

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB
für das Gebiet **Pankow-Langhansstraße**



Öffentliche Ergebnispräsentation

Mittwoch, 23. Juni 2021 | Videokonferenz

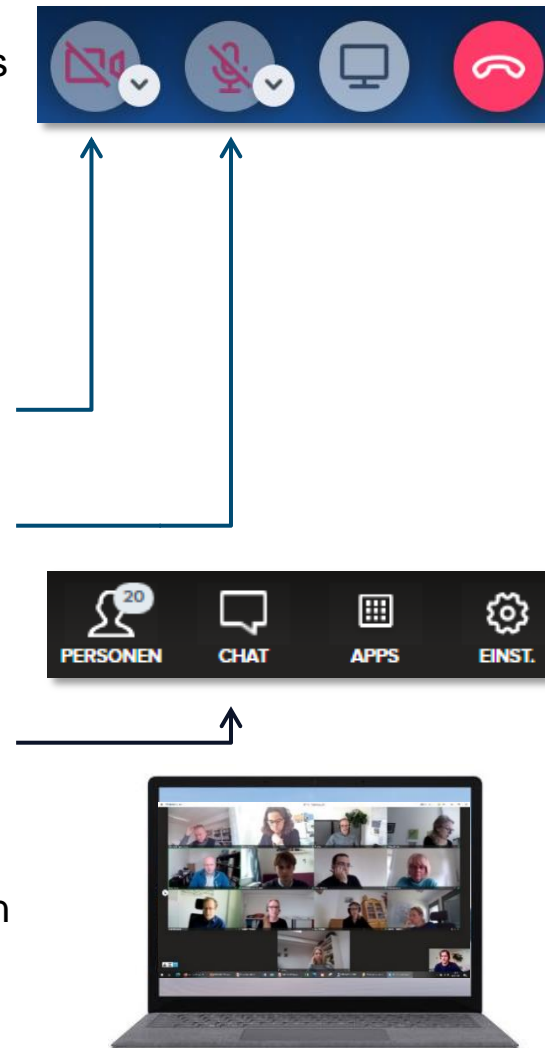


1) Hinweise für die Veranstaltung



Hinweise für die Veranstaltung

- Die Inputpräsentation wird **aufgezeichnet** und im Anschluss an die Veranstaltung auf dem YouTube-Kanal des Bezirksamts Pankow sowie auf mein.Berlin.de/projekte/langhansstrasse **veröffentlicht**
- Die Veranstaltung wird dokumentiert. Dabei werden u.a. **häufig gestellte Fragen** beantwortet (FAQs)
- Wenn Sie Probleme mit der Internetstabilität haben, schalten Sie bitte ihre **Videokamera** aus
- Bitte schalten Sie für die Dauer der Veranstaltung Ihr **Mikrofon auf stumm, um Störgeräusche zu vermeiden**
- Wenn Sie Rückfragen haben oder sich an der Diskussion beteiligen möchten, schreiben Sie das **#-Symbol** in den Chat. Wir führen eine Redner*innenliste. Dafür werden immer drei Fragen gebündelt und anschließend beantwortet
- Wir möchten gerne **gemeinsam diskutieren** – bitte vermeiden Sie daher separate Diskussionen im Chat
- Und jetzt: viel Spaß bei der Veranstaltung 😊



Ablauf

1	Hinweise für die Veranstaltung	18.00 Uhr
2	Begrüßung	18.05 Uhr
3	Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und rechtliche Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets	18.15 Uhr
	Pause	18.55 Uhr
4	Rückfragen und Diskussion	19.05 Uhr
5	Ausblick	19.45 Uhr
6	Verabschiedung	19.50 Uhr
	Ende der Veranstaltung	20.00 Uhr



3) Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Was bisher geschah

Senatsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	25. Juni 2019
Bestandsaufnahme/Analyse	November 2019 – Feb. 2020
Frühzeitige TÖB-Beteiligung	November 2019
Interviews mit Schlüsselakteuren	Januar / Februar 2020
1. öffentliche Auftaktveranstaltung	11. Februar 2020
Schriftliche Befragung der Eigentümer*innen	Februar – März 2020
1. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	15. September 2020
2. öffentliche Beteiligung (analog/digital)	19.09. bis 11.10.2020
Senatsbeschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets	6. Oktober 2020
Städtebaulicher Rahmenplan (Entwurf), Maßnahmen, Kosten-/Finanzierungsübersicht	Oktober / November 2020
TÖB-Beteiligung; inkl. Bewertung der Stellungnahmen	Dezember 2020 / Feb. 2021
2. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	23. März 2021
Interne Diskussion zu den Ableitungen aus der VU	Mai/Juni 2021
3. öffentliche Ergebnispräsentation (analog/digital)	23. Juni 2021
Abschlussbericht (Endfassung)	Juli 2021
Vorbereitung der Rechtsverordnung / Abwägung d. priv. und öfftl. Belange	Ab Juli 2021

Impressionen aus der öffentlichen Beteiligung



Öffentliche Auftaktveranstaltung, 11.02.2020



Info-/Beteiligungsstand Langhansstr., 30.09.2020

Cheyohe 23.9.2020, 16:00:10

Ich finde ein Spielplatz für große und kleine Kinder ist immer eine gute Investition. Jedoch sollte dieser durchdacht sein, sprich was gibt es schon in der näheren Umgebung. Schatten durch Bäume finde ich sehr wichtig.

^3 v0

^8 v0

^7 v2



Online-Beteiligung, 19.09.-11.10.2020



Schüler*innen-Beteiligung, 28.10.2020



Behaimstraße

52-64

A street sign for Behaimstraße, featuring a white rectangular sign with a black border and black text. A smaller white sign with the numbers '52-64' is attached below it. The sign is mounted on a grey metal pole. The background shows green trees and a building.



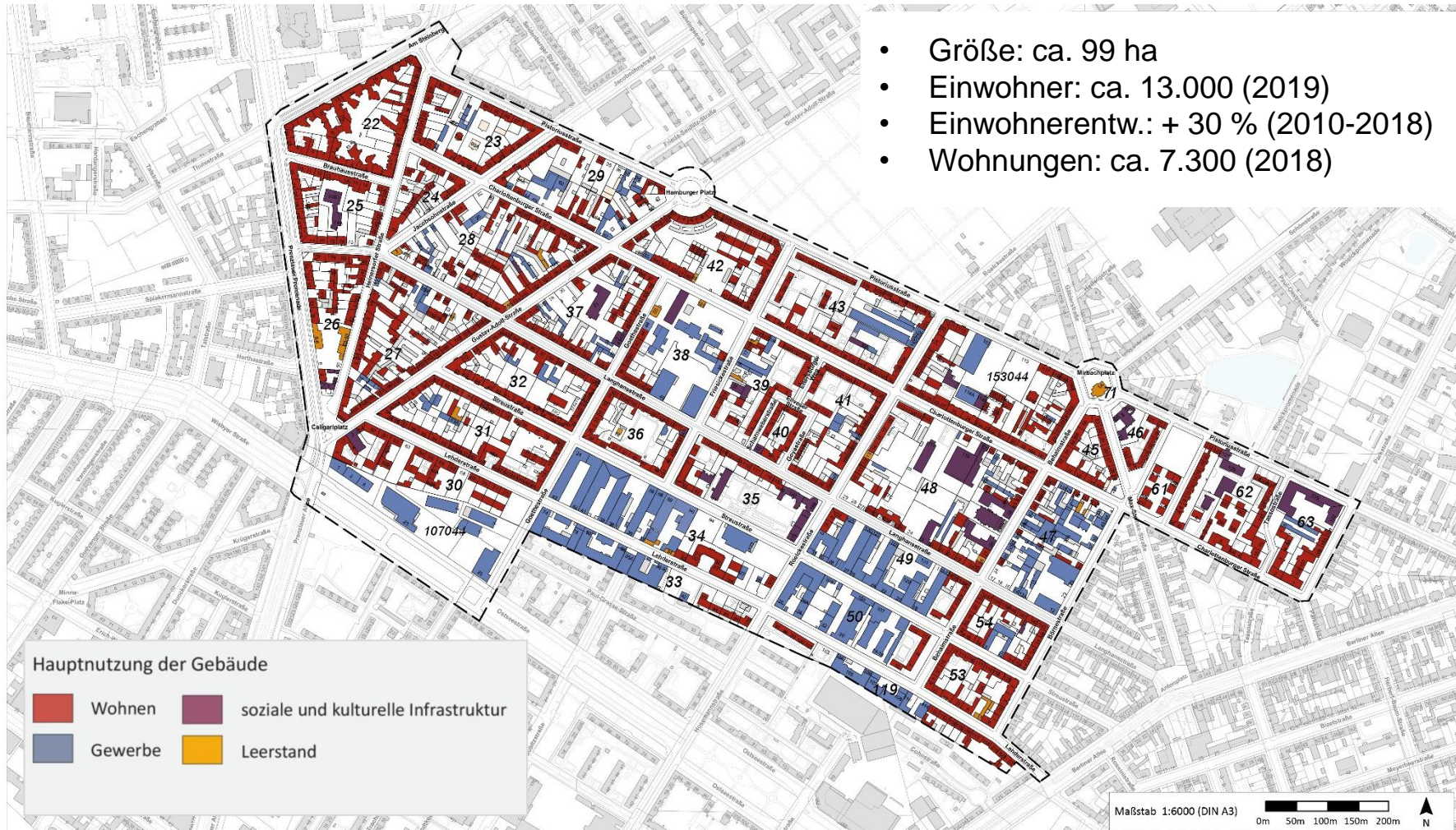
Pistoriusstraße

A street sign for Pistoriusstraße, featuring a white rectangular sign with a black border and black text. The sign is mounted on a grey metal pole. The background shows green trees and a building.

Ergebnisse der Analyse

Das Untersuchungsgebiet

Überwiegende Nutzungsart der Gebäude



Auszüge aus der Analyse

- Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Teilweise sanierungsbedürftige Gebäude sowie unter- und ungenutzte Grundstücke
- Wenige öffentliche Grün- und Freiflächen, vorhandene Grün- und Freiflächen mit hohem Pflege- und Umgestaltungsbedarf
- Hohes Defizit an Spielplätzen im westlichen Gebietsteil und Erneuerungsbedarfe bei vorhandenen Spielplätzen
- Viele private Freiflächen im Gebiet versiegelt



Auszüge aus der Analyse

- Bedarf an zusätzlichen Schul- und Kitaplätzen
- Baulicher Sanierungs- und Erweiterungsbedarf bei den Jugendfreizeiteinrichtungen (JFEs)
- Wichtige kulturelle Einrichtungen mit Erneuerungsbedarf (u.a. Brotfabrik)
- Gute öffentliche Anbindung durch Bus und Tram
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung durch ortsfremde Durchgangsverkehre, kaum sichere Fußgängerquerungen und Radwege



DELPHI



2

Das Nicht-Festival des Sommers in Berlin

NIEMAND KOMMT
ALLE SIND DABEI

24.07.2020

www.niemandkommt.de

Leitbild, Leitlinien und Ziele

Leitbild

Leitlinien



Handlungsfelder



Ziele



Maßnahmen

Leitbild

„Das Gebiet rund um die Langhansstraße in Weißensee ist ein vom Handwerk geprägter Ort mit einer ganz eigenen Geschichte. Der besondere Gebietscharakter aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten und unter Wahrung der sozialen Mischung sowie Stärkung der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur behutsam entwickelt werden.“

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

1. Ortsbild, Wohnen und Arbeiten/Handwerk sichern und behutsam entwickeln
2. Grün- und Spielflächen schaffen und stärken, soziale Infrastruktur qualifizieren und ausbauen
3. Quartier an die Anforderungen der neuen Mobilität anpassen
4. Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Quartier entwickeln und umsetzen
5. Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteure vor Ort
(Bewohner*innen, Eigentümer*innen und Gewerbetreibende)

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

A. Wohnen und Gewerbe



- Ortsbild und städtebauliche Struktur erhalten und behutsam entwickeln
- Gewachsene Nutzungsart sichern und behutsam entwickeln
- Nutzungskonflikte vermeiden bzw. abbauen
- Unter- und ungenutzte Grundstücke unter Wahrung des Ortsbilds und der Nutzungsstruktur entwickeln
- Soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten
- Bedarfsgerechten, preiswerten Wohnraum neu schaffen
- Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln
- Gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erhalten

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen



- Neue wohnungsnahere öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen
- Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern
- Wohnungs- und siedlungsnahere Grün- und Freiflächen vernetzen
- Private wohnbezogene Freiflächen entsiegeln und gestalten



Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

C. Soziale und kulturelle Infrastruktur



- Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen)
- Besonders die Kapazitäten an Schulen und Kitas anpassen



Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

D. Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum



- Den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) neu aufteilen
- Durchgangsverkehre reduzieren
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und entwickeln
- Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum erhöhen
- Verkehrslärm weitestgehend reduzieren
- Nachhaltige Mobilitätsformen stärken und ausbauen



Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

E. Umwelt, Natur & Stadtklima



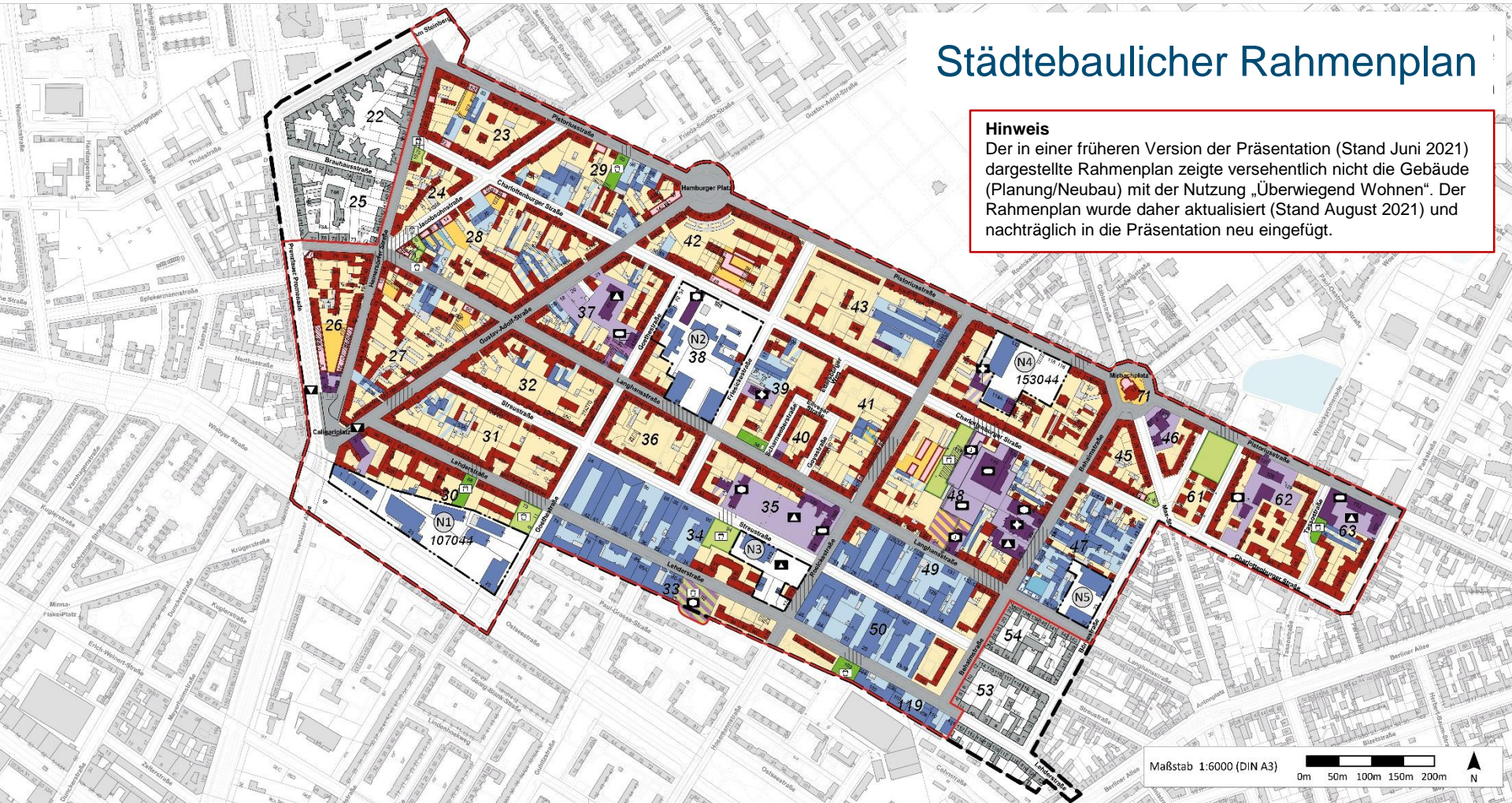
- Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern
- Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern
- Bodenbelastungen beseitigen
- Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen



Städtebaulicher Rahmenplan

Hinweis

Der in einer früheren Version der Präsentation (Stand Juni 2021) dargestellte Rahmenplan zeigte versehentlich nicht die Gebäude (Planung/Neubau) mit der Nutzung „Überwiegend Wohnen“. Der Rahmenplan wurde daher aktualisiert (Stand August 2021) und nachträglich in die Präsentation neu eingefügt.



Maßstab 1:6000 (DIN A3)

<p>Gebäude (Bestand/Planung)¹</p> <ul style="list-style-type: none"> Überwiegend Wohnen Überwiegend Gewerbe Gemeinbedarf Rückbau zu prüfen Nebengebäude 	<p>Flächen (Bestand/Planung¹)</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbezogene Freifläche Gewerbebezogene Freifläche Gemeinbedarfsbezogene Freifläche Wohn- und gewerbebezogene Freifläche Wohn- und gemeinbedarfsbezogene Fläche Fläche Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche Öffentliche Grünfläche 	<p> Neuordnungsbereich</p> <p>Vorgesehene, überwiegende Nutzungsart(en):</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf Wohnen und Gemeinbedarf Wohnen und Gewerbe Wohnen und Gewerbe 	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentliches Straßenland Öffentliches Straßenland mit erhöhtem Qualifizierungsbedarf² Verbesserung der Querbarkeit Blockdurchwegung (Lage noch zu klären) <p>² im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zu konkretisieren</p>	<p>Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schule Kindertagesstätte Sportstätte Jugendfreizeitanlage Spielplatz Kirchliche Einrichtung Kulturelle Einrichtung 	<p>Weitere Plandarstellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausnummer Blocknummer Grundstücksgrenze* Grenze Untersuchungsgebiet Grenze Sanierungsgebiet <p>* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt</p>	<p>Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin</p> <p>Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p> <p>Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH</p> <p>Stand: August 2021</p> <p>Quelle: -</p>
---	--	--	---	---	--	---

¹ Zeiträume für Planungen wie kurz-/mittel-/langfristig sind nicht differenziert dargestellt

Exkurs: Erweiterungsbereich um Block 107044



Exkurs: Erweiterungsbereich um Block 107044

Festgestellte städtebauliche Missstände

- Grundstücksstruktur erschwert Zugänglichkeit, insb. im hinteren Bereich (Autohaus)
- Ungleiches Verhältnis von Erschließungsfläche zur bebauten Fläche
- Hoher Versiegelungsgrad, nur vereinzelt Abstandsgrün vorhanden
- Grundstücke untergenutzt durch geringes - der zentralen Lage nicht angemessen - Maß der baulichen Nutzung
- Emissionsbedingte Nutzungskonflikte (insb. Lärm, Abgase) durch An-/Abfahrt, Werkstattarbeiten, Anlieferung und Müllentsorgung angrenzend an die Wohnbebauung im Norden
- Hohes Verkehrsaufkommen in der Ostseestraße (40.000 Kfz / 24 h), fehlender dauerhafter Radfahrstreifen, fehlende Querungsmöglichkeiten über die Ostseestraße
- Gestörtes Ortsbild durch fehlende Blockrandschließung und offene Bebauung, ungeordneter städtebaulicher Eingangsbereich ins Quartiers
- Fehlende städtebauliche Bezüge zu angrenzenden Blöcken

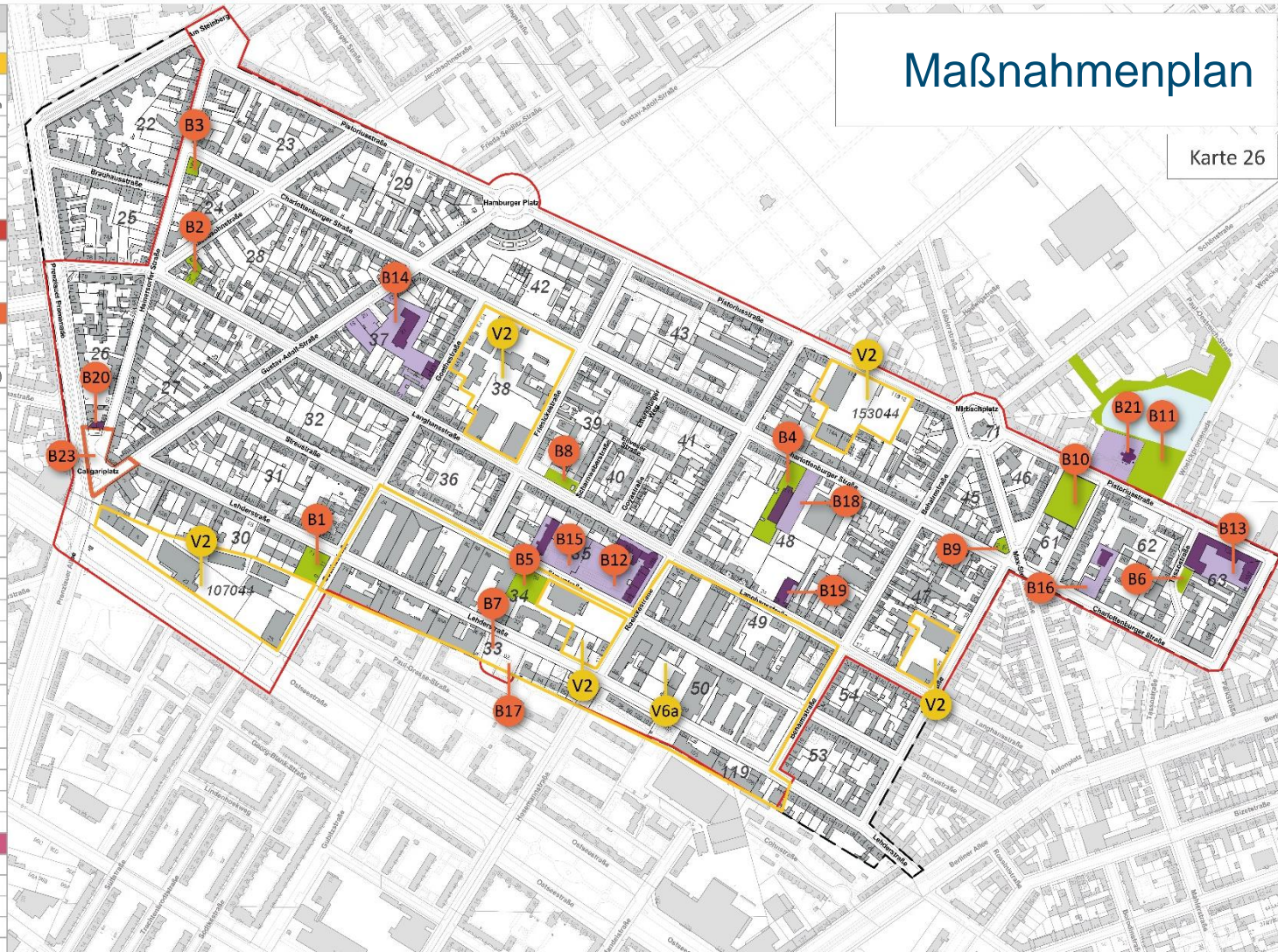


Maßnahmen



Maßnahmenplan

Karte 26



Maßnahmen (ausführliche Liste, s. Bericht)

Fettgedruckte Maßnahmen sind auf dem Plan verortet

Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss

- V1 Fortschreibung ISCK/Konkretisierung der Sanierungsziele
- V2 **Erarbeitung Blockkonzepte und bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen**
- V3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- V4 Sozialstudie
- V5 Studie zur Klimaanpassung
- V6 Gewerbestudie | **V6a Fokus Ruthenbergsche Höfe**
- V7 Weitere Vorbereitung, Abschluss der Gesamtmaßnahme

Ordnungsmaßnahmen

- O1 Grunderwerb unbebaute Grundstücke
- O2 Baureifmachung und Bodenordnung von Grundstücken
- O3 Umzug von Betrieben / BewohnerInnen nach § 180, § 181 BauGB

Baumaßnahmen

- B1 Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 73 / Goethestr. 9, 11)
- B2 Errichtung eines Spielplatzes (Jacobsohnstr. 6, Langhansstraße 71)
- B3 Errichtung eines Spielplatzes Charlottenburger Str. 75 / Heinersdorfer Str. 19)
- B4 Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Straße 116)
- B5 Errichtung eines Spielplatzes (Streustraße 94)
- B6 Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostraße 12-14)
- B7 Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstraße 89-92)
- B8 Pocketpark Langhansstraße
- B9 Entwicklung Grünfläche (Charlottenburger Str. 12 / Max-Steine-Str. 30)
- B10 Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche
- B11 Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl/Jürgen-Kuczynski-Park
- B12 Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Heinz-Brandt-Schule
- B13 Sanierung und Qualifizierung Primo-Levi-Grundschule
- B14 Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung Grundschule am Hamburger Platz
- B15 Sanierung und Qualifizierung Kita Nordost
- B16 Erweiterung und Qualifizierung Kita Charlottes Spatenkinder
- B17 Errichtung Integrations-/Inklusions-Kita (Lehderstraße 89-92)
- B18 Neubau der JFE Maxim und Neugestaltung der Außenflächen
- B19 Sanierung und Erweiterung der JFE OC23
- B20 Modernisierung und Instandsetzung der Brotfabrik
- B21 Erweiterung des Stadtteilzentrums FreizeitHaus e.V.
- B22 Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes
- B23 Qualifizierung des Caligariplatzes
- B24 Umsetzung der Maßnahmen der Studie zur Klimaanpassung

Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin

- A1 Einsatz Gebietsbeauftragte zur Steuerung der Gesamtmaßnahme
- A2 Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- A3 Verfügungsfonds
- A4 Energetische Beratung private Eigentümerinnen und Eigentümer
- A5 "Begrünungsprogramm" zur Entseelung/Gestaltung privater Freiflächen

Maßnahmennummer

- V1** Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung
- B1** Baumaßnahmen

Grüne, soziale und kulturelle Infrastruktur

- Öffentlich Grün- und Freiflächen
- Standorte soziale und kulturelle Infrastruktur

Weitere Gebäude

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen

- 21 Hausnummer
- 33 Blocknummer
- Grundstücksgrenze*
- Erschließung
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Grenze Sanierungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand: Mai 2021
Quelle:

Plan zum Download auf:
mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse

Leitbild

Leitlinien

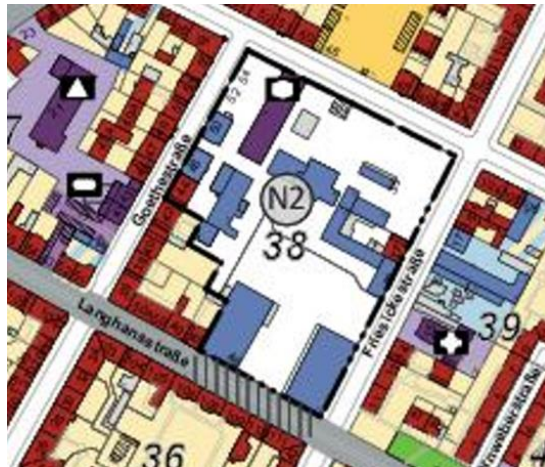
Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

V | Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung & Abschluss (Auszug)

V2: Blockkonzepte und bedarfsbezogene Aufstellung von Bebauungsplänen



- Darstellung der künftigen Entwicklung nach Art und Maß der Nutzung der Grundstücke

V3: Verkehrs- und Mobilitätskonzept



- Neuaufteilung des öffentlichen Raums
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs u.a.

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

V | Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung & Abschluss (Auszug)

V4: Sozialstudie



- Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele

V6: Gewerbestudie



- Sicherung der vorhandenen Gewerbestruktur, Untersuchung von Nutzungskonflikten, Umzug von Betrieben
- Erhalt und behutsame Entwicklung der Ruthenbergschen Höfe

Leitbild

Leitlinien

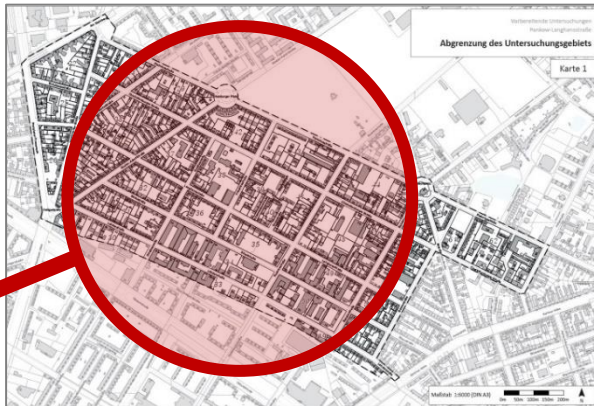
Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

0 | Ordnungsmaßnahmen (Auszug)

02: Grunderwerb unbebauter Grundstücke zur Sicherung von öffentlichen Standorten



Goethestraße 39



Langhansstraße 53

Leitbild

Leitlinien

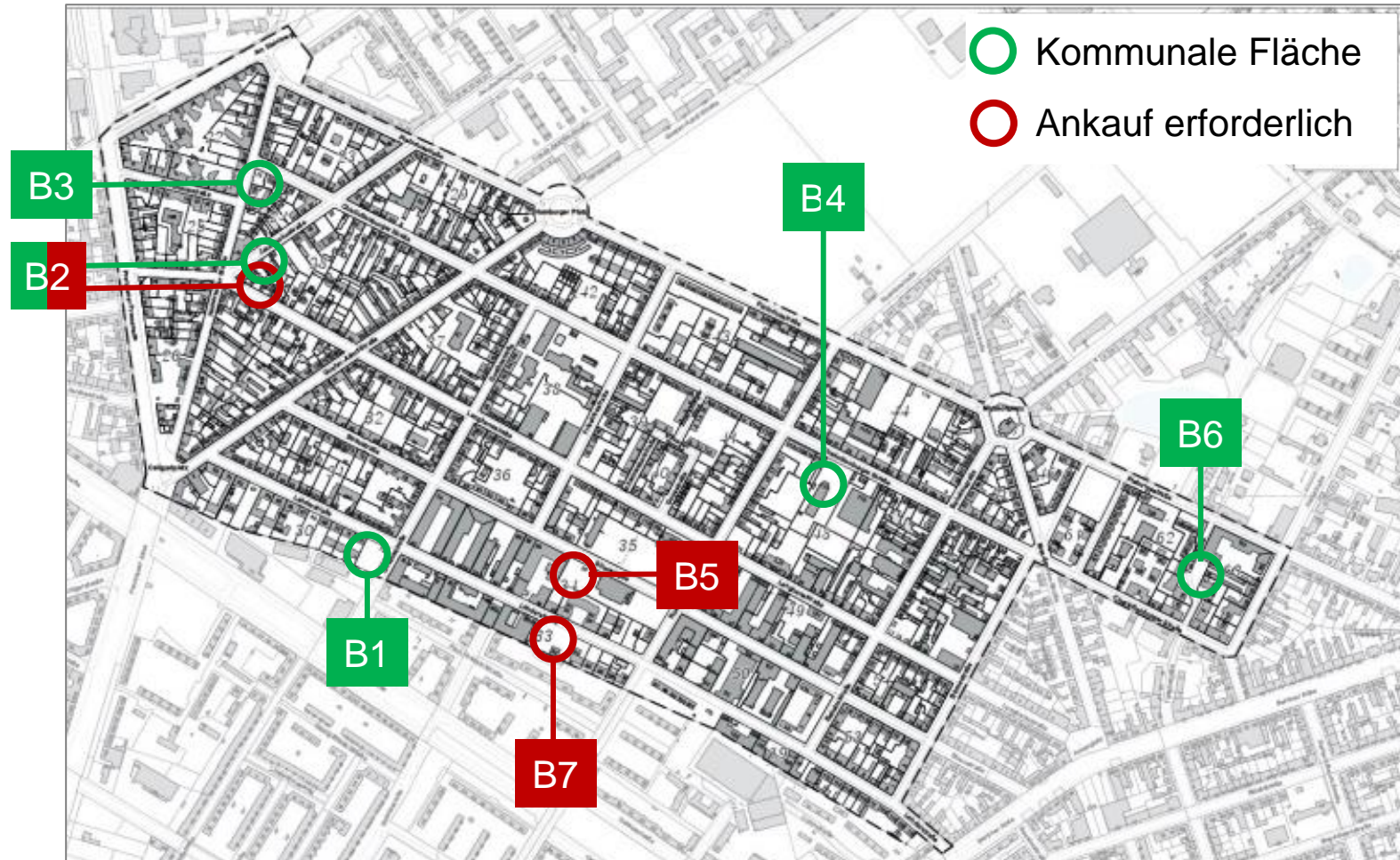
Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

B1-B5: Errichtung von sechs Spielplätzen, **B6:** Erneuerung Spielplatz



Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

Neuanlage von sechs Spielplätzen

B1: Lehderstr. 73 /
Goethestr. 9-11



Umsetzung geplant ab **2022**

B2: Jacobsohnstr. 6 /
Langhansstr. 71

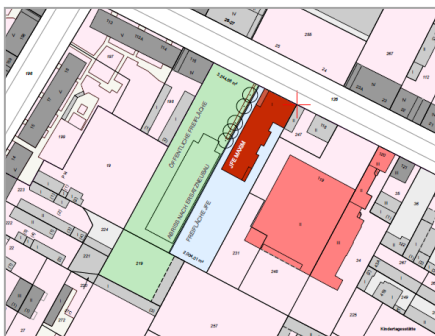


Umsetzung geplant ab **2022**

B3: Charlottenburger Str.
75 / Heinersdorfer Str. 19



B4: Außenfläche Maxim



B5: Streustr. 94



B7: Lehderstr. 91/92



Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

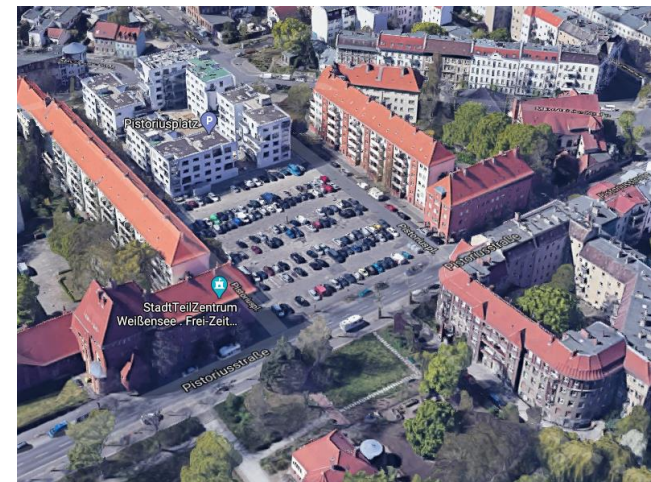
B | Baumaßnahmen (Auszug)

B8: Pocketpark (Langhansstr. 38/40/41)



- Derzeit einzige öffentliche Grünfläche im Gebiet
- Gestaltung als attraktive Aufenthaltsfläche unter Berücksichtigung des Lärmschutzes

B10: Neuanlage Pistoriusplatz als öffentliche Grünfläche



- Im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt
- Gestaltung als attraktive Aufenthaltsfläche mit hohem Grünanteil
- Verbindung zu Grünflächen im Norden

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

B12: Heinz-Brandt-Schule



- Sanierung, Erweiterung Schulstandort (Ankauf erforderlich)
- Erweiterung Sporthalle
- Qualifizierung Außenflächen

B13: Primo-Levi-Grundschule



- Sanierung des Schulgebäudes und Umwandlung zu einer Grundschule
- Qualifizierung der Außenflächen

B14: Grundschule am Hamburger Platz



- Sanierung der Sporthalle
- Qualifizierung der Außenflächen, Arrondierung Schulstandort
- Erweiterung der modularen Ergänzungsbauten

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

B18:

Jugendfreizeiteinrichtung Maxim



- Neubau der JFE als Blockrandschließung
- Um- und Neugestaltung der Außenflächen

B19:

Jugendfreizeiteinrichtung OC23



- Sanierung und Erweiterung der JFE
- Anlage einer Außenflächen (Ankauf erforderlich)
- Schaffung einer Blockdurchwegung zwischen JFE OC23 und JFE Maxim

Leitbild

Leitlinien

Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

B20: Brotfabrik



- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes

B21: FreiZeitHaus e.V.



- Lage im Verflechtungsbereich
- Erweiterung des Gebäudes zur langfristigen Sicherung der Nutzung

Leitbild

Leitlinien

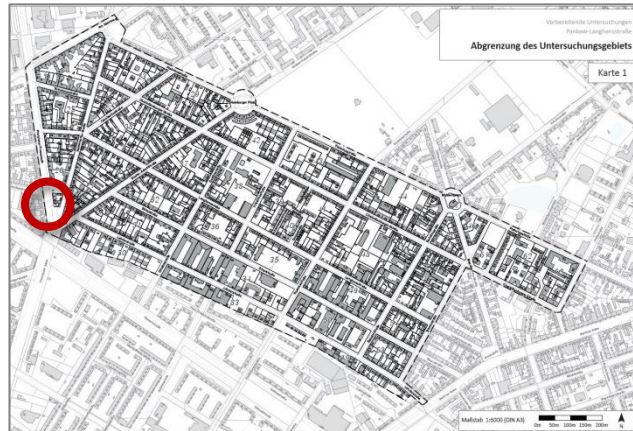
Handlungsfelder

Ziele

Maßnahmen

B | Baumaßnahmen (Auszug)

B23: Qualifizierung des Caligariplatzes als Stadtplatz und Eingangsbereich



Leitbild



Leitlinien



Handlungsfelder



Ziele



Maßnahmen

A | Maßnahmen zur Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung Berlin

A5: Begrünungsprogramm



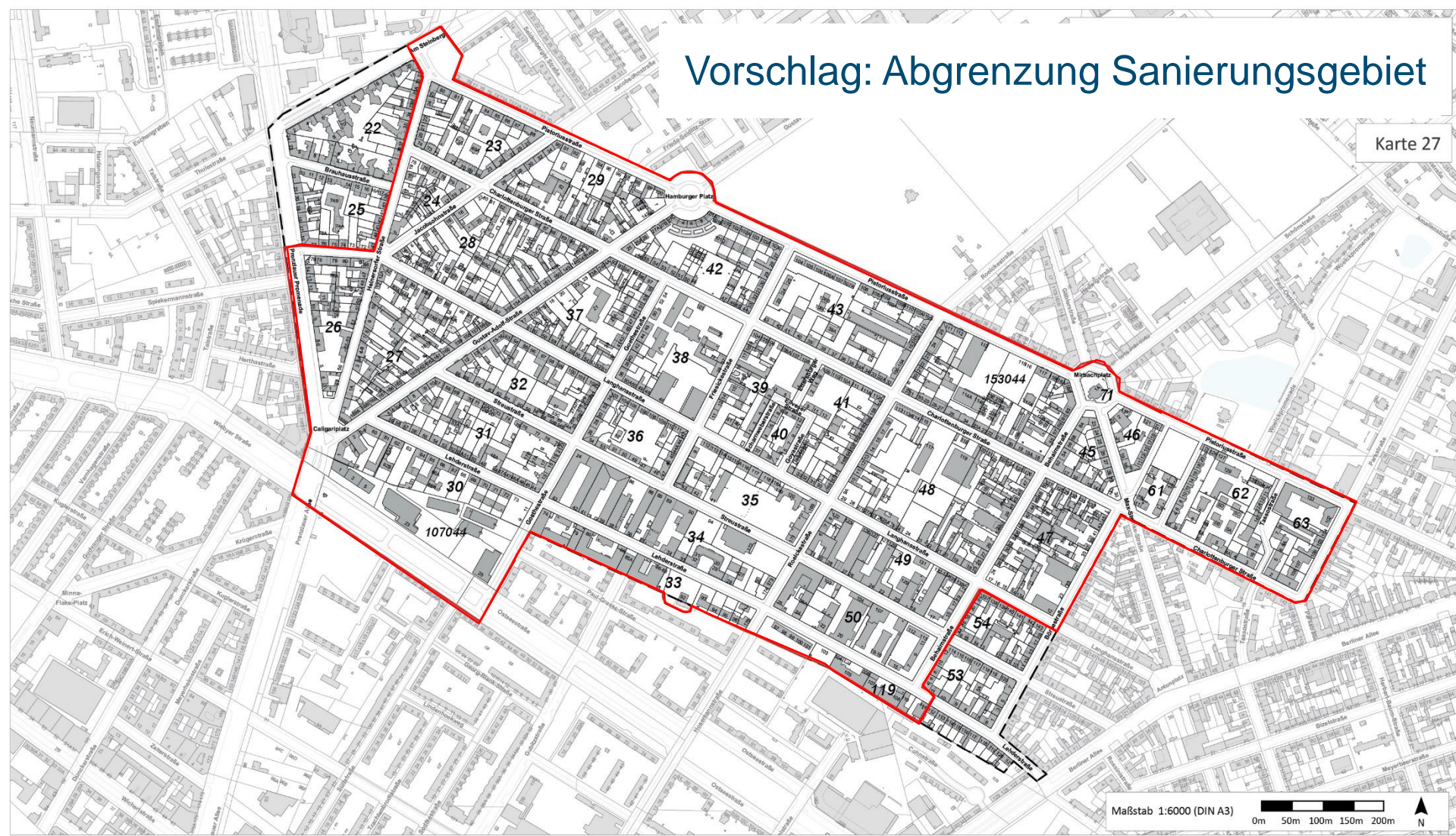
- Aktivierung Eigentümer*innen und bürgerschaftliches Engagement
- Ziel: private Freiflächen/Höfe entsiegeln und ökologisch begrünen



Abgrenzung des Sanierungsgebiets und Wahl des Verfahrens

Vorschlag: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Karte 27



Sanierungsgebiet
— Grenze Sanierungsgebiet

Weitere Gebäude
 Hauptgebäude
 Nebengebäude

Weitere Plandarstellungen
 21 Hausnummer
 33 Blocknummer
 Grundstücksgrenze*
 Erschließung
 Grenze Untersuchungsgebiet

* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt

Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Auftragnehmer: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Stand: November 2020
Quelle:

Empfehlung Sanierungsverfahren

Kriterien für die Wahl des Sanierungsverfahrens

1. Erwartung einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung infolge der Sanierung
2. Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden sind
3. Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation, die sanierungsbedingte Nutzungen behindert

- Das *vereinfachte Sanierungsverfahren* ist anzuwenden, wenn keines der drei genannten Kriterien vorliegt. Sofern mindestens eines der Kriterien erfüllt ist, ist das *umfassende Sanierungsverfahren* (gesetzlicher Regelfall) anzuwenden.

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW:
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Arbeitshilfe

Empfehlung Sanierungsverfahren

Kriterien für die Wahl des Sanierungsverfahrens

1. Erwartung einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung infolge der Sanierung **[trifft zu]**
2. Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden sind **[trifft zu]**
3. Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation, die sanierungsbedingte Nutzungen behindert **[trifft zu]**

➤ Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird empfohlen, das **umfassende Sanierungsverfahren** mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden.



Rechtliche Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

Rechtliche Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

- Durchführung einer **Kaufpreisprüfung** bei Grundstücksverkäufen zur Vermeidung von Bodenspekulationen durch die sanierungsbedingte Aufwertung; die Kaufpreisprüfung erfolgt auf Basis des amtlichen Verkehrswerts (nach § 153 BauGB)
- Erforderlichkeit des Einholens von **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** für eine Reihe von Vorhaben, z.B. Baumaßnahmen (Errichtungen, Änderungen, Abrisse; Nutzungsänderungen), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Veräußerung eines Grundstücks; dabei wird geprüft, ob das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht (nach §§ 144, 145 BauGB)
- **Vorkaufsrecht** der Gemeinde für Grundstücke, die innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen (nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- **Auskunftspflicht** für Eigentümer*innen über Sachlagen, deren Kenntnis zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist – dies erfolgt nur zu Zwecken der Sanierung (nach § 138 BauGB)

Rechtliche Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

- Entrichtung von **Ausgleichsbeträgen** durch die Eigentümer*innen an das Land Berlin zur anteiligen Finanzierung der Sanierung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten Erhöhung** des Bodenwerts des Grundstücks; die Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) und Endwert (sanierungsbedingter Bodenwert) (nach § 154 BauGB)

Rechtliche Auswirkungen bei einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

- Eintragung eines **Sanierungsvermerks** im Grundbuch sämtlicher Grundstücke des Sanierungsgebiets
- **Beteiligung und Mitwirkung** der Anwohnenden, Eigentümer*innen, im Gebiet Arbeitenden und weiteren Akteuren an der Gebietsentwicklung
- **Einsatz von Städtebaufördermitteln** aus dem Programm „**Lebendige Zentren und Quartiere**“ für die Umsetzung der Maßnahmen (u.a. Schulen, Kitas, öffentliche Grünflächen)
- **Härteausgleich für Mieter*innen** sowie Gewerbetreibende (nach § 181 BauGB), **Unterstützung der Mieter*innen** durch soziale Sanierungsziele und einen Sozialplan (nach § 180 BauGB)
- **Erhöhte steuerliche Absetzung** der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümer*innen nach § 7h Einkommenssteuergesetz
- Ggf. **Unterstützung von Ordnungsmaßnahmen** auf privaten Grundstücken (z.B. Umzug von Bewohner*innen und Betrieben, Abriss, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen)



Pause



4) Rückfragen und Diskussion



5) Ausblick

Anstehende Schritte

Senatsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	25. Juni 2019
Bestandsaufnahme/Analyse	November 2019 – Feb. 2020
Frühzeitige TÖB-Beteiligung	November 2019
Interviews mit Schlüsselakteuren	Januar / Februar 2020
1. öffentliche Auftaktveranstaltung	11. Februar 2020
Schriftliche Befragung der Eigentümer*innen	Februar – März 2020
1. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	15. September 2020
2. öffentliche Beteiligung (analog/digital)	19.09. bis 11.10.2020
Senatsbeschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets	6. Oktober 2020
Städtebaulicher Rahmenplan (Entwurf), Maßnahmen, Kosten-/Finanzierungsübersicht	Oktober / November 2020
TÖB-Beteiligung; inkl. Bewertung der Stellungnahmen	Dezember 2020 / Feb. 2021
2. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	23. März 2021
Interne Diskussion zu den Ableitungen aus der VU	Mai/Juni 2021
3. öffentliche Ergebnispräsentation (analog/digital) inkl. Dokumentation / Beantwortung häufiger gestellter Fragen auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	23. Juni 2021
Abschlussbericht (Endfassung)	Juli 2021
Vorbereitung der Rechtsverordnung / Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Ab Juli 2021

Was passiert als nächstes?

- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Anschließend geplant: Rechtsverordnung mit Empfehlung an den Berliner Senat das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen

Erste Maßnahmen (Auswahl)

- Beauftragung eines Sanierungsbeauftragten zur Unterstützung des Bezirks bei der Umsetzung des Verfahrens
- Beauftragung vertiefender Konzepte (u.a. Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Sozialstudie)
- Planerische Vorbereitung für den Neubau des Spielplatzes auf dem Grundstück Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11

Einbindung und Wahl einer Stadtteilvertretung

- Eine **Stadtteilvertretung** begleitet als offizielle Vertretung der Bewohnerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzenden den gesamten Prozess der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (rund 15 Jahre)
- Die **Stadtteilvertretung** erhält 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**
- **Interesse, dabei zu sein?**
Dann melden Sie sich unter: stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de
- Über die Mitwirkungsmöglichkeiten und die Wahl dieses **Gremiums** werden Sie rechtzeitig informieren!



Vielen Dank!

