

# Rahmenplan Karlshorst/Ost

Konzeptvorstellung am 27.10.2021



**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG**

Oranienplatz 5, 10999 Berlin

[www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)

[karlshorst-ost@pfe-berlin.de](mailto:karlshorst-ost@pfe-berlin.de)

**Im Auftrag vom**



Bezirksamt Lichtenberg,  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

## Tagesordnung

1. Anlass und Zielstellung
2. Ausgangslage
3. Konzept und Maßnahmen
  - a) Bis 2023
  - b) Bis 2030
  - c) Bis 2050
4. Fragen

# 1. ANLASS UND ZIEL DER RAHMENPLANUNG

## Was ist ein Rahmenplan?

*Definition gem. Akademie für  
Raumentwicklung (ARL)*

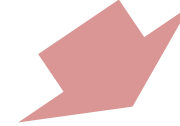
Informelles Planwerk



ohne  
rechtsverbindlichen  
Charakter



Gebietsbezug auf  
einen städtischen  
Teilbereich



- Zeitpunkt: Vorfeld rechtsverbindlicher Planung
- Aufstellung eines Rahmenplans ist kein Muss

## **Was ist ein Rahmenplan?**

*Definition gem. Akademie für  
Raumentwicklung (ARL)*

### Ziel:

- Konkretisierung der Entwicklungsziele
  - Ausgleich oder Beseitigung möglicher Konflikte im städtebaulichen Rahmen
  - Kooperative Prozesse

### Nutzen:

- Entscheidungshilfe bei Beurteilung, Förderung und Genehmigung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen
- Information für Träger öffentlicher Belange
- Information über Absichten der Verwaltung für Investoren



## Ausgangslage

Verbindliche  
Bauleitplanung sieht  
entsprechenden  
Infrastrukturausbau vor



**Wachsende Stadt Berlin**  
steigender Druck auf  
Stadtbereiche



u.a. Wohnungsbau



Einwohnerzuwachs

## Ausgangslage

Einwohnerzuwachs



Wachsender Druck  
auf bestehender  
Infrastruktur



Welche Auswirkungen resultieren aus den Bauvorhaben auf die soziale, grüne, verkehrliche Infrastruktur, Veränderung der baulichen Umgebung und möglich städtebauliche Entwicklung?

## Besonderheit Karlshorst:

Planungen zu Wohnvorhaben in Teilen weit fortgeschritten  
→ Integration bereits vorhandener Planung

### Der Rahmenplan kann

- aktuelle Planungen zusammenfassen,
- bereits bestehenden konzeptionelle Überlegungen konkretisieren,
- Vorschläge und Lösungen zur städtebaulichen Entwicklung unterbreiten,
- Vernetzungen der Gebiete,
- Identitätsprägende Gestaltung und
- als ressortübergreifende Grundlage für weitere Planungen fungieren.

### Der Rahmenplan kann **nicht**

- Vorhaben beeinflussen, die aktuell in einem privatwirtschaftliche Rahmen entwickelt werden,
- Maßnahmen außerhalb seines städtebaulichen Rahmens definieren,
- kleinteiligen baulichen Vorgänge steuern und
- den Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur abschließend bewerten.

# Ablauf der Rahmenplanung



Das Rahmenplangebiet umfasst das Gebiet zwischen Treskowallee und dem Berliner Außenring (Planungsraum Karlshorst/Nord)

Größe: ca. 290 ha

Einwohner: etwa 11.250


(Stand Dezember 2019 zzgl. EW aus Baufertigstellung bis Ende 2021)

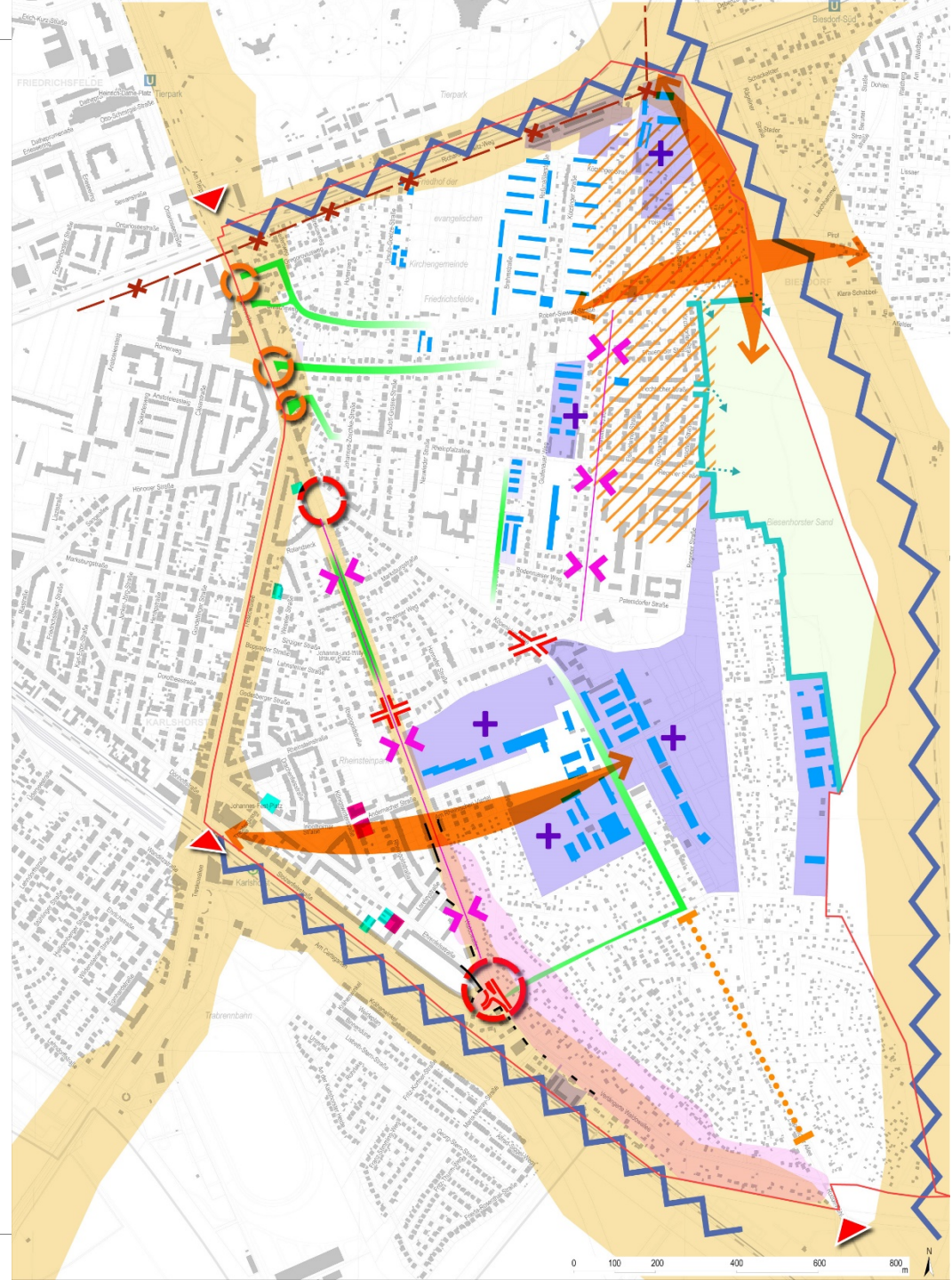




## 2. AUSGANGSLAGE


### Schwächen und Risiken

-  Lärmausbreitung (> 60 dB(A))
-  Barrieren durch Gleisanlagen
-  Bereich mit schlechter ärztlicher Versorgung
-  Undefinierter Straßenraum
-  Straßen mit geringer Fahrbahnbreite und hohem Verkehrsaufkommen
-  Straßenraum für Fuß- und Radverkehr im schlechten Zustand
-  Quartierseingänge mit Qualifizierungsbedarf
-  Wichtiger Knotenpunkt mit hohem Verkehrsaufkommen
-  kritische verkehrliche Knotenpunkte
-  Ortsuntypische Bebauung
-  Fehl-/ mindergenutzte Flächen
-  Zusätzliche Wohnfolgeeinrichtungen notwendig (Bevölkerungszuwachs gem. Planung)
-  Hochspannungsleitung
-  Fehlende Verknüpfung für Fuß- und Radverke
-  Fehlende Straßenverbindung
-  Baulücken
-  Verfallene Bebauung
-  Wenige Straßenverbindungen zu benachbarten Ortsteilen
-  Fehlende Zugänge zum Biesenhorster Sand





## Stärken und Chancen

-  Wichtige Verkehrsverbindung
-  Geplante TVO
-  Potenzielle / ausbaufähige Verkehrsverbindung
-  Wichtige Fuß- und Radverbindung
-  Potenzielle / ausbaufähige Fuß- und Radverbindung
-  Potenzielle Anbindungspunkte an TVO
-  geplante S-Bahn- oder Regionalbahntrasse mit Bahnhof
-  Prägende städtebauliche Qualität mit ortstypischer / historischer Bebauung
-  städtebauliche Qualität mit Gartenstadtcharakter
-  Urbaner Straßenraum mit Nutzungsunterlagerung
-  Prägendes Bauwerk
-  Landmarke mit Sichtbeziehung
-  Öffentliche Infrastruktureinrichtung:
-  Kita
-  Grundschule
-  Nahversorger
-  Grünfläche und / oder Spielplätze
-  Entwicklungsfähiger Freiraum mit Erholungsfunktion
-  Geplante bauliche Entwicklung als Impulsgeber
-  Entwicklungsfähige Baufläche als Impulsgeber
-  Impulsgeber für Grün- oder Sportnutzung

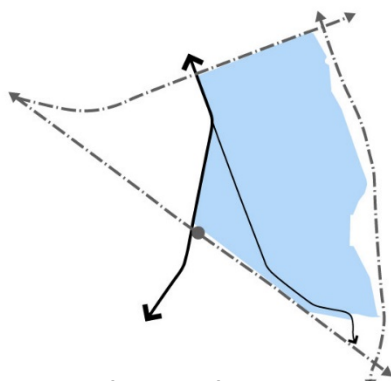


## Ist-Situation – Bedarfsabgleich an soziale und grüne Infrastruktur:

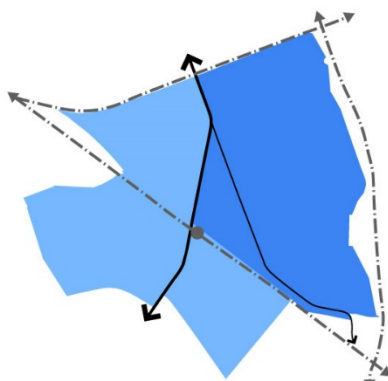
	Einwohner	Kita	Grundschule	whg.-nahes Grün	öff. Spielplatz
	EW	Plätze	Plätze	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
Gebietsbezug	Rahmenplan Karlshorst-Ost	Bezirksregion Karlshorst	Bezirksregion Karlshorst (≙ Schulplanungsregion 5)	Rahmenplan Karlshorst-Ost	Rahmenplan Karlshorst-Ost
	<b>11.256</b>	<b>+34</b>	<b>-350 *</b>	<b>-27.640 **</b>	<b>-4.970</b>
Berechnungsmethode	10.623 EW (2019) zzgl. 633 EW aus Baufertigstellungen bis Ende 2021	Betreuungsquote 75% der EW u. 7 Jahren (2019)	Bauliche Kapazität ggü. EW 6 - u. 12 Jahren (2019)	6 m <sup>2</sup> je EW gem. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	1 m <sup>2</sup> je EW
Datengrundlage	Einwohnerregister (31.12.2019) und Bauanträge	KEP 2020-2023 (30.06.2020)	SEP 2018/19 - 2024/25 (25.11.2019)	GRIS Berlin und Einwohnerregister (31.12.2019)	

\*) Die Erweiterung Lew-Tolstoi-Schule um 216 Plätze ist mit inbegriffen – als Europaschule wird der Schuleinzugsbereich nur zum Teil mitversorgt.

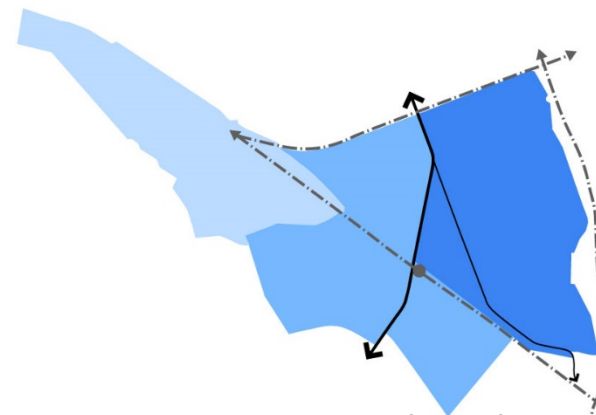
\*\*\*) Der Biesendorfer Sand bleibt als Naturschutzgebiet unberücksichtigt.



Rahmenplangebiet Karlshorst/ Ost



Bezirksregion Karlshorst

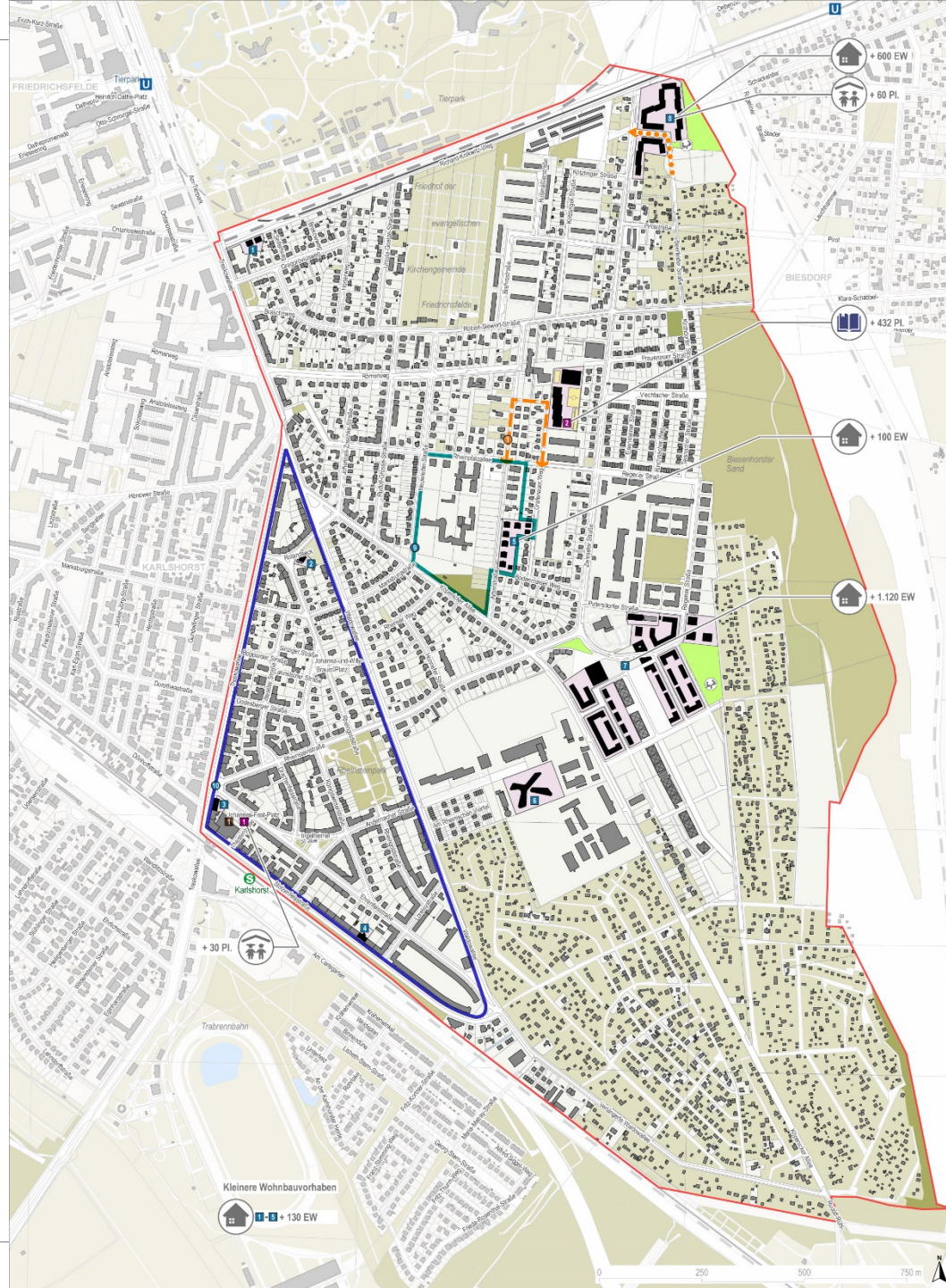


Prognoseraum Lichtenberg Süd



### 3. Konzept und Maßnahmen – bis 2023

- Gebäude (Neubau)
  - Kurzfristige Planungsabsicht (Realisierung bis 2023)
  - Zusätzliche Wohnflächen (EW - Einwohner)
  - Zusätzliche Kitafächen (Pl. - Plätze / Kitakinder)
  - Zusätzliche Grundschulstandorte (Pl. - Plätze / Schulplätze)
- Einzelmaßnahmen nach Kategorien:  
(siehe auch Liste Akt. Planungen & künft. Maßnahmen / Potenziale)
- bestehende Planung / Konzepte
  - Maßnahmen / Potenziale Rahmenplan
  - Städtebau und Stadterneuerung
  - Soziale Infrastruktur
  - Verkehr und Mobilität
  - Grüne Infrastruktur
  - Kultur und sonstige Maßnahmen
  - Gebäude (Bestand)
  - Geplante Sportanlagen (inkl. Schulsport)
  - Geplante öffentliche Grünflächen
  - Prüfung städtebaul. Erhaltungsverordnung
  - Blockkonzeptentwicklung kath. Hochschule
  - Ertüchtigung Straße



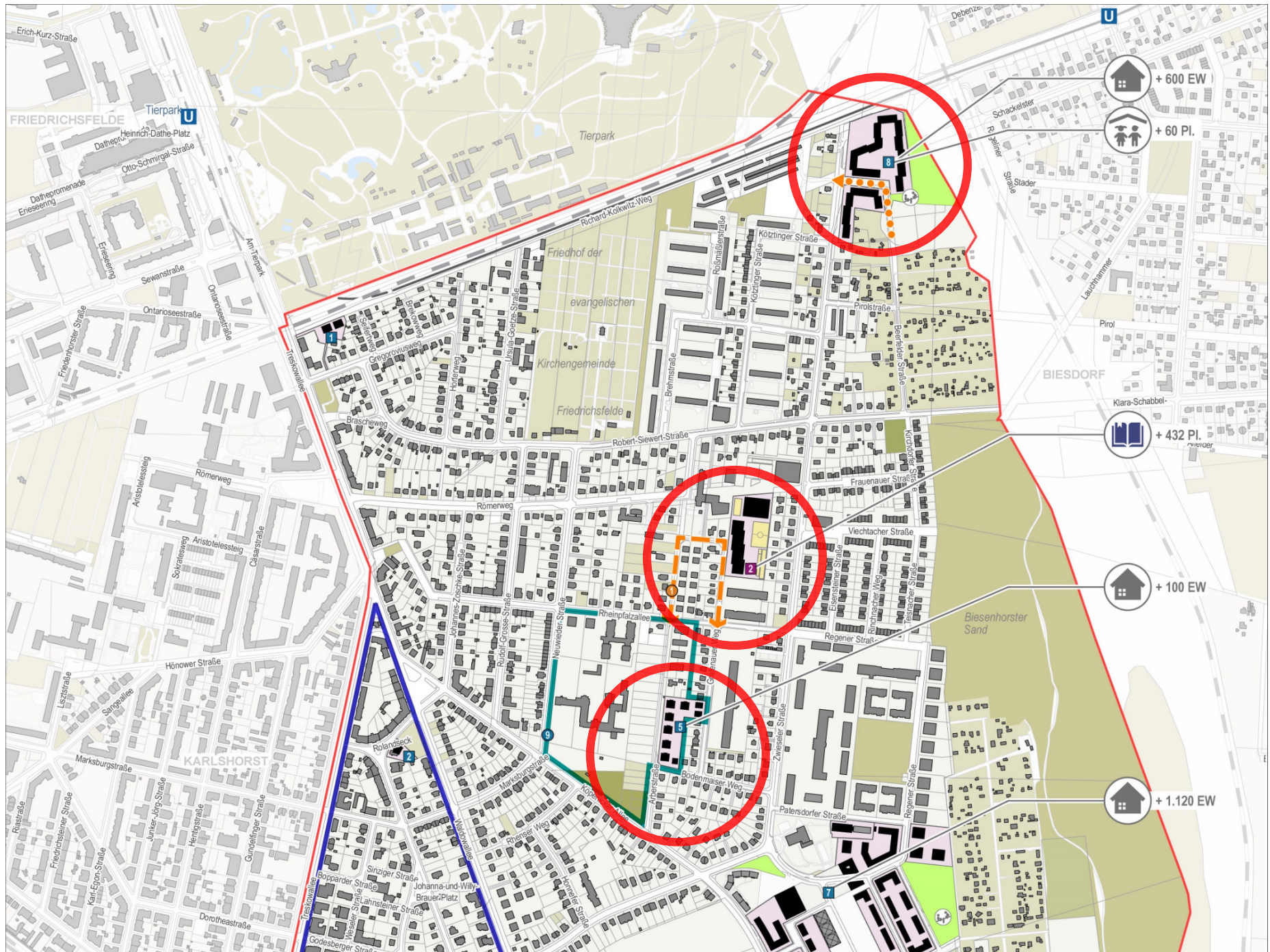
Einwohnerzuwachs  
aus Vorhaben

+1.920

Künftige Einwohner  
gesamt

13.176 (+ 17%)









+ 30 Pl.



Kleinere Wohnbauvorhaben

1-5 + 130 EW

## Entstehende Bedarfe soziale und grüne Infrastruktur aus dem Wohnungsbau\*:

Bis 2023	Kita Plätze	Grundschule Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
<b>1.920 EW</b>	<b>94</b>	<b>104</b>	<b>42</b>	<b>11.520</b>	<b>1.920</b>
Berechnungs- methode	70% der EW u. 7 Jahre	90% der EW 6 - u.12 Jahre	11,4 Plätze je 100 EW 6 - u. 25 Jahre	6 m <sup>2</sup> je EW	1 m <sup>2</sup> je EW

## Neue soziale und grüne Infrastruktur mit Bedarfsabgleich (+/-) zum Wohnungsbau:

Bis 2023	Kita Plätze	Grundschule Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
	<b>90</b> <b>(-4)</b>	<b>432</b>	<b>0</b> <b>(-42)</b>	<b>18.167</b> <b>(+6.647)</b>	<b>2.890</b> <b>(+970)</b>

\*Grundlage der Orientierungswerte des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung



### 3. Konzept und Maßnahmen – bis 2030

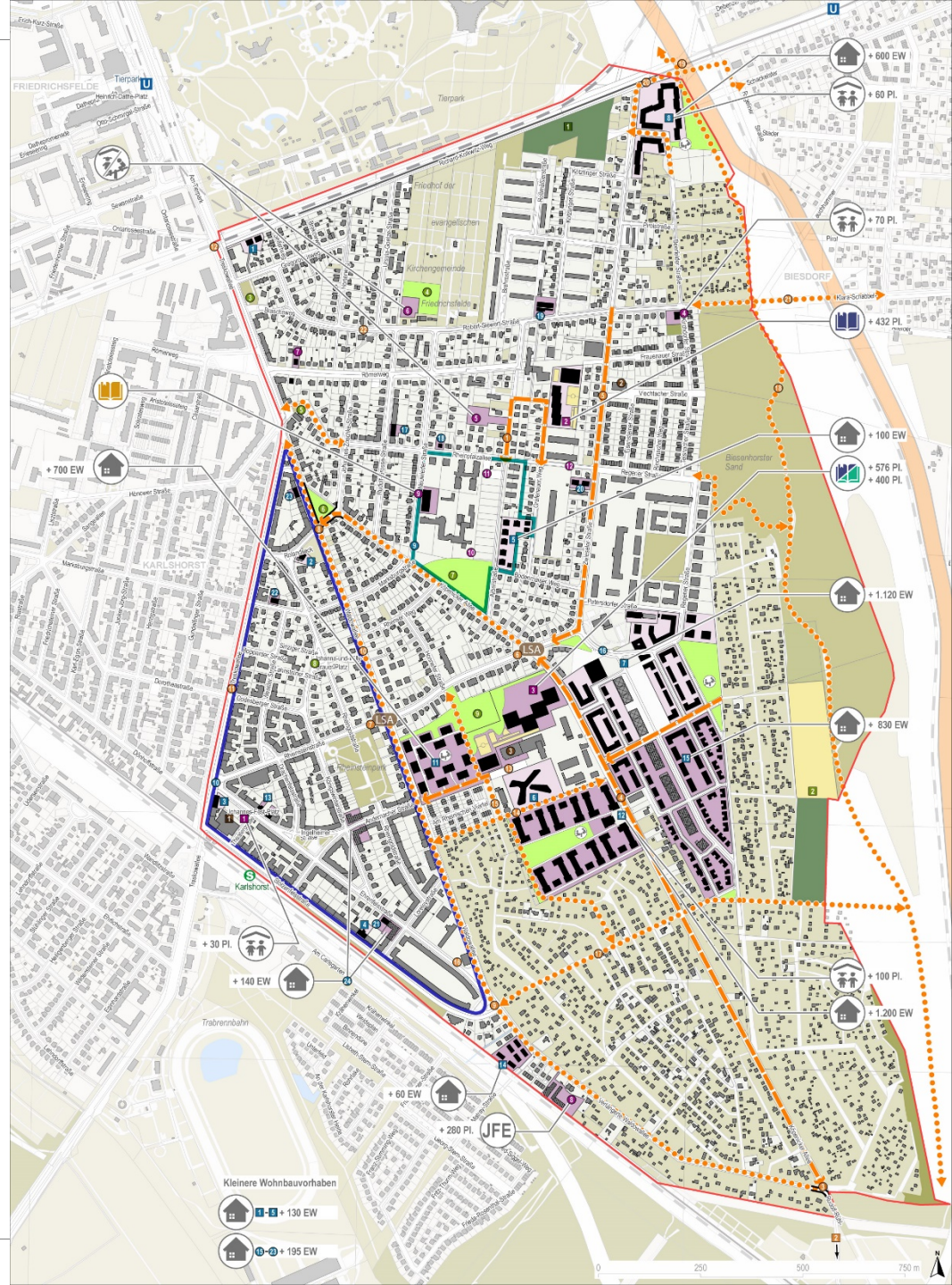
- Gebäude (Neubau)
- Gebäude (Bestand)
- Gebäude (Ertüchtigung/Umnutzung)
- Geplante Sportanlagen (inkl. Schulsport)
- Geplante öffentliche Grünflächen
- Geplanter öffentlicher Spielplatz
- Kurzfristige Planungsabsicht (Realisierung bis 2023)
- Mittelfristige Planung (Realisierung bis 2030)
- Zusätzliche Wohnflächen (EW - Einwohner)
- Zusätzliche Kitafächen (Pl. - Plätze / Kitakinder)
- Zusätzliche Grundschulstandorte (Pl. - Plätze / Schulplätze)
- Zusätzliche Sekundarschulstandorte (Pl. - Plätze / Schulplätze)
- Erweiterungsoptionen Einrichtungen der weiterführenden Bildung
- Potenzialfläche für grüne / soziale Infrastruktur
- Zusätzliche Jugendfreizeiteinrichtung (Pl. - Plätze / JFE-plätze)
- Einzelmaßnahmen nach Kategorien:  
(siehe auch Liste Akt. Planungen & künft. Maßnahmen / Potenziale)
- # - bestehende Planung / Konzepte
- # - Maßnahmen / Potenziale Rahmenplan
- Städtebau und Stadterneuerung
- Soziale Infrastruktur
- Verkehr und Mobilität
- Grüne Infrastruktur
- Kultur und sonstige Maßnahmen
- Prüfung stätebaul. Erhaltungsverordnung
- Blockkonzeptentwicklung kath. Hochschule
- Ertüchtigung Straße
- Qualifizierung von Wegeverbindung (Fuß-/ Radverkehr)
- Errichtung einer Lichtsignalanlage
- Verlauf der Tangentialverbindung Ost (TVO, Stand: Januar 2019)

Einwohnerzuwachs  
aus Vorhaben

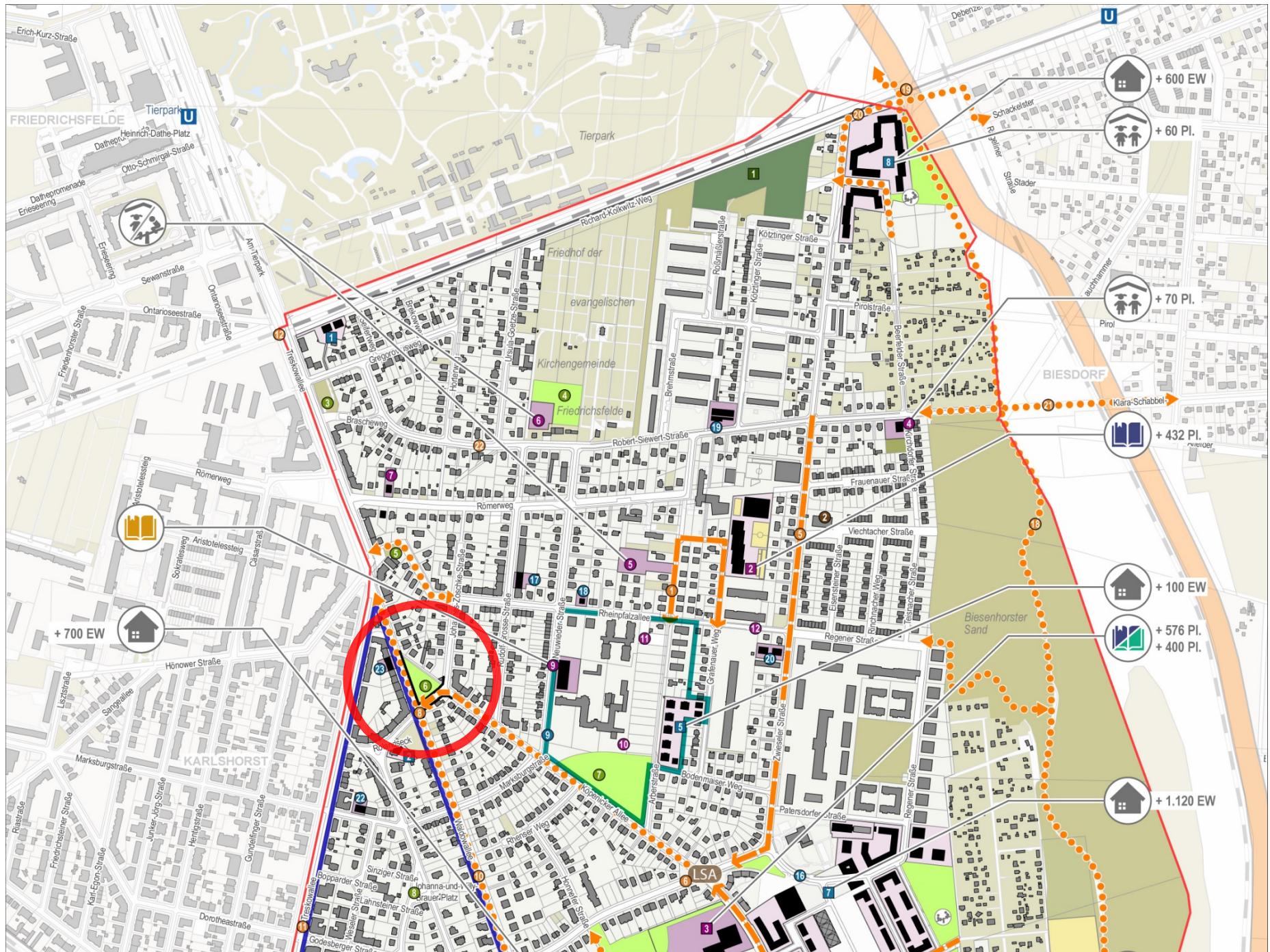
5.040 (+3.120 ggü. 2023)

Künftige Einwohner  
gesamt

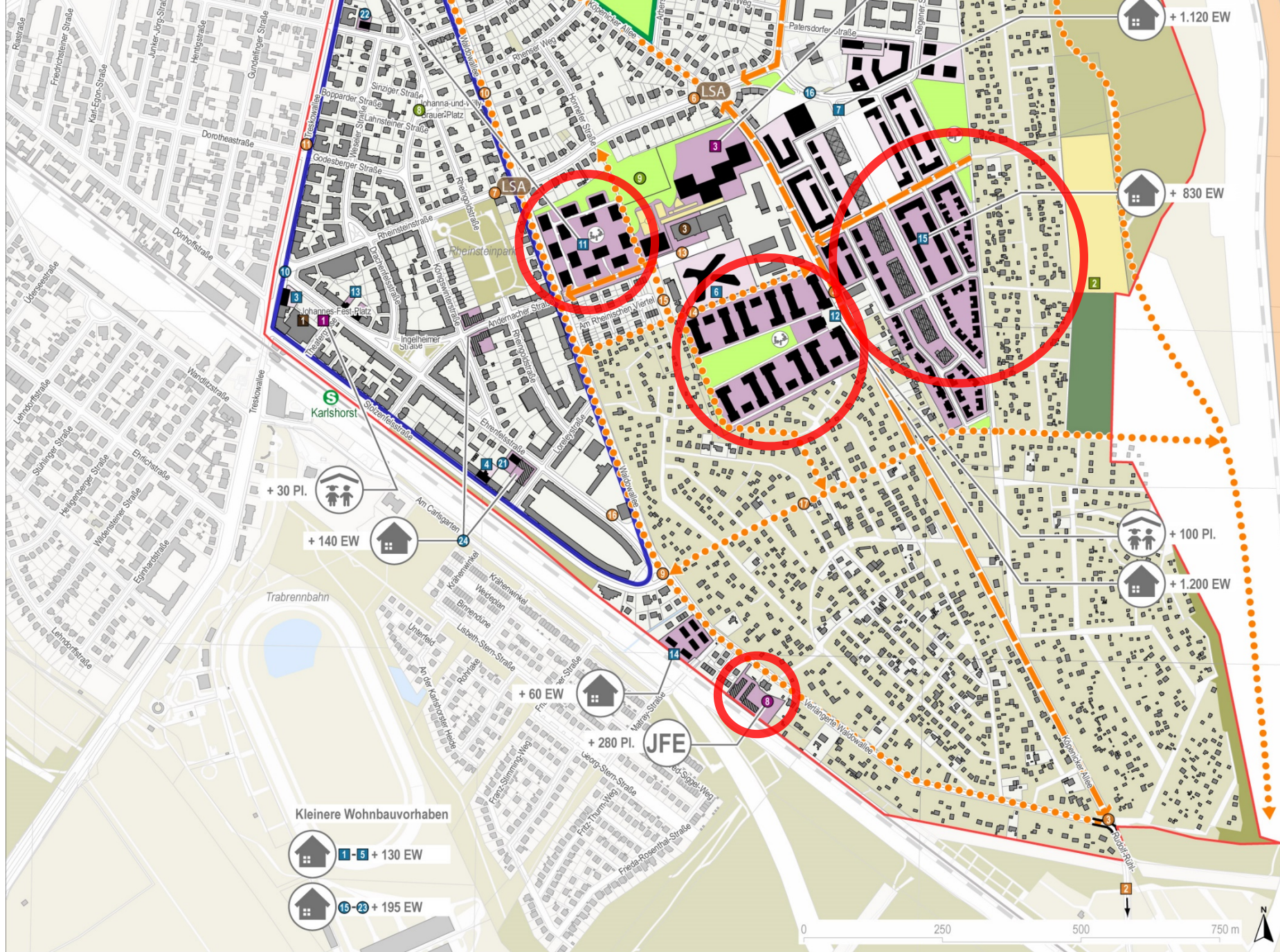
16.296 (+ 45%)













**Kleinere Wohnbauvorhaben**

-  1-5 + 130 EW
-  16-24 + 195 EW

## Entstehende Bedarfe soziale und grüne Infrastruktur aus dem Wohnungsbau\*:

Bis 2030	Kita Plätze	Grundschule Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
<b>5.040 EW</b>	<b>247</b>	<b>272</b>	<b>109</b>	<b>30.240</b>	<b>5.040</b>
Berechnungs- methode	70% der EW u. 7 Jahre	90% der EW 6 - u.12 Jahre	11,4 Plätze je 100 EW 6 - u. 25 Jahre	6 m <sup>2</sup> je EW	1 m <sup>2</sup> je EW

## Neue soziale und grüne Infrastruktur mit Bedarfsabgleich (+/-) zum Wohnungsbau:

Bis 2030	Kita Plätze	Grundschule Plätze	ISS Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
	260 (+13)	1.008	400	280 (+171)	42.908 (+12.668)	5.990 (+950)

\*Grundlage der Orientierungswerte des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung



### 3. Konzept und Maßnahmen – bis 2050

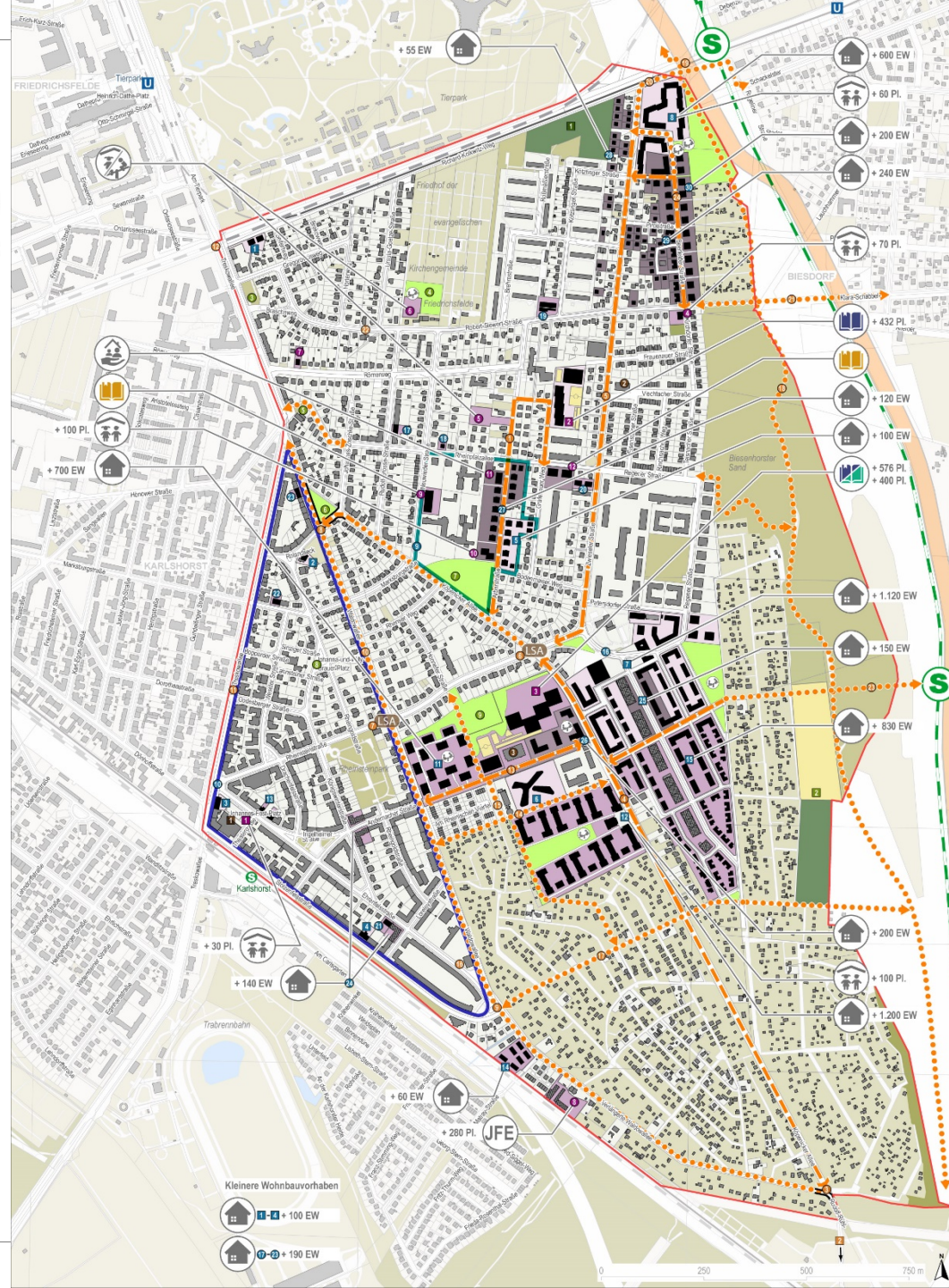
- Gebäude (Neubau)
  - Gebäude (Ertüchtigung/Umnutzung)
  - Kurzfristige Planungsabsicht (Realisierung bis 2023)
  - Mittelfristige Planung (Realisierung bis 2030)
  - Langfristige Planungsperspektive (Realisierung nach 2030)
  - Zusätzliche Wohnflächen (EW - Einwohner)
  - Zusätzliche Kitaflächen (Pl. - Plätze / Kitakinder)
  - Zusätzliche Grundschulstandorte (Pl. - Plätze / Schulplätze)
  - Zusätzliche Sekundarschulstandorte (Pl. - Plätze / Schulplätze)
  - Erweiterungsoptionen Einrichtungen der weiterführenden Bildung
  - Potenzialfläche für grüne / soziale Infrastruktur
  - JFE Zusätzliche Jugendfreizeiteinrichtung (Pl. - Plätze / JFE-plätze)
  - Erweiterungsoptionen Seniorenstift
- 
- Einzelmaßnahmen nach Kategorien: (siehe auch Liste Akt. Planungen & künft. Maßnahmen / Potenziale)
- bestehende Planung / Konzepte
  - Maßnahmen / Potenziale Rahmenplan
  - Städtebau und Stadterneuerung
  - Soziale Infrastruktur
  - Verkehr und Mobilität
  - Grüne Infrastruktur
  - Kultur und sonstige Maßnahmen
  - Gebäude (Bestand)
  - Geplante Sportanlagen (inkl. Schulsport)
  - Geplante öffentliche Grünflächen
  - Geplanter öffentlicher Spielplatz
  - Ausgleichsflächen
  - 10 Prüfung städtebaul. Erhaltungsverordnung
  - 9 Entwicklung eines städtebaulichen Blockkonzeptes um die kath. Hochschule
  - S Geplante S-Bahnhöfe (gem. FNP)
  - Ertüchtigung Straße
  - Qualifizierung von Wegeverbindung (Fuß-/ Radverkehr)
  - LSA Errichtung einer Lichtsignalanlage
  - Verlauf der Tangentialverbindung Ost (TVO, Stand: Januar 2019)

Einwohnerzuwachs aus Vorhaben

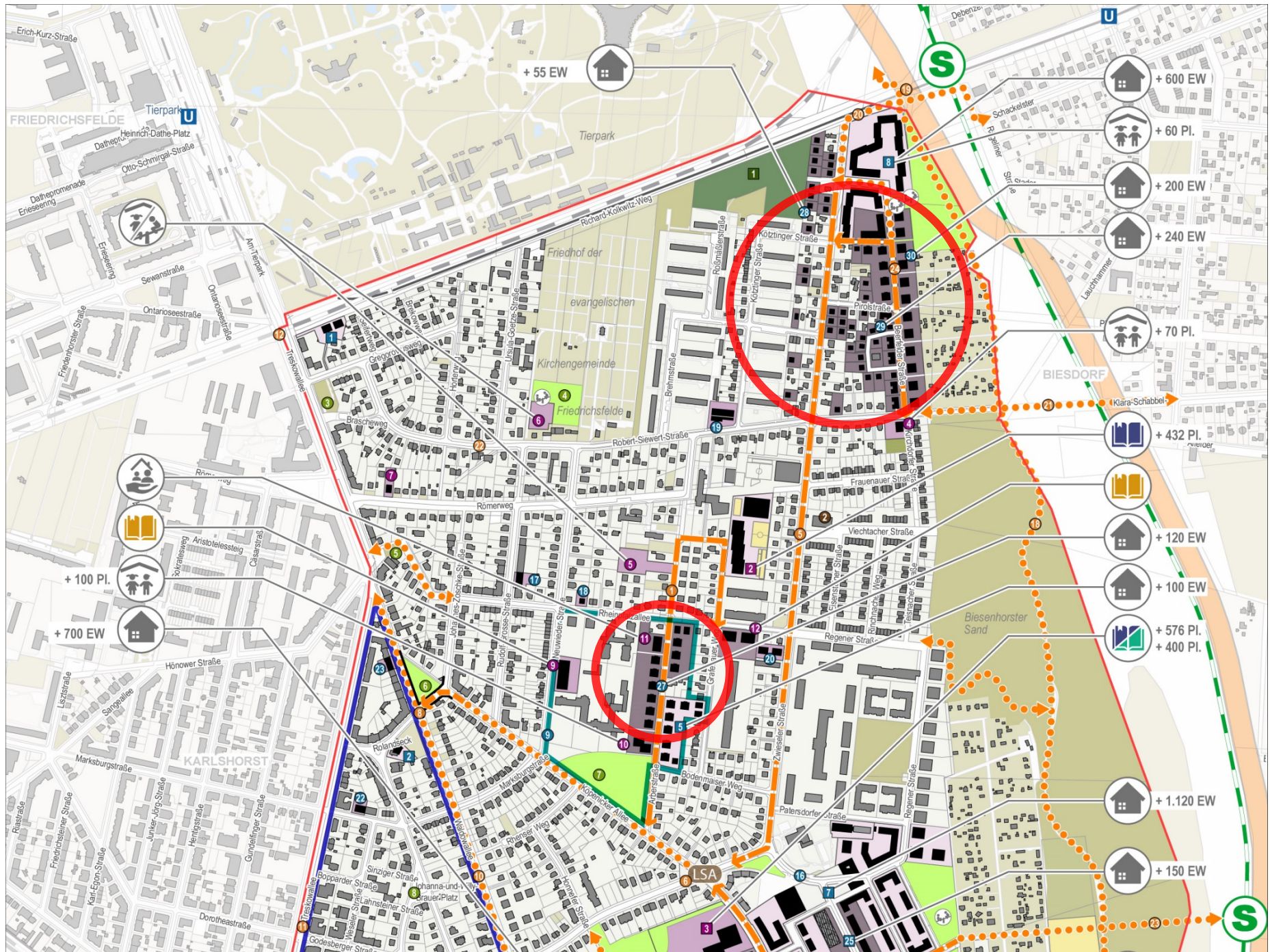
6.005 (+965 ggü. 2030)

Künftige Einwohner gesamt

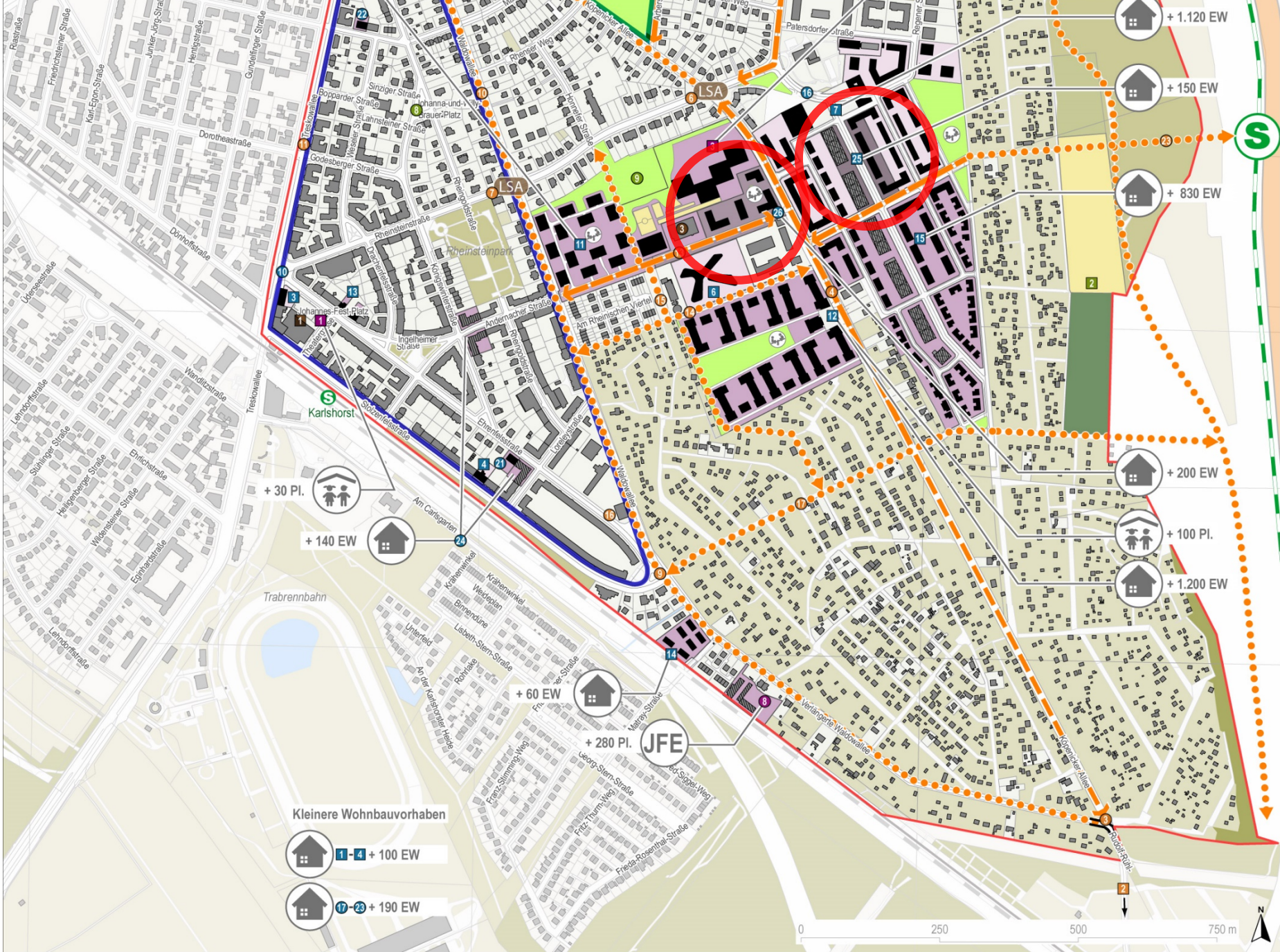
17.261 (+ 53%)













**Kleinere Wohnbauvorhaben**

-  1-4 + 100 EW
-  17-23 + 190 EW

## Entstehende Bedarfe soziale und grüne Infrastruktur aus dem Wohnungsbau\*:

Bis 2050	Kita Plätze	Grundschule Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
<b>6.005 EW</b>	<b>294</b>	<b>324</b>	<b>130</b>	<b>36.030</b>	<b>6.005</b>
Berechnungs- methode	70% der EW u. 7 Jahre	90% der EW 6 - u.12 Jahre	11,4 Plätze je 100 EW 6 - u. 25 Jahre	6 m <sup>2</sup> je EW	1 m <sup>2</sup> je EW

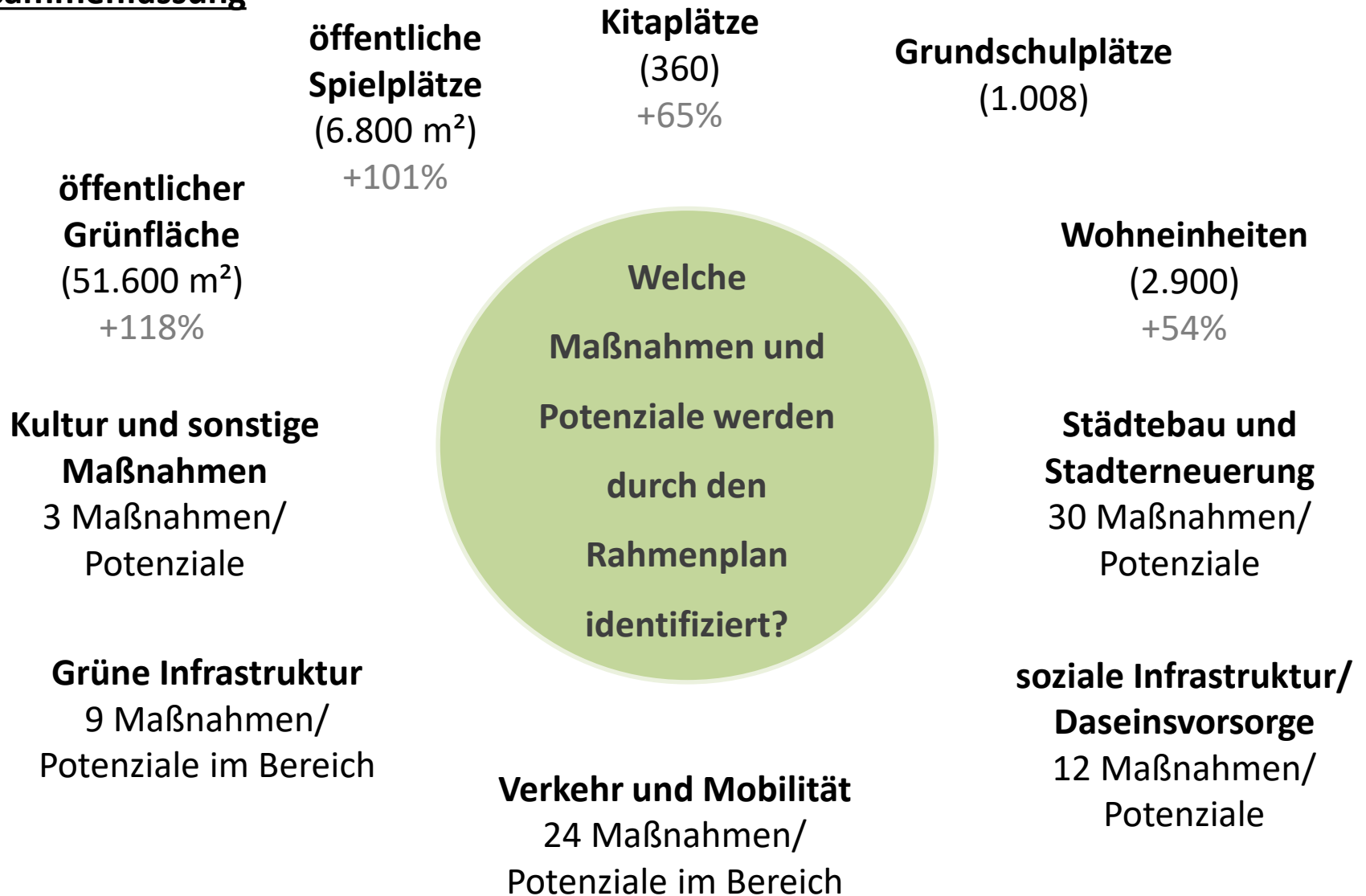
## Neue soziale und grüne Infrastruktur mit Bedarfsabgleich (+/-) zum Wohnungsbau:

Bis 2050	Kita Plätze	Grundschule Plätze	ISS Plätze	JFE Plätze	Wohnungsnahes Grün in m <sup>2</sup>	Öff. Spielplatz in m <sup>2</sup>
	<b>360</b> <b>(+66)</b>	<b>1.008</b>	<b>400</b>	<b>280</b> <b>(+150)</b>	<b>51.588</b> <b>(+15.558)</b>	<b>6.840</b> <b>(+835)</b>

\*Grundlage der Orientierungswerte des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung



## Zusammenfassung



## 4. Fragen

### Städtebau und Stadtplanung

- **3 Ruinen** in der **Andernacher Straße 5, 10 / Ehrenfelsstraße 24**
- Wohnungsneubau auf Fläche des **Aldi-Discounters** in **Verlängerte Waldowallee 44**
- Baustart zur **Gartenstadt Karlshorst IIa**
- Neubau des **Nahversorgers Robert-Siewert-Straße 97** mit Nutzungsüberlagerung Wohnen
- Umgang mit **Kleingartenanlagen**
- **Einschränkung von Einfamilienhausbebauung** in Karlshorst – Stichwort: Zersiedelung
- Sind **mietpreisgebundene Wohnungen** geplant?

## 4. Fragen

### Einwohner und Wohnungszahlen:

- Haushaltsgrößen und -zusammensetzung in Gartenstadt und bei geplanten Neubauvorhaben - Auswirkungen auf Kita- und Grundschulbedarf
- Einwohner- anstelle von Wohnungszahlen
- Wohnungszahl der Gartenstadt Karlshorst IIa
- Obergrenze für Einwohner/Wohnungen

## 4. Fragen

### Grüne und soziale Infrastruktur:

- Verbesserung der grünen Infrastruktur schneller umsetzbar
- Biesenhorster Sand – Umgang mit alten Lokschuppen
- Reichen Angebote für Seniorenwohnungen aus?
- Geplante Sportfreiflächen im Rahmenplangebiet



## 4. Fragen

### Verkehr und Mobilität:

- Überhöhte Geschwindigkeit / Lärmbelastung Waldowallee/Loreleystraße
- Durchbindung Köpenicker Allee sinnvoll?
- Verlängerung Andernacher Straße
- Berücksichtigung Radverkehrsplan Berlin
- Sanierung von Fuß- und Radwegen (Bsp. Robert-Siewert-Str.) schneller umsetzbar
- Umsetzbarkeit Wegeverbindungen Köpenicker Allee und Waldowallee sowie Rheinsteinstraße und Wiesengrundstraße
- Geplanter S-Bahn-Außenring
- Ausbau des ÖPNVs

## 4. Fragen

### Allgemeines zum Verfahren :

- Auswertung zur **Bestandsanalyse** auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de)
- **Information** an **Bürger**, die **nicht** an **Veranstaltung** teilnehmen können

# Rahmenplan Karlshorst/Ost

Konzeptvorstellung am 27.10.2021



**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG**

Oranienplatz 5, 10999 Berlin

[www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)

[karlshorst-ost@pfe-berlin.de](mailto:karlshorst-ost@pfe-berlin.de)

**Im Auftrag vom**



Bezirksamt Lichtenberg,  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung