierte Grundstücksverkäufe im zukünftigen Sanierungsgebiet können zu Bodenwertsteigerungen führen und Entwicklungen begünstigen, die die Erreichung der Sanierungsziele erschweren oder unmöglich machen. Eine zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens kann dadurch erheblich beeinträchtigt werden.
- Im Gebiet sind in Teilbereichen städtebauliche Neuordnungen erforderlich. Zur Behebung der Defizite im Bereich der grünen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind zudem Flächen in erheblichem Umfang zu sichern (Grunderwerb). Erfahrungsgemäß sind nicht alle Erwerbs- bzw. Neuordnungsbedarfe bei Beginn der Sanierung bereits absehbar, sondern ergeben sich teilweise mit zunehmender Konkretisierung der Sanierungsplanung im Verlauf der Maßnahme.
- Für das Sanierungsgebiet wird von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach Umsetzung der Maßnahmen in prognostizierter Höhe von 1-2 % ausgegangen. Diese ist als moderat, jedoch nicht als geringfügig anzusehen. Im Übrigen ist die Beteiligung der sanierungsbetroffenen Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierung gesetzlich geboten.

5.4 Vorschlag zu Gebietsabgrenzung

5.4.1 Ursprüngliches Untersuchungsgebiet

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich so abzugrenzen, dass eine zweckmäßige und zügige Durchführung möglich und die Finanzierung gesichert ist. Dies betrifft in erster Linie die für die Durchführung zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen des Bezirks Pankow und des Landes Berlin. Städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB wurden in unterschiedlich starker Ausprägung und Überlagerung im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes (s. Karte 27) ist in weiten Teilen identisch mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes. Davon ausgenommen werden Block 1530**22** und Block 1530**25** im Nordwesten sowie Block 1530**53**, Block 1530**54** und ein Teilbereich von Block 153**119** (Lehderstraße 112-121) im Südosten des Untersuchungsgebietes. In diesen Bereichen sind lediglich kleinteilige bestandsorientierte Verbesserungen (z.B. einzelne Gebäudesanierungen) notwendig. Maßnahmen darüber hinaus werden als nicht erforderlich erachtet. Die ausgenommenen Bereiche unterscheiden sich deutlich vom übrigen Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die wesentlich geringer ausgeprägten Problemlagen. Die Grenze des Sanierungsgebietes soll darüber hinaus das gesamte Grundstück Lehderstraße 91, 92 im Süden umschließen, das nicht in Gänze Teil des Untersuchungsgebietes war.

5.4.2 Erweiterungsbereich

Es wird vorgeschlagen, das Erweiterungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen, den Block 1070**44,** in den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets einzubeziehen. Hiergegen sind seitens der betroffenen Grundstückseigentümer Einwände vorgetragen worden, die insbesondere das Vorliegen städtebaulicher Missstände in Zweifel ziehen, zumindest teilweise aber eine Weiterentwicklung des Blockes für möglich halten bzw. anstreben. Aufgrund der vertieften städtebaulichen Analyse des Blockes und seiner Verzahnung mit dem Untersuchungsgebiet einerseits sowie der daraus entwickelten städtebaulichen Ziele andererseits kann den Einwänden der Eigentümer jedoch nicht gefolgt werden, wie sich aus der folgenden Interessenabwägung ergibt.

In der Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen sind nicht nur die unterschiedlich stark ausgeprägten städtebaulichen Missstände zu berücksichtigen, sondern in gleichem Maße auch die gesetzlich zulässigen Sanierungsziele. Dies betrifft insbesondere die Anpassung der baulichen Struktur an den Klimaschutz (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und der Bevölkerungsstruktur (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Fortentwicklung des Ortsteils und die Verbesserung des Ortsbildes (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB).

5.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme / Dauer der Sanierung

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Sinne des Zweiten Kapitels des BauGB muss im öffentlichen Interesse liegen. Für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme des Untersuchungsgebiets Langhansstraße wurde aus den abgeleiteten, zur Zielerreichung geeigneten Einzelmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt, um die Durchführbarkeit und Zügigkeit einschätzen zu können.

5.5.1 Öffentliches Interesse

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der damit verbundenen Erforderlichkeit vielfältiger Maßnahmen wie z.B. dem Grunderwerb zur Sicherung von Standorten für grüne, soziale und kulturelle Infrastruktur, Maßnahmen zur Behebung der komplexen verkehrlichen Problemlagen, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum u.a.m. besteht ein starkes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Würde keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden, besteht Grund zur Annahme, dass sich die bestehenden städtebaulichen Missstände weiter verschärfen.

5.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind zügig (§ 136 Abs. 1 BauGB) und in einem festgelegten Zeitraum durchzuführen, der 15 Jahre nicht überschreiten soll (§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB). Die städtebauliche Gesamtmaßnahme für das Gebiet Pankow - Langhansstraße erscheint mit den beabsichtigten Einzelmaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren durchführbar. Andererseits wird dieser Zeitraum für die Umsetzung der Maßnahmen für erforderlich gehalten.

Die Finanzierung des Maßnahmenkonzeptes ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB in Kapitel 4.4.2 dargestellt. Aufgrund der Unrentierlichkeit der Maßnahmen ergibt sich ein erheblicher Finanzierungsbedarf aus Städtebauförderungsmitteln. Für die Förderung der notwendigen Maßnahmen wird insbesondere der Einsatz des Bund-Länder-Programms "Lebendige Zentren und Quartiere" vorgeschlagen.

Das Sanierungsrecht erlaubt steuerliche Vergünstigungen bei der Durchführung von baulichen Erneuerungsmaßnahmen. Eigentümerinnen und Eigentümer können unter bestimmten Voraussetzungen die Abschreibungsregelungen des § 7h EStG (Einkommensteuergesetz) in Anspruch nehmen. Die notwendige Durchführung von privat zu finanzierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält dadurch einen wichtigen Impuls. Der Einsatz weiterer Förderungsmöglichkeiten ist im Rahmen der Konkretisierung einzelner Projekte zu prüfen.

5.5.3 Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine intensive Beteiligung der verschiedenen Akteure. Dabei wurden auf Grundlage des § 137 BauGB Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende und sonstige Betroffene sowie gemäß § 139 BauGB die Träger öffentlicher Belange (November/Dezember 2019 und Dezember 2020/Januar 2021) frühzeitig und wiederholt am Untersuchungsprozess beteiligt.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im Februar 2020 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen informiert und schriftlich befragt. Die Rücklaufquote von 28 % zeugt dabei von einem für Berlin hohen Interesse an der Gebietsentwicklung. Die Gebietsbewohnerschaft, Gewerbetreibende und alle Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zur öffentlichen Auftaktveranstaltung im Februar 2020 sowie zur zweiten öffentlichen Beteiligungsphase (analog und digital) im September/Oktober 2020 eingeladen (u.a. Faltblatt mit ersten Ergebnissen als Hauswurfsendung, Postkarte, mein.berlin.de) und zur Mitwirkung befähigt. Im Juni 2021 fand (ebenso analog und digital) eine öffentliche Präsentation der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen per Videokonferenz und Verteilung eines achtseitigen Faltblattes statt. Die jeweils hohe Teilnehmerzahl an den verschiedenen Formaten spricht für ein hohes Interesse an der Gebietsentwicklung.

Anregungen, Ergänzungen und Kritik wurden geprüft, abgewogen und sind in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Insgesamt kann eine eher positive Grundeinstellung und Mitwirkungsbereitschaft festgestellt werden. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens nach dem Besonderen Städtebaurecht werden überwiegend als erforderliches Vorgehen verstanden, um die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Hiervon auszunehmen ist lediglich der Block 1070**44** mit dessen Eigentümerinnen und Eigentümern bisher kein Konsens hergestellt werden konnte. Diese Beteiligten stellen das Vorliegen städtebaulicher Missstände in Abrede, lehnen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Sanierungsgebiet ab und plädieren für eine städtebauliche Weiterentwicklung des Blockes auf kooperativer Basis, ggfs. mithilfe eines Bebauungsplanverfahrens. Das Verständnis für die Klimaziele des Landes Berlin konnte bei den Eigentümern bisher nicht geweckt werden. Daher werden andere Mittel und Maßnahmen als nicht ausreichend geeignet für die Erreichung der Planungsziele angesehen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden und unter Abwägung der wechselseitigen Belange verworfen.

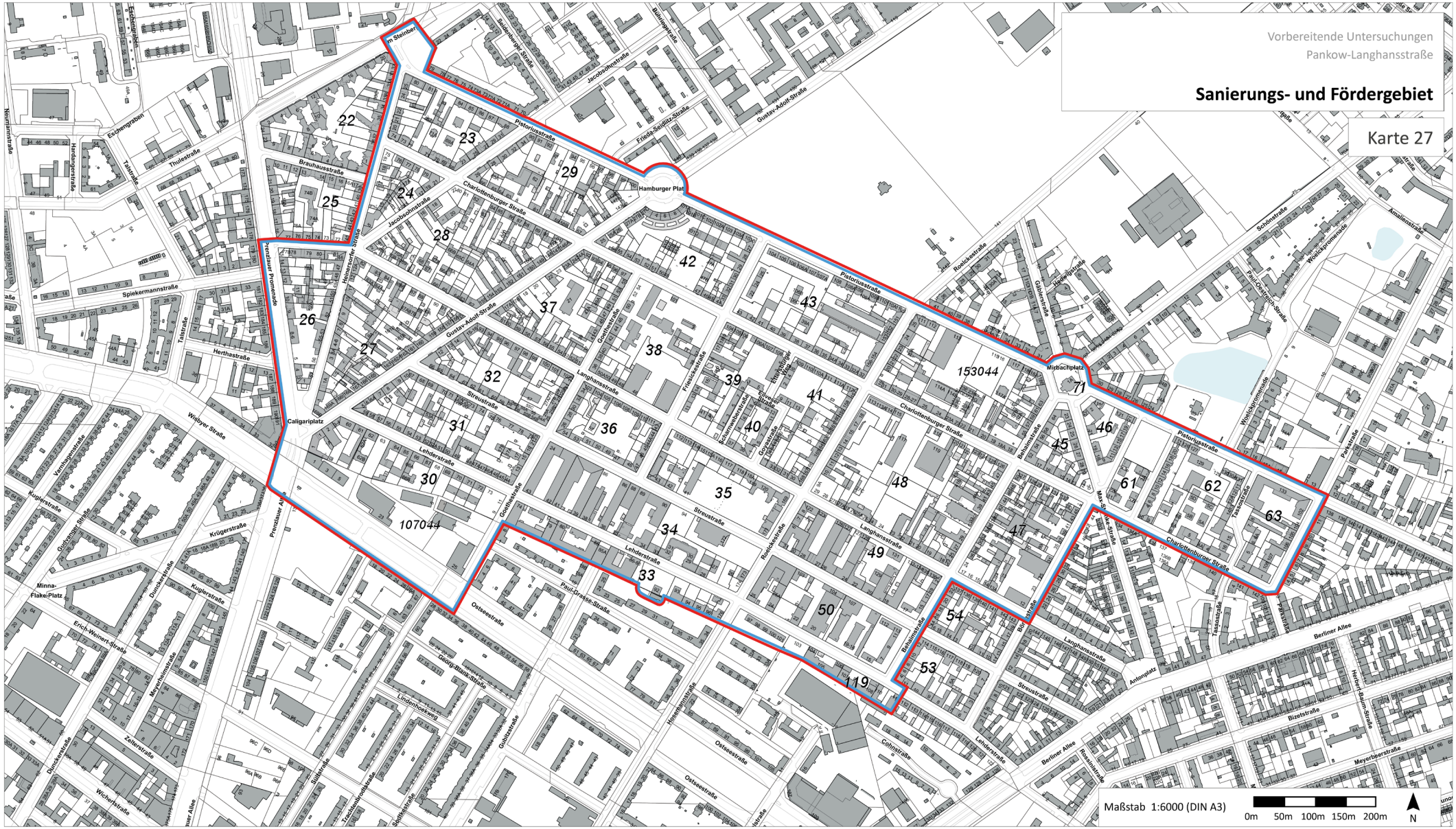
5.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden ein Teil der Träger öffentlicher Belange im November/Dezember 2019 frühzeitig über die beabsichtigte Gesamtmaßnahme sowie deren Ziele und Zwecke informiert, um den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Sach- und Informationsstand zu vervollständigen und Kenntnis über gegebenenfalls vorliegende Planungen zu gewinnen. Im Zuge dessen fand im November 2019 ein Informationstermin im Stadtteilzentrum FreiZeitHaus e.V. (Pistoriusstraße 23) statt. Daran anschließend bestand für die bezirklichen Fachämter die Möglichkeit, schriftlich Stellung zu nehmen.

Im Juli 2020 wurden die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der ämterübergreifen AG Stadtentwicklung im Bezirksamt Pankow vorgestellt und diskutiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB fand im Dezember 2020/Januar 2021 statt. Von 59 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern meldeten sich 26 zurück. Davon äußerten 13 keine Bedenken bzw. gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Durch 12 Stellungnahmen erfolgten zum Teil Überarbeitungen bei der Analyse, den Sanierungszielen sowie den Maßnahmen. Grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Stand Dezember 2020) wurden nicht geäußert. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen sowie die erfolgte Abwägung sind dem Anhang zu entnehmen.

5.7 Gesamtergebnis

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet Langhansstraße mit dem unter Ziffer 1.4 beschriebenen Geltungsbereich förmlich festzulegen und im umfassenden Verfahren durchzuführen. In dem dazu erforderlichen Senatsbeschluss soll die Dauer des Sanierungsverfahrens auf 15 Jahre bestimmt werden.



Sanierungs- und Fördergebiet

- Grenze Fördergebiet Lebendige Zentren und Quartiere
- Grenze Sanierungsgebiet (umfassendes Verfahren)

Weitere Gebäude

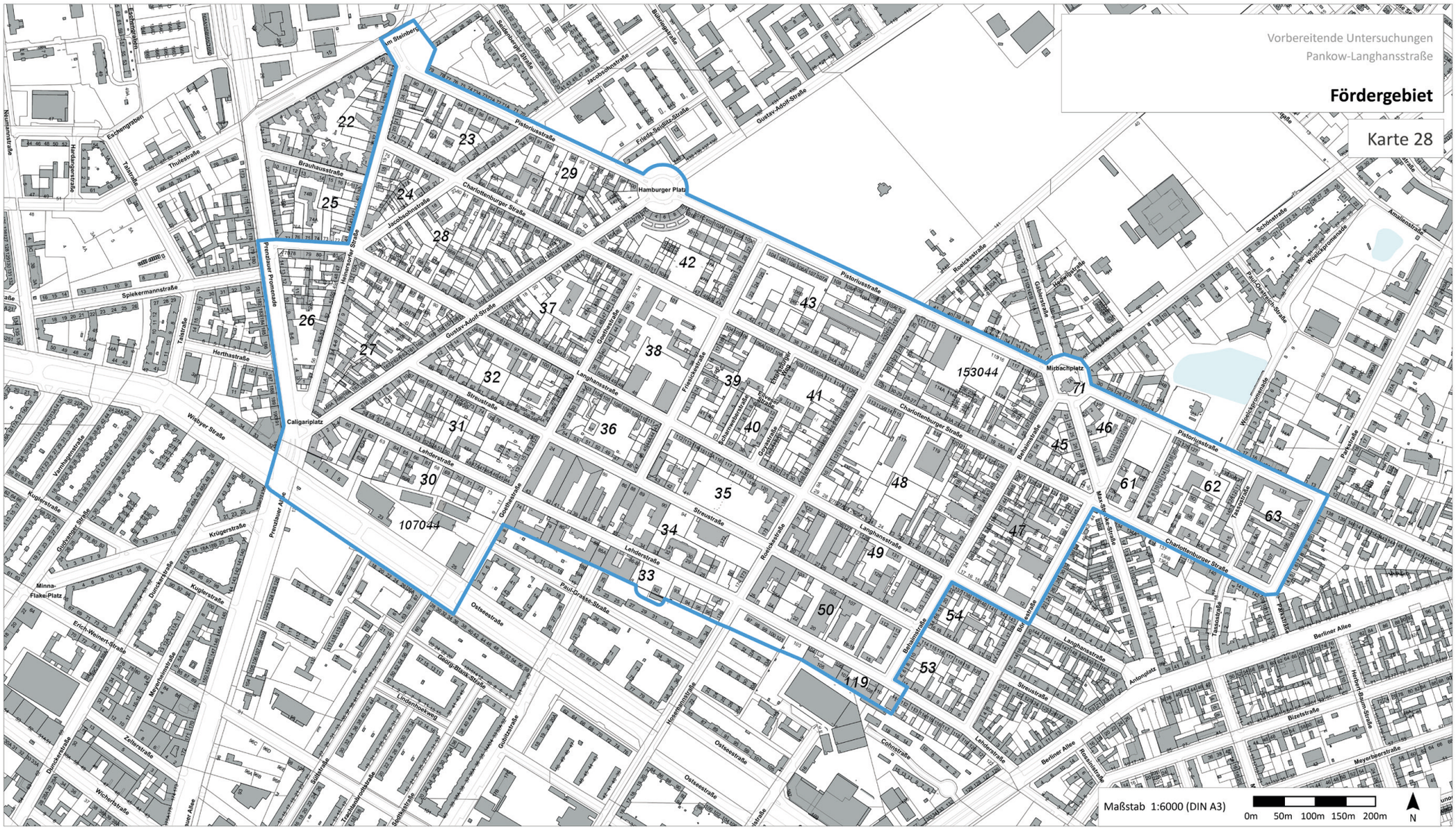
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	August 2021
Quelle:	



Fördergebiete

- Grenze Fördergebiet Lebendige Zentren und Quartiere

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer:	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage:	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand:	August 2021
Quelle:	

6 Verzeichnisse

6.1 Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin Brandenburg.

Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Regionaler Sozialbericht 2019. 2020.

Anmerkungen von Anwohnerinnen und Anwohnern i.R.d. öffentliche Auftaktveranstaltung. 11.02.2020.

Berliner Woche. Kunstgießerei räumt Standort. 15.06.2020.

Berlin-Weissensee. Munizipalviertel. http://www.berlin-weissensee.de/index.php/de/bildergalerien/80-weissenseer-bilderbogen/168-munizipalviertel. 17.06.2020.

Beuth Hochschule für Technik Berlin. Weissenseer Spitze Langhansstraße | Streustraße | Lehderstraße, Analyse, Konzept und Entwurf Berlin Weißensee. 2017.

Bezirksamt Pankow. Fortschreibung der bezirklichen Spielplatzplanung für die Planungsräume Behaimstraße und Weißenseer Spitze. 2020.

Bezirksamt Pankow. Spielleitplanung Pankow. 2009.

Bezirk Weißensee von Berlin. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin. 16.11.1996.

Bezirksamt Pankow. Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht.

Bezirksamt Pankow. Bestandserfassung Pankower Geschäftsstraßen. AG Stadtentwicklung. 2019.

Bezirksamt Pankow. Bezirkliche Spielplatzplanung. 2019.

Bezirksamt Pankow. Kindertagesstättenentwicklungsplan 2020 -2025 Pankow von Berlin. (KEP) 2019.

Bezirksamt Pankow. Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. 2016.

Bezirksamt Pankow. Radverkehrsstraße Pankow, Baustein 2: Fahrradstraßen, 2020.

Bezirksamt Pankow. Spielleitplanung für Berlin – Modellprojekt Pankow-Weißensee. 2009.

Bezirksamt Pankow. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017.

Bezirksamt Pankow. Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Weißensee Süd“ im Bezirk Weißensee von Berlin. 1996.

Bezirksamt Pankow. Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Weißenseer Spitze“ im Bezirk Weißensee von Berlin. 1996.

Bezirksamt Pankow. Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow. 2016.

Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow. Oktober 2016.

BlechCom KG. Ruthenbergsche Höfe, Standorthistorie des denkmalgeschützten Gewerbehof-Ensembles. www.blech-company.de/ruthenbergsche-hoefe/. o.J. 03.08.2020.

Brotfabrik. Projekt Caligariplatz. http://caligariplatz.berlin.cp01.de/. 16.03.2020.

Flanieren in Berlin. Vom Pferd zum Fahrrad. http://www.flanieren-in-berlin.de/bezirke/pankow/pankow-weissensee/vom-pferd-zum-fahrrad.html. 06.04.2020.

Fraktionen Linke und Bündnis 90/Die Grünen. Drucksache BVV Pankow von Berlin. Betreff: Radverkehrslösung für den Caligariplatz. 01.06.2016.

FreiZeitHaus e.V. Über den Verein. https://www.frei-zeit-haus.de/ueberuns/verein.html. 06.04.2020.

FUSS e.V. Fußverkehrs-Check in Weißensee. 17.09.2019.

Gedenkstätte Deutscher Widerstand. Filmstadt Weißensee. https://www.gedenktafeln-in-berlin.de/nc/gedenktafeln/gedenktafel-anzeige/tid/filmstadt-weissensee/. 01.04.2020.

GESOBAU AG. https://www.gesobau.de/neubau/neubauprojekte/gustav-adolf-strasse.html. 2020.

GESOBAU AG. https://www.gesobau.de/neubau/neubauprojekte/langhansstrasse.html. 2020.

GESOBAU AG. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/urban_living/. 2020.

Handelsverband Deutschland. Leerstand/Leerstandsquoten. https://einzelhandel.de/themeninhalte/standortundverkehr/1100-themen/standortpolitik/flaechen-immobilienentwicklung/3348-leerstand-leerstandsquoten. 2014.

inBerlin. Weißensee beherrscht sein Handwerk – Industriekultur im Norden Berlins. https://blog.inberlin.de/2018/06/weissensee-handwerk-industrie/. 18.06.2018.

Interview mit Frau Köpp (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 28.01.2020.

Interview mit Frau Krause, Frau Zabel und Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 20.01.2020.

Interview mit Frau Lemme und Herr Lewek (FreiZeitHaus Weissensee). 31.01.2020.

Interview mit Frau Maurer (Schulamt, BA Pankow). 31.01.2020.

Interview mit Herrn Bethke (GESOBAU AG) am 30.01.2020.

Interview mit Herrn Dahlke (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 08.01.2020.

Interview mit Herrn Johnke (Straßen- und Grünflächenamt, BA Pankow). 18.02.2020.

Interview mit Herrn Klementz (Wirtschaftsförderung, BA Pankow). 31.01.2020.

Interview mit Herrn Lange (JFE Maxim). 20.02.20.

Interview mit Herrn Rabgrund (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 08.01.2020.

Interview mit Herrn Rabgrund (Umwelt- und Naturschutzamt, BA Pankow) vom 28.01.2020.

Interview mit Herrn Risken (Stadtentwicklungsamt, BA Pankow) vom 28.02.2020.

Interview mit Herrn Seitenbecher und Herrn Heinrich (Amt für Weiterbildung und Kultur, BA Pankow). 03.02.2020.

Interview mit Herrn Tentschert, Herrn Pohl und Frau Schrammek (Theresienschule -Erzbischöfliches Ordinariat). 31.01.2020.

Jugendamt Pankow. Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2020-2025 Pankow von Berlin. 2020.

Land Berlin. Geoportal. Art der Kanalisation 2001 (Umweltatlas). Erstellt am: 06.04.2020.

Land Berlin. Geoportal. Fahrradwege. Erstellt am 18.11.2019.

Land Berlin. Geoportal. Karte Gründächer. Erstellt am 30.01.2020.

Land Berlin. Geoportal. Karte Solaranlagen – Photovoltaik. Erstellt am 18.11.2019.

Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015. Erstellt am 18.11.2019.

Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Ergänzende Hinweise. Erstellt am 22.05.2020.

Land Berlin. Geoportal. Klimamodell Berlin: Planungshinweis Stadtklima 2015-Hauptkarte. Erstellt am 22.05.2020.

Land Berlin. Geoportal. Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung sowie verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 bis 2025. Erstellt am 22.05.2020.

Land Berlin. Verkehrsmengen 2014 (Umweltatlas). 2014.

Land Berlin. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas). 2016.

Landesamt für Gesundheit und Soziales. https://www.berlin.de/lageso/gesundheit/gesundheitsschutz/badegewaesser/badegewaesserprofile/artikel.339137.php. 09.10.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. AOK-Verwaltungsgebäude und Badehaus. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040595. 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. Gemeindeforum am Kreuzpfuhl. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040558. 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. Kino Delphi. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09030631. 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. Siedlungen der Berliner Moderne. https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/welterbe/welterbestaetten/siedlungen-der-berliner-moderne/ 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. Wohnanlage Ettersburger Weg. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09040596. 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin. Wohnstadt Carl-Legien. https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/welterbe/welterbestaetten/siedlungen-der-berliner-moderne/wohnstadt-carl-legien-654618.php. 24.04.2020.

Landesdenkmalamt Berlin und Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019.

Landesverwaltungsamt Berlin. Amtsblatt. Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel). 17.01.2020.

meinBerlin. VU Langhansstraße. https://mein.berlin.de/vorhaben/2020-00029/.

o.A. Die Bau- und Kunstdenkmale in der DDR – Hauptstadt Berlin II. o.J.

Pankower Allgemeine Zeitung. 20 Fahrradstraßen geplant. 07.02.2020. https://www.pankower-allgemeine-zeitung.de/20-fahrradstrassen-in-pankow-geplant/. 31.03.2020.

Planungsgruppe WERKSTADT. Gewerbeflächenkonzeption zur Stärkung regionaler Wachstumspotenziale für den Bezirk Pankow. 2015.

Planungsgruppe WERKSTADT. Städtebauliche Untersuchung Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Schulstandorts „Heinz-Brandt-Oberschule“. Juli 2018.

Primo-Levi-Gymnasium. Partizipationsverfahren Klasse 7a. Was ist uns wichtig in Weißensee. 2020.

Quentum GmbH. Goldleistenfabrik in Weißensee, Gut vernetzt ist die halbe Miete. www.qiez.de/die-ehemalige-goldleistenfabrik-ist-heute-zentrum-fuer-kreative-in-weissensee/. 2012. 03.08.2020.

RBB24. Steigende Gewerbemieten. Wenn Kitas Ihre Miete nicht mehr bezahlen können. https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/kita-kaenguru-kuendigung-mieterhoehung-berlin-gewerbemieten.html. Zugriff am: 09.11.2020.

Ritter, Catrin. Der Kreuzpfuhl in Berlin Pankow. Bestandsaufnahme und Möglichkeiten der Rekrutierung. Diplomarbeit. 2003.

Rönsch, Deniz. Am Rande der Stadt – eine Untersuchung der Entwicklung des Baukörpers im Gründerviertel von Berlin-Weißensee 1871-1905. 2006.

S.T.E.R.N. GmbH, argus GmbH. Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin. 2017.

S.T.E.R.N. GmbH, Erhebung, Nov. 2019 – Feb. 2020.

S.T.E.R.N. GmbH. Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Februar/März 2020.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie. Eckdaten aus der IST-Statistik der allgemein bildenden Schulen im jeweiligen Schuljahr.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Lärmminderungsplan Pankow. 2006.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Ref. I E. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. 2016.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET – Klimaanpassung an die wachsende Stadt. 2016.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025. 2011.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/klima/. 05.07.2020.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I A (2019): Bericht zur Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Klima. August 2011.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Räumliches Leitbild. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Umwandlungsverordnung. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml 27.04.2020.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen (Ausgabe 2017). https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/e_text/kb605.pdf. 05.07.2020.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. VU Langhansstraße. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/vu/de/pankow-langhansstr.shtml.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Berliner Straßennetz – Erläuterung zur Klassifizierung des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. 2017.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Mobilitätsgesetz. https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/mobilitaetsgesetz/. 14.07.2020.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023. 25.02.2019.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas). 2017.

Stadtentwicklungsamt Pankow, TU Berlin, TU Dresden. MobilBericht. 2020.

Stadt + Handel. Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow. 2016.

Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg. Unternehmensregister. Stand 31.12.2018.

Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. 2019.

Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. Baufertigstellungen und Abgänge 2011-2018. 2019.

Stellungnahme der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 18.11.2019.

Stellungnahme der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 13.01.2021.

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 19.01.2021.

Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 14.11.2019.

Stellungnahme der Regierende Bürgermeister von Berlin Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung, V D im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 20.01.2021.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Ls – Bau- und Grundstücksangelegenheiten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 21.01.2021.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 44 / II D 45 als koordinierende Stelle der Wasserbehörde für die Referate II B, II C und II D im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 27.01.2021.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Verkehrsmanagement) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 27.01.2021.

Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH i.A. der Stromnetz Berlin GmbH Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 05.12.2019.

Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Service GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 01.02.2021.

Stellungnahme der Vattenfall Wärme Berlin AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 05.12.2019. 17.04.2020.

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 10.12.2019.

Stellungnahme des Landeskriminalamts (SKP) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. 22.01.2021.

Stellungnahme des Schul- und Sportamts (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 19.12.2019.

Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 09.12.2019.

Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (BA Pankow) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 07.01.2020.

Stellungnahme Frau Dr. Geisler (Jugendamt, BA Pankow). 01.09.2020.

Stellungnahme Frau Gestenberger (Gleichstellungsbeauftragte, BA Pankow). 31.08.2020.

Stellungnahme Herr Sikorski (Schul- und Sportamt, BA Pankow). 17.12.2019.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.06.12.2019.

Technische Universität Berlin. Tagesspiegel. CHORA Conscious City. Verkehrslücken Berlin. https://verkehrsluecken.tagesspiegel.de/. 30.03.2020. 2017.

Telefongespräch Frau Maurer. Schul- und Sportamt Pankow. 07.08.2020.

Tourismusverein Berlin-Pankow e.V. Brotfabrik. https://www.pankow-weissensee-prenzlauerberg.berlin/de/brotfabrik. 01.04.2020.

6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zeitstrahl vorbereitende Untersuchungen Pankow-Langhansstraße 11
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets in Berlin 15
Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebiets im Bezirk Pankow 15
Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebiets in der Bezirksregion IX 15
Abbildung 5: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahre 1866 18
Abbildung 6: Situations-Plan von Berlin 1905 19
Abbildung 7: Areal der Ruthenbergschen Höfe 1928 (oben) und 1953 (unten) 21
Abbildung 8: Kinos im Untersuchungsgebiet 1928 22
Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit nachträglich eingezeichneter Grenze des Untersuchungsgebietes 24
Abbildung 10: Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Pankow 29
Abbildung 11: Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 30
Abbildung 12: Bebauungsplan XVIII-58 31
Abbildung 13: Bebauungsplan XVIII-58-1 31
Abbildung 14: Bebauungsplan XVIII-43 (nur Geltungsbereich) 32
Abbildung 15: Bebauungsplan 3-82 32
Abbildung 16: B-Plan 3-92 (li.) und B-Plan 3-90 (re.) 34
Abbildung 17: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets 41
Abbildung 18: Luftbild des Untersuchungsgebiets mit städtebaulichen Teilbereichen 42
Abbildung 19: Diagramm zur Verteilung der Baualtersklassen der Gebäude im Gebiet (n = 1.063) 44
Abbildung 20: Das Nebeneinander von Alt und Neu im Untersuchungsgebiet 44
Abbildung 21: Diagramm zu den Gebäudetypen im Gebiet (n = 1.063) 46
Abbildung 22: Eingeschossige Hallenbauten innerhalb der Blockrandbebauung (Lidl, Netto, Autovermietung) 48
Abbildung 23:Diagramm zur Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude im Gebiet (n = 1.061) 49
Abbildung 24: Das Nebeneinander unterschiedlicher Geschossigkeiten 49
Abbildung 25: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude 51
Abbildung 26: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf nach Baualtersklassen 52
Abbildung 27: Das Nebeneinander von kürzlich saniert und stark sanierungsbedürftig 52
Abbildung 28 Diagramm zur Einschätzung der Schwerpunkte der baulichen Mängel am Gebäude 54
Abbildung 29: Diagramm zur Einschätzung Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf 54
Abbildung 30: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen in den letzten fünf Jahren 55
Abbildung 31: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen in den letzten fünf Jahren bezogen auf Bauteile 55
Abbildung 32: Diagramm zu den in den nächsten fünf Jahren geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und ggf. Gründen dagegen 56
Abbildung 33: Diagramm zu den in den nächsten fünf Jahren geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Art der Maßnahmen 56
Abbildung 34: Diagramm zum Alter der Heizsysteme 57
Abbildung 35: Diagramm zum Energieträger des Heizsystems in den Gebäuden 57

Abbildung 36: Gebäude des Munizipalviertels aus den 1920er / 1930er Jahren 60

Abbildung 37: Wohnanlage Ettersburger Weg aus den 1920er / 1930er Jahren 60

Abbildung 38: Unter- und ungenutzte Flächen: Heinersdorfer Str. 41 (oben links), Pistoriusstraße 115 (oben rechts), Langhansstraße 90A (unten links), Pistoriusplatz (unten rechts) 62

Abbildung 39: Wohnungsneubau am Pistoriusplatz 64

Abbildung 40: Diagramm zur Zahl der Abgänge zwischen 2011 und 2018 nach Gebäudeart 66

Abbildung 41: Diagramm zur Hauptnutzung der Gebäude im Gebiet (n = 1.041) 67

Abbildung 42: Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der Roelckestraße 153 mit Lärmschutzvorrichtungen (Teilbereich 2, Block 1350**43**) 68

Abbildung 43: Diagramm zur Häufigkeit der Erdgeschossnutzungen im Gebiet (n = 1.234) 70

Abbildung 44: Gastronomie in der Erdgeschosszone, Charlottenburger Straße 79 71

Abbildung 45: Gewerbliche Nutzung in den Ruthenbergschen Höfen, Hofansicht 71

Abbildung 46: Diagramm zum Leerstand nach Gebäudetyp 72

Abbildung 47: Diagramm zum Leerstand nach Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Gebiet 73

Abbildung 48: Diagramm zum Leerstand nach Baualtersklasse im Gebiet (n = 90) 73

Abbildung 49: Leerstehendes Gebäude in der Pistoriusstraße mit hohem Instandsetzungs- und Modnisierungsbedarf 74

Abbildung 50: Diagramm zu den Eigentumsformen der Wohnungen im Gebiet 2011 (n = 6.835) 77

Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Euro/m² (2015 vus 2020). Die räumlichen Bezüge sind in der Karte rechts dargestellt. 78

Abbildung 52: Veränderung der Altersstruktur an Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet Langhansstraße 80

Abbildung 53: Bevölkerungsprognose 2018-2030 81

Abbildung 54: Vergleich Migrationsanteil im Untersuchungsgebiet zu Pankow und Berlin 83

Abbildung 55: Vergleich Anteil der Ausländerinnen und Ausländer im Untersuchungsgebiet zu Pankow und Berlin 83

Abbildung 56: Darstellung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Gebiet 83

Abbildung 57: Darstellung der Haushaltstypen im Gebiet 84

Abbildung 58: Diagramm zur Zahl der neuen Wohnungen nach Anzahl der Zimmer zwischen 2011 und 2018 (n = 538) 86

Abbildung 59:Diagramm der Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach Anzahl der Zimmer 87

Abbildung 60: Diagramm der Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach Ausstattungskategorie 88

Abbildung 61: Diagramm zu den Baualtersklassen des kommunalen Wohnungsbestandes der GESOBAU AG (Frage 11, n = 60) 89

Abbildung 62: Diagramm zum Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude der GESOBAU AG (Frage 22, n = 63) 90

Abbildung 63: Diagramm zu den durchgeführten Maßnahmen an den Gebäuden der GESOBAU AG in den letzten fünf Jahren (Frage 24, n = 63) 90

Abbildung 64: Analysekarte zu Aufwertungsdruck und Aufwertungspotenzial aus der Untersuchung zum Soziale Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (2017) 92

Abbildung 65: Branchenmix im Gebiet (auf Basis der ermittelten Erdgeschossnutzungen) (n = 491) 94

Abbildung 66: Kfz-Werkstatt im Hinterhof, Langhansstraße 95 96

Abbildung 67: Metallbau, Lehderstraße 25a 96

Abbildung 68: Goldleistenfabrik in der Lehderstraße 16-19 (li.), Ein Blick in den Steinmetzhof, Lehderstraße 74-79 (re.) 102

Abbildung 69: Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der leerstehenden Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet (n = 66) 104

Abbildung 70: Kindergarten Haus der Kinder, Charlottenburger Straße 7 (li.), Eigenbetrieb NordOst, Streustraße 41 (re.) 106

Abbildung 71: Grundschule am Hamburger Platz 108

Abbildung 72: Heinz-Brandt-Schule, Langhansstraße (li.), Primo-Levi-Gymnasium (Hofansicht), Pistoriusstraße (re.) 108

Abbildung 73: Katholische Theresienschule, Hofansicht (li.) und Primo-Levi-Gymnasium, Hofansicht (re.), ... 109

Abbildung 74 Machbarkeitsstudie zum Neubau JFE MAXIM, Vorzugsvariante (V1) 112

Abbildung 75: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „MAXIM“, Charlottenburger Straße (li.), Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „OC23“, Langhansstraße (re.) 112

Abbildung 76: Brotfabrik, Caligariplatz (li.), FreiZeitHaus, Pistoriusstraße (re.) 114

Abbildung 77: Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen 2016 (Grenze des Untersuchungsgebietes nachträglich eingezeichnet) 118

Abbildung 78: Geschützte Grünanlage in der Langhansstraße 180/181 (li.), Lage der Grünfläche in der Langhansstraße 38/40/41 (re.) 119

Abbildung 79: Spielplatz in der Lehderstraße 101 121

Abbildung 80: Spielplatz in der Lehderstraße 68 121

Abbildung 81: Spielplatz in der Tassostraße 122

Abbildung 82: Fläche für den Spielplatz in der Pistoriusstraße 95 (o.) sowie Ausschnitt aus der Ausführungsplanung (re.) 122

Abbildung 83: Unbebaute kommunale Fläche in der Lehderstraße 73 (li.), Unbebautes Grundstück in der Jacobsohnstraße 6 (re.) 123

Abbildung 84: Straßenbäume in der Langhansstraße (li.) und Charlottenburger Straße (re.) 126

Abbildung 85: Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 869) 127

Abbildung 86: Nutzung der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 804) 127

Abbildung 87: Gestaltete Freifläche in der Behaimstraße (li.) und ungestalter, versiegelter Hof in der Gustav-Adolf-Straße (re.) 128

Abbildung 88: Spielgeräte im Hof der Behaimstraße 47 (li.) und Streustraße 120 (re.) 128

Abbildung 89: Gewerblich genutzte Freifläche in der Lehderstraße 39/41 (li.), Gewerblich genutzte Freifläche in der Roelckestraße 152/153 (re.) 129

Abbildung 90: Heinersdorfer Straße (li.) und Pistoriusplatz (re.) 138

Abbildung 91: Großflächige private Parkplätze vor Lebensmittelmärkten in der Ostseestraße 138

Abbildung 92: Strategische Lärmkarte für Straßenverkehr (o.) und Straßenbahnverkehr (u.) im Untersuchungsgebiet 140

Abbildung 93: Heinersdorfer Straße (li.) und Blick auf den Caligariplatz (re.) 142

Abbildung 94: Übergeordnetes Radroutennetz Berlin 143

Abbildung 95: Halböffentliche Wege in Block 1530**43** 145

Abbildung 96: Unterschiede beim Zustand der Gehwege: Prenzlauer Promenade (re.) und Heinersdorfer Straße (li.) 146

Abbildung 97: Caligariplatz 146

Abbildung 98: Schrägluftbild des Hamburger Platzes (li.) und Mirbachplatzes (re.) 147

Abbildung 99: Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet (n = 939)..... 152

Abbildung 100: Auszug Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Grenze Untersuchungsgebiet nachträglich eingezeichnet)..... 153

Abbildung 101: Auszug aus der Beteiligung der Schülerinnen und Schüler des Primo-Levi-Gymnasiums (Bereich südwestlich des Mirbachplatzes) 169

Abbildung 102: Vorschlag der Schülerinnen und Schüler zur Umgestaltung des Pistoriusplatzes 170

Abbildung 103: Postkarte an die Eigentümerinnen und Eigentümer in Vorbereitung auf die zweite öffentliche Beteiligungsphase 171

6.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: absolutes Wachstum nach Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2009-2019..... 81

Tabelle 2: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen 88

Tabelle 3: Gewerbe im Untersuchungsgebiet..... 94

Tabelle 4: Übersicht über die Planungsräume Weißenseer Spitze (0923-A und -B) und Behaimstraße (0924) . 124

Tabelle 5: Versorgungsdefizite in den Planungsräumen (Stand: 31.12.2019) 126

Tabelle 6: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Untersuchungsgebiet (DTV, Kfz / 24 Std..... 131

Tabelle 7: Tram- und Buslinien im Untersuchungsgebiet 134

Tabelle 8: Kosten- und Finanzierungsübersicht 201

Tabelle 9: Städtebauliche Missstände im Block 107044 206

6.4 Kartenverzeichnis

Karte 1: Statistische Planungsräume (innerhalb der LOR-Systematik)

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Karte 3: Festgelegte Gebiete des Besonderen Städtebaurechts

Karte 4: Baualtersklassen

Karte 5: Gebäudetypologie

Karte 6: Geschossigkeit

Karte 7: Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude

Karte 8: Denkmalschutz

Karte 9: Un- und untergenutzte Grundstücke

Karte 10: Baufertigstellungen 2011 bis 2018

Karte 11: Nutzungsart

Karte 12: Leerstand

Karte 13: Eigentumsstruktur

Karte 14: Auswahl gewerblicher Erdgeschossnutzungen

Karte 15: Gewerbliche Erdgeschossnutzungen auf dem Areal der Ruthenbergschen Höfe

Karte 16: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Bestand)

Karte 17: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Bedarf)

Karte 18: Öffentliche Grün- und Freiflächen

Karte 19: Verkehr und Erschließung

Karte 20: Übersicht ÖPNV

Karte 21: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Karte 22: Rad- und Fußverkehr (Bestand)

Karte 23: Rad- und Fußverkehr (Problemanalyse)

Karte 24: Städtebauliche Missstände

Karte 25: Städtebaulicher Rahmenplan

Karte 26: Maßnahmenplan

Karte 27: Sanierungsgebiet

Karte 28: Fördergebiet