

# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FRANKFURTER ALLEE SÜD

## DOKUMENTATION der Online-Beteiligung auf mein.berlin.de im Zeitraum vom 29.01.2025 bis 19.02.2025

Ergänzend zur Öffentlichkeitsveranstaltung am 29.01.2025 fand im Anschluss eine dreiwöchige Online-Beteiligung auf mein.berlin.de statt. Dort wurden die vom Fachbereich Stadtplanung erarbeiteten städtebaulichen Strukturüberlegungen für die vier identifizierten Schlüsselflächen gezeigt und jeder/m Interessierten die Möglichkeit gegeben, weitere Hinweise, Anmerkungen und Bewertungen abzugeben.

Detaillierte Erläuterungen zum Planungsinstrument „Städtebaulicher Rahmenplan“, zur Ausgangssituation in der Frankfurter Allee Süd, zum Planungsstand sowie zu den städtebaulichen Strukturüberlegungen für die Schlüsselflächen sind der Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung zu entnehmen.

Im Rahmen der Online-Beteiligung wurden von den Teilnehmenden insgesamt 141 Kommentare abgegeben. Zur Übersichtlichkeit wurden die Beiträge bezogen auf die relevanten mitgeteilten Aspekte zusammengefasst und geordnet.

Die Eingaben aus der Öffentlichkeitsveranstaltung und der Online-Beteiligung werden in einem nächsten Arbeitsschritt durch den Fachbereich Stadtplanung ausgewertet. Es ist geplant, die Öffentlichkeit in einem geeigneten Format über den Umgang mit den Eingaben zu informieren und den überarbeiteten Planungsstand vorzustellen.



Verortung der Schlüsselflächen innerhalb des Plangebiets Frankfurter Allee Süd

### Allgemeine Rückmeldungen zu den städtebaulichen Strukturüberlegungen

#### Bebauung

Die dargestellten Eingriffe sind in der Gesamtheit zu massiv. Damit gehen die Qualitäten des Gebiets verloren und die vorhandenen Infrastrukturen werden überfordert.

Bauliche Ergänzungen sollten auf Orte beschränkt werden, wo konkret Handlungsbedarf besteht. Das sind die Flächen zwischen der Albert-Höbner-Straße und Buchberger Straße, das Mauritiuskirchcenter und der Einzelhandelsstandort (REWE/ ALDI) am Brunnenplatz.

Als verträgliche ergänzende Bebauung werden Gebäude mit bis zu 6 Geschossen verstanden. Gebäude mit 11 Geschossen oder Punkthochhäuser mit 21 Geschosse werden als zu massiv wahrgenommen.

Neben der Schaffung von Wohnraum ist auch der damit einhergehende Bedarf an Erholungsflächen, an wohnungsnahen Versorgungsangeboten (auch Gastronomie und Gesundheitsangebote), an Parkplätzen in den Blick zu nehmen. Neue (Wohn-) Gebäude dürfen den bestehenden Wohnungen nicht die Belichtung und Besonnung nehmen.

Um im Gebiet eine Belebung zu erreichen, wird vorgeschlagen einige Erdgeschosse für Cafés/ Restaurants und /oder Geschäfte zu öffnen.

#### Versorgung und soziale Infrastruktur

Wünschenswerter als eine weitere Wohnbebauung ist für viele Anwohnende ein vielfältigeres Angebot der Nahversorgung vor Ort. Benötigt werden zusätzliche Ärzte (insbesondere Hausarzt), eine Physiotherapie, ein Bäcker, ein Friseur oder ein Zeitungsladen mit Poststelle. Beklagt wird wiederholt, dass ein Restaurant oder ein Café als zusätzlicher Treffpunkt im Gebiet fehlt.

Es wird befürchtet, dass es für den Zuzug neuer Bewohner zu wenig Kita- und Schulplätze im Gebiet gibt.

#### Grün- und Freiflächen

Mit der vorgeschlagenen baulichen Verdichtung wird sich das Defizit an Grünflächen verschärfen.

Wichtig ist, dass die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze erhalten und aufgewertet werden durch Sanierung und regelmäßige Pflege.

#### Umwelt und Klima

Es wird die Chance und die Erforderlichkeit gesehen, der Überhitzung der Stadt durch signifikante Vergrößerung bestehender bzw. Entwicklung zusätzlicher Grünflächen und Entsiegelung bislang versiegelter Flächen entgegenzuwirken. Berücksichtigt werden sollte auch, dass der Erhalt und zusätzliche Baumpflanzungen zur Kühlung der Stadt beitragen.

Bei den Planungen sind die Grundsätze der „Schwammstadt“ einzubeziehen. Dabei sollten in Bezug auf die Grundstücksentwässerung Lösungen gefunden werden, die ermöglichen, das Niederschlagswasser länger als bisher im Boden zu halten (z.B. durch Verwendung von Mulden-Rigolen-Systemen).

Der Baumbestand soll erhalten werden. Es ist zu untersuchen, wo der Baum- und Vegetationsbestand Nachwuchspflanzungen erfordert. Zum Einsatz sollten insbesondere klimaresistente und schnellwachsende Arten kommen.

#### Verkehr

##### Ruhender Verkehr im Straßenraum

Die Fußgängerbelange werden zu wenig berücksichtigt. Der öffentliche Verkehrsraum wird durch den ruhenden Verkehr dominiert. Es sollte freigehaltene und gut einsehbare Überwege geben, um die Straßen sicher queren zu können. Zudem sollte klar gekennzeichnet sein, auf welcher Fläche geparkt werden darf, wenn eine teilweise Inanspruchnahme des Gehwegs erlaubt ist, um ausreichend Gehweg für zu Fuß gehende bereitzustellen.

Um den Parkplatzdruck zu mindern sollte eine Parkraumbewirtschaftung mit Ausgabe von Anwohnerplaketten (möglichst nach Fahrzeuggröße) in Erwägung gezogen werden. Fremdarker und das Abstellen von gewerblichen Fahrzeugen verknappen das Angebot an Parkplätzen zusätzlich. Möglicherweise würden in Folge einer Parkraumbewirtschaftung Kapazitäten frei werden, so dass auf Quartiersgaragen verzichtet werden könnte.

#### Quartiersgaragen

Es wird bemängelt, dass bereits heute der ruhende Verkehr den öffentlichen Straßenraum dominiert. Gleichzeitig wird die Parkplatzsituation als angespannt wahrgenommen. Es wird bestätigt, dass bei Inanspruchnahmen von Stellplatzflächen sowie zusätzlicher Anwohner in Folge ergänzender Wohnbebauung eine Lösung für den ruhenden Verkehr gebraucht wird.

Es wird begrüßt bei ergänzender Wohnbebauung Tief- und Quartiersgaragen vorzusehen.

Es bestehen Zweifel, dass die Quartiersgaragen die bestehenden und neuen Bedarfe abbilden können. Es wird die Notwendigkeit gesehen, dass bei wegfallenden Parkplätzen ein 1:1 Ersatz erfolgen müsse, um die angespannte Parkplatzsituation nicht weiter zu verschärfen.

Die Nutzung der Quartiersgarage muss für die Anwohnenden finanzierbar sein. Es wird befürchtet, dass die Anmietung eines Stellplatzes kostenintensiv sein wird, so dass die Anwohnende nicht bereit bzw. in der Lage sein werden die aufgerufenen Stellplatzpreise zu bezahlen. Wenn zudem das Parken in den Wohnstraßen kostenlos bleibt, besteht die Gefahr, dass die Quartiersgaragen am Ende leer stehen.

Es wird nach dem Betriebskonzept der Quartiersgaragen gefragt. Besteht nur ein Zugang für Nutzer, die einen längerfristigen Mietvertrag für einen Stellplatz abgeschlossen haben oder können auch Besucher die Quartiersgarage nutzen (ähnlich einem Parkhaus)?

Es wird vorgeschlagen, auf den bestehenden größeren Parkplatzflächen (privat und öffentlich) eine zweite Parkebene (Parkpalette) zu errichten. Diese Idee wird auch konkret für das Grundstück Buchberger Straße/ Coppistraße (neben Netto) geäußert. Hier könnte ein 2-geschossiges Parkdeck mit kostenlosen Anwohnerparkplätzen entstehen (ggf. mit Flächen für Dienstleistungen im Sockelbereich).

#### Verkehrsführung

Eine Veränderung der Verkehrsführung wird fast durchweg abgelehnt. Es wird befürchtet, dass bei Straßenkappungen zusätzliche Verkehre in die Wohngebietsstraße geleitet werden und es vor der Kita und Grundschule in der Harnackstraße zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommt. Zudem wird bemängelt, dass sich dadurch Pkw-Wegestrecken durch Umwege verlängern und die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge erschwert wird.

Bei der Planung von Gebäuden auf Stellplatzflächen ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu den bestehenden Gebäuden sicherzustellen.

#### ÖPNV / Fahrrad

Die Gestaltung der Verkehrswege sollte sich nicht allein am Autoverkehr orientieren. Eine Verbesserung des ÖPNV, des Fußverkehrs und der Fahrradinfrastruktur sollte Vorrang vor der Lösung der Parkplatzsituation haben. Dazu gehört auch, dass im ganzen Gebiet gesicherte Stellplätze für Fahrräder, Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen benötigt werden.

Es gibt keinen Fahrradweg in Nord-Süd-Verbindung durch das Quartier. Die Buchberger Straße bietet keine Sicherheit für Radfahrende. Vor diesem Hintergrund wird der geplante Ausbau der Buchberger Straße begrüßt und als sehr notwendig bewertet.

#### Trassenverlängerung BAB100

Ein Großteil der Teilnehmenden lehnt die Verlängerung der BAB 100 mit direktem Trassenverlauf im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnanlagen ab. Neben dem Verlust von wichtigen Grünflächen wird ein erhöhter Lärm- und Schadstoffeintrag befürchtet, der das Mikroklima in der Frankfurter Allee Süd verschlechtert. Mit der Trassenverlängerung wird die Frankfurter Allee Süd insgesamt an Attraktivität und Lebensqualität verlieren.

Einzelne Stimmen befürworten die Verlängerung der BAB 100 bis zur Anschlussstelle in Pankow, um eine Entlastung des übergeordneten Straßennetzes zu erreichen.

# Schlüsselfläche Neue Quartiersmitte

## Allgemeine Rückmeldungen zur Schlüsselfläche

### Bebauung

Es wird sich wiederholt gegen eine weitere Hochpunktbauung in der Schlüsselfläche „Neue Quartiersmitte“ ausgesprochen. Dabei wird bereits eine bis zu 11-geschossige Bebauung als zu massiv und erdrückend empfunden mit der Folge, dass die Wohnqualität für alle gemindert wird. Eine bis zu 6-geschossige Bebauung erscheint verträglich im Zusammenspiel mit der Bestandsbebauung.

Für die Fläche im Bereich des Knicks Schulze-Boysen-Straße (aktuell Stellplatzfläche Schulze-Boysen-Straßen 39) besteht der Wunsch nach einer niedrigen Wohnbebauung mit 5 bis 6 Geschossen.

Eine Aufstockung des REWE-ALDI-Standortes um 3 Geschosse mit bspw. studentischem Wohnraum bietet sich an. Es wird der Hinweis gegeben, dass der Abriss und Neubau des ALDI- / REWE-Standortes wird als Verschwendung von Ressourcen gesehen.

Es wird sich für die ansprechende Gestaltung einer Quartiersmitte im Bereich des REWE-ALDI-Standortes und dem Brunnenplatz unter Einbeziehung der Flächen vor der Schule (Dreiecksplatz) und der privaten Grünflächen vor den Hochhäusern ausgesprochen. Eine Quartiersmitte, die komplett von Punkthochhäusern umgeben ist, wird als erdrückend und wenig attraktiv wahrgenommen.

### Grün- und Freiflächen

Aktuell wird die Aufenthaltsqualität am Brunnenplatz durch die dortige Drogen- und Trinkerszene gemindert. Der anschließende Dreiecksplatz ist ebenso wenig attraktiv, dient jedoch als „grüne Lunge“ im Wohnquartier und gleichzeitig als Schulhoferweiterung für die Mildred-Harnack-Oberschule.

Der Brunnen- und der Dreieckplatz sind als Korridor für Frischluft zu erhalten.

Die neue Quartiersmitte sollte sich durch eine grün gestaltete Freifläche mit Bäumen und Bänken auszeichnen. Neben Einzelhandel sollte es in der Quartiermitte gastronomische Angebote (z. B. ein Café).

### Umwelt und Klima

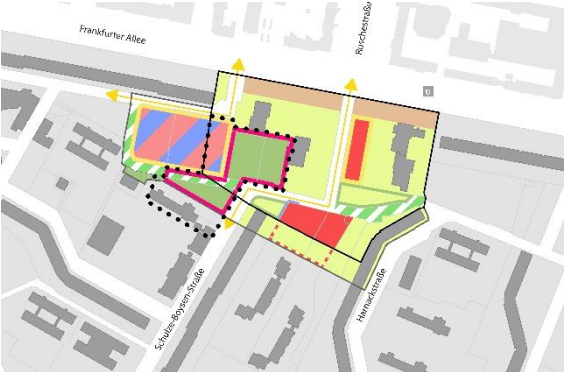
Es wird nach den Auswirkungen auf die Luft- und Windströme gefragt, die bei einer ergänzenden Bebauung in der Schlüsselfläche „Neue Quartiersmitte“ zu erwarten sind.

### Verkehr

Im Falle einer ergänzenden Wohnbebauung auf der Stellplatzfläche Schulze-Boysen-Straße 39 ist die Zuwegung zu den Wohngebäuden Schulze-Boysen-Straße 39-57 und die Erschließung für Autos, Rettungswagen und Müllfahrzeuge weiterhin zu gewährleisten.

## Rückmeldungen zu den Varianten

### Variante 1: Integration Quartiersgarage als Unterlagerung



Die Variante 1 wird im Abgleich mit den weiteren Varianten bevorzugt, da sie die wenigsten Nachteile mit sich bringt.

Eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich der Schlüsselfläche „Neue Quartiersmitte“ mit > 11 Geschossen wird als zu hoch/ zu massiv bewertet. Eine ergänzende Bebauung auf der Stellplatzfläche Schulze-Boysen-Straße 39 sollte die Höhe der vorhandenen sechsgeschossigen Wohnbebauung (rückwärtig zur Schulze-Boysen-Straße) aufnehmen.

Die Überbauung des REWE/ ALDI-Standortes in Kombination mit einer Tiefgarage wird als gut befunden. Die Höhe der Aufstockung ist dabei auf die Höhe des MKC bzw. 5 Geschosse zu begrenzen um die umliegende Bebauung nicht zu stark zu verschatten. Bei der Verortung / Ausgestaltung der Zufahrt ist zu berücksichtigen, dass die an der Frankfurter Allee liegenden Wohnnutzungen nicht noch stärker verlärm werden.

Die Bebauung der privaten Stellplatzanlagen im nördlichen Bereich der Schulze-Boysen-Straße (zur Frankfurter Allee hin, westlich der Frankfurter Allee 172/ 174 ) wird kritisch gesehen. (Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung, Verschattung, Verkehrserschließung, des Verkehrslärms, Windkomforts, der Baumfällungen, der fehlenden Freiflächen für die Wohnbebauung)

Bei der Teilentsiegelung (ggf. Vollentsiegelung in den anderen Varianten) des Straßenabschnitts zwischen REWE/ ALDI und der Oberschule ist die zukünftige Anlieferung des Versorgers (und ggf. auch der Schule) zu klären.

Es wird kritisch gesehen, dass private Grünflächen im Bereich der Wohntürme an der Frankfurter Allee so gestaltet und geöffnet werden sollen, dass sie auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden können.

### Variante 2: Kappung Schulze-Boysen-Straße



Eine Bebauung auf der Stellplatzfläche Schulze-Boysen-Straße 39 ähnlich dem Wohnturm Frankfurter Allee 154 wird von einigen Teilnehmenden als denkbar erachtet und von einigen Teilnehmenden abgelehnt. Eine Bebauung zwischen den Wohntürmen Frankfurter Allee 154 und dem Doppelwohnhochhaus Frankfurter Allee 174 wird aufgrund der erdrückenden Wirkung nicht unterstützt.

Es wird eine zusätzliche Bebauung an der Frankfurter Allee auf den an der Straße vorgelagerten Stellplatzanlagen in Kombination mit einer Quartiersgarage vorgeschlagen. Solch eine Bebauung würde auch den Lärmeintrag ins Gebiet reduzieren.

Eine Kappung der Schulze-Boysen-Straße um Bauflächen zu gewinnen, wird nicht unterstützt. Es wird befürchtet, dass bei Straßenkappungen zusätzliche Verkehre in die Wohngebietsstraße geleitet werden und es vor der Kita und Grundschule in der Harnackstraße zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommt. Es bleibt unklar, wie die Verkehre auf die Frankfurter Allee geführt werden.

Bei dieser Variante ist unklar, wie die Erschließung der geplanten Bebauung nördlich der Schulze-Boysen-Straße sowie des REWE-/ ALDI-Standortes erfolgen sollen. Im Falle einer Anlieferung des Einzelhandels von der Frankfurter Allee aus, wird befürchtet, das bestehende und ggf. auf dem Versorger geplante Wohnnutzungen durch zusätzliche Verkehre und Immissionen beeinträchtigt werden.

Die vorgeschlagene Quartiersgarage sollte als Tiefgarage ausgebildet werden.

### Variante 3: Umverlegung der Quartiersmitte



Bei dieser Variante sind keinerlei Vorzüge zu erkennen, sie wird strikt abgelehnt. Mit dieser Variante wird eine maximale Verdichtung im Bereich der Schlüsselfläche „Neue Quartiersmitte“ verfolgt, die das Verhältnis Grünfläche pro Einwohner maximal verschlechtert.

Die Einzelhandelskonzentration (REWE /ALDI) am Brunnenplatz sollte beibehalten werden. Die vorgeschlagene neue Quartiersmitte mit einer (grünen) Platzfläche eingerahmt von mind. zwei Wohntürmen wird nicht als ansprechend bewertet. Die den Platz einrahmende Bebauung wirkt erdrückend.

Die Wohnbaupotenzialfläche, welche durch die Kappung der Schulze-Boysen-Straße entsteht, ist so groß dimensioniert, dass eine sehr massive und großformatige Bebauung befürchtet wird. Bauliche Ergänzungen sollten sich an den vergleichsweise schlanken Hochpunkten Frankfurter Allee 150 orientieren. Zudem wird bemängelt, dass bei einer Bebauung die Frischluftschneise, welche rückwärtig zur Schulze-Boysen-Straße besteht, unterbrochen wird.

Mit einem Durchgangsverkehr ist im Gebiet Frankfurter Allee Süd auch in Zukunft zu rechnen. Dieser wird nicht zu vermeiden sein. Bei einer Kappung der Schulze-Boysen-Straße wird insbesondere mit einer Erhöhung der Verkehre im Bereich der Kita und Grundschule in der Harnackstraße gerechnet werden müssen.

Die Erschließung der Wohnbaupotenzialfläche im Bereich der Schulze-Boysen-Straße bleibt unklar. Der neue Einzelhandelsstandort wird nur über die Frankfurter Allee für den Autoverkehr erschlossen werden können. Eine Anfahrt aus dem Wohngebiet heraus ist nicht vorgesehen.



## Schlüsselfläche Grüne Mitte Schulze-Boysen-Straße

### Allgemeine Rückmeldungen zur Schlüsselfläche

#### Bebauung

In Bezug auf die vorgeschlagene Aufstockung der Bebauung rückwärtig zur Schulze-Boysen-Straße sind die Meinungen geteilt. Ein Großteil findet, dass eine Aufstockung um 1 bis 2 Geschosse in keinem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. Die Aufwände seien zu hoch für die wenigen zusätzlichen Wohnungen. Es besteht die Sorge, dass die erforderlichen Änderungen in der Gebäudeinfrastruktur (Fahrstuhl, Statik, Abriss / Wiederaufbau PV Anlage) auch die Nebenkosten der Bestandwohnungen erhöhen würden. Es wird keine Möglichkeit gesehen, einen Fahrstuhl am Gebäude zu installieren ohne die bestehenden Wohnungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig gibt es Meinungen, die eine Aufstockung gegenüber einer baulichen Ergänzung und damit einhergehender Versiegelung weiterer Flächen vorziehen.

Im Bereich der grünen Mitte rückwärtig zur Schulze-Boysen-Straße sollten keine baulichen Ergänzungen geplant werden.

Einzelne Stimmen schlagen die bauliche Ergänzung durch ein zusätzliches 5- bis 6 geschossiges Gebäude vor. Dies wäre einer Aufstockung der bestehenden Gebäude vorzuziehen.

#### Grün- und Freiflächen

Die grüne Mitte sollte besser gepflegt und das dortige Nutzungsangebot erhöht werden. So sind z.B. Gemeinschaftsgärten für die Mieter wünschenswert. Es wird für die grüne Mitte auch eine Fläche nachgefragt, wo Kinder ohne Gefahr Fahrrad fahren können. Möglicherweise kann durch die grüne Mitte auch eine Wegeverbindung für Radfahrende angeboten werden als Alternative zur Schulze-Boysen-Straße, welche für den Radverkehr wenig attraktiv ist.

Die Grün- und Freifläche hinter der Kiezspinne sollte qualitativ aufgewertet werden und in die „Grüne Mitte“ integriert werden.

#### Umwelt und Klima

Es wird danach gefragt, ob durch ein Klimamodell die Auswirkungen geprüft wurden, die eine > 11-geschossige Bebauung im nördlichen und südlichen Bereich des Grünzuges mit sich bringen würde (Beeinflussung des Verdunstungs- und Kühlungseffekt des Grünzuges)?

#### Verkehr

Die Kiezspinne ist schlecht an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Damit auch weniger mobile Menschen die Kiezspinne ohne Problem erreichen, sollte die Kiezspinne an eine Buslinie angeschlossen werden.

Es wird vorgeschlagen die Schulze-Boysen-Straße nach Süden als eine Sackgasse auszubilden, um den Durchgangsverkehr einzuschränken und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

### Rückmeldungen zu den Varianten

#### Variante 1: Standort soziale Infrastruktur in Kombination mit Quartiersgarage

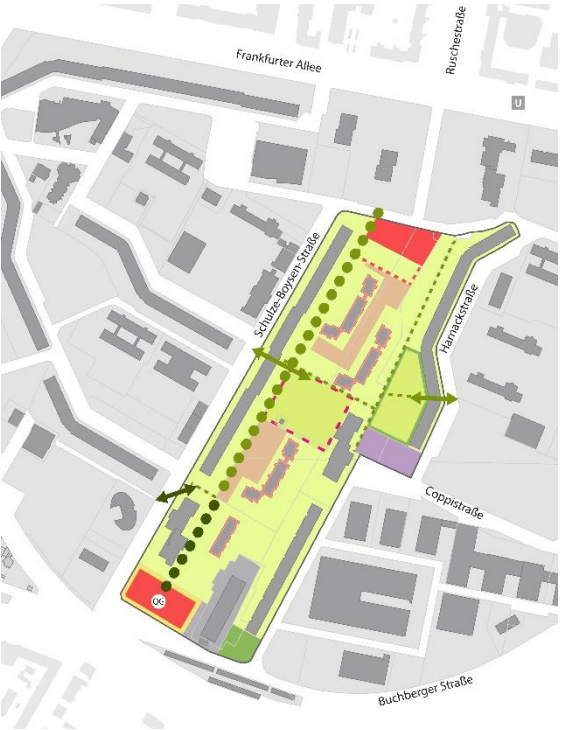


Bei dem Bau einer Quartiersgarage auf dem Grundstück Schulze-Boysen-Straße / Buchberger Straße müsste dort nennenswerter Baumbestand weichen, was nicht befürwortet wird. Es wird vorgeschlagen, die Quartiersgarage nicht im Süden, sondern auf Potenzialflächen im Bereich der nördlichen Schulze-Boysen-Straße vorzusehen.

Eine Quartiersgarage in Kombination mit einem Angebot der sozialen Infrastruktur auf dem Grundstück Schulze-Boysen-Straße / Buchberger Straße wird unterstützt. Im Falle, dass eine Quartiersgarage am Standort entsteht, sollten im Gegenzug in der Schulze-Boysen-Straße auf einer Seite die Parkplätze entfallen.

Es wird begrüßt, dass in dieser Variante die Grünfläche an der Bahnanlage erhalten bleibt.

#### Variante 2: Wohnnutzung in Kombination mit Quartiersgarage



Es wird bestätigt, dass das Wohnen im Umfeld der Bahnanlagen durch den Bahnverkehr beeinträchtigt wird. Auf dem Grundstück Schulze-Boysen-Straße / Buchberger Straße sollte daher keine Wohnnutzung geplant werden. Zudem wird bei einer Hochpunktbebauung befürchtet, dass Abstandsflächen nicht eingehalten werden können und erforderliche Freiflächen auf dem Grundstück fehlen werden.

#### Variante 3: Grundschulstandort im Bereich der Grünfläche entlang der Bahnanlage



Die Grünfläche hinter der Kiezspinne muss erhalten bleiben, da sie durch die Anwohnenden rege genutzt wird und für die Naherholung erforderlich ist. Gleiches gilt für die Flächen rund um die Kiezspinne.

Ein Grundschulstandort an den Bahnanlagen ist aufgrund der Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr völlig ungeeignet. Sollte der Bedarf an für einen Schulstandort bestehen, ist dies auf dem Gelände zwischen der Albert-Höbler-Straße und der Buchberger Straße vorzusehen.

Es wird bemängelt, dass in dieser Variante begrünte Parkplätze weggenommen werden ohne alternative Parkmöglichkeiten vorzusehen.

# Schlüsselfläche Mauritiuskirchcenter und Umgebung

## Allgemeine Rückmeldungen zur Schlüsselfläche

### Bebauung

Sowohl der Umbau des Bestandes als auch eine Neubebauung der Fläche MKC für altersgerechte Wohnnutzungen oder alternativ eine Einrichtung der Seniorenpflege wird unterstützt. Es wird einen steigenden Bedarf in der Zukunft geben. Dies sollte ergänzt werden um Angebote der wohnortnahen Versorgung (Ärzte, Apotheke, Café/ Gastronomie, kleine Läden, Post) im Erdgeschoss. Hier sollte ein neuer Treffpunkt für Anwohnende entstehen.

Es wird vorgeschlagen, die Flächen im MKC nach Umbau als privates Freizeitcenter zu nutzen (z. B. Bowling, Kletterhalle, kleine Schwimmhalle, Fitness, Squash/Paddle, Rollschuh/Eislauf, Restaurant, Café, Terrasse, Parkhaus).

Eine 11-geschossige Neubebauung wird abgelehnt.

Die Entwicklung des Mauritiuskirchcenters und seines Umfeldes muss im Zusammenhang mit der geplanten Quartiersmitte im Bereich REWE/ ALDI / Schulze-Boysen-Straße gedacht werden.

### Grün- und Freiflächen

Die Grünfläche westlich des MKC sollte aufgewertet werden.

### Verkehr

Die Reduzierung der rückwärtigen Frankfurter Allee und der Mauritiuskirchstraße auf den Anliegerverkehr findet teilweise Zustimmung. Es wird begrüßt, dass dadurch Durchgangsverkehre reduziert werden.

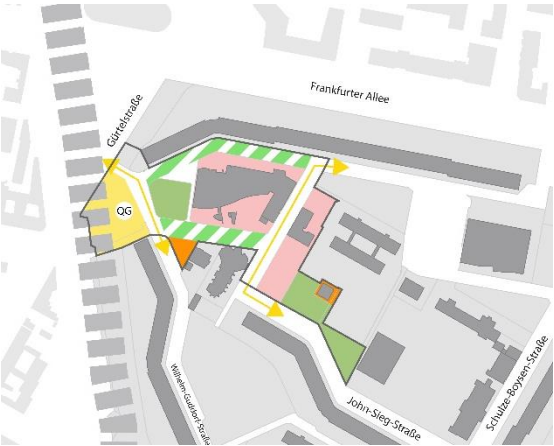
Eine Straßenkappung der rückwärtigen Frankfurter Allee und der Mauritiuskirchstraße wird nicht unterstützt. Es wird befürchtet, dass dadurch Verkehre in die umliegenden Wohngebietsstraßen verdrängt und Parkplätze fehlen werden.

Bei einer Neubebauung der MKC-Fläche ist eine Tiefgarage vorzusehen bzw. die bestehende zu erhalten.

Der Zugang zum Grünzug entlang der Bahnanlagen soll erhalten bleiben.

## Rückmeldungen zu den Varianten

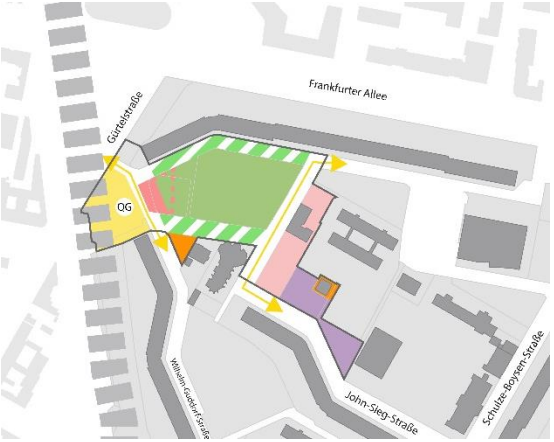
### Variante 1: Entwicklung im Bestand



Es wird begrüßt, den Bestand zu nutzen und umzubauen anstatt eine komplette Neubebauung vorzusehen. Das führe zudem zu geringeren Beeinträchtigungen der Anwohner in der Bauphase.

Der Erhalt des Studios Bildende Künste sowie der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen vor dem Studio wird begrüßt.

### Variante 2: Schließung der Hofstruktur



Eine 11-geschossige ergänzende Wohnbebauung wird als zu hoch empfunden. Die verortete Bebauung nimmt die Durchlässigkeit des Gebiets Frankfurter Allee Süd ins Umfeld („verschließt das Gebiet“). Im Bereich der neuen Grünfläche entsteht eine „Kesselsituation“ durch die Einrahmung der Fläche mit einer 11-geschossigen Bebauung an zwei Seiten.

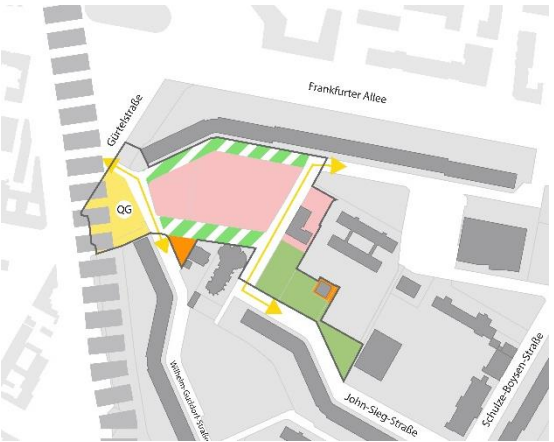
Die vorgeschlagene Grünfläche würde die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erhöhen.

Es wird wieder eine Durchwegung über das MKC-Grundstück zum Durchgang Frankfurter Allee gewünscht.

Die kleinen Grünflächen an der John-Sieg-Straße sollten mit ihrem Baumbestand bestehen bleiben und die Kühlung dieses Bereichs unterstützen. Eine Versiegelung dieser Fläche würde die Hitzebildung fördern.

Es wird befürchtet, dass die Kapazitäten der Quartiersgarage nicht für die benötigten Stellplätze der bestehenden und neuen Anwohnenden ausreichen werden.

### Variante 3: Reduzierte Bebauung im Hofbereich



Das zu entwickelnde kleinteilige Freiraumband entlang der John-Sieg-Straße sowie der Erhalt des Studios Bildende Künste wird begrüßt.

Diese Variante wird zwar als weniger nachhaltig, jedoch als die „sinnvollste“ Variante für die Schlüsselfläche „Mauritiuskirchcenter und Umgebung“ beschrieben. Die reduzierte Bebauung auf den Flächen des MKC und der öffentlichen Grünfläche sollte durch ansprechend gestaltete Außenanlagen ergänzt werden (Grünfläche, Spielplatz, Treffpunkt).

Hingewiesen wird jedoch auf den hohen Schalleintrag aus dem Umfeld (Verkehrslärm, Bahnanlagen) auf diese Flächen.



## Schlüsselfläche Gebiet zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße

### Allgemeine Rückmeldungen zur Schlüsselfläche

#### Bebauung

Es wird begrüßt in der Schlüsselfläche „Gebiet zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße“ Wohnbauflächen vorzusehen. Flächenpotenziale für eine ergänzende (Wohn-) Bebauung ergeben sich in erster Linie auf diesen brachgefallenen Flächen. Bevor in der bestehenden Großwohnsiedlung baulich nachverdichtet wird, sind diese Flächen zu entwickeln.

Es wird vorgeschlagen, das gesamte Gebiet zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße als Wohngebiet zu entwickeln. Natürlich müsste auch die erforderliche Infrastruktur mitgedacht werden. Eine Änderung des FNP müsste dahingehend erfolgen.

Es dürfen keine engen Straßenschluchten in der Albert-Höbler-Straße entstehen, weshalb eine Neubebauung abgerückt von der Straßenverkehrsfläche geplant werden sollte. Alternativ wird vorgeschlagen, Wohnbauflächen im Eckbereich Coppistraße/ Albert-Höbler-Straße vorzusehen und gegenüber Albert-Höbler-Straße 10 – 16 eine Grünfläche zu verorten.

Es wird begrüßt Wohnangebote für Senioren und Einrichtungen der Seniorenpflege im Gebiet vorzuhalten, um den Senioren ein langes Bleiben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Für die Schlüsselfläche „Gebiet zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße“ wird vorgeschlagen, das ehemals von der Telekom genutzte Bürogebäude in der Buchberger Straße 4A für besondere Wohnprojekte oder ein Seniorenheim umzunutzen.

#### Verkehr

Bei der Neubebauung der Schlüsselfläche „Gebiet zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße“ sollte eine Tiefgarage vorgesehen werden.

Die Kappung der Albert-Höbler-Straße wird abgelehnt. Es wird bemängelt, dass sich dadurch Pkw-We gestrecken durch Umwege verlängern und die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erschwert wird.

Es sollte in keinem Fall eine Kappung der Albert-Höbler-Straße gleichzeitig mit der Kappung der Schulze-Boysen-Straße erfolgen, da somit die Abwicklung der Verkehre im Wohngebiet unmöglich gemacht wird.

### Rückmeldungen zu den Varianten

#### Variante 1: Standort der Gesundheitsversorgung rückwärtig zur Frankfurter Allee



Die Erforderlichkeit eines Ärzteentrums wird nicht gesehen, da es im Umfeld bereits ausreichend Ärzte (u. a. Ruschestraße) gibt.

Seniorenwohnen sollte weniger im Bereich des Katzenwäldchens, sondern bevorzugt im Bereich „Mauritiuskirchcenter“ vorgesehen werden.

Die geplante Grünfläche im Bereich Coppistraße/ Buchberger Straße wird als „unmotiviert“ beschrieben.

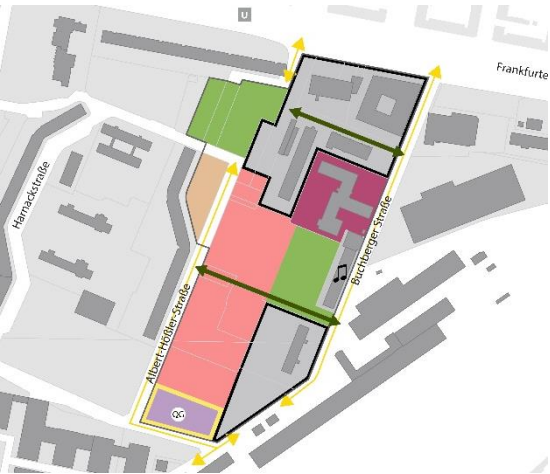
#### Variante 2: Standort Quartiersgarage rückwärtig zur Frankfurter Allee



Es wird befürchtet, dass die Kappung der Albert-Höbler-Straße in Kombination mit der Ein-/ Ausfahrt zur Quartiersgarage den Knoten zur Frankfurter Allee überlasten würde.

Es wird sich dafür ausgesprochen, dass Katzenwäldchen zu erhalten. Eine Quartiersgarage im Bereich des Katzenwäldchens wird nicht unterstützt. Die Quartiersgarage sollte besser rückwärtig zum Rockhaus oder auf der Fläche Coppistraße/ Buchberger Straße verortet werden.

#### Variante 3: Zusätzliche öffentliche Grünflächen und Flächen für besondere Wohnformen



Es wird positiv angemerkt, dass in dieser Variante Gewerbeflächen zu Wohnraum umgenutzt wird. Es besteht die Nachfrage, was in diesem Zusammenhang mit besonderen sozialen Wohnangeboten gemeint ist.

Es wird vorgeschlagen, in dieser Variante seniorengerechte Wohnangebote vorzusehen.

Es wird begrüßt, dass in dieser Variante das Katzenwäldchen erhalten wird.

Eine Quartiersgarage an der Ecke Buchberger Straße/ Coppistraße ist zu bevorzugen. Hier werden die erzeugten Verkehre am besten aus dem Gebiet herausgehalten.

Es wird darüber hinaus vorgeschlagen, die kleine Spielfläche des Sportplatzes auf einer Parkpalette/ Quartiersgarage einzurichten und die unteren Flächen (ggf. UG und EG) als Stellplatzflächen zunutzen.

Legende					
Allgemeines		Nutzungen		Weitere Nutzungen	
	Gebäude Bestand	Wohnnutzung			Nahversorgung, Einzelhandel
	Grenze Schlüsselfläche		Wohnbaupotenzial (ggf. in Kombination mit Sozialer Infrastruktur in den unteren Geschossen / Aufstockung des Bestandes)		Soziale Infrastruktur / Grundschule (Filiale)
	Quartiersmitte		Erweiterung Wohnbaupotenzial		Kulturelle und kirchliche Nutzung
	Erweiterter Eingangsbereich		Wohnbebauung mit 1 bis 5 Geschossen		Gesundheitsversorgung (ggf. in Kombination mit Seniorenpflege, Seniorenwohnen)
			Wohnbebauung mit 6 bis 11 Geschossen		Gewerbliche Nutzungen
			Wohnbebauung Ausbildung Hochpunkt > 11 Geschosse		Büronutzung / Musikgewerbe
			Wohnen und Einzelhandel (allgemein in Kombination / festgelegte Verortung)		Technische Infrastruktur, Verwaltung
			Besondere Wohnformen		
Grün- und Freiflächen		Verkehrliche Erschließung			
	Öffentliche Grün- und Freiflächen / mit besonderer Bedeutung		Prüfung Verkehrsführung / MIV-freier Bereich / Entsiegelungspotenzial		
	Privates Grün auf wohngenutzten Grundstücken / mit besonderer Bedeutung für die öffentliche Nutzung		Erschließung Autoverkehr		
	Private Grünfläche mit zentraler Bedeutung		Standortoption Quartiersgarage / unterlagert in Kombination mit anderen Nutzungen		
	zentrale (grüne) Wegeverbindungen (Bestand / Planung)		Private Autostellplatzflächen		
	ergänzende (grüne) Wegeverbindungen (Bestand / Planung)		geplante Trasse der Bundesautobahn 100, 17. Bauabschnitt		
	wichtige Querungen / Durchgänge (Bestand / Planung)				