



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



**Öffentliche Ergebnispräsentation**

Mittwoch, 23. Juni 2021 | Videokonferenz

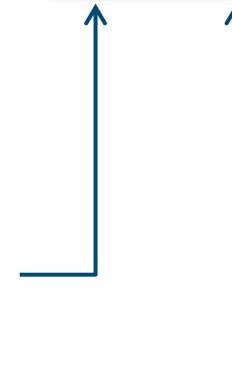


# 1) Hinweise für die Veranstaltung



## 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](https://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

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



### 3) Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

# Was bisher geschah

<b>Senatsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen</b>	<b>25. Juni 2019</b>
Bestandsaufnahme/Analyse	November 2019 – Feb. 2020
Frühzeitige TÖB-Beteiligung	November 2019
Interviews mit Schlüsselakteuren	Januar / Februar 2020
<b>1. öffentliche Auftaktveranstaltung</b>	<b>11. Februar 2020</b>
<b>Schriftliche Befragung der Eigentümer*innen</b>	<b>Februar – März 2020</b>
1. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	15. September 2020
<b>2. öffentliche Beteiligung (analog/digital)</b>	<b>19.09. bis 11.10.2020</b>
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
<b>3. öffentliche Ergebnispräsentation (analog/digital)</b>	<b>23. Juni 2021</b>
<b>Abschlussbericht (Endfassung)</b>	<b>Juli 2021</b>
<b>Vorbereitung der Rechtsverordnung / Abwägung d. priv. und öfftl. Belange</b>	<b>Ab Juli 2021</b>

# 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

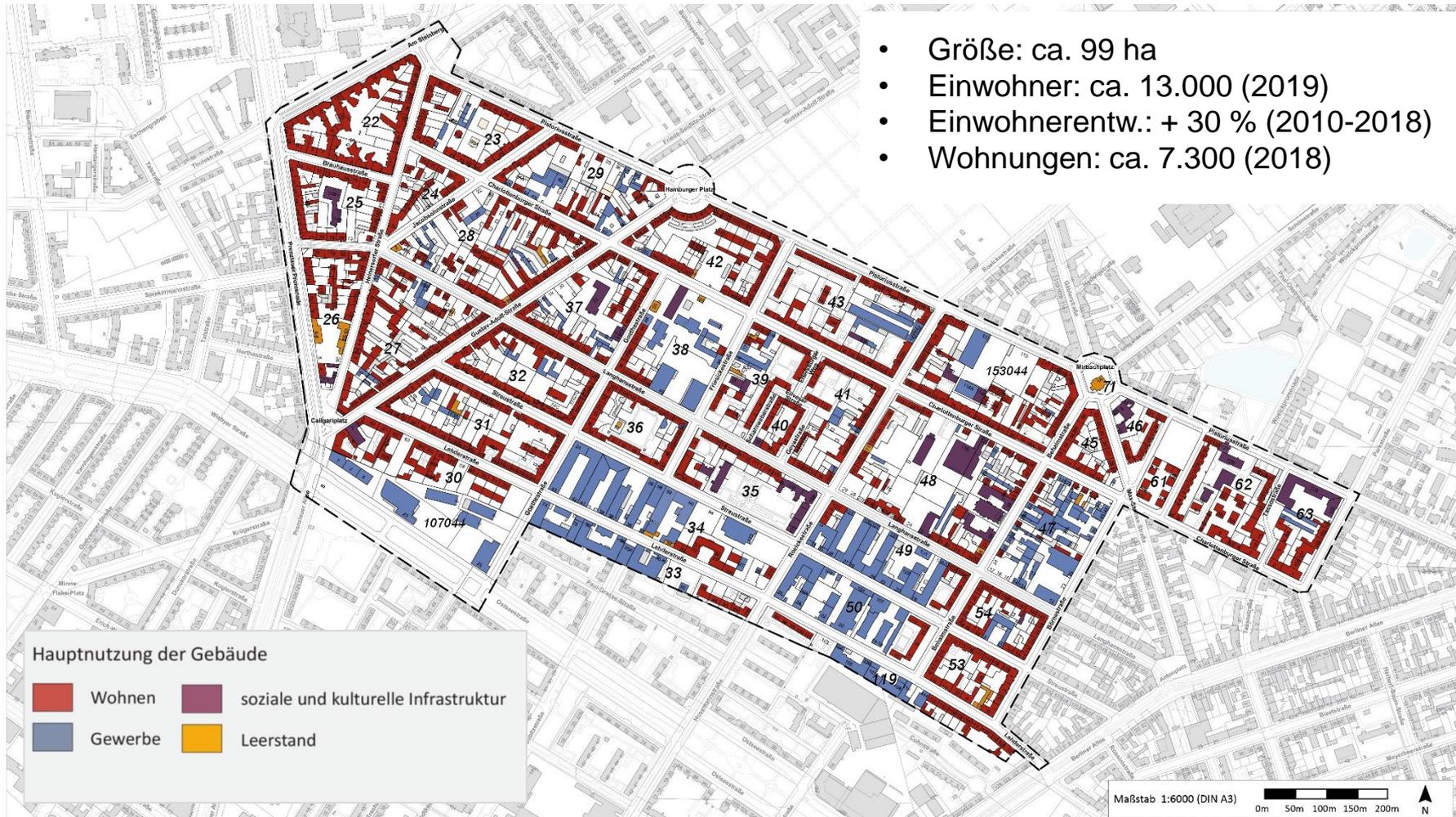
Pistoriusstraße

**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](http://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 wohnungsnahе öffentliche Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen schaffen
- Qualität der bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen verbessern
- Wohnungs- und siedlungsnahе 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



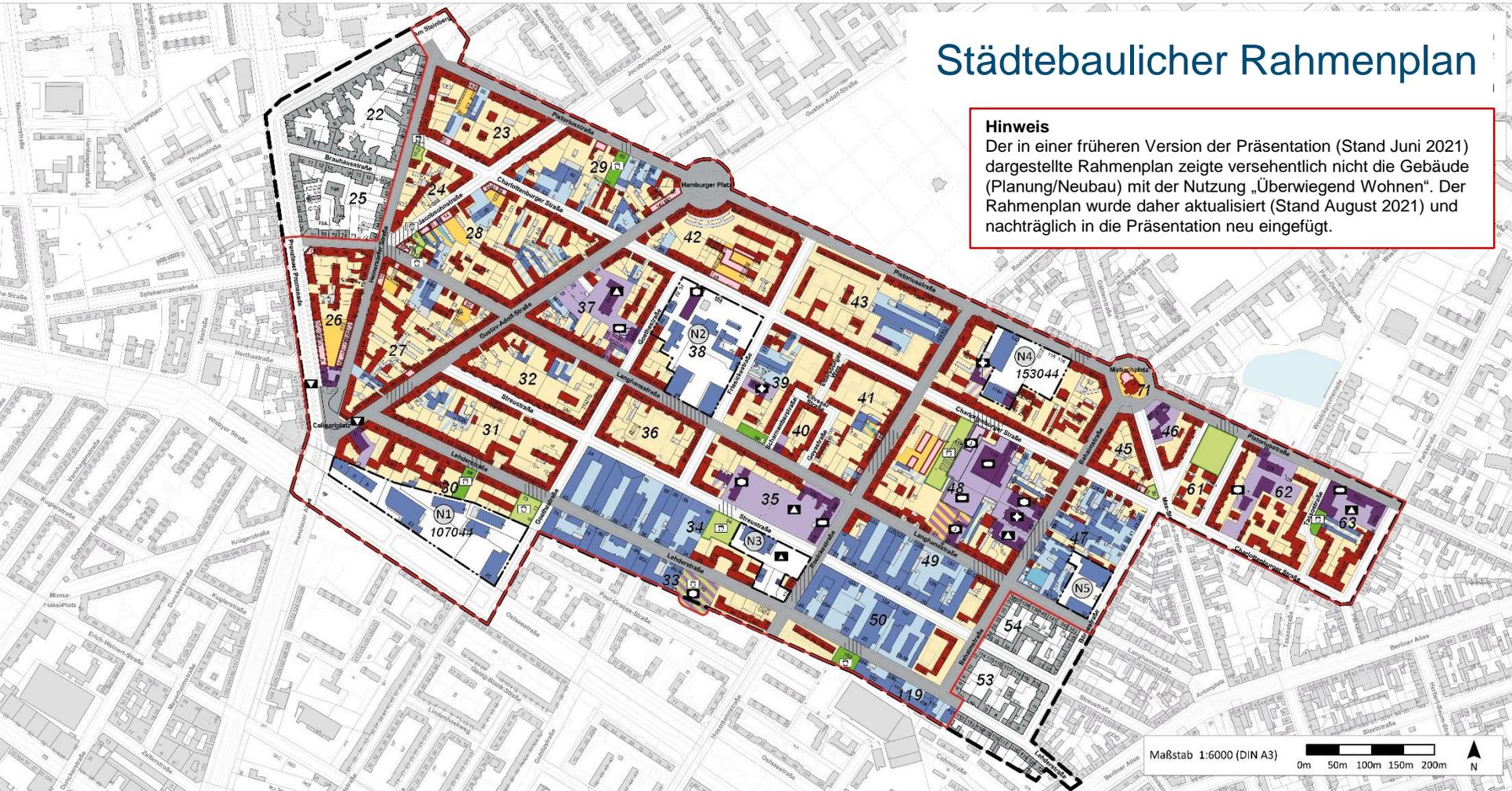
- Kleinklimatische Situation durch Entsiegelung und Begrünung verbessern
- Öffentlichen und privaten Gebäudebestand behutsam energetisch erneuern
- Bodenbelastungen beseitigen
- Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickeln und umsetzen



# 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.



<p><b>Gebäude (Bestand/Planung)<sup>1</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c00000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Überwiegend Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000c0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Überwiegend Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gemeinbedarf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Rückbau zu prüfen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nebengebäude</li> </ul>	<p><b>Flächen (Bestand/Planung)<sup>1</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnbezogene Freifläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gewerbebezogene Freifläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gemeinbedarfsbezogene Freifläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohn- und gewerbebezogene Freifläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohn- und gemeinbedarfsbezogene Fläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #000 2px, #000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fläche Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Öffentliche Grünfläche</li> </ul>	<p><b>(N) Neuordnungsbereich</b></p> <p>Vorgesehene, überwiegende Nutzungsart(en):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">N1</span> Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">N2</span> Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">N3</span> Wohnen und Gemeinbedarf</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">N4</span> Wohnen und Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">N5</span> Wohnen und Gewerbe</li> </ul>	<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Öffentliches Straßenland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Öffentliches Straßenland mit erhöhtem Qualifizierungsbedarf<sup>2</sup></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Verbesserung der Querbarkeit</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Blockdurchwegung (Lage noch zu klären)</li> </ul> <p><sup>2</sup> im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zu konkretisieren</p>	<p><b>Planzeichen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">▲</span> Schule</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">◼</span> Kindertagesstätte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">◻</span> Sportstätte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">⏸</span> Jugendfreizeitanlage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; text-align: center; line-height: 15px;">◻</span> Spielplatz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">✙</span> Kirchliche Einrichtung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; color: white; text-align: center; line-height: 15px;">▼</span> Kulturelle Einrichtung</li> </ul>	<p><b>Weitere Plandarstellungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 21 Hausnummer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 33 Blocknummer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Grundstücksgrenze*</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Grenze Untersuchungsgebiet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Grenze Sanierungsgebiet</li> </ul> <p>* außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Flurstücksgrenzen dargestellt</p>	<p><b>Auftraggeber:</b> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung Württembergische Straße 6, 10707 Berlin</p> <p><b>Auftragnehmer:</b> S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p> <p><b>Plangrundlage:</b> Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH</p> <p>Stand: August 2021</p> <p>Quelle: -</p>
---	---	---	---	---	---	---

<sup>1</sup> 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

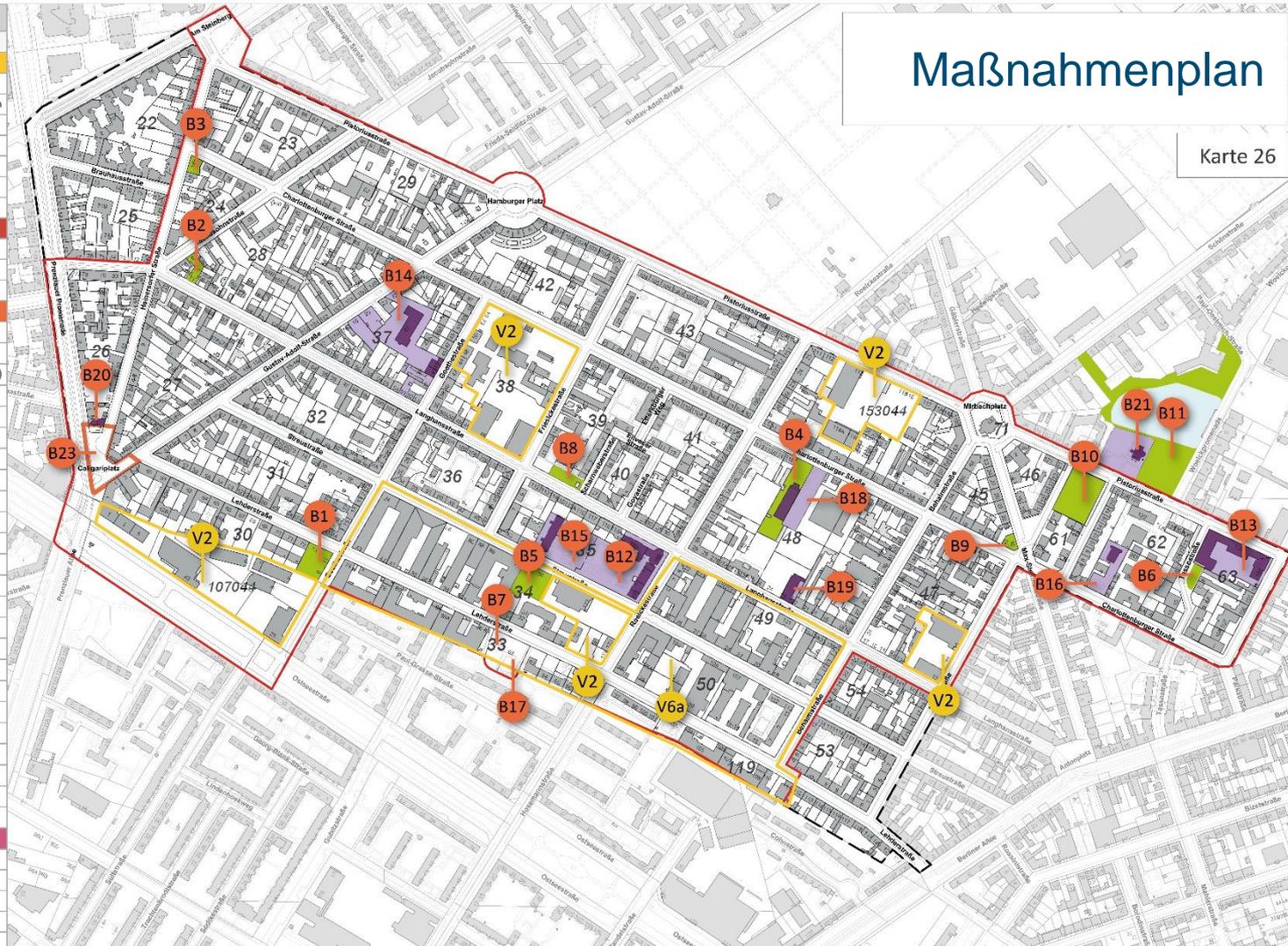


# Maßnahmen



# 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](http://mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse)

Leitbild

Leitlinien

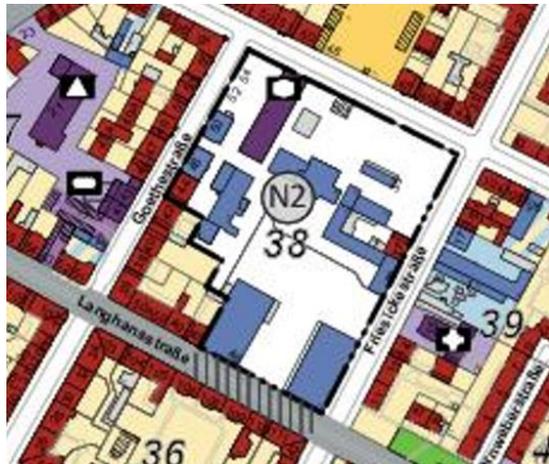
Handlungsfelder

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

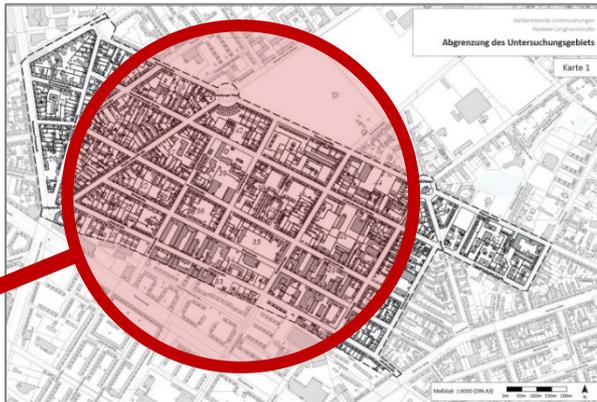
Handlungsfelder

Ziele

**Maßnahmen**

## 0 | Ordnungsmaßnahmen (Auszug)

### 02: Grunderwerb unbebauter Grundstücke zur Sicherung von öffentlichen Standorten



Goethestraße 39



Langhansstraße 53

Leitbild

Leitlinien

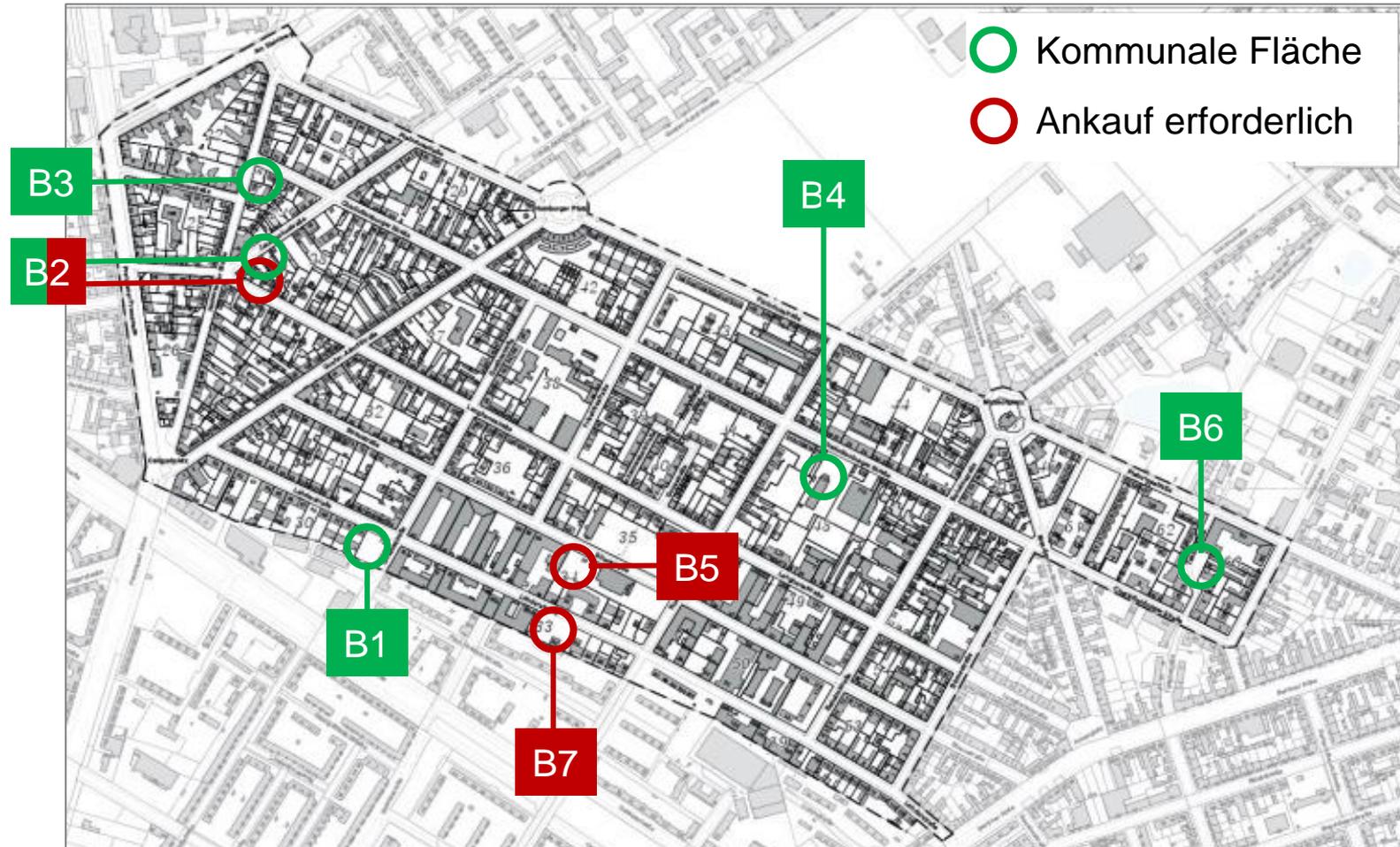
Handlungsfelder

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.



Quelle: Website FreiZeitHaus e.V.

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

Leitbild

Leitlinien

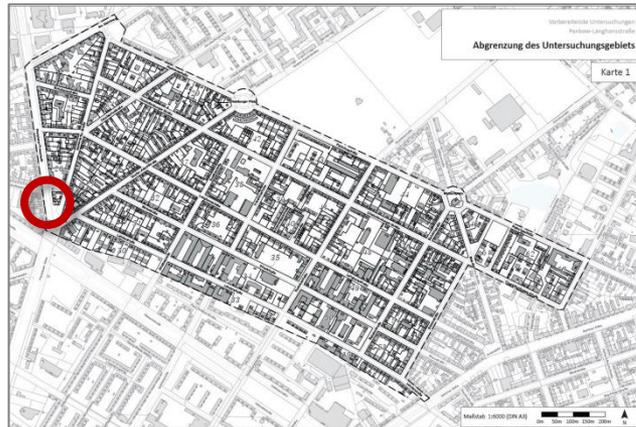
Handlungsfelder

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



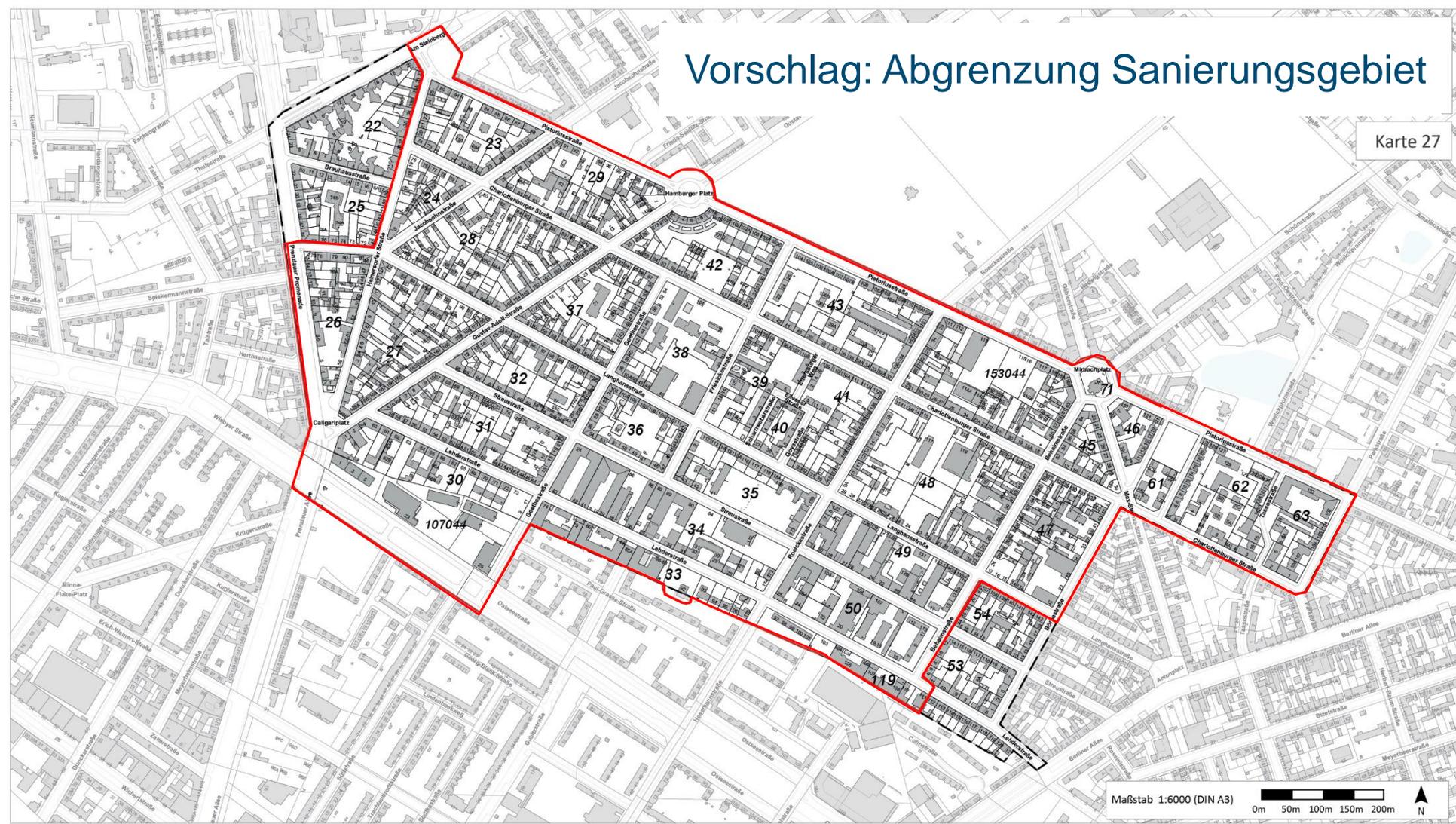
- Aktivierung Eigentümer\*innen und bürgerschaftliches Engagement
- Ziel: private Freiflächen/Höfe entsiegeln und ökologisch begrünen



## 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

<b>Senatsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen</b>	<b>25. Juni 2019</b>
Bestandsaufnahme/Analyse	November 2019 – Feb. 2020
Frühzeitige TÖB-Beteiligung	November 2019
Interviews mit Schlüsselakteuren	Januar / Februar 2020
<b>1. öffentliche Auftaktveranstaltung</b>	<b>11. Februar 2020</b>
<b>Schriftliche Befragung der Eigentümer*innen</b>	<b>Februar – März 2020</b>
1. Präsentation BVV Ausschuss StadtGrün	15. September 2020
<b>2. öffentliche Beteiligung (analog/digital)</b>	<b>19.09. bis 11.10.2020</b>
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
<b>3. öffentliche Ergebnispräsentation (analog/digital) inkl. Dokumentation / Beantwortung häufiger gestellter Fragen auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</b>	<b>23. Juni 2021</b>
<b>Abschlussbericht (Endfassung)</b>	<b>Juli 2021</b>
<b>Vorbereitung der Rechtsverordnung / Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>Ab Juli 2021</b>

## 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](mailto:stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de)
- Über die Mitwirkungsmöglichkeiten und die Wahl dieses **Gremiums** werden Sie rechtzeitig informieren!



**Vielen Dank!**

