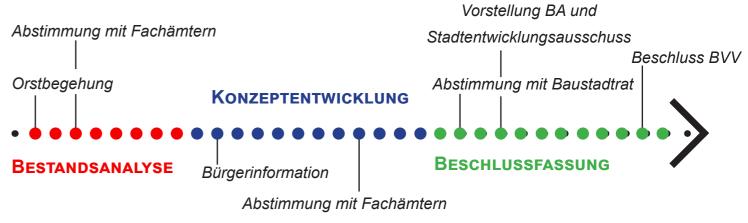


Was ist ein Rahmenplan?

- Ermittlung, Untersuchung und Bewertung bestehender Enwticklungspotenziale in einem Ortsteil oder einem abgegrenzten Bereich der Stadt
- Überblick der aktuellen Problemlagen, aufzeigen der Handlungsbedarfe, formulieren von Entwicklungszielen
- kritische Überprüfung bereits vorliegender Planungen; Erarbeitung alternativer Szenarien
- Werkzeug der Informellen Planung; keine direkte Grundlage zur Genehmigung von Bauvorhaben
- rechtlich bindende Wirkung durch die Berücksichtigung in der Bauleitplanung nach Beschluss durch die BVV
- Planungshorizont bis 2050

Ablauf der Rahmenplanung



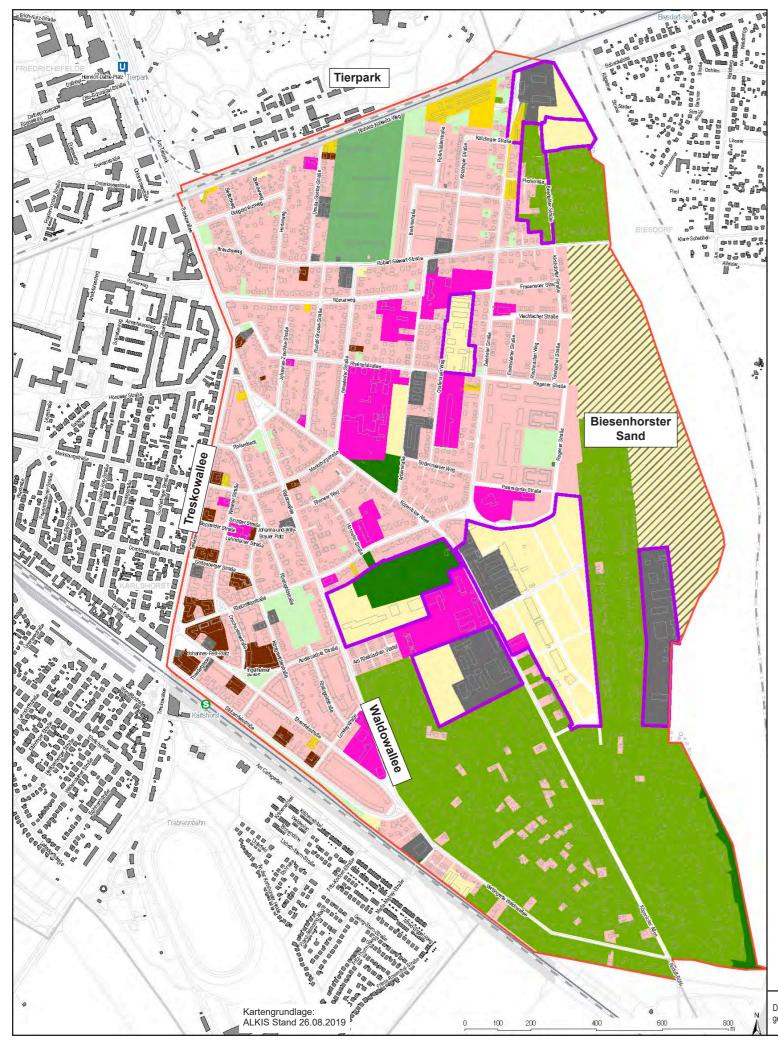
Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt

Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



1.1-a Historische Entwicklung

- 1825 "Vorwerk Carlshorst" erstmalige Erwähnung
- Eröffnung der Pferderennbahn 1894 und des Bahnhofs Karlshorst 1902 mit Impulswirkung auf die Siedlungsentwicklung
- um 1900 blieb das Rahmenplangebiet als Bestandteil der Pferderennbahn größtenteils unbebaut
- um 1916 Errichtung des Flugplatzes Karlshorst östlich der Köpenicker Allee
- mit Eröffnung der Festungspionierschule 1937 erlangte Karlshorst militärische Bedeutung; u.A. Offizierskasino – heute Deutsch-Russisches Museum
- nach dem zweiten Weltkrieg Übernahme der Kasernenanlage durch die Sowjetische Militäradministration in Deutschland (SMAD); weite Teile Karlshorst wurden in der Folge abgesperrt; Siedlungsentwicklung kam bis in die 1950er Jahre hinein zum Erliegen
- um 1950 Teilaufgabe der Trainierbahn und Durchführung von Grundstücksparzellierungen; im Anschluss Errichtung der Wohnsiedlung in Zeilenbauweise nördlich der Robert-Siewert-Straße
- bis in die späten 1980er Jahre Konzentration der Siedlungsentwicklung überwiegend in den Großwohnsiedlungen nördlich von Karlshorst
- bis 2020 Errichtung einiger neuer Siedlung im und um das Rahmenplangebiet (z.B. Gartenstadt Karlshorst, Carlsgarten, Am Rheinischen Viertel, Auffüllung von Baulücken und Bebauung von leeren Parzellen mit Einfamilienhäusern)



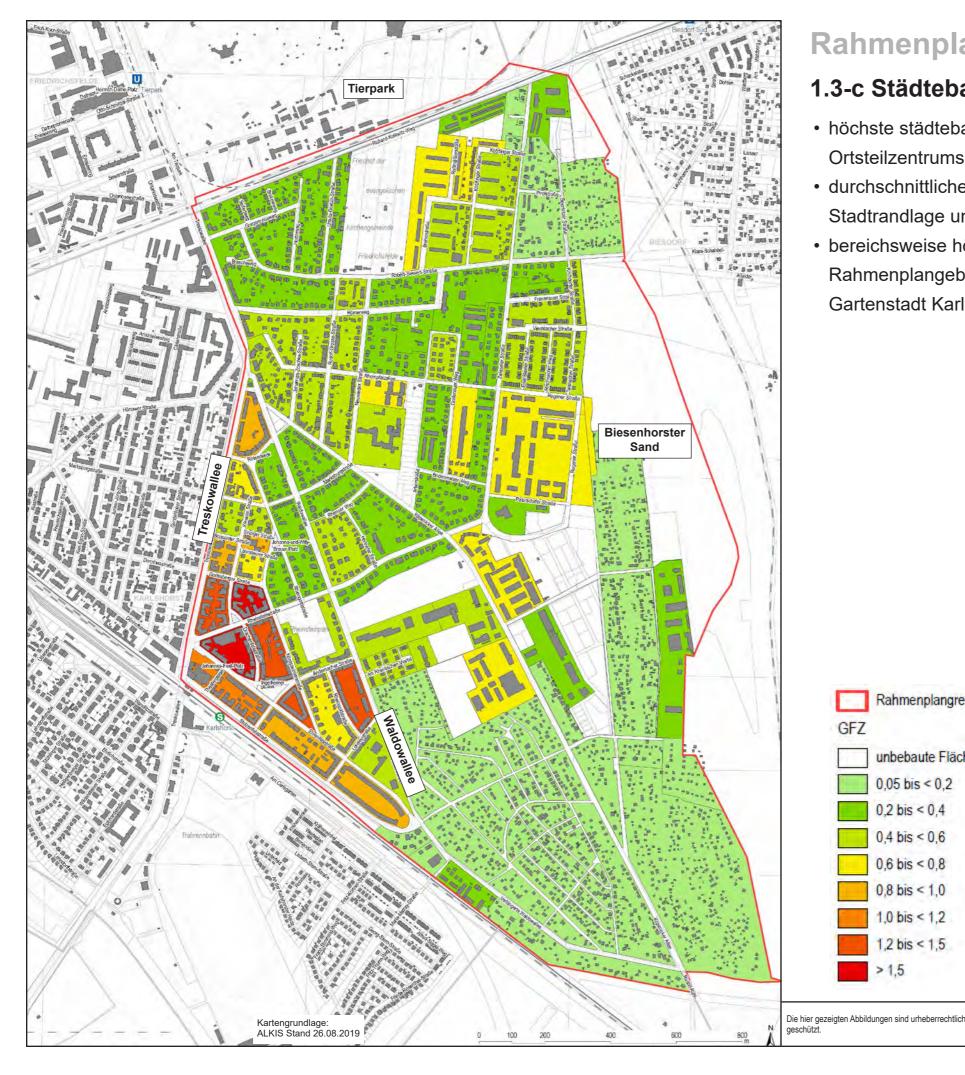
1.3-a Nutzungsstruktur per Block

- homogener, überwiegend von Wohnnutzung geprägter Planungsraum mit geringer Nutzungsmischung
- Konzentration von Mischnutzungen (Wohnen mit Ladenzeile / Dienstleistung) um das Ortsteilzentrum am S-Bahnhof Karlshorst
- Dominieren von flächenintensiven, öffentlichen Nutzungen im geographischen Zentrum des Rahmenplangebietes
- dezentrale Verteilung kleiner Gewerbeflächen im Plangebiet
- größere Gewerbeflächen am östlichen Siedlungsrand, abseits geordneter verkehrlicher Anbindungen
- einzelne Wohnnutzungen in den Kleingartenanlagen



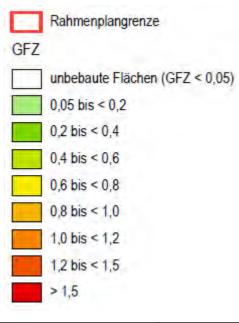
Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



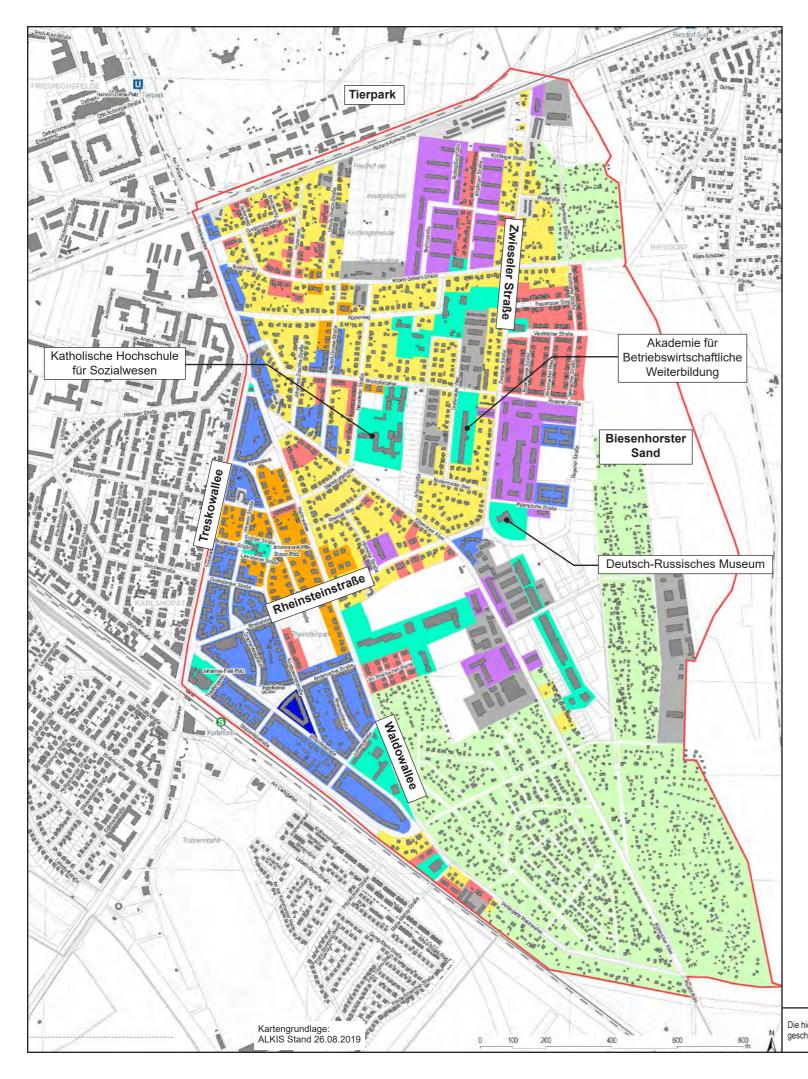
1.3-c Städtebauliche Dichte (GFZ)

- höchste städtebauliche Dichte (GFZ 1,6) im Bereich des historisch gewachsenen Ortsteilzentrums
- durchschnittliche Dichte östlich der Waldowallee (GFZ 0,4) entspricht der Stadtrandlage und ortstypischen Bebauung
- bereichsweise höhere städtebauliche Dichte im nordöstlichen Teil des Rahmenplangebietes: Zeilenbebauung nördlich der Robert-Siewert-Straße sowie Gartenstadt Karlshorst im Bereich der ehemaligen Pionierschule (GFZ bis 0,8)



Geschossflächenzahl (GFZ) zeigt das Verhältnis der Flächen aller Vollgeschosse baulicher Anlagen zur Grundstücksfläche; für die Ermittlung bilden in der Regel die Blöcke bzw. Teilblöcke die Bezugsfläche.

Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

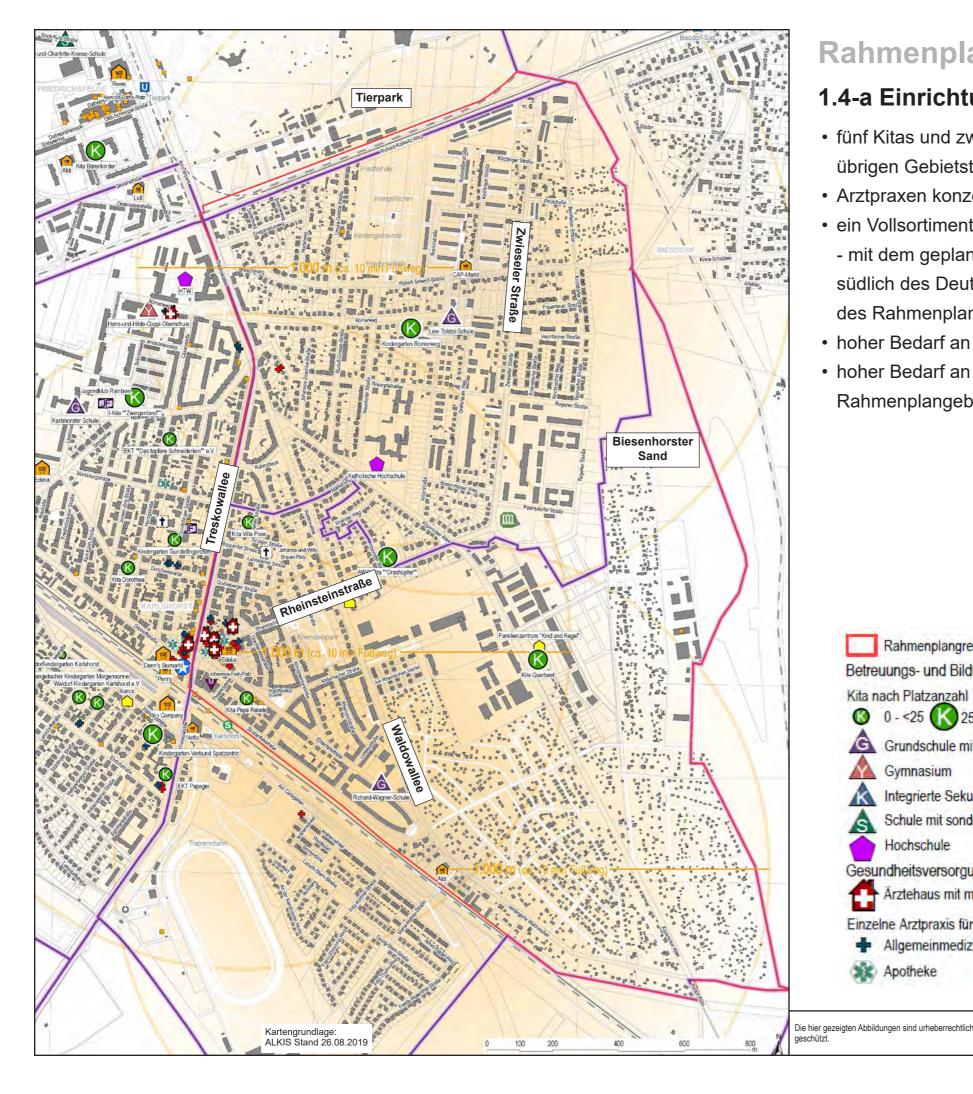


1.3-f Stadtstruktur

- · deutlicher städtebaulicher Zusammenhang zwischen den Gebieten östlich und westlich der Treskowallee
- Auflockerung der Stadtstruktur von West nach Ost
- offene Blockrandstrukturen (Treskowallee), die sich um das Ortsteilzentrum in Teilen bis zur Waldowallee ziehen
- freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten zwischen U-Bahntrasse und Rheinsteinstraße sowie östlich der Waldowallee, unterbrochen durch vereinzelte Sonderbauten sowie fragmentierte offene Blockrandbebauung
- großflächige, zum Teil bachliegende Gewerbeflächen mit Werkshallen, Sonderbauten und Bürogebäuden (südlich der Rheinsteinstraße)
- im Süden weiträumige Kleingartenanlagen mit sehr kleinteiliger Bebauung
- städtebauliche Dominanten: Baudenkmäler um die ehemalige Festungspionierschule, ehemaliger Verwaltungsbau der Sowjetischen Militär-Administration, Kirche an der Bopparder Straße, Katholische Fachhochschule
- abweichende Bebauungsstruktur um die Kötztinger Straße mit Zeilenbauten, die eine geringfügig höhere städtebauliche Dichte erzeugen



Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



1.4-a Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge

- fünf Kitas und zwei Grundschulen im Rahmenplangebiet (weitere Einrichtungen in übrigen Gebietsteilen von Karlshorst)
- · Arztpraxen konzetrieren sich im Ortsteilzentrum
- ein Vollsortimenter (Edeka) und zwei Discounter (CAP, Aldi) im Rahmenplangebiet
 mit dem geplanten großflächigen Einzelhandel in der Gartenstadt Karlshorst,
 südlich des Deutsch-Russischen Museums werden Versorgungslücken im Osten
 des Rahmenplangebietes zukünftig abmildert
- hoher Bedarf an Kitaplätzen sowie Grundschulplätzen
- hoher Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen und öffentlichen Sportplätzen (im Rahmenplangebiet derzeit beides nicht vorhanden)



Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



1.4-b Frei- und Grünraumstruktur, naturräuml. Ausstattung

- Vielzahl an privaten Grünflächen (u.a. Einfamilienhäuser mit Gärten, Kleingartenanlagen, Freiflächen der Katholischen Hochschule, Friedhof) schaffen ein durchgrüntes Quartier
- geringe Anzahl öffentlich gewidmeter Grünflächen: ca. 20.000 m² rechnerischer Bedarf* an wohnungsnahen Grünflächen, vor allem der Bereich zwischen Treskowallee und Neuwieder Straße ist unterversorgt
- geringe Anzahl an öffentlichen Kinderspielplätzen: ca. 4.300 m² rechnerischer Bedarf*, hoher Bedarf vor allem zwischen Robert-Siewert-Straße und Rheinpfalzallee für Kinder bis 6 Jahre
- Biesenhorster Sand als ökologisch hochwertige Fläche ist als öffentliche Grünfläche gewidmet
- Bestrebung der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr den Biesenhorster Sand als Naturschutzgebiet unter Schutz zu stellen: Einschränkung bzw. Wegfall der Erholungsnutzung als siedlungsnahe Grünfläche

^{*} gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung



Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt

Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

Biesenhorster

Rahmenplan Karlshorst/Ost - Bestandsanalyse

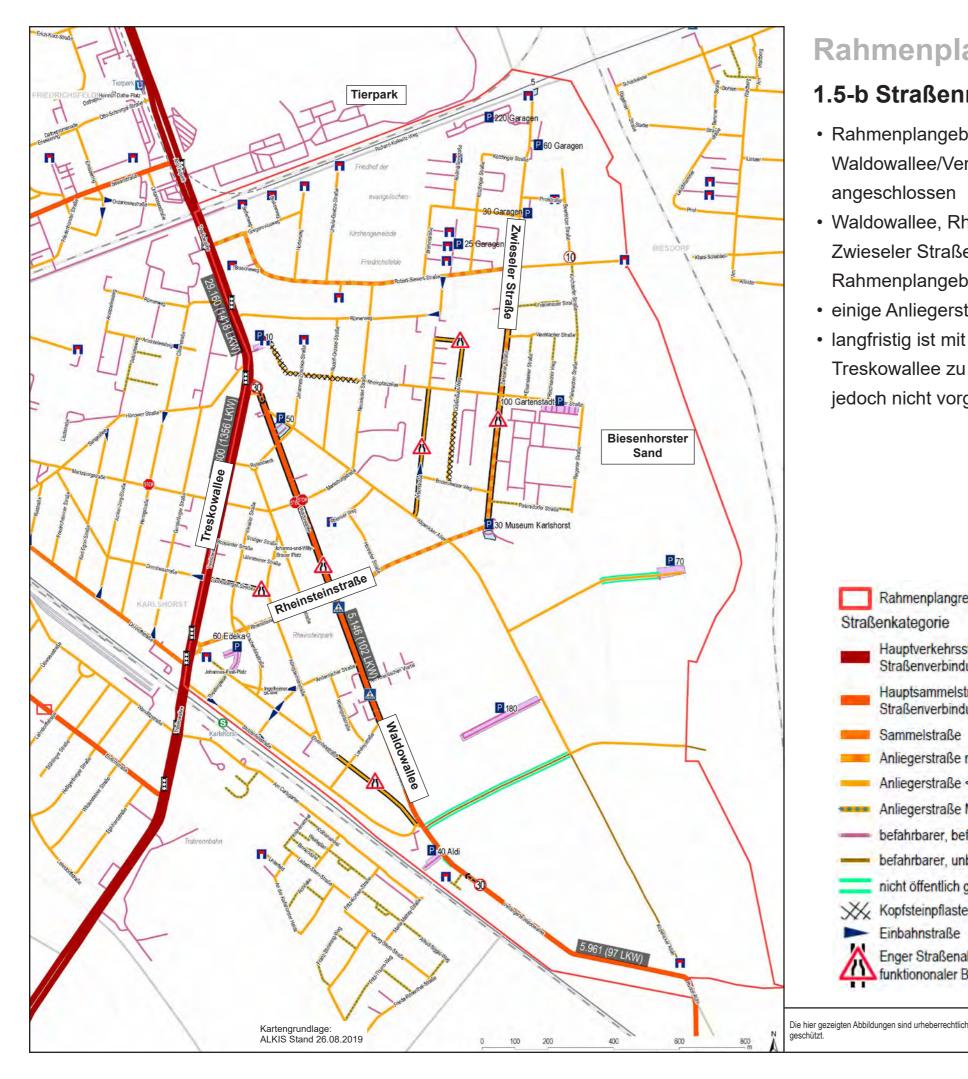
1.5-a Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- durch S-Bhf. Karlshorst (S 3), dem nahgelegenen U-Bhf. Tierpark (U 5), drei Tram-Haltestellen (27, 37 und M17) sowie die durch Karlshorst verkehrende Buslinien 296 und 396 ist das Rahmenplangebiet überwiegend gut durch den ÖPNV erschlossen
- geplante Wohnbereiche im südlichen Bereich der Köpenicker Allee gelten im Sinne einer wohnortnahen ÖPNV-Versorgung als nicht erschlossen
- durch die zunehmende Verkehrsbelastung infolge der zukünftigen Neubauaktivität, könnte die Zuverlässigkeit der Busanbindung insbesondere auf der Rheinsteinstraße (296 und 396) deutlich sinken



Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich

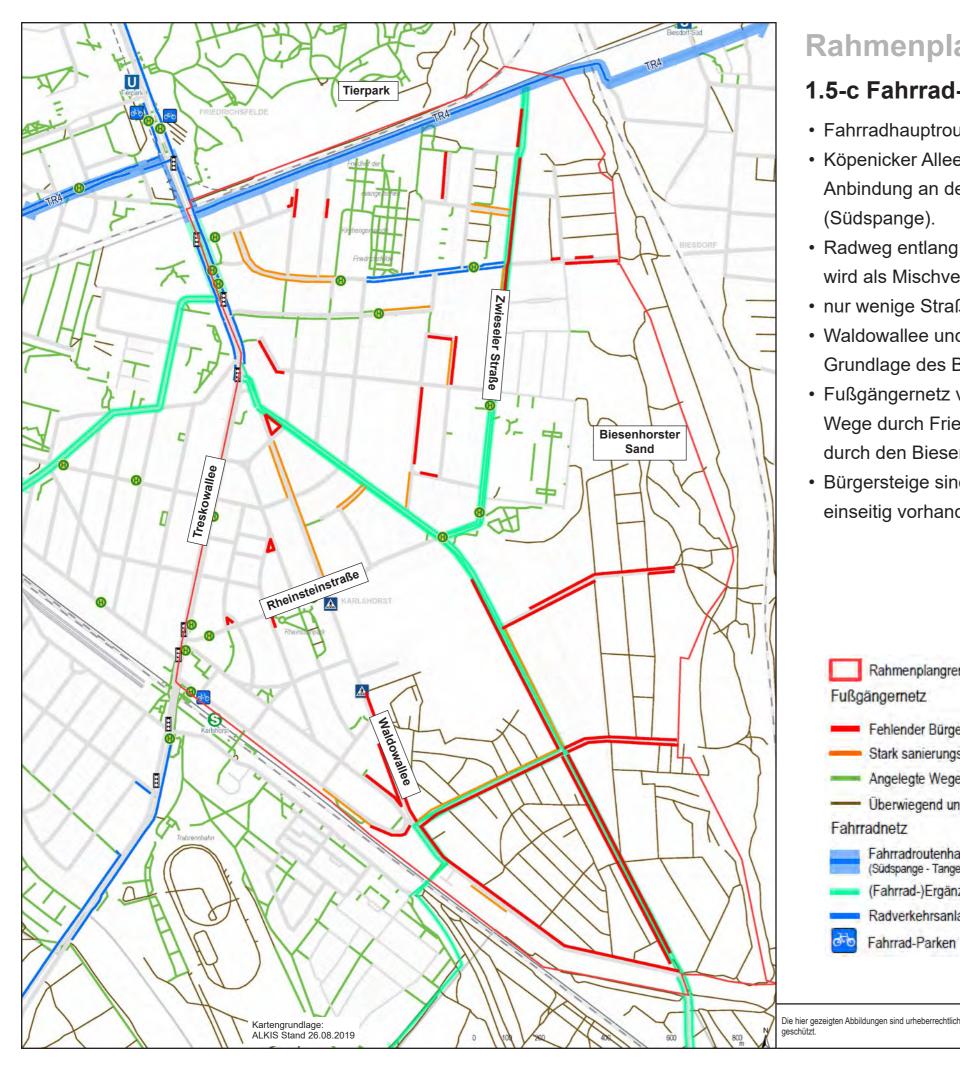
Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



1.5-b Straßennetz

- Rahmenplangebiet ist über die stark frequentierte Treskowallee und die Waldowallee/Verlängerte Waldowallee an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen
- Waldowallee, Rheinsteinstraße und die in Teilen unzureichend ausgebaute Zwieseler Straße übernehmen die Haupterschließungsfunktion im Rahmenplangebiet
- einige Anliegerstraßen weisen Sanierungsbedarfe auf
- langfristig ist mit dem Bau der Tangentialverbindung Ost (TVO) eine Entlastung der Treskowallee zu erwarten, eine Anbindung von Karlshorster Seite an die TVO ist jedoch nicht vorgesehen

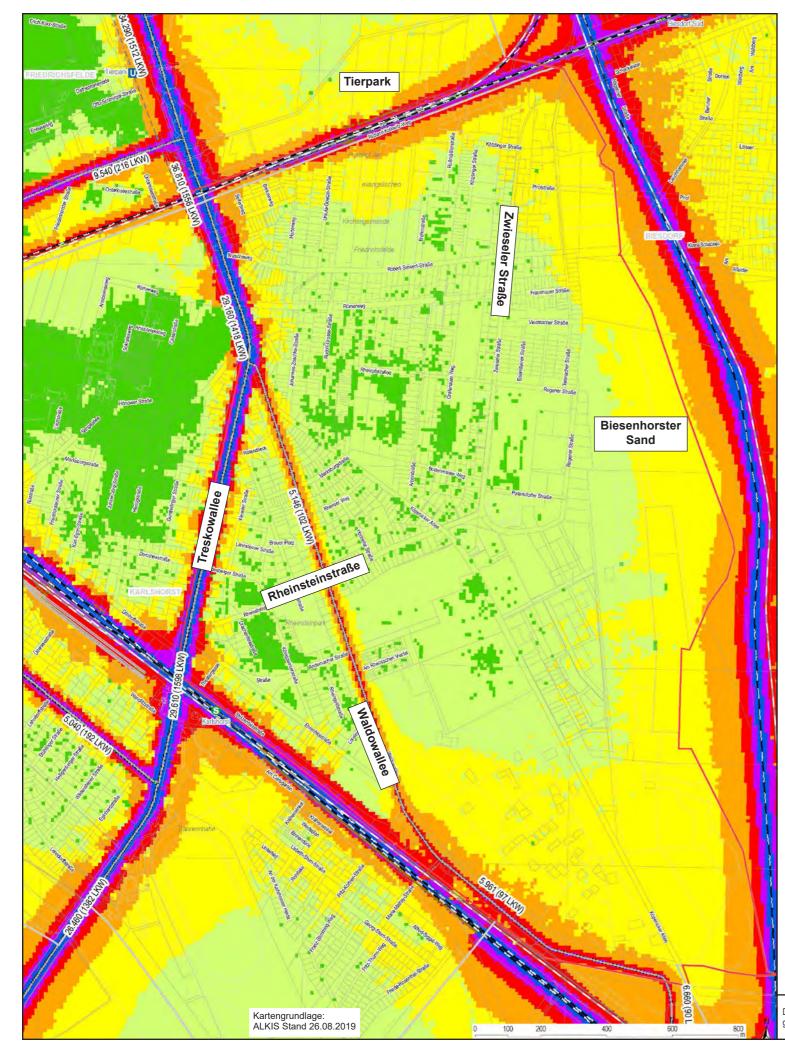




1.5-c Fahrrad- und Fußgängernetz

- Fahrradhauptroute TR4 südlich entlang der U-Bahntrasse
- Köpenicker Allee und Zwieseler Straße gehören zum Ergänzungsnetz mit Anbindung an den Europaradweg R1 (Ost) und an die Tangentialroute 4 (Südspange).
- Radweg entlang der Robert-Siewert-Straße ist im schlechten Zustand; Radverkehr wird als Mischverkehr durch Tempo-30-Zonen geführt.
- nur wenige Straßen sind mit Radwegen oder Radfahrstreifen ausgestattet
- Waldowallee und weite Teile der Treskowallee (übergeordnetes Netz) sind auf Grundlage des Berliner Mobilitätsgesetzes mit Radverkehrsanlagen auszustatten
- Fußgängernetz verläuft überwiegend entlang des Straßennetzes Ausnahme sind Wege durch Friedhof-, Grün- und Kleingartenanlagen sowie unbefestigte Wege durch den Biesenhorster Sand
- Bürgersteige sind z.T. sanierungsbedürftig und in einigen Straßenabschnitten nur einseitig vorhanden (z.B. Zwieseler Straße oder Waldowallee)





1.5-d Strategische Lärmkarte (Verkehr)

- in großen Teilen geringe Lärmbelastung des Rahmenplangebiets
- Hauptlärmquellen: übergeordnete verkehrliche Anbindungen (u.a. Treskowallee) sowie die schienengebundenen Verkehrstrassen im Norden, Osten und Süden
- Blockrandbebauung entlang der Treskowallee mindert die Schallausbreitung nach Osten
- Verkehrslärm breitet sich entlang der Gleisanlagen aufgrund der niedrigen, lockeren Bebauung in den Betrachtungsraum aus
- Siedlungsränder im Norden und Osten sind einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt, hier besteht Bedarf schalltechnische Maßnahmen bei Neubauten durchzuführen



Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

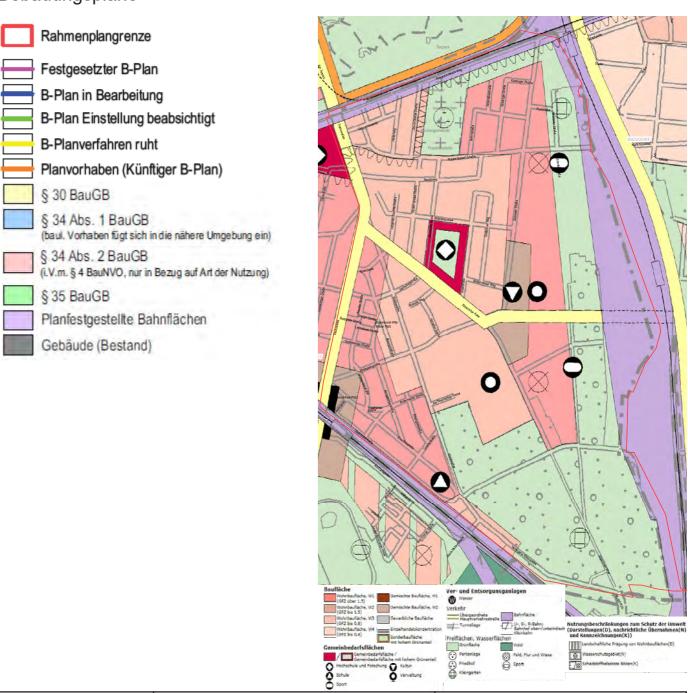
Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin

i i li erkehrsflächen. Wohngebie Biesenhorster Sand XVII-50c Sicherung der Dauerkleingärte und landschaftsplanerischen Konzeptes des Biesenhorster Sandes, Rückbau vorhandene (ca. 2.270 EW) Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich Kartengrundlage ALKIS Stand 26.08.2019

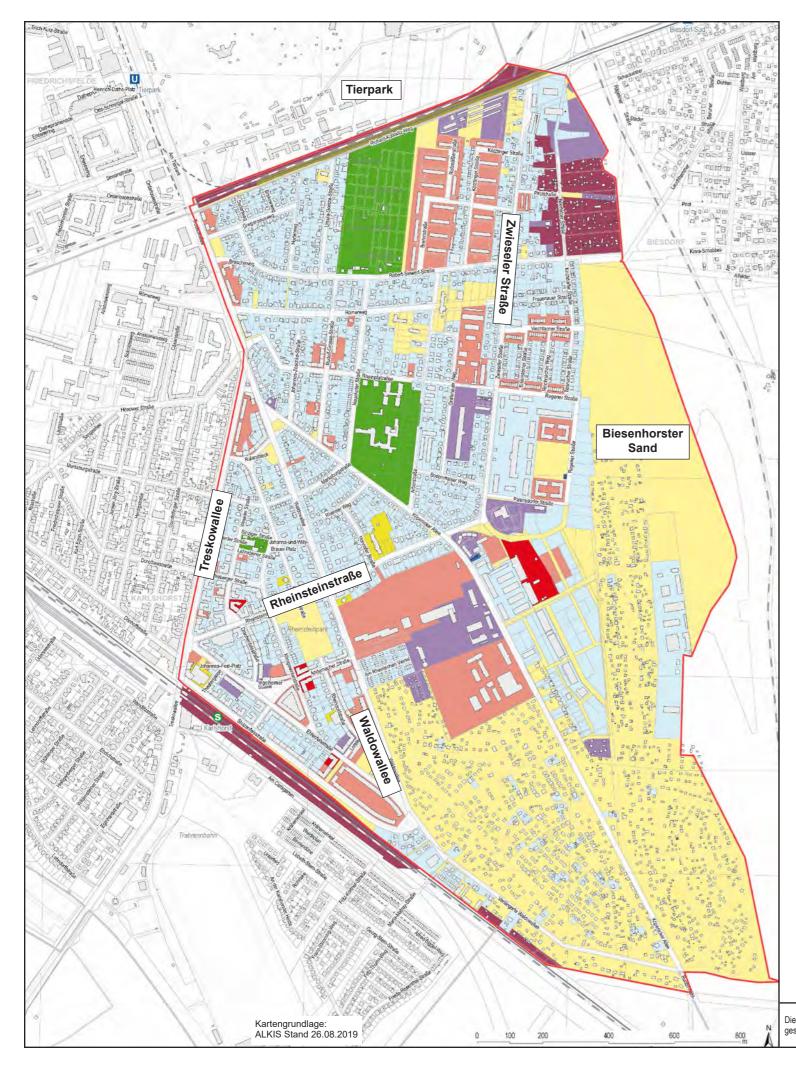
Rahmenplan Karlshorst/Ost - Bestandsanalyse

1.6-b Planungsrecht (B-Pläne, § 34, § 35 BauGB)

- bauliche und sonstige Vorhaben innerhalb gewachsener, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche werden gemäß § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt
- ausgenommen sind gewerblich geprägte sowie brachliegende Flächen, deren Nutzungsänderung durch Bebauungspläne gesteuert werden bzw. werden sollen
- Sicherung von Kleingarten- und Grünanlagen erfolgt ebenfalls über Bebauungspläne



Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60. Haus 2. 10315 Berlin



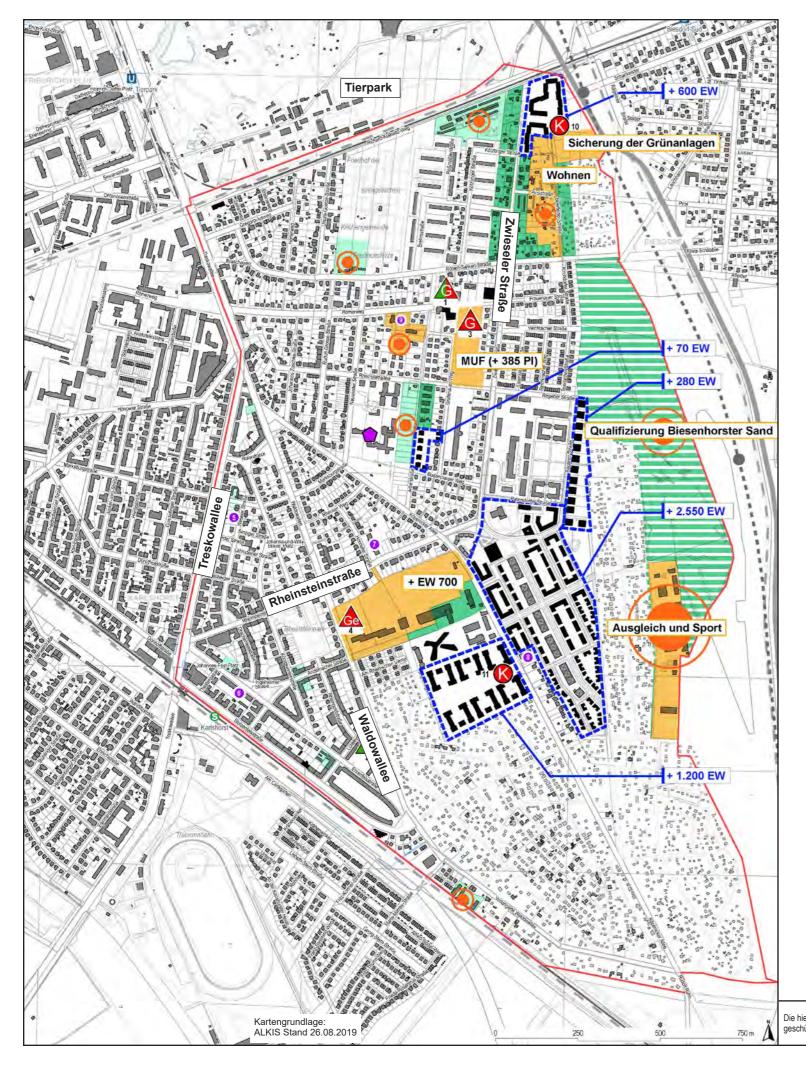
1.7-a Eigentumsverhältnisse

- überwiegend private Eigentümer im Bereich der Einfamilienhausgebiete und der Gründerzeitbebauung
- Wohnsiedlungen in Zeilenbauweise an der Robert-Siewert- und der Ehrenfelsstraße sowie Baupotenzialflächen an der Waldow- und Treskowallee im Eigentum von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften
- Garagenanlage Zwieseler Straße im Eigentum von Bund und Land Berlin
- weitere Flächen befinden sich im Eigentum des Bundes (u.a. Bundesamt für Strahlenschutz, bbw Bildungswerk, Flächen an der Beerfelder Straße)
- denkmalgeschützte Flugzeughallen gehören z.T. der Russischen Förderation
- Schulgrundstücke, Spielplatz- und Grünflächen sowie die überwiegenden Flächen der Kleingartenanlagen sind Bezirks- bzw. Landeseigentum
- Deutscher Bahn gehören Flächen entlang der Beerfelder Straße und entlang der S-Bahntrasse



Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

Auftraggeber:
Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, 10315 Berlin



1.8-a Bestand und Planung

- · aktuell in Bearbeitung befindliche Bebauungspläne, bereits fortgeschrittene städtebauliche Planungen und derzeit in Bau befindliche Wohnungsbauten erzeugen mittelfristig einen Einwohnerzuwachs von rund 4.700 EW bis zum Jahr 2030 (schwarz gekennzeichnete Gebäude)
- im gleichen Zeitraum ist weiterer Einwohnerzuwachs von rund 1.100 EW durch in Vorbereitung befindliche Planungen (Modulare Unterkunft für Geflüchtete Rheinpfalzallee und Wohnungsbau an der Waldowallee) zu erwarten
- Die Planungen zur sozialen Infrastruktur sehen einen Ausbau der Lew-Tolstoi-Grundschule, die Errichtung zweier Grundschulen (Rheinpfalzallee, Waldowallee) mit rund 1.200 Plätzen sowie der Errichtung einer ISS (Waldowallee) mit ca. 400 Plätzen vor
- Kitaplätze werden innerhalb neu geplanter Wohnquartiere geschaffen
- zusätzliche Potenzialflächen der grünen und sozialen Infrastruktur ermöglichen den weiteren Ausbau notwendiger Einrichtungen
- Potenzialflächen mit langfristigem Entwicklungshorizont ermöglichen eine städtebauliche Verdichtung (Beerfelder Straße) in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kreuzungsbahnhof (Außenring/U-Bahn)



Alt-Friedrichsfelde 60. Haus 2, 10315 Berlin

ARAGINET DO DO DO CONTROL DE LA CONTROL DE L HORSTER Sand Biesenhorster Sand Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich

Rahmenplan Karlshorst/Ost - Bestandsanalyse

1.9-a Stärken / Chancen

- besondere städtebauliche Qualität mit ortstypischem Gartenstadt-Charakter und prägenden historischen Bauwerken (z.B. Pionierschule, Katholische Hochschule)
- Entwicklung der Brach- und untergenutzten Flächen (Impulsgeber) bieten Chancen für die Vernetzung bestehender Siedlungsstrukturen und für die Angebotserweiterungen der Daseinsvorsorge
- · Ausbau von Fuß- und Radverbindungen in Ost-West-Richtung ermöglichen eine bessere Anbindung zum S-Bahnhof Karlshorst und nach Biesdorf
- potenzielle Entlastung der Treskowallee über die geplante Tangentialverbindung Ost (TVO) mit Anbindung über die Verlängerte Waldowallee sowie nördlich der U5
- geplanter S- oder Regionalbahn-Außenring bietet schnelle ÖPNV-Anbindung
- · Qualifizierung der Freiflächen des Biesenhorster Sandes und der Teilflächen an der Waldowallee können Erholungsmöglichkeiten steigern
- Umnutzung des Gewerbegebiets "Straße am Heizhaus" erhöht den Anteil an Grünund Sportflächen



Gestaltungsdefizit Biesenhorster Sand Die hier gezeigten Abbildungen sind urheberrechtlich

Rahmenplan Karlshorst/Ost - Bestandsanalyse

1.9-b Schwächen / Risiken

- Entwicklung aktuell brachliegender Flächen (Köpenicker Allee, Zwieseler Str., Rheinpfalzallee) führt zu steigenden Bedarfen bei Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Kitas, Schulen, Grünanlagen und Spielplätze)
- fehlende direkte Verknüpfungen für Fuß- / Radverkehr zwischen S-Bahnhof Karlshorst und Köpenicker Allee sowie nach Biesdorf
- eingeschränkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz führt zu hohen verkehrlichen Belastung der drei Anknüpfungspunkte
- Lärmbelastung durch umliegende verkehrliche Trassen
- fehlende, nicht adäquat gestaltete Quartierseingänge an der Treskowallee tragen zu einer unübersichtlichen Wegeführung bei
- Waldowallee und Zwieseler Straße können nur bedingt als Teil des verkehrlichen Rückgrats dienen
- überlastete Kreuzungspunkte der Rheinsteinstraße mit der Waldowallee und der Köpenicker Allee
- fehlende Eingänge und unzureichende Wegeführung erschweren Nutzung des Biesenhorster Sandes



Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplan Alt-Friedrichsfelde 60 Haus 2 10315 Berlin