

# Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet **Pankow-Langhansstraße**



## Dokumentation

**Auftaktveranstaltung mit Anwohnerinnen und Anwohnern,  
Eigentümerinnen und Eigentümern,  
Gewerbetreibenden und Interessierten**

Dienstag, 11. Februar 2020, Aula Heinz-Brandt-Schule



## Begrüßung

**Frau Dr. Obermeyer,**  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und  
Wohnen

**Herr Kuhn,**  
Stellvertretender  
Bezirksbürgermeister  
und Bezirksstadtrat für  
Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste Pankow



## Ablauf der Veranstaltung

Teil 1 | Einführung in die vorbereitenden Untersuchungen

Teil 2 | Diskussion von Handlungsbedarfen und Maßnahmen an  
Thementischen

Teil 3 | Zusammenführung der Diskussionsergebnisse

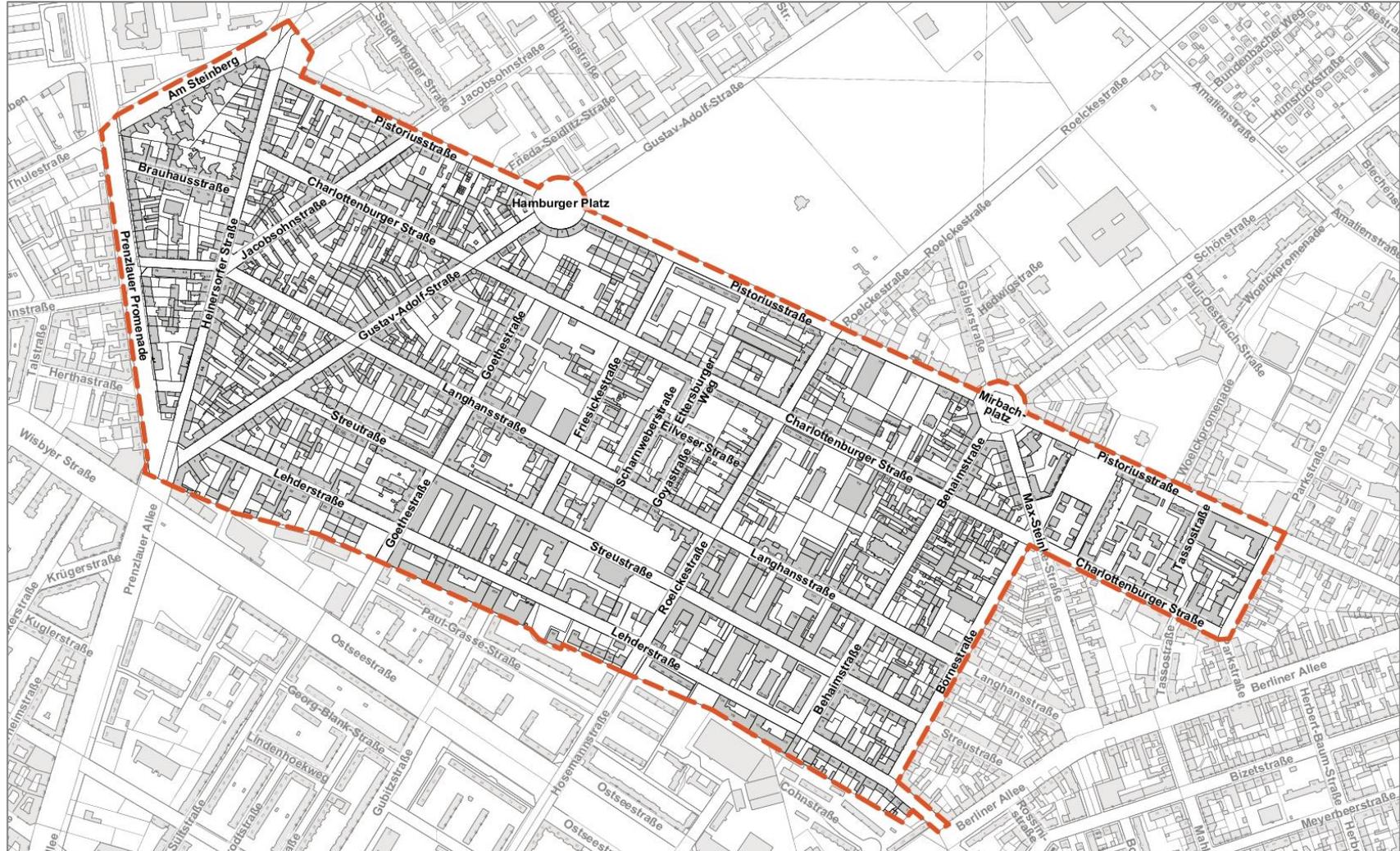
Teil 4 | Wie geht es weiter?



# Teil 1 | Einführung in die vorbereitenden Untersuchungen

S.T.E.R.N. GmbH (Herr Benedikt Vos & Frau Zeinab Hammoud)

# Das Untersuchungsgebiet



## Das Untersuchungsgebiet

- **Beschluss über Beginn** der vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch den Berliner Senat am 25.06.2019
- **Größe:** 95,3 Hektar
- **Bevölkerungszahl:** 12.805 Einwohner (Stand 31.12.2017) mit steigender Tendenz
- **Wohnungsbestand:** 7.288 Wohnungen (Stand: 31.12.2017) mit steigender Tendenz
- **Eigentum:** überwiegend privat, rund 20 % im Besitz landeseigener Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften sowie rund 30 % Eigentumswohnungen mit steigender Tendenz
- **Seit 1996:** zwei städtebauliche Erhaltungsgebiete gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB „*Weißensee Süd*“ und „*Weißenseer Spitze*“
- **Seit 2017:** soziales Erhaltungsgebiet gem. § 172 (1) Nr. 2 BauGB „*Langhansstraße*“

## Das Untersuchungsgebiet



### Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten

- Alleinstellungsmerkmal: rund 90 Betriebe aus dem Bereich Handwerk / verarbeitendes Gewerbe ermöglichen wohnortnahe Reparatur- und Handwerkerleistungen
- Aber auch: Nutzungskonflikte zwischen bestehendem Gewerbe (z.B. wegen Lärm) und Wohnen – insbesondere durch die verstärkte Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren
- Fortbestand kleingewerblicher Strukturen in Ansätzen bedroht



## Das Untersuchungsgebiet



### Hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren

- Starke Zunahme der Bautätigkeit in den letzten Jahren – insbesondere durch Wohnbebauung (rund 60 neue Wohngebäude zwischen 2011 und 2018)
- Dadurch konnten zahlreiche un- und untergenutzte Standorte im Gebiet entwickelt werden
- Neben Neubautätigkeit sind vereinzelt auch Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung zu beobachten



## Das Untersuchungsgebiet



Behaimstraße 48

### Baumängel im Gebäudebestand

- Erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Gebäudebestand\*:
  - rund 7% erheblicher Bedarf
  - rund 30 % mittlerer Bedarf
  - rund 53 % geringer Bedarf
  - rund 10 % kein Bedarf
- Von einem energetischen Sanierungsbedarf ist ferner auszugehen: nähere Informationen hierzu soll die derzeit laufende schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer liefern

\* auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme  
(Stand: 11.02.2020)

## Das Untersuchungsgebiet



### Ungenutzte oder untergenutzte Flächen

- Trotz der vermehrten Bautätigkeit in den letzten Jahren, gibt es immer noch Flächen, die ungenutzt oder untergenutzt sind
- Diese Flächen bieten ein Potenzial für die Entwicklung von z.B. sozialer Infrastruktur, Spielplätzen, Wohnen oder Gewerbe



## Das Untersuchungsgebiet



Spielplatz in der Lehderstraße 103

### Mangel an öffentlichen Spielplätzen

- Unterversorgung und erhebliche Defizite an öffentlichen Spielplätzen (quantitativ und qualitativ)
- betrifft insbesondere den westlichen Gebietsteil rund um die Weißenseer Spitze



# Initiativen im und rund um das Untersuchungsgebiet

z.B. Caligari-Camp-Challenge  
(2019)



z.B. Stadtteilwerkstatt  
(2019/2020)

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Grundlage für die Entscheidung des Senats, ob ein Sanierungsgebiet festgesetzt wird: **Baugesetzbuch**

Voraussetzung: Vorliegen städtebaulicher und / oder funktionaler **Mängel und Missstände**



# Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

## Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchungen

*Für Eigentümerinnen und Eigentümer:*

- Auskunftspflicht der Betroffenen (dazu zählen Eigentümerinnen und Eigentümer, Mietende und Pachtende) nach § 138 BauGB, erfolgt u.a. durch schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Möglichkeit des Bezirksamtes Pankow Baugesuche innerhalb des Untersuchungsgebietes zurückzustellen, um mögliche Sanierungsziele nicht zu gefährden nach § 141 (4) BauGB in Verbindung mit § 15 BauGB
- Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken nach Vorkaufsrechtsverordnung vom 24.09.2019



## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB



**Mögliches Untersuchungsergebnis**  
nach umfassender Abwägung  
der privaten und öffentlichen Interessen:  
**Festlegung eines Sanierungsgebietes**

# Mögliches Untersuchungsergebnis: Sanierungsgebiet

## Auswirkungen eines möglichen Sanierungsgebietes

- Zeit für integrierte Planung und gesteuerte Gebietsentwicklung für ca. 15 Jahre unter Betrachtung aller Belange (u.a. Wohnen, Verkehr, Gewerbe)
- Zielgerichtete Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Fördermittel, Personal)
- Einsatz von Städtebaufördermitteln (z.B. für öffentliche Infrastruktur)
- Härteausgleich für Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibende nach § 181 BauGB, Unterstützung der Mieterinnen und Mieter durch soziale Sanierungsziele und einen Sozialplan nach § 180 BauGB
- Erhöhte steuerliche Absetzung der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümerinnen und Eigentümer nach 7h EStG

# Mögliches Untersuchungsergebnis: Sanierungsgebiet

## Wahl des Sanierungsverfahrens\*

nach umfassender Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen

- Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen:
- **(1) Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 152 (und folgende) BauGB:**
  - Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation, die sanierungsbedingte Nutzungen behindert
  - Erwartung einer erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung (diese würde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Eigentümerinnen und Eigentümer führen)
  - Besondere Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden sind
- **(2) Vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB** würde gewählt werden, wenn keines der oben genannten Kriterien vorliegt

*\*aufgrund von Nachfragen bei der Auftaktveranstaltung nachrichtlich ergänzt*

# Mögliches Untersuchungsergebnis: Sanierungsgebiet

## Mögliche Ausgleichsbeträge\*

- Wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt, ist durch die damit verbundenen Maßnahmen (z.B. Verbesserung der sozialen Infrastruktur und/oder von Straßen und Wegen) von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen
- In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme von den Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Grundstücke innerhalb eines möglichen Sanierungsgebietes liegen, Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben
- Ausgleichsbeträge ergeben sich aus der Differenz zwischen den sogenannten Anfangswerten (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) und Endwerten (sanierungsbeeinflusster Bodenwert)
- Ob Ausgleichsbeträge überhaupt erhoben werden, hängt von der Wahl des Sanierungsverfahrens ab (siehe Folie 17; Ergebnis hierzu voraussichtlich im Herbst 2020)

*\*aufgrund von Nachfragen bei der Auftaktveranstaltung nachrichtlich ergänzt*

## Stadtteilvertretung\*

- Eine **sogenannte „Stadtteilvertretung“** begleitet als offizielle Vertretung der Bewohnerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzenden den gesamten Prozess der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (rund 15 Jahre)
- Die **„Stadtteilvertretung“** erhält von der Verwaltung bzw. anderen Beteiligten frühzeitig Informationen über Planungen, Vorhaben und Maßnahmen im Sanierungsgebiet, kann dazu Stellung beziehen und eigene Projekte anregen
- Möglichkeit zur Teilnahme des Sprechers/der Sprecherin der Stadtteilvertretung am **„Sanierungsbeirat“**
- Der **„Sanierungsbeirat“** dient der regelmäßigen Kommunikation zwischen allen Sanierungsbeteiligten (Stadtteilvertretung, Vertreterinnen und/oder Vertreter des Bezirksamtes, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und des Sanierungsbeauftragten)

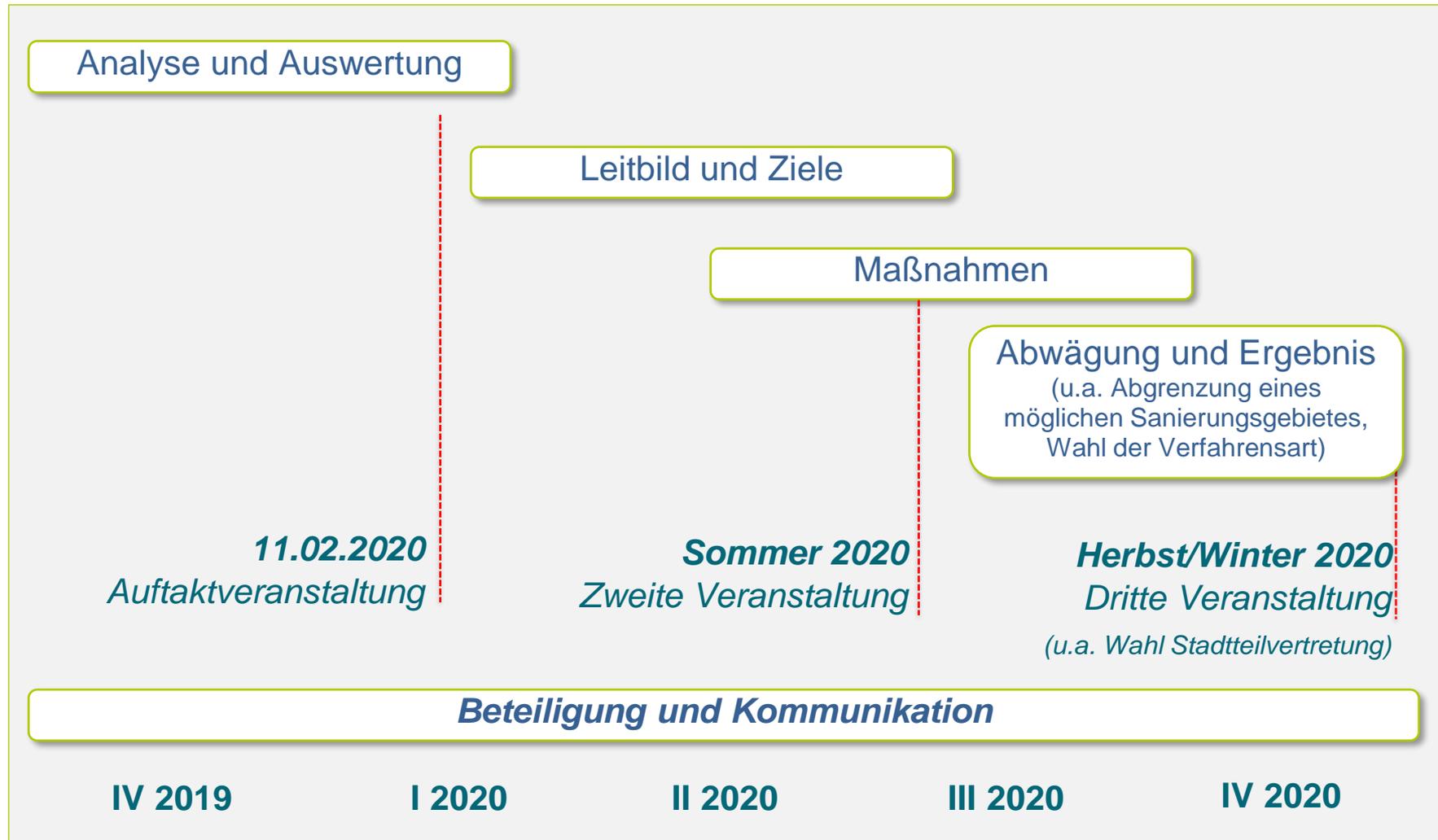
*\*aufgrund von Nachfragen bei der Auftaktveranstaltung nachrichtlich ergänzt*

## Stadtteilvertretung\*

- Eine „**Stadtteilvertretung**“ für ein mögliches Sanierungsgebiet könnte im Rahmen der dritten öffentlichen Veranstaltung im Herbst/Winter 2020 gewählt werden, wenn sich bei der zweiten öffentlichen Veranstaltung im Sommer genügend Interessierte melden
- Die „**Stadtteilvertretung**“ kann sich regelmäßig neu wählen
- Weitere Informationen hierzu werden anlässlich der zweiten öffentlichen Veranstaltung im Sommer 2020 vorgestellt

*\*aufgrund von Nachfragen bei der Auftaktveranstaltung nachrichtlich ergänzt*

# Zeitschiene der vorbereitenden Untersuchungen





## Teil 2 | Diskussion an Thementischen

## Diskussion an Thementischen

2 Runden (je 45 Minuten)

1. Runde (siehe Süßigkeit)

***Pause (20 Minuten)***

2. Runde (frei wählbar)

## Diskussion an Thementischen (Runde 1)

Thema	Zuordnung
Verkehr und Mobilität	
Wirtschaft und Gewerbe	
Soziale und kulturelle Infrastruktur	
Wohnen und Gebäude (Nutzung und Gebäudesubstanz)	
Wohnumfeld (Öffentlicher Raum, Grün und Freiraum)	

## Diskussion an Thementischen (Runde 2)

### Thema

Verkehr und Mobilität

Wirtschaft und Gewerbe

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Wohnen und Gebäude  
(Nutzung und Gebäudesubstanz)

Wohnumfeld  
(Öffentlicher Raum, Grün und Freiraum)

In der zweiten  
Runde  
Thementisch  
frei wählbar!

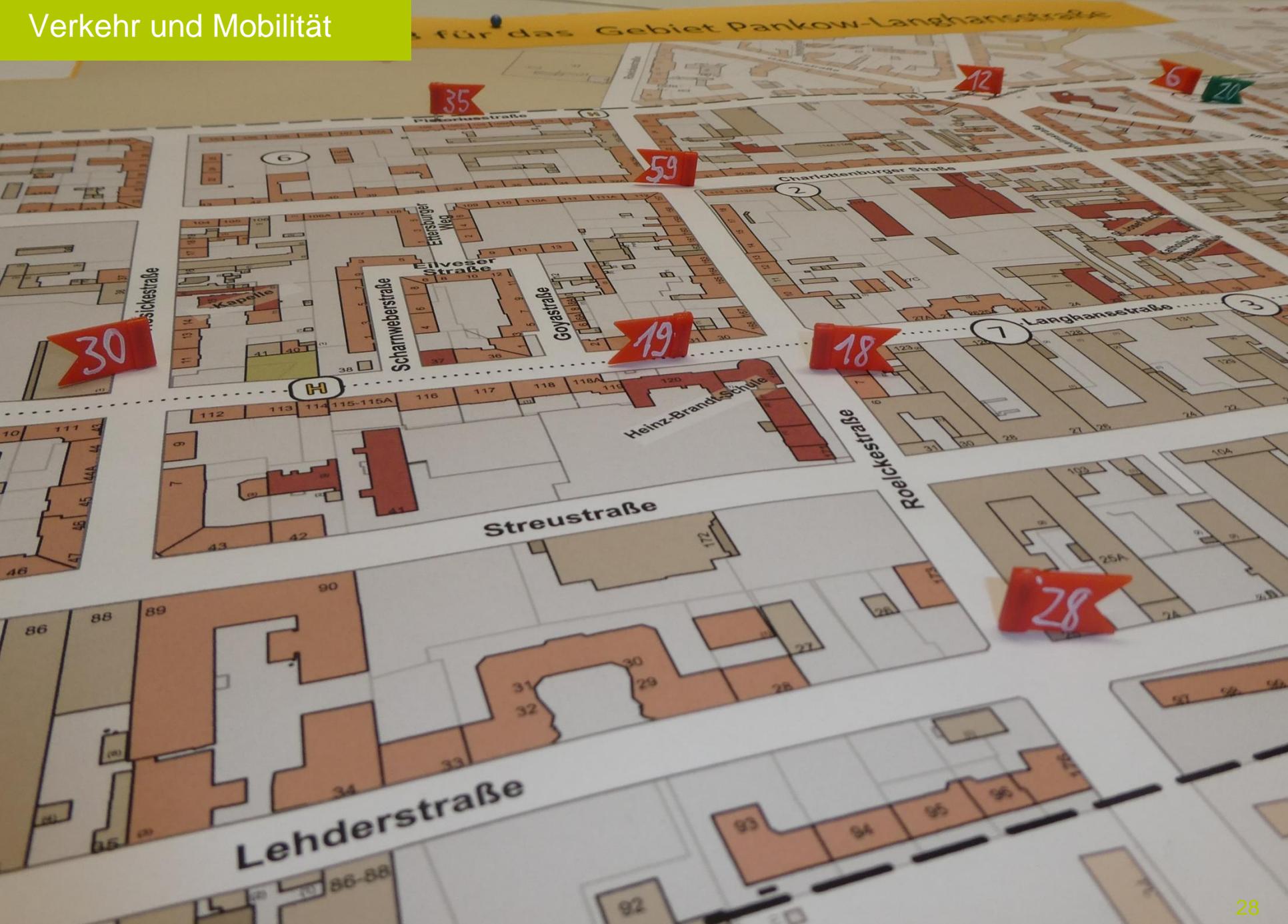


## Teil 3 | Präsentation der Ergebnisse

# Verkehr und Mobilität



# Verkehr und Mobilität



**Hinweis:** Fotos der Stelltafeln befinden sich im Anhang dieser Dokumentation

## Zusammenfassendes Ergebnis

**Anmerkungen der Teilnehmenden** (sortiert nach Anzahl der Nennungen, rote Zahlen (1) entsprechen den in den Plänen verorteten Fähnchen)

Mangel an Fahrradstraßen und –wegen (vor allem Lehderstraße, Langhansstraße (8), Gustav-Adolf-Straße (1))

Gefahrenstellen für Fußgänger und Fahrradfahrer (u.a. Heinersdorfer Straße/Jacobsohnstraße (36), Roelckestraße (28, 59), Caligariplatz (9))

Erhöhung der Verkehrssicherheit: Fehlende verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerüberwege (u.a. Langhansstraße, Roelckestraße, Heinersdorfer Straße (35))

Großer Parkplatzmangel wegen fehlender Parkraumbewirtschaftung

Entsiegelung und Umnutzung bestehender Parkplätze (v.a. Pistoriusplatz, Heinersdorfer Straße (17))

Einführung eines Einbahnstraßensystems

Defizite im öffentlichen Personennahverkehr (u.a. zw. Hamburger Platz und Lehderstraße)

## Zusammenfassendes Ergebnis

**Anmerkungen der Teilnehmenden** (sortiert nach Anzahl der Nennungen, rote Zahlen (1) entsprechen den in den Plänen verorteten Fähnchen)

Lärmbelastung durch Individualverkehr und Tram (vor allem in Gustav-Adolf-Straße, Langhansstraße)

Keine Parkraumbewirtschaftung für das Gebiet Langhansstraße

Straßenbeleuchtung teilweise mangelhaft

Aufstellen von Ladestationen (E-Mobilität)

Schaffung weiterer Fahrabstellanlagen (u.a. am Caligariplatz (40))

# Gebäude und Wohnen

nde Untersuchungen nach § 141 BauGB  
und Gebäude



## Zusammenfassendes Ergebnis

---

### **Anmerkungen der Teilnehmenden** *(sortiert nach Anzahl der Nennungen)*

Förderung von Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung (u.a. Förderung von Baugruppen)

Keine Verdrängung der Bevölkerung durch Sanierungsmaßnahmen

Bereitstellung von Wohnraum für alle

Keine Bebauung des Friedhofs

Weitere Informationen und Beratungen zu Sanierungsmaßnahmen und Ausgleichsbeträgen

Bessere Pflege des Wohnumfeldes (u.a. Graffiti)

Keine Verdrängung des bestehenden Gewerbes durch Wohnungsneubau

---

# Wirtschaft und Gewerbe



## Zusammenfassendes Ergebnis

---

### **Anmerkungen der Teilnehmenden** *(sortiert nach Anzahl der Nennungen)*

Erhalt und Förderung des erhaltenswerten Kleingewerbes bzw. traditionellen Gewerbes und Schutz vor Verdrängung

Unterstützung einer gastronomischen Vielfalt im Gebiet

Bündelung von gewerblichen Interessen und Förderung von Kooperationen zwischen den Gewerbetreibenden (u.a. auch mit der Kunsthochschule)

Behebung der vorhandenen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten (u.a. im Remisenviertel)

Erhalt der vorhandenen Mischung von Gewerbe und Wohnen

Qualifizierung des Einzelhandels

Sicherstellung und Entwicklung einer urbanen Vielfalt und urbanen Produktion im Gebiet

---

## Zusammenfassendes Ergebnis

---

### **Anmerkungen der Teilnehmenden** *(sortiert nach Anzahl der Nennungen)*

Schaffung eines Parkplatzangebotes für „Gewerbependler“

Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen

Begegnung der steigenden gewerblichen Leerstände

Stärkung der Kommunikation zwischen Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden

---

# Soziale und kulturelle Einrichtungen



# Soziale und kulturelle Einrichtungen

## 1 BauGB für das Gebiet Pankow-Langhansstraße



## Zusammenfassendes Ergebnis

---

**Anmerkungen der Teilnehmenden** (sortiert nach Anzahl der Nennungen, rote/grüne Zahlen (1)/(3) entsprechen den in den Plänen verorteten Fähnchen)

Unterstützung von kleinen soziokulturellen Einrichtungen (u.a. Kunsthalle am Hamburger Platz fördern (32))

Es fehlt ein Nachbarschaftszentrum für den Bereich Weißenseer Spitze

Sanierungsbedarf bei vielen wichtigen sozialen und kulturellen Einrichtungen (z.B. Delphi, Maxim, Musikschule KlangSinn)

Mangel an qualifizierten sozialen und kulturellen Angeboten für alle Altersklassen

Schaffung von zusätzlichen Bildungseinrichtungen (Kitas, Grundschule, weiterführende Schule)

Nutzung der vorhandenen Potenzial- und Brachflächen im Gebiet für soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. Mirbachplatz (52), ehemaliges Kino Rio (3), Pistoriusplatz (20))

---

## Zusammenfassendes Ergebnis

---

### **Anmerkungen der Teilnehmenden** *(sortiert nach Anzahl der Nennungen)*

Mangel an Begegnungsorten für alle Generationen (u.a. Caligariplatz, Kreuzpfuhl und Antonplatz mit geringer Aufenthaltsqualität)

Es fehlt ein regelmäßig stattfindender Wochenmarkt

Schaffung eines Mehrgenerationenspielplatzes im Gebiet (je nach Größe der zur Verfügung stehenden Fläche)

Mangel an qualifizierten eigenen Spiel- und Sportflächen bei Kitas und Schulen (u.a. Heinz-Brandt-Schule)

---

# Wohnumfeld



# Wohnumfeld

uGB für das Gebiet Pankow-Langhansstraße



46

8

8

29

4

3

14

60

15

12

5

28

53

## Zusammenfassendes Ergebnis

**Anmerkungen der Teilnehmenden** (sortiert nach Anzahl der Nennungen, rote Zahlen (1) entsprechen den in den Plänen verorteten Fähnchen)

Gebietsweite Instandsetzung und Verbesserung von Gehwegen (u.a. Prenzlauer Promenade (50), Langhansstraße)

Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen (u.a. Grüner Hering (53), Kreuzpfuhl (12))

Pflanzung neuer Bäume (u.a. in Gustav-Adolf-Straße, Heinersdorfer Straße)

Schaffung von öffentlichen Treffpunkten und Begegnungsorten für alle Generationen (u.a. Marktplatz auf Pistoriusplatz (14), Mirbachplatz (3))

Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grün- und Freiflächen (u.a. Ecke Goethestraße/Friesickestraße (47), Parkplatz entsiegeln: Heinersdorfer Straße (13), Ostseestraße entsiegeln (59), Pistoriusplatz (14))

## Zusammenfassendes Ergebnis

---

**Anmerkungen der Teilnehmenden** (sortiert nach Anzahl der Nennungen, rote/grüne Zahlen (1)/(3) entsprechen den in den Plänen verorteten Fähnchen)

Errichtung zusätzlicher Spielplätze (u.a. Ecke Friesickestraße/Charlottenburger Straße (1), Streustraße (19), hinter der Sporthalle in der Charlottenburger Straße (8), Ecke Goethestraße/Lehderstraße (mit Urban Gardening) (47))

Innenhöfe begehbar und nutzbar machen (u.a. Innenhofbegrünung)

Erhöhung der Barrierefreiheit/-armut im öffentlichen Raum (u.a. Bordsteine absenken in Gustav-Adolf-Straße)

Erhalt, Erweiterung und Aufwertung bestehender Spielplätze (u.a. Spielplatz Tassostraße (5), Jugendclub Maxim (8))

Einführung von Spielstraßen in der Tassostraße (28), Heinersdorfer Straße (37), Streustraße (57) (→ s. Themenfeld Mobilität und Verkehr)

Verbesserung der Stadtbild- und Grünpflege

---

## Zusammenfassendes Ergebnis

---

### **Anmerkungen der Teilnehmenden** *(sortiert nach Anzahl der Nennungen)*

Beseitigung von Hundehaufen und Schaffung separater Hunderauslaufplätze

Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaften bei der Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen

---



## Wie geht es weiter?

Herr Theo Winters, Herr Benedikt Vos, S.T.E.R.N. GmbH

## Wie geht es weiter?

- **Aufnahme der Anregungen und Hinweise** der **Auftaktveranstaltung** und **Eigentümergefragung** für die Bedarfsermittlung und Maßnahmenentwicklung
- Präsentation und Diskussion von den Ergebnissen der Analyse, Leitbild, Zielen und Maßnahmen sowie nähere Informationen zur Wahl einer Stadtteilvertretung im Rahmen der **zweiten öffentlichen Veranstaltung** im Sommer 2020
- Ermittlung der **Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes** und **der Wahl des Sanierungsverfahrens** auf Basis der Analyse und des Maßnahmenplans im Herbst 2020
- Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** im Herbst 2020
- Präsentation der Ergebnisse im Rahmen einer **dritten Veranstaltung** im Herbst/Winter 2020
- In Abhängigkeit von den Ergebnissen folgt ein **Senatsbeschluss**

Bearbeitung und Ansprechpartner:

**S.T.E.R.N**

Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Straßburger Straße 55

10405 Berlin

Benedikt Vos, Olaf Kube, Zeinab Hammoud

Tel: 030 44 36 36 50

E-Mail: [langhansstrasse@stern-berlin.de](mailto:langhansstrasse@stern-berlin.de)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



# Anhang

# Verkehr und Mobilität

Rad- und Fußverkehr

Öffentlicher Nahverkehr

Autoverkehr

Parken

Lärm und Immissionen

Zustand Straßen und Wege

Sonstiges

Fahradweg  
zuweilen  
Fahradstraßen

Fahradstraße  
Leiderstraße

13  
⑫ soll bleiben

Einbahnstraßen-  
system!

Lärmwinderung  
Straßenbahn

Umbau d.  
Langhausstr.

Wahlweg Heinersdorfer/  
Jacobsstr.  
für Fußgänger schwer  
zu queren 36

Zusätzliche Tram-  
haltestelle

3Dorzone +  
Zebrastraßen

Situation  
Kroenenburger Str.  
verbessern

Lärm  
mindernd  
nicht über  
Langhaus

Selbst mit-  
denken

Flussbau Ausbau  
in Prenzlauer P vom 2  
insamt Regen lassen  
(Niederving)  
destationen

LEBEN GEFAHRLICHE  
KREUZUNG  
PALLEE ECKE  
G.A.S. ④0

Wahlweg  
über Oberdorferstraße  
Wahlweg für Fußgänger  
über Oberdorferstraße  
über Oberdorferstraße  
(1912 (1913))

Parkraumbewirt-  
schaftung

Schwach im  
gesamten Gebiet  
schlecht

E-Mobilität

Lehr Straßen-  
bäume

8  
Fahradweg  
in Langhausstr.

BVH Tram Wieder-  
aufnahme

Pistoniplatz  
- wenige Parkplätze  
- 10 Ausstellplätze  
SUPERMINT  
MARKTPLACE  
WICHTIGUNG  
ANWONNER

KEINE  
Parkraumbewirtschaftung

Fürsicht:  
gefährlich  
(zu eng) 30

Entseelung  
Pistoniplatz ②0

Verkehr  
über  
Haupt  
36

Defizitäre Bus-  
verbindungen  
(von Heinersdorf)

Heinersdorf  
Tempo 30  
wird  
eingehalten  
→ Kontrolle, Schilder

Rampfen!

Langhausstr. zu  
Fahradstr.

5  
Unfallschule  
stört

31  
gefährlich für  
Schulkinder

Diagonalsperren  
Kreuzblock Langhausstraße

35  
Hohe Geschwindig-  
keit in Pist.ste.

Langhausstr. + Jandau-  
Aueg. Str. entschleunigen

Großenlaternen  
Leuchtkraft  
verbessern  
Charlottenb. Str.

FAHRRAD STRASSE  
ACHSE  
BERLINGER STR.  
P. PROMENAD -

Rasengläse

Streustraße  
nicht eingeparkt

Verkehr + Auf-  
erhaltungszustand  
zu verbessern

Lieferdienste  
Konzentration

RADABSTELL- (40)  
APLAKEN  
CALIGARIPLATZ

Radtabelle  
Möbius-Adoff-Str. ①  
Möglichkeit Schalter i.R.  
Aber abnutzen / Abnutzen

Öffentliche  
Tiefgarage!

Kein einziger  
Baum i.d. Heinersdorfer  
Str., nur Parkplätze ①7

Da mit  
keine Chance  
mehr Radfahrer  
Tafelberg  
ab → Gefahr

Kreuzung Caligariplatz  
- gefährliche  
Wahlweg für  
Fußgänger  
durch Abbieger  
Prenzlauer Promenade  
auf Bürgersteig

8 Fahrradweg  
in Langhausstr.

BVH Tram Wieder-  
aufnahme

Pistoriusplatz  
wenige PK-Plätze  
SUPERMINT  
PARKPLATZ  
NICHTNUTZUNG  
ANWOHNER  
• Laupen!

**KEINE**  
Parkraum bewirtschaftung  
Roi. trasse!

Fährsicht.  
gefährlich  
(zu eng) 30

bäume  
Entseglung  
Pistoriusplatz! (20)

Verkehr  
keine  
Lichtung!

Defizitäre Bus-  
verbindungen  
(von H. H. Str. an)

Heißenbrunn  
Tempo 30 km  
erhalten  
→ Kontrolle, Sollen

Langhausstr. zu  
Fahrradstr.

5 Ubersäule  
stört

31 gefährlich für  
Schulkinder

Diagonalsperren  
Kiesblock Langhausstraße

35 hohe Geschwindig-  
keit in Pisl. str.

Langhausstr. + Jordan-  
Adele-Str. entsehlern-  
gen

Strassenlaternen  
Leuchtkraft  
verbessern  
Charlottenb. Str.

FAHRRAD STRASSE  
ACHSE  
BEGL. INER STR.  
P. PROMENADE

Rasengläse

Streustraße  
nicht ausgeparkt

RADARSTRECKE (LC)  
APLAKEN  
CALIGARIPLATZ

Radtalweg  
Mitar-Adolf-Str.  
Möglichkeit Schalter i. R.  
Alter durchziehen

Öffentliche  
Tiefgarage!

Verkehr + Auf-  
enthaltsqualität  
zu verbessern

Lieferdienste  
Kontakthier

Da mir keine Chance  
mehr auf Radfahren  
Fahrrichtweg  
ab → Gefahr!

Kleinweg Caligariplatz  
- gefährliche Überquerung für  
Fußgänger durch Abbieger  
- Radfahrer auf Bürgersteig  
in Gegenrichtung

Fahrdwege verbessern  
↳ Lasten Fahrradtauglich  
(Preisl. Promenade)

Kein einziger  
Baum i. d. Heinersdorfer  
Str., nur Parkplätze (17)

Querschnitt  
→ gefährlich  
keine Sicht für  
Fußgänger + Radfahrer (33)

22 NACHLASSER  
QUALITÄT ASFALT,  
GEFAHR FÜR RADFAHRER!  
Gehwegerneuerung  
Charlottenburger Str.

Verkehrsführung  
über den Stern (19)

53 zugespitzt,  
gefährlich für  
Radfahrer

Heinersdorfer  
Str. als  
Fahrradstr.

Radstr. für  
Fußgänger  
gefährlich

kein Bus in  
Radstr.

# Gebäude und Wohnen

Wohnungsangebot  
und -nachfrage

Miete

Modernisierung  
und Instandsetz

Barrierefreiheit

Neubau

Nachbarschaft

Sonstiges

28 PRIMA  
BAUPLATZ!

WOHNUNGS-  
TAUSCH STEUERN  
(AUCH FÜR PRIVATEN BESTAND)

WOHNUNGSFÖRDERG.  
IN BESTAND+NEUBAU

BAUGRUPPEN  
FÖRDERN

SOZIALES  
ERHALTUNGSRECHT  
BEI SANIERUNG?

5 TRANSPARENZ  
VERGABE  
ÖFFENTLICHE

MIETENDECKEL

AUFSTOCKUNG  
VON DISCOUNTERN  
?

2 ÖFFENTLICHES  
EIGENTUM?

Öffentliche Förderung  
bei Sanierung

AUFGÜGE  
(ANBAU)

DÄCHER FÜR  
STROHVERSORGUNG  
NUTZEN

EIGENINITIATIVE  
VON MIETERN  
FÖRDERN

BARRIERE-  
FREIHEIT  
IM ÖFFENTL. RAUM

ABSTELLPLATZ  
(FÜR ROLLATOREN &)

AUSREICHEND  
STELLPLATZ  
AUTOFREI

FLÄCHEN  
IM EIGENTUM  
LAND BERLIN?

Städtische Gesellschaft  
sollen bauen!

Grundstücksp  
reguliert

Preisgebundener  
über  
(NOTE)

Kostenüber  
Eigentumsübertrag

STÄDTEBAULICHE  
GESTALTUNG

FLÄCHENVERGABE  
ÜBER  
ERBBAURECHT

SOZIALE  
SANIERUNGZIELE  
AUFSTELLEN

Keine Verdrängung  
durch Sanierung

Neubau Volumen durch  
Gewerbe nicht  
möglich

11.11.2014  
Sanierung

INFORMATION  
ZU AUSGLEICHS-  
BETRÄGEN

SOZIALE  
DURCHMISCHUNG  
ATELIERS  
ATELIERWOHNEN

WOHNUNGS-  
TAUSCH STEUERN  
(AUCH FÜR PRIVATEN BESTAND)

AUFZÜGE  
(ANBAU)

STREIT-  
IM ÖFFENTL. RAUM  
Abstellräume  
(FÜR ROLLATOREN etc)

Grundstücksp  
qualitet

STADTBILD-  
PFLEGE

Neues Volumen darf  
Gewerbe nicht  
haben

DÄCHER FÜR  
STROMVERSORGUNG  
NUTZEN

AUSREICHEND  
STELLPLÄTZE  
↓  
AUTOFREI

Arbeitsgebäude  
über  
NOTE)

mit HANDEL  
SOZIAL

WOHNUNGSFÖRDERG.  
IN BESTAND+NEUBAU

MIETENDECKEL

EIGENINITIATIVE  
VON MIETERN  
FÖRDERN

Kostenüber  
Eigentumsverlust

INFORMATION  
ZU AUSGLEICHS-  
BETRÄGEN

BAUGRUPPEN  
FÖRDERN

STÄDTEBAULICHE  
GESTALTUNG

SOZIALE  
DURCHMISCHUNG  
(ATELIERS)  
ATELIER WOHNEN

FLÄCHENVERGABE  
ÜBER  
ERBBAURECHT

SOZIALES  
ERHALTUNGSRECHT  
BEI SANIERUNG?

AUFSTOCKUNG  
VON DISCOUNTERN  
?

FLÄCHEN  
IM EIGENTUM  
LAND BERLIN?

SOZIALE  
SANIERUNGSZIELE  
AUFSTELLEN

5 TRANSPARENZ  
VERGABE  
BAUGENEHTIGUNG

2 ÖFFENTLICHES  
EIGENTUM?

30 GENWEGE  
CHARLOTTENBURGER  
STR.

PICTORIUSPLATZ

# Wirtschaft und Gewerbe

## Wirtschaft und Gewerbe

Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Handwerker und Reparatur

Nutzungskonflikte

Anforderungen an Gebäude und Flächen

Gewerbemieten

Sonstiges

interessante neue gastronomische Angebote (z.B. am Antonplatz)

Gastronomie Vielfalt unterstützen

Förderung von Einzelhandel

hoher Gewerbe-leerstand

→ Lösungen ? (z.B. Geschäftsstraßen, managemerl)

besonders "erhaltens-wert": Kleingewerbe / traditionelles Gewerbe

Gewerbetreibende haben mit sinkenden Einnahmen zu kämpfen

Verdrängung von "lauteren" Gewerbe

Ungleichrichtungen "funktionieren" nicht (Lärmbeschwerden)

Nutzungskonflikte Wohnen und Gastronomie (früher: harte Kneipendiäte)

Nutzungskonflikte zw. Wohnen & Arbeiten Bsp Ramisenviertel

Erhalt der vorhandenen Mischung von Gewerbe und Wohnen

### LÖSUNGEN

nur Gewerbetreibende dürfen Wohnraum im Umfeld sichern

Flächen für Gewerbe freihalten

gefestigte Strukturen / Privatisierungen, trotz dem Potenziale z. B. Hirzbachplatz

Identifikation mit dem Kiez schrittweise Mischung von Gewerbe & Wohnen ist erhaltenswert!

besonderes Potenzial: Kunsthochschulen Kooperation Kunsthochschule

Angebot vom Gewerbe transparenter machen

Vision: gemeinnützige / genossenschaftliche Gewerbenutzungen

Vision: urbane Vielfalt urbane Produktion Wie kann Wohnen & Arbeit in verdichteten Gebieten verknüpft werden?

Wie kann die Kaufkraft im Kiez gestärkt werden?

Problem: Bestandsschutz für Gewerbe resultiert häufig in Zurückhaltung von tradi-tionellen Gewerbe

Gastronomie  
Vielfalt unterstützen

Förderung vor Einzelhandel

Gewerbetreibende haben mit sinkenden Einnahmen zu kämpfen

„funktionieren“ nicht (Lärmbeschwerden)

Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie (früher: hohe Kneipendichte)

Nutzungskonflikte zw. Wohnen & Arbeiten  
Bsp Ramisenviertel

Potenziale z. B. Mirbachplatz

besonderes Potenzial: Kunsthochschulen  
Kooperation Kunsthochschule

Angebot vom Gewerbe transparenter machen

Vision: gemeinnützige / genossenschaftliche Gewerbenutzungen

Vision: Urbane Vielfalt  
urbane Produktion  
Wie kann Wohnen & Arbeit in verdichteten Gebieten verknüpft werden?

Hoher Gewerbe-leerstand  
-> Lösungen?  
(z.B. Geschäftsstraßenmanagement)

Erhalt der vorhandenen Mischung von Gewerbe und Wohnen

## LÖSUNGEN

nur Gewerbetreibende dürfen Wohnraum im Umfeld sichern

Förderung / Verbesserung von Lärmschutzmaßnahmen

Kommunikation zw. BewohnerInnen und Gewerbetreibenden stärken

Lernen aus anderen Sanierungsgebieten

Bündelung von gewerbdlichen Interessen

wie kann die Kaufkraft im Kiez gestärkt werden?

Problem: Bestandsschutz für Gewerbe resultiert häufig in Bürokratie (Verdrängung von traditionellem Gewerbe)

Integration von Kleingewerbe (vor Um-nutzung in Büromit-

Parkangebot für "Gewerbependler"  
in Form von Tiefgaragen

# Soziale und kulturelle Einrichtungen

Schulen und Kitas

Soziale Einrichtungen

Kulturelle Angebote

Freizeit und Sport

Sonstiges

59 rot Kitas keine eigenen Spielflächen  
Spielplätze schwer erreichbar

Heinersdorf Str.  
ehem. Schule wie wird d. jetzt genutzt  
Frei-Schule in der Langhausstr.!

mehr Kitas notwendig / keine bezahlbaren Krippen

Weiterführende Schulen fehlen im Gebiet

mehr Grundschulen notwendig!

Spielotheken  
Zugewonnen vor allem in Nähe Schule  
z.B. Heinz-Brandt-Schule

Open Air auch Sportgeräte aufstellen

14 Maxim, Pläne  
zur Neugestaltung, insbes. auch Fläche wird benötigt

Nachbarschaftszentrum an Weipertener Spitze  
(versch. Standorte Dehnbau)

Angebot für Jugendliche (vor allem mit Außenflächen) zu wenig

Musikschule Klanglin  
Langhausstraße  
überlaufen aber sportlich

Soziales für Senioren

52 Türbodenplatz:  
Was passiert hier?

Galerie für nicht kommerzielle Kunst

genereller Bedarf an Künstlerateliers im Sinne der sozialen Durchmischung

Kultur für Erwachsene alle Täglich fehlt

Delphi Senioren

Kunsthalle am Hamburger Platz sollte reaktiviert werden und stärker zu nutzen durch Offen Kiez / Markierung

Kieztreff als kulturelle u. soziale Austauschplattform abgenommen

weitere Angebote für Erwachsene ab Billiardzentrum zu

Buchläden, Schreibgeschäfte u.  
Kino & Rio off. als Nachbarschaftshaus (300 m² Kapazität geplant)

32 rot Hamburger Platz, → könnte Kunsthalle auch

28 rot Gewerbetliche Problem, Angst vor Wohnbebauung  
hier soll Stadtteilbezogen mit Sportfläche ein

Ecke Göthe, Industri-Brachfläche / Potentialfläche  
Antrag Fläche als öffentl. Raum zu bekommen

5 rot Anterkehr einrechnen, öffentl. Raum aufwerten

Schlittschuhbahn für Kinder netter  
Heinz-Br. kein Sportplatz  
Schüler müssen immer weit fahren

mit Lavie und weiter Einrichtungen als Potential mit Handlungsbedarf

Fläche hinter Lidl (Brach) off. als Sportfläche

Es fehlt ein echter Wochenmarkt im Gebiet - mit Auswahl & Aufenthaltsqualität  
Lernenmarkt (43) Kunstmarkt

Freiflächen im Gebiet mit Potential (off. Brachflächen)

19+17 jährl. Parkplätze sollten anders genutzt werden

3 jährl. eh. Lino Rio Brachfläche mit Potential

Septemb. / Langhausstr. 19 jährl. Potential  
Kocinski-Park neben Freizeithaus aufwertung notwendig

Spielplatz

keine Freizeit-angebote alle Bewohner sehr schlecht

Freizeit-Haus  
Seniorenbedarf + Erweiterung

WASSERBETRIEB (127) von NUTZUN DA  
für FZM FREI-ZEIT-MAUS  
neuzubau aufzuwerten für alle Generationen

Mehrgenerationen Spielplätze  
Spielplatz-Pkt. 35  
fällt durch wegung zur Charlottenburger  
öffentl. Platz

Frei-Schule in der  
Langhausstr.!  
(in UU zu berücksichtigen)  
17 angrenzend an d. Gebiet

mehr Kitas  
notwendig /  
keine bezahlbaren  
Kittchen

Weiterführende  
Schulen fehlen im  
Gebiet

mehr Grundschulen  
notwendig!  
Spielotheken  
Zusammen vor  
allen in Nähe Schule  
z.B. Heinz-Brandl-Schule

@pin auch Sportgeräte  
aufstellen

Angebot für  
Jugendliche (vor  
allem mit Außenplätzen)  
zu wenig

Musikschule Klanglinie  
Langhausstraße  
überlaufen aber  
spartanisch

Soziales  
für Senioren  
52 Türbadplatz:  
Was passiert hier?

Sinne der sozialen  
Durchmischung

Kultur für Schwachsinnige  
Tanzen fehlt

Delphi Senioren  
Kunsthalle am  
Hamburger Platz  
sollte reaktiviert werden  
und stärker zu nutzen  
durch z.B. Kiez / Kneipe

Kiezkneipen als  
kulturelle u. soziale  
Austauschplattform  
abgenommen  
weitere Angebote  
für Erwachsene ab  
Billiardzentrum zu

Buchläden, Schach  
Geschäfte  
Kino Rio Jf.  
als Nachbarschaftshaus  
(300 Mikroperforant geplant)

32 rot Hamburger Platz, ->  
könnte Kunsthalle auch  
-> Gemeindefachhaus  
-> werden, in Gebiet fehlt  
Gießereien, Stärken  
(Künstler allgemein)

keine vorhandene Einricht.  
Stärken  
(u.a. charakt. Treff)

13 Heinz-Br. kein Sportpl. 18 Jähr.  
Schüler müssen immer  
weit fahren

Fläche hinter  
Lidl (Brach) Jf.  
als Sportfläche

Freiflächen im Gebiet  
mit Potenzial (Jf.  
Brachflächen)  
19+17 Jähr.  
Parkplätze sollten  
andere genutzt  
werden

3 Jähr. am Lido Rio  
Brachfläche mit  
Potential

Freizeit-  
angebote  
alle Bewohner  
schlechte  
Freizeit-Haus  
Sanierungsbedürftig +  
Erweiterung

WASSERBETRIEB (127)  
BRACHFLÄCHE  
Spielplätze  
Mehrgenerationen  
Spielplätze  
öffentl. Platz  
Caligariplatz u.  
Antonplatz Verkehr,  
Begrünungsart notwendig

Untergenutzte  
Fläche 15

Spielplatz

Es fehlt ein echter  
Wochenmarkt im  
Gebiet - mit Auswahl  
Aufenthaltsqualität  
Wochenmarkt (43)  
Kunstmarkt

Sept. / Langhausstr.  
19 Jähr. Potential  
Kocinski-Park  
neben Freizeithaus  
Aufwertung notwendig

Freizeit-Haus  
Sanierungsbedürftig +  
Erweiterung

reuzpflanzen  
aufzuwerten für  
alle Generationen

# Soziale und kulturelle Einrichtungen

# Wohnumfeld

Wohnumfeld

Spielplätze

Höfe

Stadtmobiliar

Öffentlicher Raum  
und Grün

Natur und  
Stadtklima

Sauberkeit und  
Sicherheit

Barrierefreiheit

Sonst.

48 PARK  
SPIELPLATZ

47 Open Gardening  
mit Spielplatz

28 VERKEHRSBERUHIG  
SPIELSTRASSE  
STADTMÖBEL, SPIELRAUM  
vgl. Mollerstraße

8 Spielplatz  
Freifläche  
Platz für Jugendliche

5 Spielplatz  
Tassostraße  
erhalten +  
erweitern

28 & 57 &  
Spielstraße 37

Vorkaufrecht (18)  
für öffentliche  
Grünfläche?

42 INNEN-  
Hofbeginn  
VERKEHRSBERUHIG  
STADTMÖBEL  
7  
Brunnen  
Peete  
Bänke

Öffnung der  
Ruthenbergischen Höfe

1 Spielplatz  
Park  
Kein neue Wohnungen

Blochränder  
schließen - Innen-  
höfe entzernen  
und aufwerten

35 Kunst auf der  
Straße  
Ludwigstraße/Höf...

Ruthenbergische  
Höfe  
öffnen

14 PARK  
Park

Marktplatz auf  
dem Pistoriusplatz

Platz als Treffpunkt  
keine reinen Verkehrs-  
knotenpunkte

19 Grünfläche

58 Grünfläche  
und dadurch Verkehrs-  
regulierung

15 Zugang zum  
Friedhof ver-  
bessern

13 Grünfläche  
(denkt priv. Aufwände)

Bäume durch  
Neubau wegfallen +  
müssen neu geplant werden

37 HEINERSDORFER  
STRASSE BÄUME  
Fehlend??

10 + 11  
BREITE VORGÄRTEN  
ERHALTEN??

40 HAMBURGER PLATZ  
PLATZGESTALTUNG  
Besser Nutzung machen

Heinrichsdorfer Straße  
Baumpflanzungen

Strassenbegleitende  
Bäume wieder  
ersetzen

POCKET PARKS

Mehr  
Anzahl öffentlicher

hohes Allg.  
hohen Beseitigung  
deutschaufgabiet  
(Land?)

50 JEINE BEREICHT  
SITUATION  
SCHON WIRD WANN  
BÜRGERMEIN  
BESTIMMT WIRD...

Ecke Heinichsdorfer/41  
Langhamstraße/  
Jacobsonstraße keine  
Fußgängerüberweg

Strassen-  
Übergänge schaffen  
wird  
Bordsteine absenken

48 Sicherheit:  
→ Verkehrsberuhigen  
bzw 30 km wird  
nicht eingehalten

17 Gehwege schlechter  
Zustand  
Beleuchte Flächwerk

Instandsetzung allg.  
Gehwege  
Stbelpflanzung!

19 Versifftete  
Grünstreifen

5 gefährliche  
Stelle!  
+ Absenken der Bordsteine  
Bürgersteige → Begrünten

Fussgänger  
Überweg  
Zeltrast...

Bereitbare  
Zugangli

Separate  
Hundeplätzchen  
trennt von spi

Plätze für  
Jugendliche

59 große versiegelte  
Fläche → Parkplatz  
Kante des Bodens  
anders gestalten

18 keine Bebau-  
ung des  
Friedhofs! Park!

STADTMOBEL, SPIELRAUM  
vgl. Mahrerstraße

8 Spielplatz  
Freifläche  
Platz für Jugendliche

1 Spielplatz  
Park  
Kein neue Wohnungen

Platz als Treffpunkt  
keine reinen Verkehrs-  
knotenpunkte

40 Hamburger Platz  
PLATZGESTALTUNG  
BESSER NUTZBAR MACHEN

Jacobsensstraße neue  
Fußgängerüberführung  
Strassen-  
Übergänge schaffen  
und  
Bordsteine absenken

Plätze für  
Jugendliche

5 Spielplatz  
Tassostraße  
erhalten +  
erweitern

Blochfränder  
schließen - Innen-  
höfe entkernen  
und aufwerten

19 Grünfläche

Herrnstraße Straße  
Baumpflanzungen

48 Sicherheit:  
→ Verkehrsberuhigen  
bis 30 km wird  
nicht eingehalten

59 große versiegelte  
Fläche → Parkplatz  
Kante des Bodens  
anders glatt/gemacht

28 & 57 &  
Spielstraße 37

35 Kunst auf der  
Straße  
Leiderstraße/Hof...

58 Grünfläche  
und dadurch Verkehrs-  
regulierung

Strassenbegleitende  
Bäume wieder  
ersetzen

217 Gehwege schlechter  
Zustand  
Beleje Flickwerk

18 keine Bebauung  
des Friedhofs! Park!

Vorkaufrecht (18)  
für öffentliche?  
Grünfläche?

Rutenbergische  
Höfe  
öffnen

15 Zugang zum  
Friedhof ver-  
bessern

POCKET PARKS

Instandsetzung allg.  
Gehwege  
566 (pursucht!)

53 Instandsetzung  
"Grüner Hering"

13 Grünfläche  
(dann priv. Aufpark)

Mehr  
Aufenthaltsqualität

29 Versifflte  
"Grünstreifen,  
un gepflegte oder  
inexistente Pflanzungen

17 ungenutzte  
Flächen nutzen

WOHNUNGSBAU-  
GESELLSCHAFTEN  
EINBEZIEHEN  
36 GRÜNFLÄCHEN

Pistorius/Frische  
Innenbereich  
(Garten?)  
Wiese

12 Kreuzpfuhl  
und erhalten (Park)  
reinigen → mit auf-  
nehmen ins Gebiet!

8 Grün- und Spielfläche  
an Jugendclub Maxim

60 Stadtplatz  
Treffpunkt, Markt, Feste...

4 Inhabplatz  
Erweiterung des Platzes  
& Verankerung Verkehrs-  
punktes

allgemein  
Grüne Achse  
durch Kirch  
Mitte öffentlich? (3)  
(soll Grüninkl. Vorkehrungen)  
eb.)

15 Ecke als Grünfläche  
anhalten  
(Urban Gardening)

Wohnumfeld