



Bezirksamt
Pankow

Sonatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN



**Öffentliche
Ergebnispräsentation
am 23.06.2021**

Gebiet Langhansstraße

Informationen

zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen

Was bisher geschah

Am 25. Juni 2019 hat der Berliner Senat die Erarbeitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Pankow-Langhansstraße beschlossen. Am 6. Oktober 2020 wurde das Gebiet durch einen Senatsbeschluss um Block 107044 erweitert. Die Untersuchungen dienen dem Land Berlin als Grundlage für die Entscheidung, ob und in welchem Umfang ein Sanierungsgebiet festgelegt wird. Ausschlaggebend hierfür ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Im Oktober 2019 wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) mit der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte zunächst eine genauere Analyse des Gebiets. Städtebauliche Missstände wurden festgestellt, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele abgeleitet sowie Maßnahmen entwickelt, die in einem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und der Verfahrenswahl münden.

Ein Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren für die vorbereitenden Untersuchungen wurde entwickelt, um die Belange der Bewohner*innen, Eigentümer*innen, der Gewerbetreibenden und weiterer Akteure (bspw. Vereine) in den Prozess einzubinden. In einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren mit analogen und digitalen Formaten wurde parallel zu den Untersuchungen informiert, diskutiert und Anregungen aufgenommen. Zu den Beteiligungsformaten zählen eine öffentliche Auftaktveranstaltung im Februar 2020 mit über 200 Teilnehmenden sowie eine parallel durchgeführte Eigentümerbefragung mit einem hohen Rücklauf von 30 %. Weiterhin fand im September/Oktober 2020 die zweite öffentliche Beteiligung zu den Ergebnissen der Analyse, zu Leitbild und Zielen sowie ersten Maßnahmenvorschlägen statt. Auch die hier geäußerten über 300 Beiträge wurden ausgewertet und in die vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Das dokumentierte Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren finden Sie hier: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/vu/de/pankow-langhansstr.shtml>.

Die Untersuchungsergebnisse liegen nun vor und werden in diesem Informationsblatt kurz zusammengefasst. Dargestellt werden Auszüge aus der Analyse, das Leitbild und die Leitlinien für das Gebiet sowie die Sanierungsziele. Darüber hinaus finden Sie Informationen zu den entwickelten Maßnahmen und zum weiteren Verfahren. Viel Spaß beim Lesen!

Ergebnisse der Bestandsanalyse

Das Gebiet Langhansstraße ist durch eine berlintypische Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet. Eine Besonderheit stellen die Ruthenbergschen Höfe dar, welche ausschließlich gewerblich genutzt werden. Ebenfalls weist das Gebiet zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gebäude mit baukulturellem Wert auf. Viele Handwerks- und Gewerbebetriebe sind hier angesiedelt. Die privaten Freiflächen bieten Chancen zur Entsiegelung, Gestaltung und Begrünung. Mehrere Grundstücke bieten Potential für eine bessere Ausnutzung.

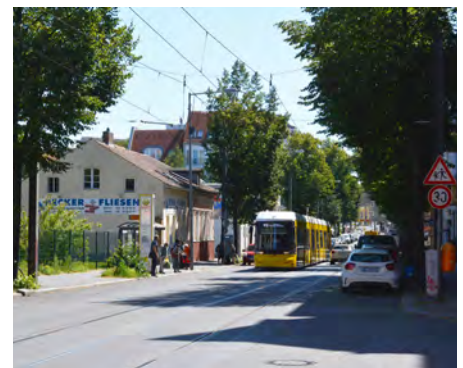
Daneben wurden auch Problemlagen identifiziert. Für das gesamte Gebiet zeigt sich ein hohes Defizit an öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen. Zudem besteht der Bedarf nach zusätzlichen Schul- und Kitaplätzen sowie nach Sanierung und Erweiterung von weiteren Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur - wie z.B. bei den beiden Jugendfreizeiteinrichtungen. Die Gebäude im Gebiet sind teilweise sanierungsbedürftig, etliche Ladenlokale stehen leer. Während die öffentliche Anbindung durch Bus und Tram gut ist, sorgt ein hoher Anteil an ortsfremden Durchgangsverkehr für eine starke Verkehrs-, Lärm- und Luftbelastung. Die stadtklimatische Situation im Gebiet ist ungünstig, es besteht der Bedarf an Maßnahmen der Regenwasserversickerung und -nutzung.



Die Gebäude im Gebiet wurden erfasst © S.T.E.R.N. GmbH



Brotfabrik am Caligariplatz © S.T.E.R.N. GmbH



Tram in der Langhansstraße © S.T.E.R.N. GmbH



Workshop während der öffentlichen Auftaktveranstaltung am 11.02.2020 © S.T.E.R.N. GmbH



Informations- und Beteiligungsstand am 26.09.2020 auf dem Antonplatz © S.T.E.R.N. GmbH

Leitbild, Leitlinien und Ziele

Auf Basis der Bestandsanalyse wurden ein Leitbild und übergreifende Entwicklungsziele (Leitlinien) für den angestrebten Zustand des Gebiets rund um die Langhansstraße formuliert. Diese wurden in Handlungsfeldern und Sanierungszielen konkretisiert.

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.“

Sanierungsziele

Handlungsfeld 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
- Preiswerten Wohnraum neu schaffen
- Gewerbeflächen sichern und weiterentwickeln
- Gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erhalten

Handlungsfeld Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

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

Leitlinien

- Ortsbild, Wohnen und Arbeiten/Handwerk erhalten und behutsam entwickeln
- Grün- und Spielflächen schaffen und stärken, soziale und kulturelle Infrastruktur qualifizieren und ausbauen
- Quartier an die Anforderungen der neuen Mobilität anpassen
- Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Quartier entwickeln und umsetzen
- Steuerung der Gebietsentwicklung und kontinuierliche Beteiligung der Akteure (das heißt: im Sinne von Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibende und Anderer)

Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur

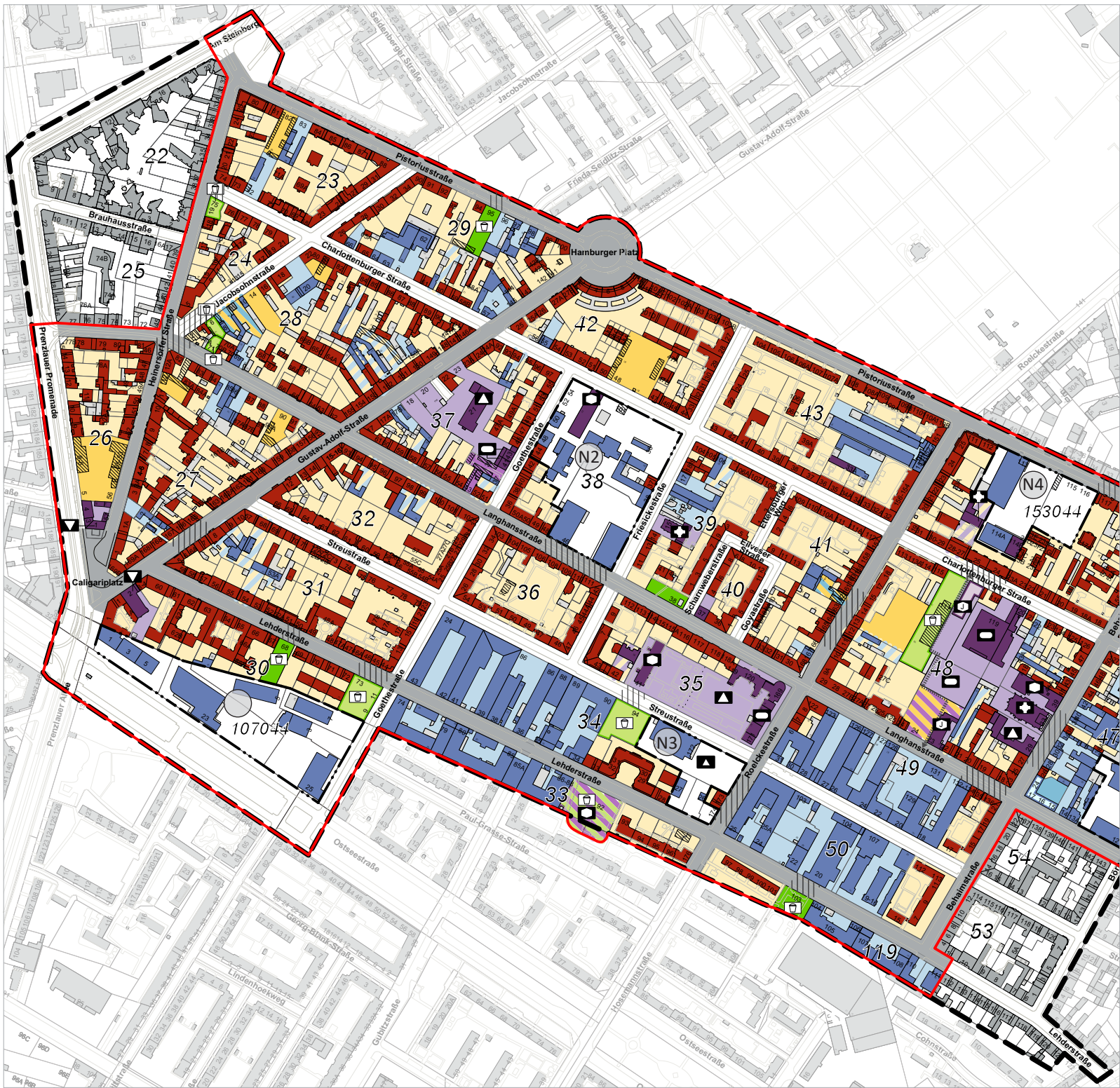
- Vorhandene Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sichern, bedarfsgerecht anpassen und qualifizieren (Quantität und Qualität der Gebäude und Außenflächen)
- Besonders die Kapazitäten an Kitas und Schulen anpassen

Handlungsfeld 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 u. ausbauen

Handlungsfeld Umwelt, Natur und 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



Gebäude (Bestand/Planung¹)

- Überwiegend Wohnen
- Überwiegend Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Rückbau zu prüfen
- Nebengebäude

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

Flächen (Bestand/Planung¹)

- Wohnbezogene Freifläche
- Gewerbebezogene Freifläche
- Gemeinbedarfsbezogene Freifläche
- Wohn- und gewerbebezogene Freifläche
- Wohn- und gemeinbedarfsbezogene Fläche
- Fläche Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

(N) Neuordnungsbereich

Vorgesehene, überwiegende Nutzungsart(en):

- N1 Gewerbe
- N2 Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf
- N3 Wohnen und Gemeinbedarf
- N4 Wohnen und Gewerbe
- N5 Wohnen und Gewerbe

Verkehr

- Öffentliches Straßenland
- Öffentliches Straßenland mit erhöhtem Qualifizierungsbedarf ²
- Verbesserung der Querbarkeit
- Blockdurchwegung (Lage noch zu klären)

² im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes zu konkretisieren

Planzeichen

- Schule
- Kindertagesstätte
- Sportstätte
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Spielplatz
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung

Weitere Plan

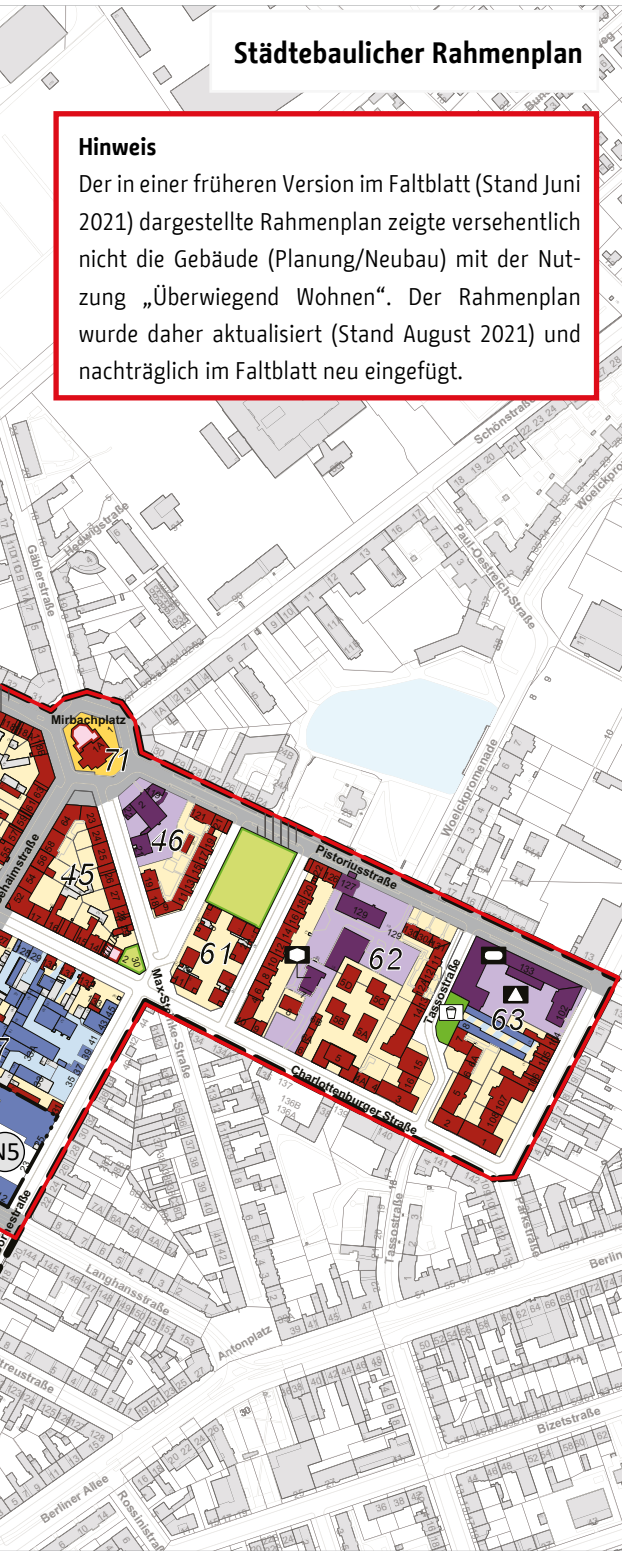
- 21 Haus
- 33 Block
- Grün
- - - Gren
- Gren

* außerhalb des Unflurstücksgrenzen

Städtebaulicher Rahmenplan

Hinweis

Der in einer früheren Version im Faltblatt (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 im Faltblatt neu eingefügt.



Im **städtebaulichen Rahmenplan** sind die wesentlichen Sanierungsziele für das Gebiet Langhansstraße dargestellt. Er bildet das Gesamtbild der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ab und ist Grundlage für die Durchführung der künftigen Stadterneuerung. Der Rahmenplan enthält z.T. grundstücksscharfe Darstellungen zur angestrebten Nutzungsart und dem damit verbundenen Veränderungsbedarf. Darüber hinaus werden Neuordnungsbereiche definiert, in welchen weiterführende Blockkonzepte zur Konkretisierung der Ziele entwickelt werden sollen. Der Rahmenplan ist kein starres Instrument und bei veränderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben. Der Rahmenplan ist Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen oder Versagungen.

Schlussfolgerungen zur Gebietsabgrenzung und Verfahrenswahl

Für das Untersuchungsgebiet Langhansstraße wird vom Büro S.T.E.R.N. die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vorgeschlagen, da die festgestellten, erheblichen städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern. Die formulierten Ziele sind geeignet, eine Verbesserung des Gebietes in einem Zeitraum von 15 Jahren zu erreichen. Zur Finanzierung der weiteren Planungen und Maßnahmen wird das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ empfohlen. Im städtebaulichen Rahmenplan ist die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes dargestellt. Diese deckt sich im Wesentlichen mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird vorgeschlagen die Blöcke 153022, 153025, 153053, 153054 und den Teilblock 153119 aufgrund der geringeren Problemdichte nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Das empfohlene umfassende Sanierungsverfahren wird durch folgende Punkte begründet:

- Eine Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen ist zur Vermeidung von Spekulationen, die geplante Nutzungen verhindern können, erforderlich; die Preisprüfung dient zudem Ankäufen für öffentliche Zwecke zur Sicherung der Ziele im Sanierungsgebiet
- Erfordernis von städtebaulichen Neuordnungen zur Behebung der Defizite im Bereich der grünen, sozialen, kulturellen Infrastruktur und im sozialen Wohnungsneubau, unter anderem durch erforderlichen Grunderwerb für diese öffentlichen Zwecke
- Zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, die sich aus den Maßnahmen ergeben, die im Laufe der mehrjährigen Sanierungsmaßnahme zur Behebung der städtebaulichen Missstände umgesetzt werden

Für Eigentümer*innen ergeben sich mit der Festlegung des Sanierungsgebietes konkrete Rechte und Pflichten, wie beispielsweise:

- Das Einholen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine Reihe von Vorhaben (bspw. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Veräußerung eines Grundstücks, etc.)
- Information, Beteiligung und Mitwirkung der Eigentümer*innen, Mieter*innen sowie Gewerbetreibenden an der Gebietsentwicklung
- Erhöhte steuerliche Absetzung der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümer*innen gem. § 7h Einkommensteuergesetz
- Die Entrichtung von Ausgleichsbeträgen nach erfolgreichem Abschluss der Sanierung

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein „Sanierungsvermerk“ im Grundbuch sämtlicher Grundstücke des Sanierungsgebietes eingetragen.

andarstellungen	Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat für Stadterneuerung/ Städtebauförderung
nummer	
cknummer	
ndstücksgrenze*	
enze Untersuchungsgebiet	Auftragnehmer: S.T.E.R.N. GmbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
enze Sanierungsgebiet	Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH
ntersuchungsgebiet sind in dargestellt	Stand: August 2021

Projekte für die nächsten Jahre

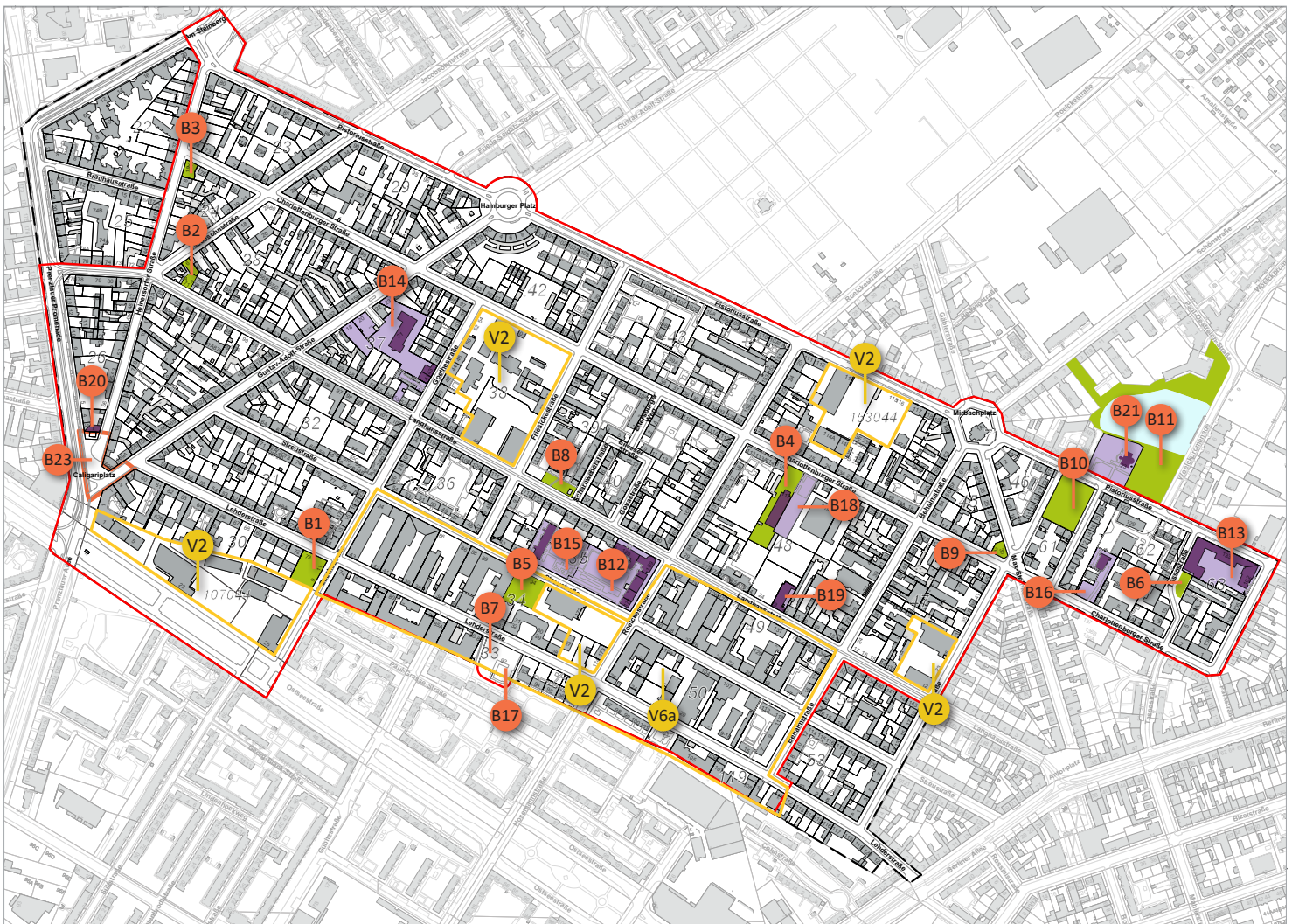
Zur Behebung der in der Analyse festgestellten städtebaulichen Missstände und Erreichung der Sanierungsziele wurden verschiedene Maßnahmen und Projekte entwickelt, die in den nächsten ca. 15 Jahren im Gebiet umgesetzt werden sollen. Dabei werden im Gebiet z.B. sechs neue Spielplätze entstehen, der Pistoriusplatz als öffentliche Grünanlage neugestaltet, die Schul- und Kitastandorte sowie die beiden Jugendfreizeiteinrichtungen Maxim und OC 23 erweitert und qualifiziert. Darüber hinaus sollen u.a. ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept, eine Sozialstudie sowie eine Studie zur Klimaanpassung erstellt und umgesetzt werden. Die Maßnahmen sollen überwiegend aus dem Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren und Quartiere finanziert werden.

In der Tabelle rechts und im Maßnahmenplan unten finden sie eine Übersicht zu ausgewählten Projekten.

Auswahl Projekte*

B1	Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 73 / Goethestr. 9, 11)
B2	Errichtung eines Spielplatzes (Jacobsohnstr. 6, Langhansstr. 71)
B3	Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Str. 75 / Heinersdorfer Str. 19)
B4	Errichtung eines Spielplatzes (Charlottenburger Straße 116)
B5	Errichtung eines Spielplatzes (Streustr. 94)
B6	Qualifizierung des Spielplatzes (Tassostr. 12-14)
B7	Errichtung eines Spielplatzes (Lehderstr. 89-92)
B8	Entwicklung eines Pocketparks in der Langhansstr. 38
B9	Entwicklung Grünfläche (Charlottenburger Str. 12 / Max-Steinke-Str. 30)
B10	Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche
B11	Sanierung und Qualifizierung des Bereichs Kreuzpfuhl/Jürgen-Kuczynski-Park
B12	Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung der Heinz-Brandt-Schule
B13	Sanierung und Qualifizierung des Schulstandorts Primo-Levi-Schule zur Grundschule
B14	Sanierung, Erweiterung und Qualifizierung der Grundschule am Hamburger Platz
B17	Errichtung Integrations-/Inklusionskita (Lehderstr. 89-92)
V2	Erarbeitung vertiefender Blockkonzepte
V3	Verkehrs- und Mobilitätskonzept
V4	Sozialstudie

*PDF zum Download auf www.mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse



Öffentliche Ergebnispräsentation

Aufgrund der derzeitigen pandemiebedingten Einschränkungen findet die öffentliche Präsentation der Ergebnisse für Mieter*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibende, im Gebiet Arbeitende und sonstige Interessierte am **23.06.2021 von 18.00 bis 20.00 Uhr** als Videokonferenz statt. Durch das Büro S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH und Vertreter*innen von SenSW und BA Pankow werden die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Im Anschluss besteht die Möglichkeit für Rückfragen und Erläuterungen.

Interessierte können sich **bis zum 20.06.2021** für die Teilnahme an der Veranstaltung anmelden. Dafür stehen 200 Plätze zur Verfügung. Wir freuen uns auf ihre Teilnahme!

Wie es weitergeht

Das Sanierungsgebiet soll in einem nächsten Schritt durch eine Rechtsverordnung des Berliner Senats förmlich festgelegt werden. Zu den ersten Maßnahmen sollen die Beauftragung eines Sanierungsbeauftragten zur Unterstützung des Bezirks bei der Umsetzung des Sanierungsverfahrens, die Erarbeitung von Konzepten sowie Maßnahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung zählen. Ein Informationsblatt zur Beratung der Eigentümer*innen soll erarbeitet und versandt werden. Die Umsetzung erster Maßnahmen soll möglichst rasch erfolgen. Dazu zählt z.B. die planerische Vorbereitung für den Neubau des Spielplatzes auf dem Grundstück Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11.

Über die mehrjährige Gebietsentwicklung sollen Sie künftig im Rahmen eines Beteiligungskonzeptes für das Gebiet Langhansstraße kontinuierlich informiert und bei der Erarbeitung von Konzepten und der Entwicklung konkreter



Auf dem unbebauten Grundstück in der Lehderstraße 73 / Goethestraße 9, 11 entsteht bald ein neuer Spielplatz

© S.T.E.R.N. GmbH

Öffentliche Ergebnispräsentation / Videokonferenz
am 23. Juni 2021, 18.00 – 20.00 Uhr

Anmeldung bis zum 20. Juni 2021

per E-Mail: langhansstrasse@stern-berlin.de

per Telefon: 030 44 36 36 34



Zur Teilnahme an der öffentlichen Ergebnispräsentation ist eine Anmeldung notwendig. Danach erhalten Sie die erforderlichen Einwahldaten. Für die Videokonferenz wird die Plattform BlueJeans verwendet. Für die Teilnahme ist ein Computer, Smartphone oder Tablet mit Internetzugang, Lautsprecher und Mikrofon erforderlich.

Ein Video der Inputpräsentation dieser Veranstaltung mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen finden sie im Anschluss auf dem YouTube-Kanal des Bezirksamts Pankow sowie auf <http://www.mein.berlin.de/projekte/langhansstrasse>.

Maßnahmen beteiligt werden. Informationen zu den Beteiligungsmöglichkeiten sollen Sie über eine Internetseite des Stadtentwicklungsamtes zum Sanierungsgebiet Langhansstraße, die das Bezirksamt in Kürze einrichten wird, erhalten.

Der Stadterneuerungsprozess kann künftig durch eine Stadtteilvertretung begleitet werden. Diese stellt eine gewählte, regelmäßig tagende Gruppe dar, der Bewohner*innen, Nutzer*innen, Eigentümer*innen und Akteure aus dem Gebiet angehören können. Eine Stadtteilvertretung erhält von der Verwaltung frühzeitig Informationen über Planungen, Vorhaben und Maßnahmen im Sanierungsgebiet, kann dazu Stellung beziehen und eigene Projekte anregen. Über die Mitwirkungsmöglichkeiten und die Wahl dieses Gremiums werden Sie rechtzeitig informiert.



Lösungen für die komplexen verkehrlichen Problemlagen soll ein gesondertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept liefern

© S.T.E.R.N. GmbH

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung IV C
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

In Zusammenarbeit mit:

Bezirksamt Pankow von Berlin
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung
Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Bearbeitung und Ansprechpartner

S.T.E.R.N. GmbH
Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
Benedikt Vos, Zeinab Hammoud
Tel: 030 44 36 36 - 50
E-Mail: langhansstrasse@stern-berlin.de

Weitere Informationen zum Thema:

www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/vu

Berlin, Oktober 2021

Titelbild: © S.T.E.R.N. GmbH



Kommunikation
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin