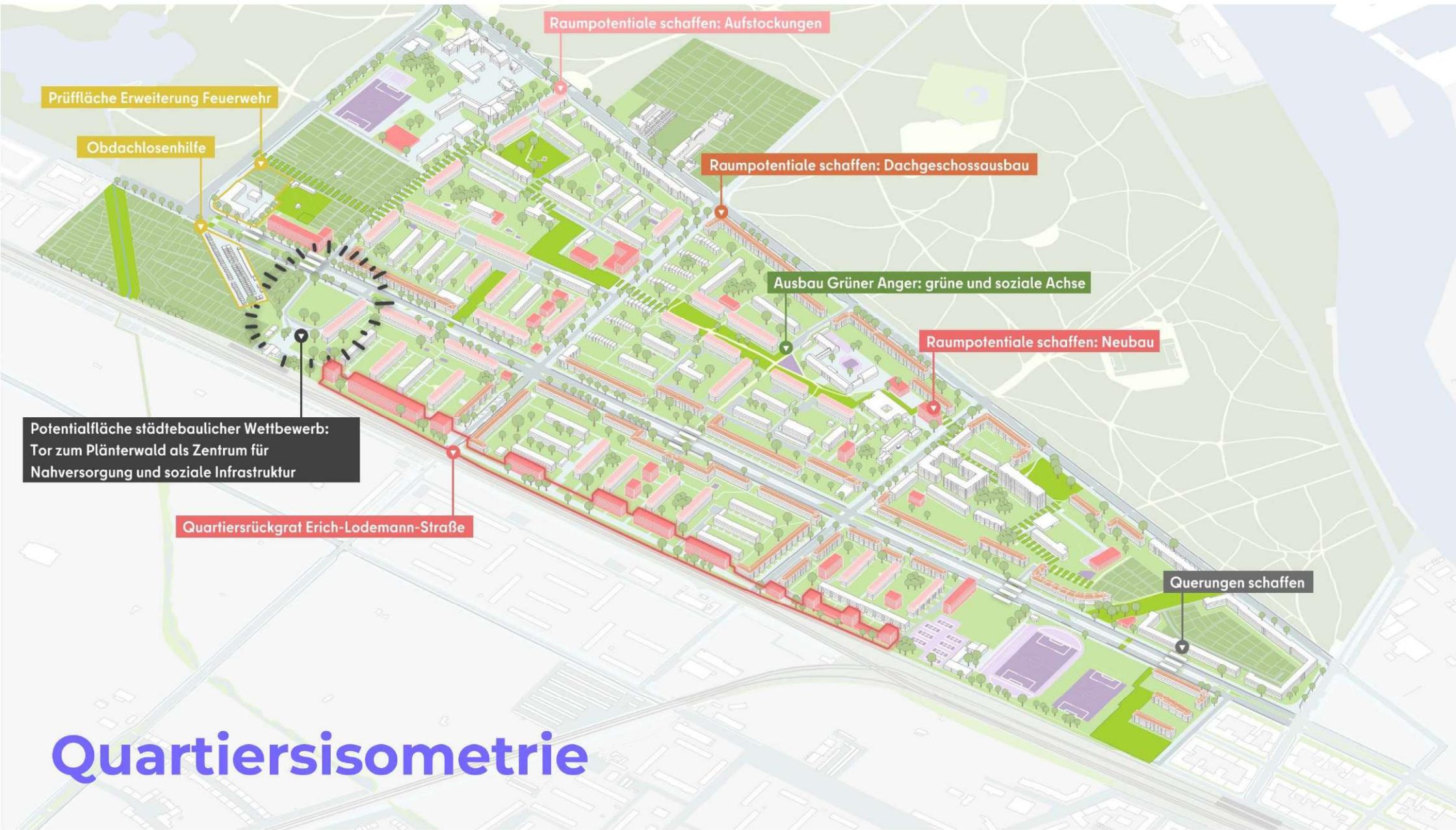




Rahmenplanung Räumlich- funktionaler Leitfaden



Raumpotentiale schaffen: Aufstockungen

Prüffläche Erweiterung Feuerwehr

Obdachlosenhilfe

Raumpotentiale schaffen: Dachgeschossausbau

Ausbau Grüner Anger: grüne und soziale Achse

Raumpotentiale schaffen: Neubau

Potentialfläche städtebaulicher Wettbewerb:
Tor zum Plänterwald als Zentrum für
Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Quartiersrückgrat Erich-Lodemann-Straße

Querungen schaffen

Quartiersisometrie

Rahmenplan

- Neubau i.d.R. mindestens 6 Geschosse
- Rund 2/3 des Neubaupotenzials auf bereits versiegelter Fläche
- landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. blau-grüne-Dächer, Animal-Aided-Designs (tierfreundliche Planung), Baumneupflanzungen sind mitgedacht und integriert
- Neubaupotenzial von rund 650 Wohneinheiten
- zusätzliches Neubaupotenzial durch Bestandsaufstockung bzw. Dachgeschossausbau vorzugsweise bei/ mit Neubau verknüpft sowie an bedeutenden Stadträumen (z. B. Grüner Anger)





Legende

- Neubaupotenzial bzw. bestehendes Baurecht
- Potenzial für Dachgeschossausbau
- Aufstockungspotenzial
- XI Neue Geschossigkeit
- Bestandsgeschossigkeit
- Erdgeschossnutzung (gewerblich/gemeinschaftlich)

IEK Plänterwald		M 1:2000
Städtebaulicher Rahmenplan		Plan
Trassenplan	Auftraggeber:	
<small> Generalplan Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>		
<small> BERLIN Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>		<small> KOSP Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>
<small> Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>	<small> Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>	<small> Umlandentwicklung Umlandentwicklung Umlandentwicklung </small>

Kennwerte

Rahmenplanung

Potenzial durch Neubau

- rd. **650 Wohneinheiten** für rd. 1.300 Menschen
- rd. **6.000 m² EG-Flächen** für gewerbliche/ gemeinschaftliche Nutzungen
- rd. **11.000 m²** für soziale **Infrastrukturnutzungen**
- rd. **11.000 m²** für quartiersverträgliche **Gewerbenutzungen**

Potenzial Dachgeschossausbau und Aufstockung im Bestand

- rd. 50 Wohneinheiten und rd. 80 Wohneinheiten
 - **Hinweis:** Dieses Wohnbaupotenzial beruht auf einer 10- bis 20-prozentigen Umsetzung des Gesamtpotenzials im Bestand.

Kennwerte

Rahmenplanung

Folgebedarfe

- ca. 55 Kita-Plätze
 - > bis zu **120 Plätze (MOKIB)** durch Erweiterung Kita Raumschiff Orion, rd. 80 Plätze durch in Neubau integrierte Kitas
- ca. 70 Grundschulplätze
 - > **bis zu 150 Plätze (MEB)** durch Erweiterung Sophie-Brahe-Schule
- ca. 1.200 m² öffentliche Spielplätze
 - > Qualifizierung und Ergänzung von öffentlichen Sport-, Spiel- und Grünanlagen z. B. im **Grünen Anger** und der **Willi-Sänger-Sportanlage**



**Vertiefung
Impulsorte im
Fokus**

Bahnhofsvorplatz

- „Tor zum Plänterwald“ als qualitativvolles, bedarfsgerechtes Nahversorgungszentrum und für soziale Infrastruktur entwickeln

Wie?

- Durchführung städtebaulicher Wettbewerb

Warum?

- Sicherung gestalterischer und funktionaler Qualität
- Vergleich und Auswahl innovativer Konzeptideen

Was?

- Herstellung eines Nutzungsmix aus u. a. Ärztehaus, Vollsortimenter, Stadtteilzentrum, Volkshochschule
- Berücksichtigung der Anforderungen eines hochfrequentierten Transitortes



Erich-Lodemann-Str.

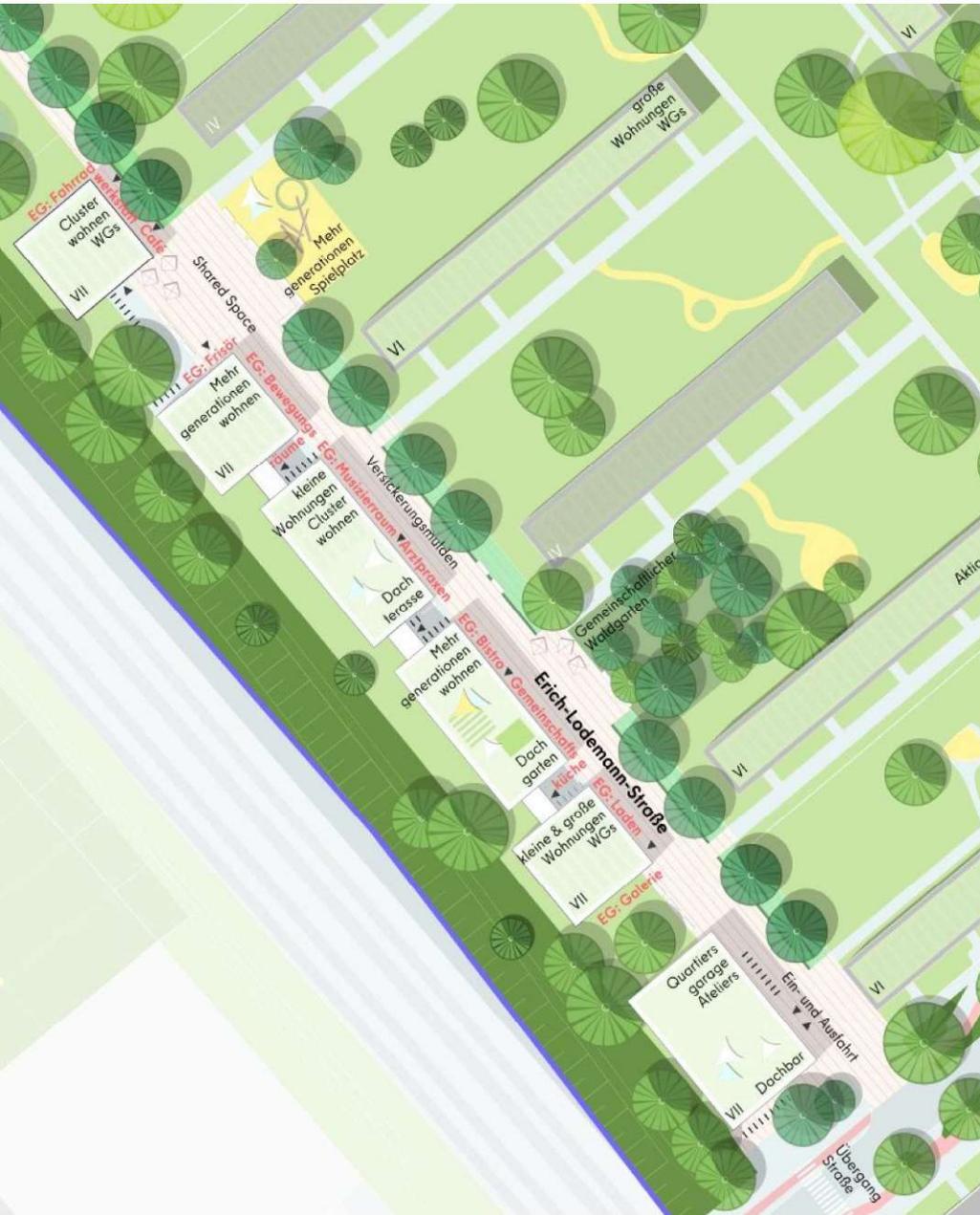
- Neues Quartiersrückgrat als zentrale Entwicklungsachse

Klimafreundlicher Begegnungsraum für alle

- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Umbau zum blau-grünen Stadtraum

Bunter Wohnungsmix in nachhaltiger Bauweise

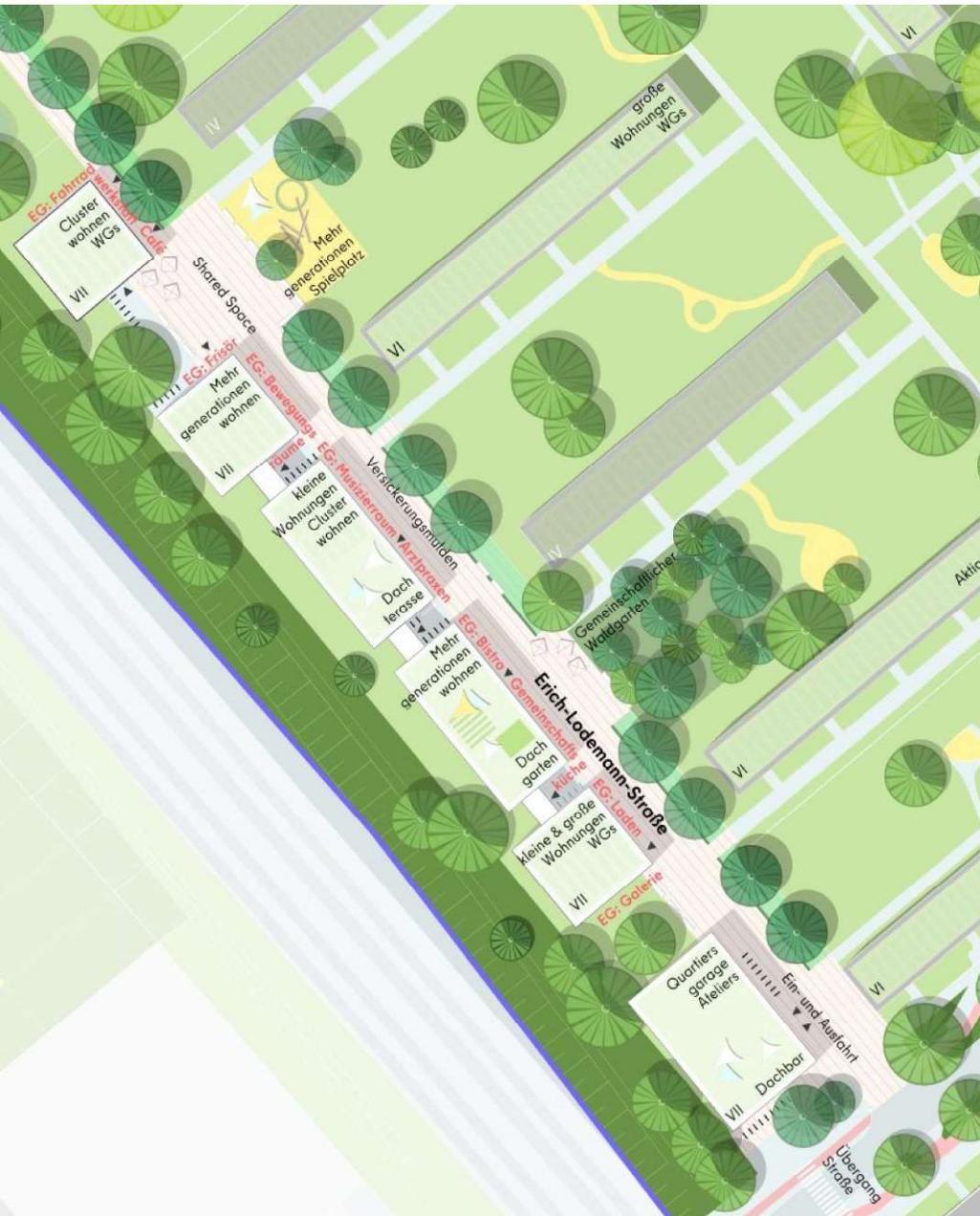
- ca. 430 neue Wohnungen
- Breites, flexibel nutzbares und vielfältiges Angebot an Wohnformen
- Ressourcenschonende, energieeffiziente und begrünte Bauweise
- Multifunktionale Dachflächennutzung



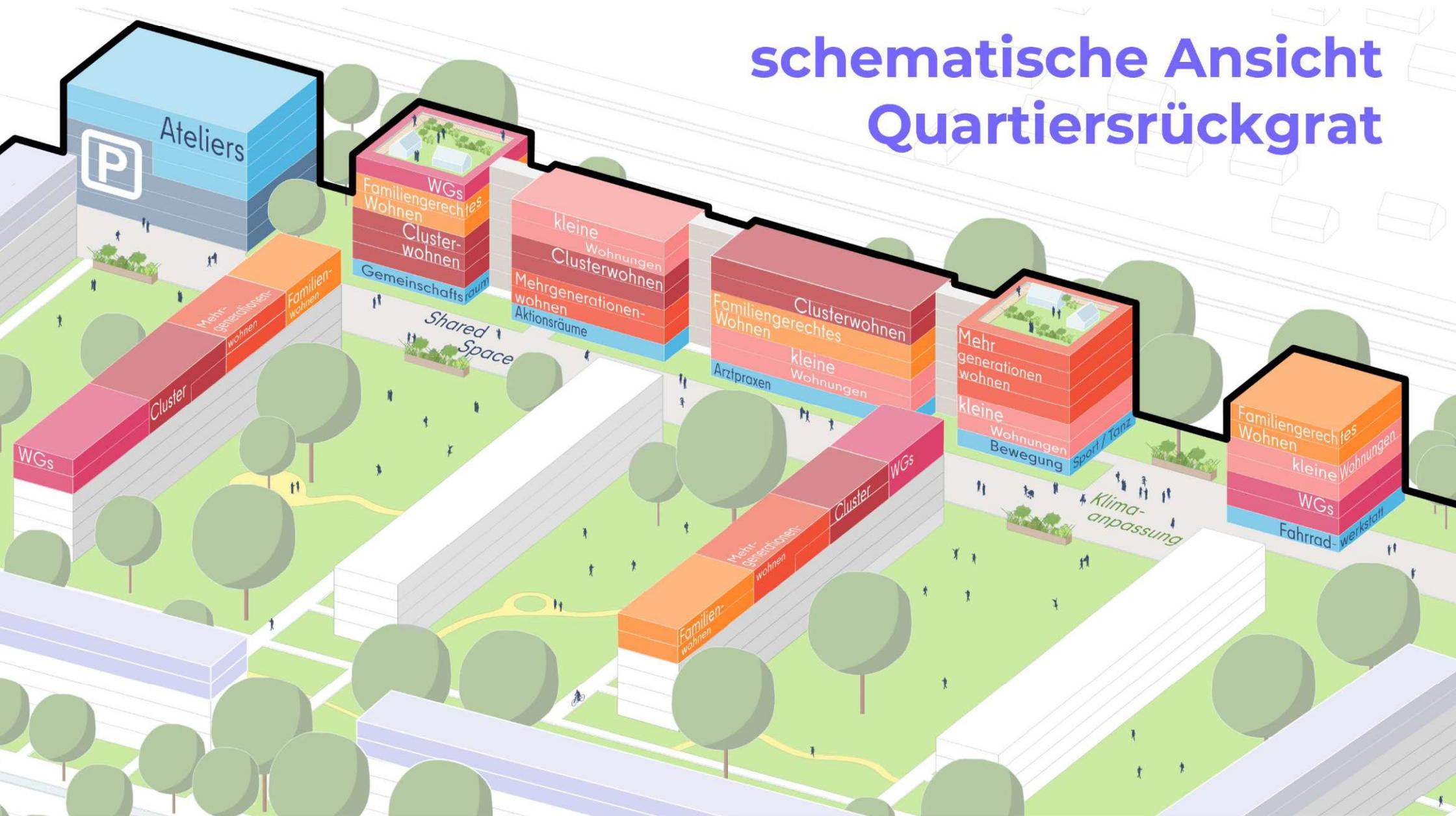
Erich-Lodemann-Str.

Vielfältige Nutzung für mehr Belebung

- Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen und sozial-gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsküche, Praxen, Musiziererraum, Werkstatt, Bäckerei, Repair Café etc.)
- Diverses Freiraumangebot für alle Altersgruppen u. a. durch Generationenspielplatz und gemeinschaftlichen Waldgarten



schematische Ansicht Quartiersrückgrat





**Handlungs-
empfehlungen
Gemeinsam
weitmachen**

Wege in die Praxis

Handlungsempfehlungen

Impulsorte als Vorreiter

- Impulsorte als zentrale Projekte und Katalysator vorantreiben
 - Freiraumkonzept Grüner Anger: Umsetzung weiterführen
 - Quartiersrückgrat: Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern fortsetzen
 - Wettbewerb Tor zum Plänterwald: Vorbereitungen einleiten

Wettbewerbsverfahren

- Verfahren abstimmen
- Nutzungsanforderungen konkretisieren

Wege in die Praxis

Handlungsempfehlungen

Planungsrechtliche Sicherung

- Bebauungspläne (B-Pläne) an Schlüsselstandorten aufstellen
 - Bahnhofsvorplatz
 - Garagenhöfe im Außenbereich
 - Möglicher Feuerwehrstandort in KGA Parkstraße
- B-Planerfordernis bei Aufstockungen und Neubebauung am Quartiersrückgrat prüfen
- Erdgeschossnutzung für Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen durch B-Pläne sichern und gezielt steuern

Wege in die Praxis

Handlungsempfehlungen

Straßen- und Wegerechte

- Langfristige Sicherung der Nord-Süd-Wegeverbindung durch öffentliches Gehrecht
- Umwidmung von Straßenräumen in verkehrsberuhigte Bereiche, insb. Erich-Lodemann-Straße

Standortuntersuchungen und -planungen

- Machbarkeitsstudie bzw. Forschungs- /Pilotprojekt zur Aufstockung Zeilenbauten (Q3a)
- Gezielte Standortuntersuchungen
 - Erweiterung der Sophie-Brahe-Schule in der Willi-Sänger-Straße
 - Erweiterung der Kita Raumschiff Orion
 - Feuerwehrstandort in KGA Parkstraße
 - Mehrzweckgebäude für soziale Infrastruktur auf der Willi-Sänger-Sportanlage

Wege in die Praxis

Handlungsempfehlungen

Finanzielle Anreize und Fördermöglichkeiten

- Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung für kommunale Maßnahmen
- Beratung von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern bzgl. Immobilienförderung der Investitionsbank Berlin

Wie geht es weiter?

Ausblick

- Konzeptbericht durch das Bezirksamt beschließen
- Konzeptveröffentlichung auf mein.berlin und auf der Webseite des Bezirksamts
- verwaltungsinterne Abstimmungen, ob und wann welche Handlungsempfehlungen umgesetzt werden

KoSP



Rückfragen
Zeit zum
Austausch

Wo gibt es Informationen?

Ausblick

Pressemitteilungen des Bezirksamtes

Lokale Presse

Beteiligungsplattform mein.Berlin

<https://mein.berlin.de/projekte/innenentwicklungskonzept-plaenterwald/>



KoSP



28.05.2025

Öffentliche Konzeptvorstellung IEK Plänterwald (Innenentwicklungskonzept)

KoSP

Koordinationsbüro
Stadtentwicklung+
Projektmanagement

