

## Rahmenplan Neu-Hohenschönhausen

Bericht

Entwurf





# Rahmenplan Neu-Hohenschönhausen

Bericht

## Auftraggeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

## Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0  
Fax (030) 885 914-99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

## Bearbeitung

Benjamin Könecke  
Ulrike Lange (Projektleitung)  
Winfried Pichierri  
Paul-Martin Richter

## Mitarbeit

Annika Meyer  
Katja Scheinig

## Layout

Annika Horz, Anna Luxat, Cherin Lühr

## Stand

September 2019

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.



## Inhaltsverzeichnis

|      | Seite   |    |
|------|---|----|
| 1    | Einleitung  | 7  |
| 1.1  | Anlass und Ziel der Rahmenplanung                   | 7  |
| 1.2  | Einbindung der Akteure                              | 7  |
| 2    | Bestandsaufnahme                                    | 8  |
| 2.1  | Stadträumliche Lage und Bebauungsstruktur           | 8  |
| 2.2  | Übergeordnete Planungen                             | 13 |
| 2.3  | Eigentumsverhältnisse                               | 21 |
| 2.4  | Einzelvorhaben und Entwicklungsabsichten            | 21 |
| 2.5  | Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur   | 23 |
| 2.6  | Soziale Infrastruktur                               | 27 |
| 2.7  | Einzelhandel und Gewerbe                            | 30 |
| 2.8  | Freizeit und Sport                                  | 32 |
| 2.9  | Grün und Freiraum                                   | 33 |
| 2.10 | Verkehr   | 34 |
| 3    | Bürgerbeteiligung                                   | 38 |
| 4    | SWOT-Analyse  | 40 |
| 5    | Resümee   | 43 |
| 6    | Konzeption  | 45 |
| 6.1  | Leitziele und Leitbild                              | 45 |
| 6.2  | Städtebaulicher Rahmenplan                          | 48 |
| 6.3  | Städtebauliche Kennzahlen                           | 51 |
| 6.4  | Detaillkonzepte                                     | 54 |
| 7    | Handlungsempfehlungen                               | 59 |
| 7.1  | Gutachterliche Empfehlungen                         | 59 |
| 7.2  | Vertiefende Hinweise aus den Bürgerstellungennahmen | 60 |
|      | Anhang  | 62 |

## Abbildungsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Abb. 1: Lage im Raum .....   | 8     |
| Abb. 2: Darstellung der blockweisen GFZ in beispielhaften Blöcken .....                                    | 13    |
| Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplan Berlin .....  | 14    |
| Abb. 4: StEP Wohnen 2030, Räumliches Leitbild .....  | 15    |
| Abb. 5: StEP Wohnen 2030, Räumliche Schwerpunkte .....   | 15    |
| Abb. 6: StEP Wohnen 2030, Vertiefungsplan Gemeinwohlorientierter<br>Wohnungsneubau .....                   | 16    |
| Abb. 7: StEP Wohnen 2030, Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit<br>der Neubaupotenziale .....         | 17    |
| Abb. 8: Ausschnitt Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschafts-<br>rahmenplans Lichtenberg 2014 ..... | 19    |
| Abb. 9: Ausschnitt Geltungsbereiche der Bebauungspläne Berlin .....  | 20    |
| Abb. 10: Liegenschaftskarte .....  | 21    |
| Abb. 11: Nahversorgungsstruktur im Mittelbereich Hohenschönhausen<br>Nord .....                            | 30    |
| Abb. 12: Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2017 .....   | 34    |
| Abb. 13: Übergeordnetes Straßennetz - Planung 2025 .....   | 35    |
| Abb. 14: Stärken-Schwächen Plan: Darstellung der räumlichen Stärken<br>und Schwächen .....                 | 40    |
| Abb. 15: Städtebauliches Leitbild als Grundlage für den Rahmenplan<br>Neu-Hohenschönhausen .....           | 45    |
| Abb. 16: Kita- und Schulstandorte Bestand und Planung sowie<br>zusätzliche aus Rahmenplan .....            | 53    |
| Abb. 17: Detailstandorte 1-4.....  | 54    |
| Abb. 18: Detailstandort 2 - Neu-Hohenschönhausen Mitte .....   | 56    |

## Planverzeichnis

|              | Seite |
|--------------|-------|
| Bestandsplan | 11    |
| Rahmenplan   | 49    |

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Anhaltender Bevölkerungszuwachs und steigender Druck auf den Berliner Immobilienmarkt haben in den vergangenen Jahren spürbar zu wachsender Nachfrage nach Wohnungen und bebaubaren Flächen auch in der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen im Bezirk Lichtenberg geführt. Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat sich unter anderem aus diesem Grund entschlossen, einen Rahmenplan zur Siedlungsentwicklung zu erarbeiten.

Der Rahmenplan wurde am \_\_\_\_\_ vom Bezirksamt beschlossen und anschließend von der BVV zur Kenntnis genommen. Als bezirkliches Zielkonzept ist der Rahmenplan zukünftig Grundlage für Entscheidungen sowohl für Nachverdichtungen, als auch für die Bewahrung von nicht zu bebauenden Standorten in Neu-Hohenschönhausen.

### 1.2 Einbindung der Akteure

In den Planungsprozess wurden fachliche Belange der Stadtentwicklung sowie die Interessen der Eigentümer- und der Bewohnerschaft mit einbezogen. Die Einbeziehung der unterschiedlichen Akteure erfolgte auf folgenden Ebenen:

- Einzelgespräche mit großen ansässigen Wohnungsunternehmen,
- Zwischenpräsentation in zwei Stadtteilkonferenzen (für die westlich und östlich der Bahntrasse gelegenen Gebiete),
- Information des Bezirksamts auf zwei Sitzungen zu verschiedenen Bearbeitungsständen,
- Information der Politik auf zwei Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses der BVV zu verschiedenen Bearbeitungsständen.

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Stadträumliche Lage und Bebauungsstruktur

#### Lage im Raum und Anbindung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Norden des Bezirks Lichtenberg von Berlin, nahe der Grenze zum Land Brandenburg. Über die westlich des Gebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 2 (B 2) besteht eine Anbindung an das Autobahndreieck Barnim (A 10/A 11) und an das Ostberliner Zentrum um den Alexanderplatz. Östlich, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung, verläuft die B 158 mit Anschluss an den östlichen Berliner Ring (A 10) und an die B 1 bzw. den Berliner Südosten.

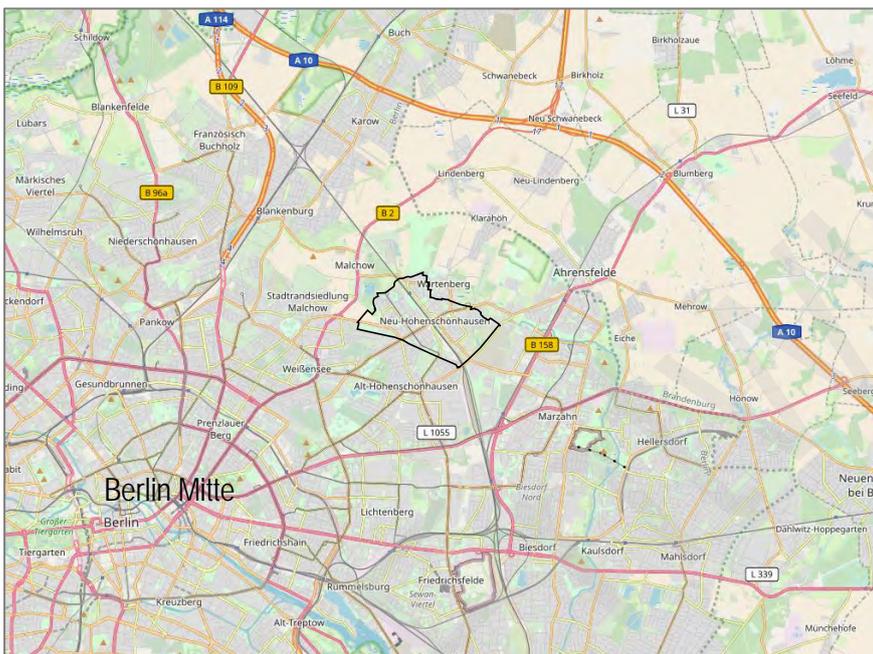


Abb. 1: Lage im Raum - mit eingetragener Gebietsgrenze (Grundlage: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr und an den Regionalverkehr angeschlossen: Der Bahnhof Hohenschönhausen wird von den Regionalbahnlinien RB12 (NEB) und RB24 (DB Regio Nordost) bedient. Die S-Bahnlinie S75 hält neben dem Bahnhof Hohenschönhausen an den Bahnhöfen Gehrenseestraße und Wartenberg (Endhaltestelle). Die Straßenbahnlinie M4 verbindet das Gebiet mit Falkenberg im Osten und (über Greifswalder Straße) mit dem Alexanderplatz bzw. Hackescher Markt im Zentrum der Stadt. Die Linie M5 mit Endhaltestelle Zingster Straße stellt ebenfalls eine radiale Verbindung (über Landsberger Allee) mit dem Alexanderplatz und darüber hinaus mit dem Berliner Hauptbahnhof her. Die Linie M17 bietet eine tangentielle Verbindung nach Süden über den S-Bhf. Karlshorst nach Schöneweide. Darüber hinaus verkehren im Gebiet mehrere Buslinien, darunter der ExpressBus X54 nach Pankow bzw. Marzahn und Hellersdorf sowie die Linie 893 mit Anschluss an die nördlich angrenzenden Gemeinden über Berlin-Buch (Klinikum) bis nach Zepernick.

## Siedlungsstruktur Neu-Hohenschönhausen

Der heutige Ortsteil Neu-Hohenschönhausen entstand in den 1980er Jahren als Neubaugebiet Hohenschönhausen-Nord mit knapp 30.000 in industrieller Bauweise errichteten Wohnungen. Zu der geplanten Siedlung gehörten neben Wohngebäuden auch Wohnfolgeeinrichtungen wie Kitas, Schulen und Sportanlagen, Kultureinrichtungen, Gaststätten und Kaufhallen. 1981 begann die Erschließung, bereits 1984 war das Gebiet an das Straßenbahn- und das S-Bahn-Netz angeschlossen und die ersten Wohnungen wurden bezogen. Die Bautätigkeiten waren 1989 weitgehend abgeschlossen.

Die Siedlung wurde als kompakter, eigenständiger Stadtteil entwickelt, der als markante Stadtkante unmittelbar an die dörflichen Siedlungsstrukturen von Wartenberg, Falkenberg und Malchow und an den offenen Landschaftsraum an der Grenze zum Land Brandenburg angrenzt.

Zwei sich kreuzende Verkehrsachsen - Bahntrasse und Falkenberger Chaussee - teilen das Gebiet in vier Viertel, von denen einige ihren Namen (und auch die Straßennamen) der Herkunft der mit dem Bau beauftragten Wohnungsbetriebe verdanken:

- Uckermärkisches Viertel (Vincent-van-Gogh-Straße, Neu-Falkenberg) im Osten,
- Mecklenburger Viertel (Krummer Pfuhl, Neu-Wartenberg) im Norden und
- Ostseeviertel (Zingster Straße) im Westen,
- Mühlengrund im Süden.

Die Siedlung besteht aus 5- und 6- sowie 11-geschossigen, zumeist hofbildenden Blöcken, einzelnen 11-geschossigen Blockscheiben und einigen bis zu 22-geschossigen Wohnhochhäusern. Vorherrschend sind die Wohnbauserien WBS 70 und WH GT 85.<sup>1</sup> Der Wohnungsbestand wurde bis Ende der 1990er Jahre weitgehend saniert. Einige 6-Geschosser haben Balkone und Aufzüge erhalten. Vier Nahversorgungszentren - je eines pro Quartier -, mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, Parks und Grünflächen ergänzen die Siedlung. Südlich, westlich und östlich an den Siedlungsrändern befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Hier gibt es zum Teil größere Flächenpotenziale.

## Zentrumsbereich und Prerower Platz

Gleichermaßen geografischer Mittelpunkt, Verkehrsknoten und Hauptzentrum von Neu-Hohenschönhausen ist der westlich des S- und Regionalbahnhofs Hohenschönhausen gelegene Prerower Platz. Nach Abriss des ehemaligen kleineren Handelshauses eröffnete hier 1995 das Einkaufszentrum Linden-Center, das auch eine der vier Bibliotheken des Bezirks beherbergt. Angren-

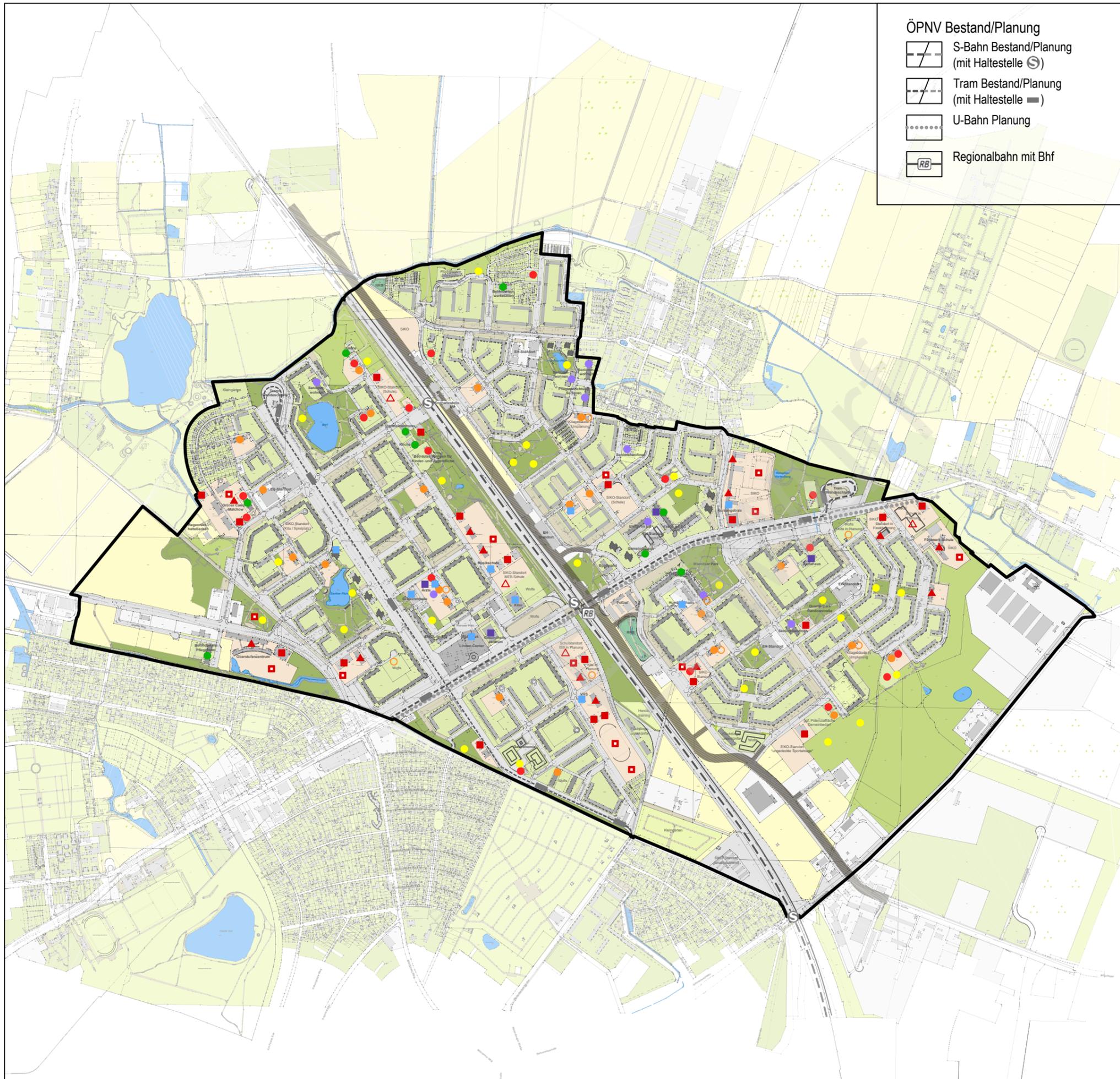
---

<sup>1</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin: Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, Berlin-Lichtenberg 2005

zend befinden sich ein Ärztehaus und ein 1998 anstelle des Instituts für Lehrerbildung errichtetes Multiplex-Kino. Östlich des Bahnhofs befinden sich eine Polizeiwache und das Bürgeramt Neu-Hohenschönhausen.

Östlich des Prerower Platzes und westlich des S-Bahnhofs Hohenschönhausen gibt es heute größere Brachflächen, die teilweise zum Parken sowie zeitweise für Jahrmarkt genutzt werden. Hier gibt es großformatige Strukturen von Gebäuden, Verkehrs- und Freiräumen sowie eine Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes auf das Linden-Center. Insbesondere aufgrund der fehlenden funktionalen Verknüpfungen und attraktiver Wegebeziehungen sowie wegen der beschriebenen Brachflächen gilt der Prerower Platz noch heute als unfertiges Ortsteilzentrum.

Entwurf



- ÖPNV Bestand/Planung**
- S-Bahn Bestand/Planung (mit Haltestelle
  - Tram Bestand/Planung (mit Haltestelle
  - U-Bahn Planung
  - Regionalbahn mit Bhf

**Bestandsplan**

- Gesamtgebiet**
- Gebäude 1-2/3-6 Geschosse
  - Gebäude 7-12/13-20 Geschosse
  - Gebäude Planung
  - Freifläche privat (insb. Hoffreiflächen)
  - Grünfläche, Park wohnungsnah (mit öffentlichem Spielplatz) teilweise zusammengefasst/Grünfläche siedlungsnah
  - Landschaft, Brachfläche und sonstige hauptsächlich unversiegelte Freifläche
  - Wasserfläche (Standgewässer 2. Ordnung)/ Regenrückhaltebecken (RRB)
  - Freifläche Infrastruktur
  - Freifläche EH/DL, Gewerbe
  - öffentliche Erschließungsfläche (mit Parken), Straße, Bahnfläche
  - Parken auf privaten Flächen, Wegeflächen etc.
  - geplante übergeordnete Straßenverbindung (TVN)
  - Kita/Schule
  - Kinder- und Jugendfreizeit, Jugendsozialarbeit
  - Sportstandort (gedeckt/ungedeckt)
  - sonstige soziale Einrichtung bzw. Stadtteilsozialarbeit (inkl. kirchliche Einrichtungen)
  - Senioreneinrichtung/Seniorenwohnen
  - Gesundheit, medizinische Versorgung
  - "Kultur und Bildung": Kino, Werkstatt, Bibliothek, Schwimmen, Ausstellungen, Veranstaltungen etc.
  - Standort in Planung/Erweiterung
  - Bearbeitungsgrenze

**Rahmenplan Neu-Hohenschönhausen**

Stand 22.10.2018

Maßstab 1:15.000 (im Original DIN A3)





## Städtebauliche Dichte

In der folgenden Abbildung wurden für ausgewählte Blöcke die GFZ-Werte der Bestandsbebauung auf den privaten Grundstücken ("blockbezogene" GFZ als ca.-Werte) errechnet.

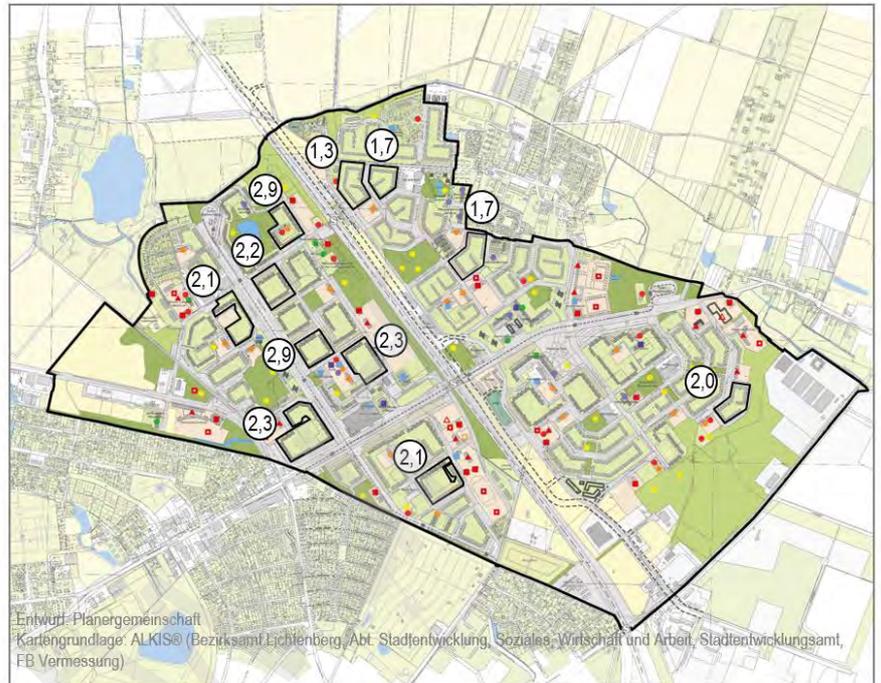


Abb. 2: Darstellung der blockweisen GFZ in beispielhaften Blöcken (ca., gemäß Zeichnungsgrundlage)

Der GFZ-Wert liegt auf den ausgewählten Grundstücken zwischen 1,3 und 2,9. Insbesondere im Ostseeviertel werden durch die 11-geschossigen Gebäude hohe Dichtewerte erreicht.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Das Bearbeitungsgebiet ist durch die Wohngebietskategorie W2 (GFZ bis 1,5) geprägt. Im Gebiet sind insgesamt sieben Gemeinbedarfsflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung Schule oder Sport - die meisten mit hohem Grünanteil, sowie weitere sieben Standorte für Schule und Sport (Punktsignaturen) dargestellt. Die Falkenberger Krugwiesen im Osten sind als Grünfläche/Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Entlang der Falkenberger Chaussee, von der Darßer Straße bis hinter den S-Bhf. Hohenschönhausen, ist beidseitig eine gemischte Baufläche der Kategorie M2 eingetragen, die durch die Ausweisung einer Einzelhandelskonzentration ergänzt ist. Der Polizeistandort und das Bürgeramt am S-Bahnhof Hohenschönhausen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen - der Polizeistandort ist zusätzlich mit der Zweckbestimmung "Sicherheit

und Ordnung" versehen. Es gibt drei Bereiche mit gewerblichen Bauflächen im Bearbeitungsgebiet (Darßer Straße, Pablo-Picasso-Straße und Hohenschönhauser Straße).

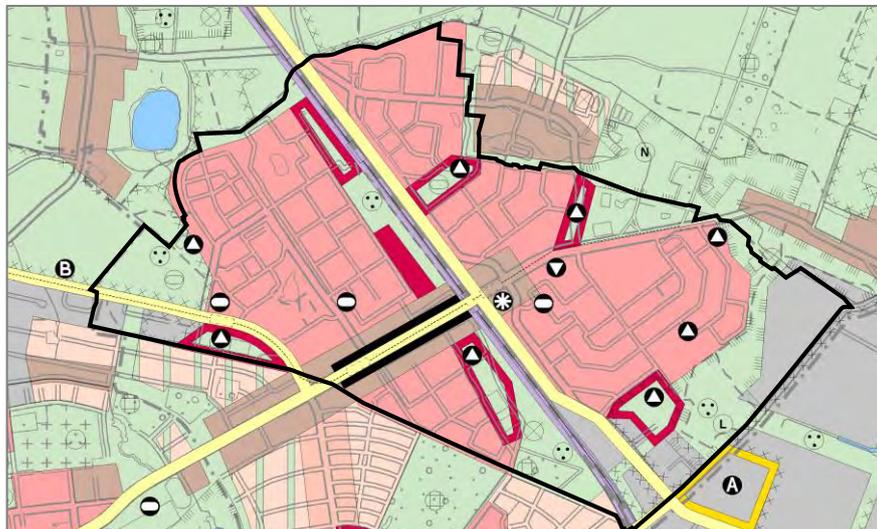


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplan Berlin - mit eingetragener Gebietsgrenze (Quelle: Geoportal Berlin, Zugriff: 6.8.2018)

Darßer Straße, Falkenberger Chaussee bis S-Bahnhof und die geplante Tangentialverbindung Nord (TVN) sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die geplante U-Bahntrasse verläuft in der Darßer Straße und der Falkenberger Chaussee, es sind vier Haltestellen, inklusive der Endhaltestelle kurz vor Falkenberg, eingetragen.

An das Bearbeitungsgebiet grenzt im Norden der Dorfbereich Wartenberg an, mit einer Ausweisung als gemischte Baufläche M2. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen unterschiedlicher Dichtekategorien und Grünflächen (Kleingärten). Im Osten grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an (CleanTech Business Park) sowie eine Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter (Abfall, Wasser) an. Die nördlich angrenzenden Grünflächen sind hauptsächlich mit den Zweckbestimmungen Kleingärten, Parkanlage und Sport versehen.

### Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030<sup>2</sup>

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) wurde am 20.8.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er zeigt u.a. Flächenpotenziale in allen Berliner Bezirken für insgesamt ca. 200.000 neue Wohnungen auf und benennt mögliche Umsetzungszeiträume. Der (Entwurfs-) Stand des Mengengerüsts

<sup>2</sup> Quelle Text und Abbildungen: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Juli 2019, ([www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/), Zugriff 16.9.2019)

und der Abbildungen ist April 2019. Da sich Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse stetig weiterentwickeln, wird der StEP Wohnen kontinuierlich fortgeschrieben.

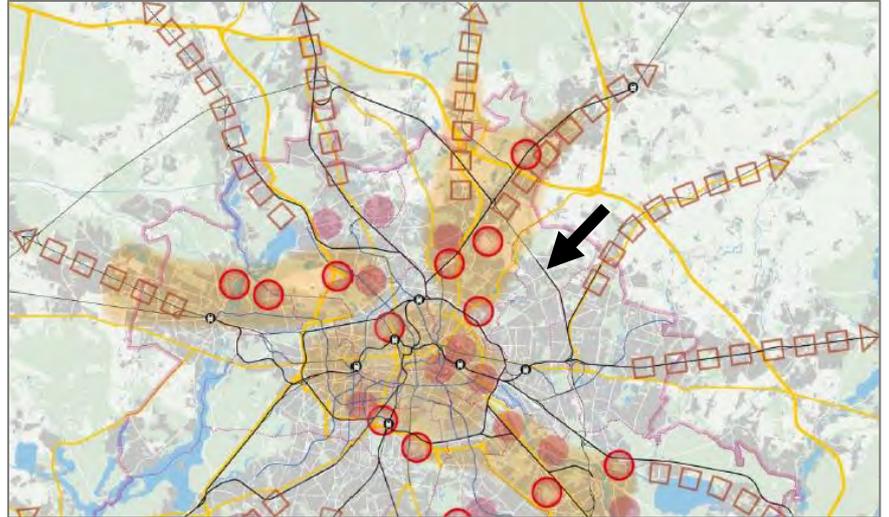


Abb. 4: StEP Wohnen 2030, Räumliches Leitbild (Ausschnitt) - mit Kennzeichnung Lage / Pfeil  
(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

In der Darstellung "Räumliches Leitbild" liegt die Großsiedlung zwischen der nördlichen und der nordöstlichen Siedlungsachse, nahe dem "Städtischen Entwicklungsraum Nordost".

Der Plan "Räumliche Schwerpunkte" stellt u.a. Neubaustandorte ab 200 Wohneinheiten sowohl in geplanten Stadtquartieren wie auch im Zuge der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen dar. Das betrifft in Neu-Hohenschönhausen die beiden Vorhaben Mühlengrund und Vincent-van-Gogh-Straße.

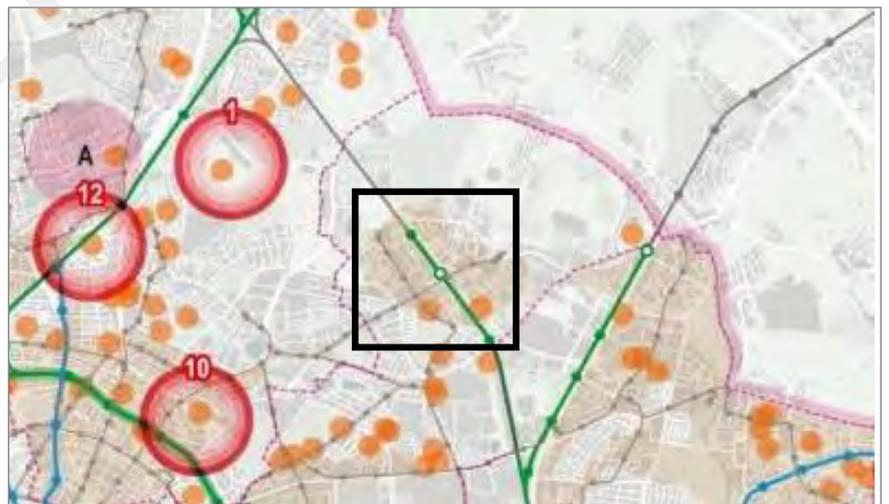


Abb. 5: StEP Wohnen 2030, Räumliche Schwerpunkte (Ausschnitt) - mit Kennzeichnung Gebiet  
(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Im Vertiefungsplan "Weiterentwicklung bestehender Siedlungen" ist Neu-Hohenschönhausen als Priorität-II-Gebiet (Prüfgebiet) dargestellt. Das bedeutet, dass hinsichtlich der städtebaulichen Struktur eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung besteht, die Rahmenbedingungen jedoch noch zu prüfen sind. Innerhalb des Priorität-II-Gebietes Neu-Hohenschönhausen ist bei mindestens sieben Wohnungsneubaustandorten ab 50 Wohneinheiten überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnungsbau vorgesehen bzw. die Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung".



Abb. 6: StEP Wohnen 2030, Vertiefungsplan Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau (Ausschnitt) - mit Kennzeichnung Gebiet (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Der Vertiefungsplan "Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale" zeigt die Priorisierung für einzelne Vorhaben. Demnach sind im Gebiet überwiegend kurzfristige bzw. in Realisierung befindliche (grün) und mittelfristig realisierbare (gelb) Neubaupotenziale vorhanden. Zudem überwiegt der Anteil landeseigener Projekte (Quadrat) gegenüber den überwiegend nicht landeseigenen Projekten (Kreis). Neben den beiden "großen" Vorhaben Mühlengrund und Vincent-van-Gogh-Straße mit mehr als 200 Wohneinheiten sind Vorhaben von 50 bis 199 Wohneinheiten dargestellt.

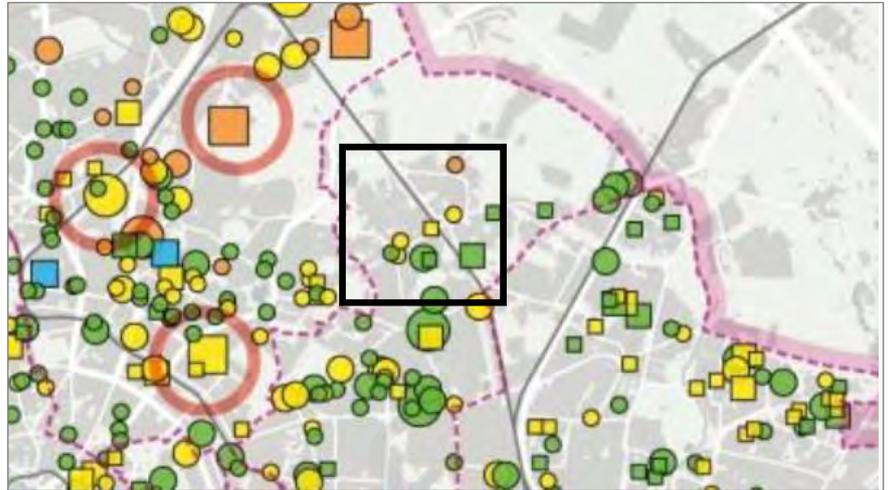


Abb. 7: StEP Wohnen 2030, Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale (Ausschnitt) - mit Kennzeichnung Gebiet (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

#### Wohnbauflächeninformationssystem

Das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS), das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Unterstützung der Bezirke erstellt wird, weist für die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen ein Potenzial von insgesamt 997 (WE) an acht Standorten aus (siehe nachfolgende Auflistung):<sup>3</sup>

Tab. 1: Potenziale aus WoFIS im Bearbeitungsgebiet (100 m<sup>2</sup> BGF/WE)

| Standortbezeichnung                            | WE in EFH |
|--|-----------|
| Quartier am Mühlengrund                        | 372       |
| Seehausener Straße/Pablo-Picasso-Straße        | 200       |
| Welsestraße 1/3                                | 110       |
| Wiecker Straße 8/10                            | 50        |
| Barther Straße 17/19                           | 85        |
| Falkenberger Chaussee 95/97                    | 100       |
| Wartenberger Str. 175 (Bereich Prerower Platz) | 60        |
| Darßer Straße 4                                | 20        |
| Summe  | 997       |

Die Flächen befinden sich in Teilen auch im bezirklichen Flächenscreening als Reservestandorte für unterschiedliche Nutzungen. Sie werden im Rahmenplan auf die Nutzungseignung überprüft.

<sup>3</sup> Quelle: Tabelle WoFIS-Fortschreibung - Historie Datenstände 30.04.2015 bis 31.12.2017 (Endergebnisse), SenStadtWohn, I A 12, Abstimmungsstand 26.03.2018.

## Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Hohenschönhausen 2008

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Neu-Hohenschönhausen wurde vor dem Hintergrund der Förderperiode 2007-2013 im Rahmen der "Zukunftsinitiative Stadtteil" letztmals fortgeschrieben.

Der im INSEK definierte Ziel- und Maßnahmenkatalog wurde überprüft und im Ergebnis durch die Rahmenplanung in wesentlichen Elementen berücksichtigt und konkretisiert. Unter den Zielen sind insbesondere die zu erhaltenden und auszubauenden Qualitätsmerkmale des Ortsteils, die zu erhaltende stabile Bewohnerstruktur und die Aspekte zur strukturellen Stärkung des Ortsteils nach wie vor von großer Relevanz. Bei den Maßnahmen in räumlichen Schwerpunktgebieten liegt auch im Rahmenplan ein wesentlicher Fokus auf dem Bereich rund um den Prerower Platz sowie auf den Nahversorgungszentren.

Darüber hinaus gibt das INSEK auch mit Blick auf aktuelle Rahmenbedingungen weitere Impulse, z.B. hinsichtlich der Kooperation zwischen Bezirk und Wohnungsunternehmen und für sonstige stadtteilbezogene Maßnahmen, z.B. Grünverbindungen, fahrradfreundlicher Stadtteil etc.

## Stadtumbau Neu-Hohenschönhausen

Das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau Ost" wird seit 2002 in der Gebietskulisse Neu-Hohenschönhausen angewendet. Die Kulisse entspricht der Abgrenzung des Bearbeitungsgebiets zu dieser Rahmenplanung. Mit ihm konnten bereits viele Maßnahmen in den Bereichen soziale und kulturelle Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, Spiel- und Sportflächen sowie Straßen, Wege und Plätze umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost rund 27 Mio. € in Neu-Hohenschönhausen eingesetzt.

Bis vor kurzem war für Neu-Hohenschönhausen ein zeitnaher Ausstieg aus der Stadtumbauförderung vorgesehen. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums im gesamten Land Berlin und den damit einhergehenden Veränderungen und Herausforderungen, auch für die Siedlung Neu-Hohenschönhausen, wurde die Laufzeit für die Gebietskulisse verlängert. Die Möglichkeit der Förderung im Stadtumbau wurde auch im Rahmenplanverfahren berücksichtigt und findet sich unter anderem in den Empfehlungen wieder. Die in Bearbeitung befindliche Studie zu Umbau und Umnutzung von Erdgeschosszonen in Plattenbauten, die 2019 aus Stadtumbaumitteln finanziert werden konnte, ist ein Ergebnis aus dem Rahmenplanprozess.

Die vorerst letzten Maßnahmen werden für das Programmjahr 2019 angemeldet. Deren Realisierung wird voraussichtlich bis 2024 erfolgen.

## Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg 2014

Die umliegenden Landschaftsräume wurden seit den 1990er Jahren unter Natur- und Landschaftsschutz gestellt. Das etwa 42 ha große Landschaftsschutzgebiet "Falkenberger Krugwiesen" im südöstlichen Teil des Bearbeitungsge-

biets wird laut Verordnung geschützt, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere die Lebensbedingungen für eine standortgerechte Pflanzen- und Tierwelt zu sichern und wiederherzustellen, sowie die unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzende, noch weitgehend naturnahe Kulturlandschaft für die Naherholung zu erhalten.<sup>4</sup> Die angrenzenden Naturschutzgebiete "Wartenberger Feldmark", "Malchower Aue" und "Wartenberger/Falkenberger Luch" im Norden und Nordosten der Großsiedlung, stellen klimatische Entlastungsbereiche dar.

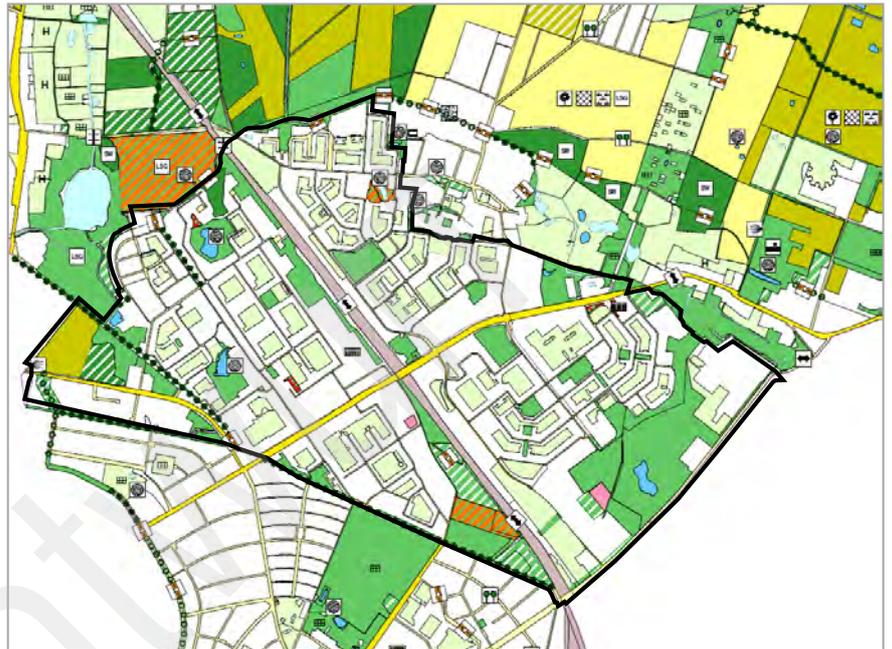


Abb. 8: Ausschnitt Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Lichtenberg 2014 - mit eingetragener Gebietsgrenze (Quelle: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)

Der Ausblick des Landschaftsrahmenplans für den Bezirk Lichtenberg aus dem Jahr 2014 beschreibt eine sehr starke Abhängigkeit der Landschaftsentwicklung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zur Realisierung von Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund sei es von besonderer Bedeutung Drittmittel für bezirkliche Projekte zu akquirieren (z.B. Stadtumbau Ost) und Kooperationspartner zu gewinnen.

Für das Bearbeitungsgebiet sind insbesondere Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung der bestehenden Kleingewässer und zum Lückenschluss von Wegeverbindungen südöstlich der Bahntrasse sowie entlang des Übergangs zum Landschaftsraum im Norden beschrieben. Darüber hinaus sind vereinzelt Maßnahmen an der Bahntrasse zur Vernetzung von Biotopen und zur Aufhebung von Barrieren definiert.

---

<sup>4</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin: Landschaftsrahmenplan Lichtenberg 2014, S. 43

## Bebauungspläne, inklusive vorhabenbezogene

In der nachfolgenden Abbildung sind die Geltungsbereiche der im Gebiet festgesetzten (rot) und im Verfahren befindlichen (blau) Bebauungspläne dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Planwerke:

### B-Pläne festgesetzt (Nummer; hauptsächliche Nutzungsfestsetzung)

- Hohenschönhauser Str./Pablo-Picasso-Str. - (XXII-1a; Gewerbegebiet EpB, Grünflächen)
- Darßer Straße (Ost) - (XXII-2a; Gewerbegebiet EpB, Gemeinbedarf)
- Teilbereich A des Wohnungsbaustandortes am Hechtgraben/1. Bauabschnitt (XXII-35aa; Allgemeines Wohngebiet)
- Pablo-Picasso-Straße (West) - (XXII-38; Gewerbegebiet EpB)
- Falkenberger Chaussee 7A - (11-39; Mischgebiet, Verkehrsflächen)
- Welsekiez/Wartiner Str. - (11-40; Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche)
- Wartiner Str. 1 und 6 sowie Falkenberger Chaussee 160 sowie für Teilflächen der Falkenberger Chaussee - (11-40-1; Gemeinbedarf Schule)

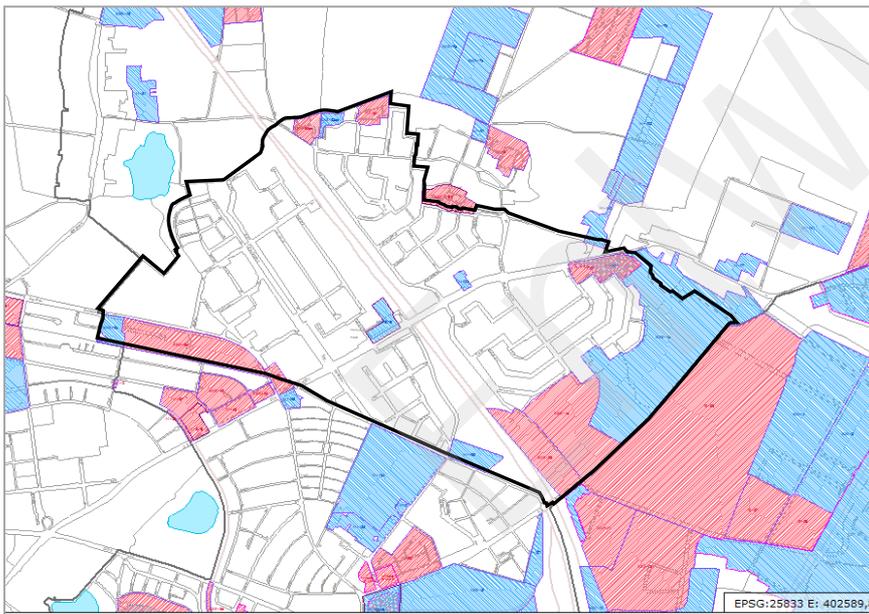


Abb. 9: Ausschnitt Geltungsbereiche der Bebauungspläne Berlin - mit eingetragener Gebietsgrenze (Quelle: fis-broker, Zugriff 6.8.2019)

### B-Pläne im Verfahren (Nummer; hauptsächliche Nutzungsfestsetzung)

- Hohenschönhausener Straße/Krugwiesen - (XXII-1b; Gewerbegebiet EpB, Grünflächen)
- Darßer Straße (West) (XXII-2b; Gewerbegebiet)
- Teilbereich A des Wohnungsbaustandortes am Hechtgraben/2. Bauabschnitt - (XXII-35ab; Allgemeines Wohngebiet)
- Wohnen am Hechtgraben - (11-54; Allgemeines Wohngebiet)

- Falkenberger Chaussee 95-97 - (11-122; Allgemeines Wohngebiet, Nahversorgungszentrum)
- Kleingartenanlage "Feierabend 1952" - (11-136; Grünfläche Dauerkleingärten)

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen ist im Eigentum des Landes Berlin, darunter insbesondere Straßenland, Grünflächen und soziale Infrastrukturflächen (siehe Abbildung 2). Die Flächen auf denen sich die Wohnhäuser befinden, sind hauptsächlich privat (weiße Flächen). Einige Flächen, insbesondere im Bereich nordöstlich des Prerower Platzes, sind im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin.

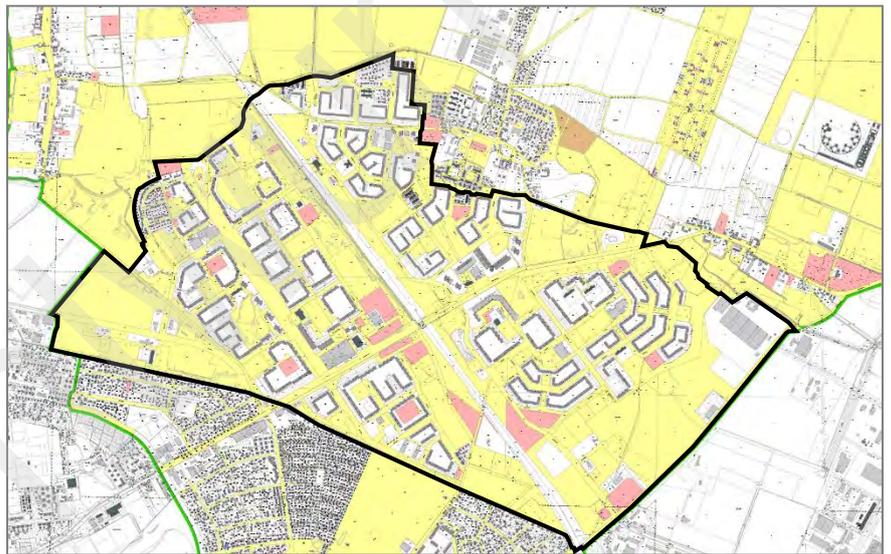


Abb. 10: Liegenschaftskarte - mit eingetragener Gebietsgrenze (Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung)

## 2.4 Einzelvorhaben und Entwicklungsabsichten

Folgende Einzelvorhaben sind im Geltungsbereich des Rahmenplans derzeit abgestimmt bzw. in Planung oder im Bau. Sie werden in der Rahmenplanung als solche aufgenommen.

- Planung Mühlengrund

Am Mühlengrund werden von der HOWOGE in zwei Bauabschnitten insgesamt 388 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen Mietwohnungen<sup>5</sup> (Angabe der HOWOGE; im WoFIS Sind 372 WE enthalten) sowie 4.900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche errichtet. Die ersten Wohnungen sollen im Frühjahr 2020 bezugsfertig sein. (siehe nebenstehende Abbildung)



- Falkenberger Chaussee 95

An der Falkenberger Chaussee 95 ist ein Neubau als Wohn- und Geschäftshaus mit zehn Geschossen plus Staffelgeschoss geplant. Dazu soll der Bestand abgerissen und auch das Umfeld mit den Geschäftseinheiten in der Grevesmühlener Straße 22/28 (Falkenborgen) teilweise zurückgebaut, neu geplant und aufgewertet werden. (siehe nebenstehende Abbildung)



- Welsestraße 1-3 (B-Plan 11-40)

Entlang der Falkenberger Chaussee ist auf den Grundstücken der Welsestraße 1-3 ein Wohngebäude mit integriertem Kitastandort geplant (die nebenstehende Abbildung zeigt den Ausschnitt des Bebauungsplans).



- Seehausener Straße 33-38

Neben der Flüchtlingsunterkunft an der Pablo-Picasso-Straße sind zwei Wohngebäude mit 200 Wohneinheiten und ein Pavillon geplant (siehe nebenstehende Abbildung).



- Wettbewerb Schulstandort Wartiner Straße 6

Gemäß dem Ergebnis des Wettbewerbsaus aus dem Jahr 2017 wird an der Wartiner Straße 6 eine Integrierte Sekundarschule mit einer Dreifach-Sporthalle sowie Pausen- und Sportfreiflächen realisiert. Die Fertigstellung des neuen Schulstandorts ist für Sommer 2021 geplant. (siehe nebenstehende Abbildung)



- Standort Feuerwache

Gegenüber der Flüchtlingsunterkunft an der Pablo-Picasso-Straße ist der Standort für eine Feuerwache vorgesehen.

### Noch in Klärung befindliche Vorhaben

- Hofbebauung Barther Straße

Die HOWOGE führte im Zeitraum der Erarbeitung der Rahmenplanung einen Bürgerbeteiligungsprozess zur Bebauung der Hoffläche an der Barther Straße durch. In der ersten Phase der Erarbeitung des Rahmenplans wurde diese Fläche aus den konzeptionellen Vorstellungen daher zunächst ausgeklammert. In der zweiten Phase hat sich der Bezirk entschieden, die Darstellung von Nutzung und Bebauung auf dieser Fläche aus der Analyse des Rahmenplanprozesses abzuleiten.

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/muehlengrund.html>, Zugriff: 12.8.2019

## 2.5 Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur

In der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume besteht das Bearbeitungsgebiet aus den Bezirksregionen Neu-Hohenschönhausen Nord (nordöstlich der Bahntrasse) und Neu-Hohenschönhausen Süd (südwestlich der Bahntrasse). Es ist in insgesamt sieben Planungsräume unterteilt.

### Bestand und Entwicklung

Am 31.12.2017 lebten im Gebiet 56.059 Personen (vgl. nachfolgende Tabelle). Das ist ein Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2007 um knapp vier Prozent. Gegenüber der Entwicklung im Bezirk und im Land Berlin in demselben Zeitraum handelt es sich um einen moderaten Anstieg.

Die Entwicklung ist in den einzelnen Planungsräumen unterschiedlich ausgeprägt: Den stärksten Zuwachs der vergangenen zehn Jahre verzeichnet Wartenberg Nord mit über elf Prozent, während die Bevölkerungszahl in Wartenberg Süd entgegen dem Berliner Trend leicht zurückgegangen ist (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich

| Räumlicher Bezug                        | Personen<br>31.12.2007 <sup>6</sup> | Personen<br>31.12.2017 <sup>7</sup> | Zuwachs 2007-<br>2017 in % <sup>8</sup> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Berlin                                  | 3.416.255                           | 3.711.930                           | 8,7                                     |
| Bezirk                                  | 258.098                             | 286.246                             | 10,9                                    |
| Hohenschönhausen Nord<br>(Prognoseraum) | 58.032                              | 60.779                              | 4,7                                     |
| Bezirksregion HSH Nord                  | 28.210                              | 29.192                              | 3,5                                     |
| Bezirksregion HSH Süd                   | 25.759                              | 26.867                              | 4,3                                     |
| 0204 Falkenberg Ost                     | 8.767                               | 8.975                               | 2,4                                     |
| 0205 Falkenberg West                    | 6.631                               | 6.679                               | 0,1                                     |
| 0206 Wartenberg Süd                     | 6.121                               | 6.064                               | -0,9                                    |
| 0207 Wartenberg Nord                    | 6.691                               | 7.474                               | 11,7                                    |
| 0308 Zingster Straße Ost                | 11.169                              | 11.789                              | 5,6                                     |
| 0309 Zingster Straße West               | 9.408                               | 9.740                               | 3,5                                     |
| 0310 Mühlengrund                        | 5.182                               | 5.338                               | 3,0                                     |
| Gebiet gesamt*                          | 53.969                              | 56.059                              | 3,9                                     |

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg:  
Angaben Berlin und Bezirk 2007: Statistischer Bericht A I 3 – j / 07. Bevölkerung in Berlin 2007.  
Angaben LOR 2007: Abgestimmter Datenpool Berlin. Einwohnerregisterstatistik. Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2007.

<sup>7</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg:  
Alle Angaben 2017: Statistischer Bericht A I 16 – hj 2 / 17. Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2017.

<sup>8</sup> Eigene Berechnungen aus: Amt für Statistik

## Altersstruktur

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet ist im berlinweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch. Darüber hinaus hat der Anteil an Kindern im einschulungsfähigen Alter im Gebiet, wie auch im gesamten Bezirk, um 50 % zugenommen. Der Anteil an Jugendlichen zwischen 15 und 18 Jahren im Gebiet ist in den vergangenen zehn Jahren zurückgegangen, liegt aber immer noch über dem Berliner und dem Bezirksdurchschnitt. Um mehr als die Hälfte abgenommen hat hingegen der Anteil an jungen Erwachsenen bis 27 Jahre im Gebiet.

Der Anteil an Erwachsenen zwischen 27 und 45 Jahren hat hingegen überproportional zugenommen. Dieser lag vor 10 Jahren noch deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts und liegt heute fast auf demselben Niveau wie in der Gesamtstadt. Der Anteil an Erwachsenen zwischen 45 und 55 Jahren im Gebiet ist leicht rückgängig, während sich der Anteil an 55 bis 65-Jährigen nahezu verdoppelt hat. Auch die Zunahme der über 65-Jährigen ist überdurchschnittlich. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist mit ca. 17 % jedoch immer noch etwas geringer als der Bezirks- und der Berliner Durchschnitt mit knapp 20 %.

Tab. 3: Übersicht der Altersgruppen im räumlichen Vergleich<sup>9</sup>

| Räumlicher Bezug | Personen 2017 | Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre in % |      |       |       |       |       |       |             |
|------------------|---------------|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
|                  |               | unter 6                                       | 6-15 | 15-18 | 18-27 | 27-45 | 45-55 | 55-65 | 65 und mehr |
| Berlin           | 3.711.930     | 6,0   | 7,5  | 2,3   | 9,9   | 28,5  | 14,5  | 12,2  | 19,1        |
| Bezirk           | 286.246       | 6,5   | 7,4  | 2,0   | 9,5   | 29,8  | 12,5  | 12,6  | 19,7        |
| N-HSH Nord       | 29.192        | 7,2   | 9,1  | 2,6   | 8,5   | 27,0  | 13,5  | 17,2  | 14,9        |
| N-HSH Süd        | 26.867        | 6,4   | 8,4  | 2,3   | 7,7   | 24,4  | 12,1  | 19,9  | 18,7        |
| Gebiet gesamt    | 56.059        | 6,8   | 8,8  | 2,4   | 8,1   | 25,8  | 12,9  | 18,5  | 16,8        |

Tab. 4: Entwicklung der Altersgruppen 2007-2017 im räumlichen Vergleich<sup>10</sup>

| Räumlicher Bezug | Bevölkerungsentwicklung 2007-2017 in % | Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre; Zu- bzw. Abnahme in % |      |       |       |       |       |       |             |
|------------------|--|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
|                  |  | unter 6   | 6-15 | 15-18 | 18-27 | 27-45 | 45-55 | 55-65 | 65 und mehr |
| Berlin           | 8,7                                    | 29,4  | 19,5 | -2,5  | -9,2  | 7,9   | 6,7   | 11,3  | 13,1        |
| Bezirk           | 10,9                                   | 52,1  | 54,5 | -5,9  | -29,1 | 27,2  | -10,9 | 16,5  | 13,9        |
| N-HSH Nord       | 3,5                                    | 26,8  | 42,1 | -17,1 | -53,4 | 16,0  | -30,5 | 97,4  | 26,4        |
| N-HSH Süd        | 4,3                                    | 33,7  | 59,1 | -11,9 | -51,4 | 20,1  | -45,1 | 68,3  | 43,5        |
| Gebiet gesamt    | 3,9                                    | 29,8  | 49,5 | -14,9 | -52,5 | 17,8  | -37,9 | 81,2  | 35,0        |

<sup>9</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2007/2017

<sup>10</sup> Eigene Berechnungen aus: Amt für Statistik, 2007/2017

## Migrationshintergrund und Ausländeranteil

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bzw. der Ausländeranteil liegen im gesamten Bezirk unterhalb des Berliner Durchschnitts. Im Zeitraum von 2007 bis 2017 ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und hierbei insbesondere der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft jedoch überproportional gestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Flüchtlingsunterkünfte (MUF) haben an dieser Entwicklung nur einen vergleichsweise geringen Anteil: bis 2017 gab es in Neu-Hohenschönhausen nur die Flüchtlingsunterkunft Hagenower Ring in Wartenberg Nord mit 59 Wohnungen<sup>11</sup>. Die beiden anderen Unterkünfte waren in 2017 noch nicht bezogen. Die Bewohner sind daher noch nicht in der Statistik enthalten.

Aus der nachstehenden Tabelle gehen die Zahlen zur Migrationsentwicklung und Ausländeranteil im Vergleich mit Berlin und dem Bezirk Lichtenberg hervor.

Tab. 5: Entwicklung Migrationshintergrund und Ausländeranteil 2007-2017<sup>12</sup>

| Räumlicher Bezug | Migrationshintergrund 2007 in % | Migrationshintergrund 2017 in % | Zuwachs 2007-17 in % | Ausländeranteil 2007 in % | Ausländeranteil 2017 in % | Zuwachs 2007-17 in % |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Berlin           | 25,1                            | 32,5                            | 43,3                 | 14,0                      | 19,2                      | 49,1                 |
| Bezirk           | 13,7                            | 23,4                            | 94,1                 | 7,5                       | 15,0                      | 104,6                |
| N-HSH Nord       | 13,7                            | 24,6                            | 85,6                 | 5,2                       | 14,3                      | 183,8                |
| N-HSH Süd        | 12,9                            | 23,1                            | 86,8                 | 5,9                       | 13,1                      | 130,2                |
| Gebiet gesamt    | 13,3                            | 23,9                            | 86,2                 | 5,6                       | 13,7                      | 156,5                |

## Monitoring soziale Stadtentwicklung

In den seit 1998 erhobenen Daten des Monitorings soziale Stadtentwicklung - MSS können einzelne Gebiete bis auf Ebene der Planungsräume identifiziert werden, die einer erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeit bedürfen.

## Index-Indikatoren

Die wichtigsten Merkmale zur Beobachtung sozialer Ungleichheit und Benachteiligung sind sogenannten Index-Indikatoren, die die Anteile von Arbeitslosen und Transferbeziehern sowie die Kinderarmut widerspiegeln. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Indikatoren für das Bearbeitungsgebiet im

<sup>11</sup> Quelle HOWOWGE: <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/hagenower-ring.html>

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen aus: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg:

Angaben Migrationshintergrund 2007: Abgestimmter Datenpool Berlin. Einwohnerregisterstatistik. Datenmatrix EWR\_MIGRA\_E, Stand 31.12.2007.

Angaben Migrationshintergrund 2017: Statistischer Bericht A I 16 – hj 2/ 17.

Angaben Ausländeranteil Berlin und Bezirk 2007: Statistischer Bericht A I 3 – j / 07.

Angaben Ausländeranteil LOR 2007: Abgestimmter Datenpool Berlin. Einwohnerregisterstatistik. Datenmatrix EWR\_A, Stand 31.12.2007

Angaben Ausländeranteil 2017: Statistischer Bericht A I 16 – hj 2/ 17.

Vergleich zum Gesamtbezirk Lichtenberg und zu Berlin aus den Jahren 2012 und 2016 aufgeführt.<sup>13</sup>

Tab. 6: Index-Indikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung<sup>14</sup>

| Indikatoren                   | N-HSH Nord<br>N-HSH Süd |              | Lichtenberg |      | Berlin |      |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|-------------|------|--------|------|
|                               | 2012                    | 2016         | 2012        | 2016 | 2012   | 2016 |
| Arbeitslose in %              | 12,7<br>12,3            | 8,2<br>8,7   | 9,5         | 6,4  | 8,6    | 6,7  |
| Langzeitarbeitslose in %      | 4,3<br>4,3              | 3,1<br>3,0   | 3,2         | 2,2  | 2,9    | 2,1  |
| Transferbezieher in %         | 20,3<br>17,9            | 20,8<br>19,3 | 12,5        | 13,0 | 13,4   | 13,4 |
| Transferbezieher < 15 J. in % | 52,9<br>51,7            | 46,5<br>47,7 | 35,4        | 30,5 | 34,7   | 30,6 |

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Prozentanteile in der Großsiedlung fast alle deutlich über dem Bezirks- und dem Landesdurchschnitt liegen. Insbesondere der Anteil der von Kinderarmut Betroffenen liegt mit nahezu 50% besonders hoch. Die Quoten von Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit und Kinderarmut sind jedoch seit 2012 im Vergleich mit der bezirklichen und der Berliner Entwicklung überdurchschnittlich stark gesunken.

Auffällig ist, dass der Anteil an Transferbeziehern im Gebiet stagniert bzw. sogar leicht steigt, während der Anteil an Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen gleichzeitig um bis zu einem Drittel gesunken ist.

#### Kontext-Indikatoren

An den erhobenen soziodemografischen Merkmalen (Kontext-Indikatoren) ist erkennbar, dass die Jugendarbeitslosigkeit nach wie vor über dem Bezirks- und dem Berliner Durchschnitt liegt. Sie ist in den letzten Jahren jedoch überproportional gesunken. Der Anteil alleinerziehender Haushalte stagniert auf hohem Niveau: Knapp jedes zweite Kind lebt in einem alleinerziehenden Haushalt, während es bezirks- und berlinweit etwa jedes dritte Kind ist.

Der Anteil Alleinerziehender in Bedarfsgemeinschaften liegt in der Großsiedlung bei bis zu 70 %.<sup>15</sup>

Die Altersarmut hat in den vergangenen Jahren leicht zugenommen, wobei der Anteil an von Altersarmut Betroffenen in Neu-Hohenschönhausen Süd unterhalb des Berliner Durchschnitts liegt.

<sup>13</sup> Im Zuge der vergangenen Jahre sind die hierzu herangezogenen Indikatoren z.T. angepasst worden. Das im aktuellen Monitoring herangezogene Indikatorenset besteht in dieser Art seit dem Monitoring 2013. Die Stichtage für die Erhebung ist jeweils der letzte Tag des vorangegangenen Kalenderjahres. Die Fortschreibung erfolgt etwa alle zwei Jahre.

<sup>14</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017

<sup>15</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung, Stadtteilprofile 2015 Neu-Hohenschönhausen Nord bzw. Süd

Die Anzahl der Wohnräume je Einwohner\*in entspricht in Neu-Hohenschönhausen dem Bezirks- und dem Berliner Durchschnitt. Jedoch sind die Wohnungen bzw. die einzelnen Räume vergleichsweise deutlich kleiner, was sich in einer geringeren durchschnittlichen Wohnfläche niederschlägt.

Aus der Tabelle gehen die Kontext-Indikatoren im Vergleich hervor.

Tab. 7: Kontextindikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung (Auswahl)<sup>16</sup>

| Indikatoren   | N-HSH Nord<br>N-HSH Süd |                  | Lichtenberg |      | Berlin* |      |
|---|-------------------------|------------------|-------------|------|---------|------|
|   | 2012                    | 2016             | 2012        | 2016 | 2012    | 2016 |
| Jugendarbeitslosigkeit (15- bis unter 25-Jährige) in %                | 8,8<br>8,8              | 5,1<br>5,8       | 5,9         | 3,7  | 5,2     | 3,7  |
| Alleinerziehende Haushalte in %                                       | 47,9<br>39,1            | 46,3**<br>39,8** | 36,1        | 34,8 | 32,1    | 31,1 |
| Altersarmut (Transferempfänger 65 Jahre und älter) in %               | 4,9<br>2,8              | 6,0<br>3,1       | 2,4         | 3,0  | 4,7     | 5,5  |
| Anzahl der Wohnräume (einschl. Küche) je Einwohnerinnen und Einwohner | 2,0***<br>2,0***        | 1,9<br>1,9       | 1,9         | 1,9  | 1,9     | 1,8  |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Einwohnerinnen und Einwohner          | 33,1***<br>35,0***      | 32,7<br>34,0     | 36,0        | 35,1 | 39,3    | 38,2 |

\* Mittelwert aller betrachteten Gebiete (137 Bezirksregionen)

\*\* Werte 2014. keine Werte für diesen Indikator im Zuge des MSS 2017 vom Amt für Statistik übermittelt, daher Rückgriff auf die Werte aus dem MSS 2015

\*\*\* Werte 2014 - Indikatoren wurden erst im Zuge des MSS 2015 eingeführt

## 2.6 Soziale Infrastruktur

Im Gebiet befinden sich insgesamt 22 Kitas und 12 Schulen. Dabei handelt es sich um sechs Grundschulen, drei Sekundarschulen, zwei Schulen mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt und ein Oberstufenzentrum für Sozialwesen.

### Kindertagesstätten

Die Kitabedarfsplanung (Kindertagesstättenentwicklungsplan - KEP) erfolgt anhand der Bevölkerungsprognose (mittlere Variante) des Landes Berlin. Aufgrund der starken Abweichung des tatsächlichen Bevölkerungsstands von der Prognose und der anhaltend starken Dynamik wurde die bisherige Planung für das Jahr 2017 überprüft und anhand einer korrigierten Prognose aktualisiert. Hierbei sind auch die bezirklichen Wohnungsbaupotenziale berücksichtigt. Die Bedarfe werden im KEP in zwei Szenarien dargestellt, wobei die korrigierte

<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017

Prognose (siehe Abschnitt "Prognose und Bedarfe" am Ende des Kapitels) dem tatsächlichen Bedarf näherkommt.

Demnach betrug die Gesamtzahl an Kitaplätzen zum 1.6.2018<sup>17</sup> mehr als 2.900 Plätze. Das Defizit in Neu-Hohenschönhausen Nord wird zum Stichtag 12/2018 auf -360 Plätze prognostiziert und in Neu-Hohenschönhausen Süd auf -95 Plätze. Ein Platzausbau ist in beiden Bezirksregionen dringend erforderlich, insbesondere durch die Anhebung der Betreuungsquoten für die 1- bis unter 3-Jährigen. Hinzu kommen die Bedarfe aus Unterkünften für Geflüchtete, wobei diese einer hohen Dynamik/Schwankungen unterliegen.<sup>18</sup>

### Grundschulen

Der räumliche Bezug für die (Grund-)Schulentwicklungsplanung sind Einschulungsbereiche, die wiederum in Schulplanungsregionen zusammengefasst sind. Neu-Hohenschönhausen ist der Schulplanungsregion Hohenschönhausen Nord zugeordnet. Alle sechs Grundschulen der Schulplanungsregion liegen innerhalb des Bearbeitungsgebietes, davon drei in Neu-Hohenschönhausen Nord und drei in Neu-Hohenschönhausen Süd.

Tab. 8: Grundschulen der Schulplanungsregion Hohenschönhausen Nord

| Schulnummer | Schule                       | Adresse                         |
|-------------|------------------------------|---------------------------------|
| 11G10       | Schule im Ostseekarree       | Barther Str. 27, 13051 Berlin   |
| 11G22       | Martin-Niemöller-Grundschule | Am Breiten Luch 5, 13053 Berlin |
| 11G25       | Schule am Waldchen           | Wustrower Str. 28, 13051 Berlin |
| 11G26       | Randow-Grundschule           | Randowstraße 45, 13057 Berlin   |
| 11G28       | Feldmark-Schule              | Wartiner Str. 23, 13057 Berlin  |
| 11G29       | Matibi-Grundschule           | Prendener Str. 15, 13059 Berlin |

Die Schulentwicklungsplanung des Bezirkes erfolgt anhand der Hochrechnung aktueller Geburtenzahlen bis zum Einschulungsalter, zzgl. der im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) erfassten Flächenpotenziale. Nicht in die Prognose eingerechnet werden können Vorhaben mit Genehmigung nach § 34 BauGB oder andere nicht kalkulierbare Entwicklungen, wie z.B. Zu- und Fortzüge.

Die sechs Grundschulen in Neu-Hohenschönhausen wiesen im Schuljahr 2017/2018 in der Summe ein Kapazitätsdefizit von 5,3 Zügen auf. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist - trotz geplantem Ausbau zweier zusätzlicher Züge - mit einem Anstieg des Defizits auf 8,9 Züge im Schuljahr 2023/24 zu rechnen.

<sup>17</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin: Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan, Monitoring 2018

<sup>18</sup> Ebda., S. 6 und S. 22 ff.

Laut Schulentwicklungsplan des Bezirkes (Bearbeitungsstand 8/2018) ist in Neu-Hohenschönhausen mindestens ein weiterer Grundschulstandort in Planung. Durch Reaktivierung eines Schulgebäudes in der Wartiner Straße voraussichtlich bis 2021 können zusätzlich 2,5 neue Züge geschaffen werden.<sup>19</sup> Weitere potenzielle Schulstandorte werden im Rahmen der Erarbeitung des Sozialen Infrastruktur Konzepts (SIKo) untersucht, darunter Standorte in der Klützer Straße, Am Berl und Wartenberger Weg/Egon-Erwin-Kisch-Straße.

#### Weiterführende Schulen

Im Gebiet gibt es je eine Integrierte Sekundarschule (ISS) nördlich und südlich der Bahntrasse: Fritz-Reuter-Schule (Prendener Straße 29), Vincent-van-Gogh-Schule (Wustrower Straße 26), Gemeinschaftsschule Grüner Campus Malchow (Malchower Chaussee 2). In unmittelbarer Nähe zum Bearbeitungsgebiet befinden sich das Barnim-Gymnasium (Ahrensfelder Chaussee 41) mit aktuell 1.210 Schülerinnen und Schülern.

Die Vincent-van-Gogh-Schule in der Wustrower Straße erhielt im Jahr 2018 einen Mobilien Erweiterungsbau (MEB) für einen kompletten zusätzlichen Zug. Zwei weitere ISS mit je fünf Zügen sind derzeit in Planung. Die Fertigstellungen sind geplant für 2021 (Wartiner Straße 1-3) und 2025 (Am Breiten Luch 3).

#### Prognose und Bedarfe

Die vorliegende Bevölkerungsprognose vom Amt für Statistik aus dem Jahr 2015 bezieht sich auf die Jahre bis 2030. Die Bevölkerungszahl in diesem Raum entspricht jedoch bereits heute (Stand 2017: 60.771 Einwohner) dem Prognosewert der mittleren Variante für das Jahr 2023 (60.773 Einwohner). Derzeit wird an einer neuen Prognose 2018-2030 gearbeitet, die voraussichtlich in 2019 vorgelegt wird und die auch die Flüchtlingsentwicklung beinhalten wird, die in der aktuellen Prognose nicht in vollem Umfang enthalten ist.<sup>20</sup>

Um der aktuellen Entwicklung Rechnung zu tragen, plant der Bezirk derzeit in Abstimmung mit der Senatsverwaltung mit einem Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 im Prognoseraum Hohenschönhausen Nord auf 63.792 EW - das ist eine Korrektur um +1.279 Einwohner.<sup>21</sup>

Zu berücksichtigen ist, dass im selben Zeitraum der Altersdurchschnitt von 42,6 Jahre auf 45,4 Jahre deutlich zunehmen wird, während der Anteil an Kindern

---

<sup>19</sup> Angaben zu neu geplanten Schulstandorten bzw. geplanten Schulerweiterungen sind Arbeitsstände und unterliegen Änderungen im Zuge der Weiterbearbeitung. Ebenso werden sich Zuschnitte der ESB voraussichtlich für das Schuljahr 2020/2021 teilweise ändern.

<sup>20</sup> Email Frau Wiener, SenStadtWohn vom 2.8.2018

<sup>21</sup> Zur Verfügung gestellt durch Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, SiD WINKO, Februar 2019

im einschulungsfähigen Alter in einigen Jahren wieder zurückgehen wird.<sup>22</sup> Mittel- bis langfristig ist wieder mit sinkenden Bedarfszahlen zu rechnen.<sup>23</sup> Insofern sind Lösungen anzustreben, wie Konzepte der Mehrfachnutzung sozialer Infrastruktur, die Errichtung neuer temporärer Gebäude und die Reaktivierung von Bestandsgebäuden.

## 2.7 Einzelhandel und Gewerbe

### Nahversorgung

Laut Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030) ist der Versorgungsbereich Prerower Platz als Stadtteilzentrum klassifiziert. Gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (Entwurfsstand 2016) gibt es daneben fünf weitere zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren (NVZ): Ribnitzer Straße, Rostocker Straße, Falkenbogen/Warnitzer Bogen, Welsegalerie 1 und 2 sowie Mühlengrund. Das NVZ Hansastraße grenzt südlich unmittelbar an das Gebiet an. (siehe nachfolgende Abbildung)

Mit 0,26 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro EW liegt das Ausstattungsniveau unter dem Lichtenberger Durchschnitt von 0,33 m<sup>2</sup>/EW. Es gibt eine gute Versorgung durch Supermärkte und Discounter, allerdings keinen Biomarkt und insgesamt drei Drogeriefachmärkte. Nahezu alle Siedlungsbereiche sind fußläufig versorgt.<sup>24</sup>

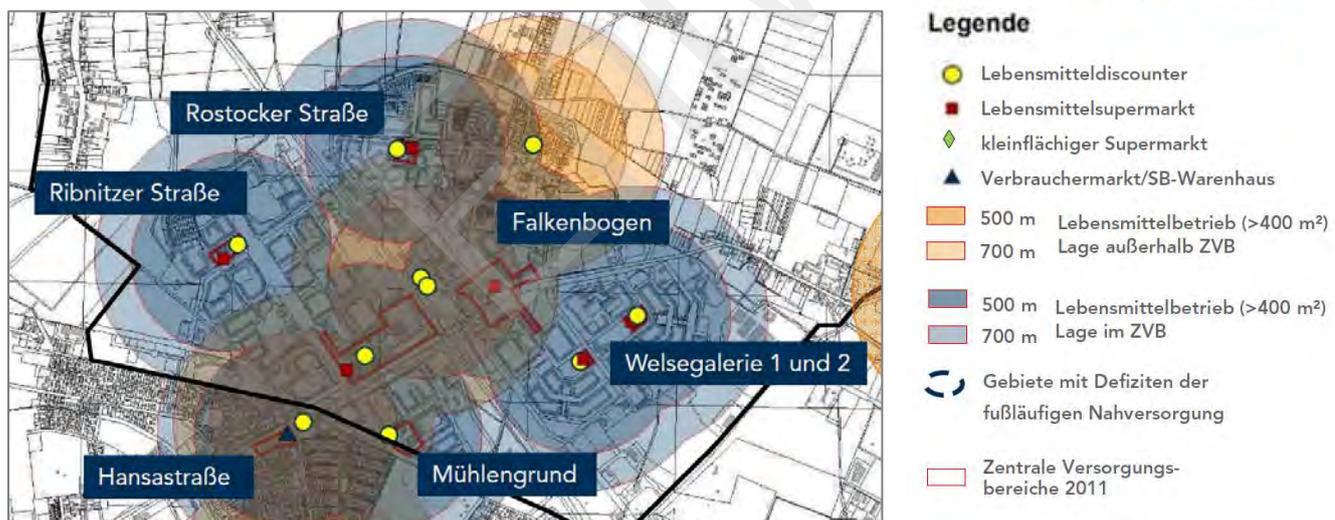


Abb. 11: Nahversorgungsstruktur im Mittelbereich Hohenschönhausen Nord<sup>25</sup> (Kartenausschnitt)  
(Quelle: Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, Entwurfsstand)

<sup>22</sup> Bezirksamt Lichtenberg, 2019: Die Anzahl an Kindern im einschulungsfähigen Alter nimmt im PGR Hohenschönhausen-Nord laut Bevölkerungsprognose 2030 des Landes Berlin bereits ab dem Jahr 2018 wieder ab.

<sup>23</sup> Laut Bevölkerungsprognose des Landes Berlin bereits ab 2018, laut aktueller Bedarfsplanung nicht vor 2023/24

<sup>24</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin: Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Berlin Lichtenberg, Stadt + Handel, Juni 2016 (Entwurfsstand)

<sup>25</sup> Ebda.

Die Handelseinrichtungen und Dienstleistungen sind in Neu-Hohenschönhausen - wie für Großsiedlungen typisch - hauptsächlich auf die Zentrumsbereiche beschränkt. In den Nahversorgungszentren finden Handel und Begegnung statt. Hier findet sich auch hin und wieder ein Bäcker mit Café. In den in Erdgeschosszonen von Wohngebäuden oder an den sogenannten "Laufwegen" finden sich jedoch kaum Einrichtungen von Handel oder Gastronomie.

#### Handlungsbedarf Nahversorgungszentrum<sup>26</sup>

Neben der Fokussierung auf die Funktions- und Bestandssicherung zielen die Handlungsempfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für Nahversorgungszentren insbesondere auf die Behebung baulicher Mängel, die Reduzierung von partiellem Leerstand, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Förderung zentrenergänzender Funktionen einschließlich attraktiver gastronomischer Angebote ab.

Erkennbarer Qualifizierungsbedarf wird für das NVZ Falkenbogen/Warnitzer Bogen hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes und der Ergänzung marktadäquater Strukturen gesehen. Für die Gewerbeeinheiten am "Falkenbogen" werden zurzeit Ideen zur Umstrukturierung und Weiterentwicklung diskutiert. Großer Handlungsbedarf wird hinsichtlich des kleinsten Nahversorgungszentrums des Bezirks, dem NVZ Mühlengrund gesehen. Hier wird derzeit Wohnungsneubau mit Versorgungseinrichtungen realisiert.

#### Handlungsbedarf Stadtteilzentrum Prerower Platz<sup>27</sup>

Das Stadtteilzentrum Prerower Platz ist nach der Frankfurter Allee das zweitgrößte Zentrum im Bezirk Lichtenberg. Es hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Mittelbereiche Hohenschönhausen Nord und Süd. Der Versorgungsbereich erfüllt die für Stadtteilzentren in der Berliner Zentrenhierarchie wichtigen Kriterien, darunter die gute Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV, Standort für Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, ein umfassender zentrenrelevanter Branchenmix mit einer Verkaufsfläche zwischen 10.000 und 50.000 m<sup>2</sup> und ein differenziertes Angebot an Dienstleistungen, gastronomischen und kulturellen Angeboten.<sup>28</sup> Rund 98% der Verkaufsflächen und alle strukturprägenden Anbieter sind im Linden-Center angesiedelt. Weitere zentrenrelevante Angebote sind die Anna-Seghers-Bibliothek (ebenfalls im Linden-Center), ein Gesundheitszentrum und ein Multiplex-Kino.

Außerhalb des Linden-Center befinden sich nur wenig Fachgeschäfte. Laufwegen sind hier im Sinne funktionsfähiger funktional-räumlicher Zentrenstrukturen schwach ausgeprägt. Die Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum ist zwischen 2010 und 2015 um fast ein Viertel auf unter 20.000 m<sup>2</sup> gesunken. Bei der weiteren Entwicklung des Stadtteilzentrums werden im Zentren- und Einzelhandelskonzept folgende Empfehlungen ausgesprochen:

---

<sup>26</sup> Ebda.

<sup>27</sup> Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2016 (Entwurfsstand)

<sup>28</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Juli 2011

- Quantifizierung und Qualifizierung des Angebots durch die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe (Verträglichkeit ist gegenüber benachbarten zentralen Versorgungsbereichen nachzuweisen) bzw. Frequenzbringer,
- Förderung der Zentrenstrukturen durch Verbesserung der räumlich-funktionalen Struktur, insbesondere im Bereich der östlichen Potenzialfläche, Förderung der Funktionsmischung und der Funktionsdichte sowie Aufwertung des öffentlichen Raums/Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

### Gewerbegebiete

Im Bearbeitungsgebiet gibt es drei Gewerbegebiete: entlang der Darßer Straße, im südlichen Bereich der Pablo-Picasso-Straße sowie an der Hohenschönhauser Straße. Bislang haben sich u.a. ein Baumaschinenverleih, zwei Tankstellen mit Werkstätten, zwei Tischlereien, ein Wäschereigrößbetrieb, ein Werkzeugmacher und ein Recycling-Hof mit Containerservice angesiedelt.

Im östlichen Bereich der Großsiedlung befindet sich der Hauptsitz der Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH sowie außerhalb des Gebiets Potenzialflächen im Bereich des geplanten CleanTech Business Park Berlin.

## 2.8 Freizeit und Sport

### Sportanlagen

Im Gebiet befinden sich insgesamt 19 gedeckte und 13 ungedeckte Sportanlagen. Die gedeckten Sportanlagen beinhalten meist Sporthallen, die durch Vereins- und Schulsport genutzt werden. Im Ostseeviertel befindet sich zudem eine Schwimmhalle. Die ungedeckten Sportanlagen stehen überwiegend in Zusammenhang mit Schulstandorten und sind wettkampfgerecht angelegt und ausgestattet. Weitere Standorte bieten Angebote für Trendsportarten und generationsübergreifende Bewegungsangebote.

### Senioreneinrichtungen

Die Senioreneinrichtungen im Bearbeitungsgebiet sind in der Mehrzahl Pflegeheime und Begegnungsstätten. Die Anzahl von Seniorenpflegeheimen bzw. betreutes Wohnen im Bearbeitungsgebiet beläuft sich auf sechs Einrichtungen. Weitere soziale Angebote für Senioren werden an sieben Standorten angeboten. Dabei handelt es sich um zwei kommunale Begegnungsstätten, drei generationsübergreifende Angebote und zwei kirchliche Einrichtungen. Viele dieser Einrichtungen sind im nördlichen Bereich der Großwohnsiedlung verortet. Im Zuge des demografischen Wandels und der Überalterung ist der Versorgungssicherung hier besondere Beachtung zu schenken.

## Kulturelle und Freizeitinfrastruktur

Die meisten kulturellen- und Bildungsangebote gibt es im zentralen Bereich der Großsiedlung. Hier befinden sich die Anna-Seghers-Bibliothek, die Schostakowitsch-Musikschule, die Jugendkunstschule und die Volkshochschule.<sup>29</sup> Das Studio im Hochhaus (Kommunale Galerie mit den Schwerpunkten Freie Kunst, Architektur und Video) liegt etwas abseits des zentralen Bereichs im Wohngebiet.

Das Angebot wird ergänzt durch die Angebote von freien Trägern. Vor allem in Neu-Hohenschönhausen Süd existieren große Vereinshäuser mit verschiedenen Trägern, die Angebote über die Grenzen des Stadtteils hinaus bieten (z.B. Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel). In Neu-Hohenschönhausen Nord fehlen vor allem Angebote für Jugendliche und Räume für Vereine.<sup>30</sup>

## 2.9 Grün und Freiraum

Das Landschaftsbild in der Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen zeigt öffentliche und private Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnbebauung, umgeben von geschützten Landschaftsräumen im Norden (Wartenberger Feldmark), Nordwesten (Malchower Aue) und Südosten (Falkenberger Krugwiesen).

Der Ortsteil Neu-Hohenschönhausen weist gegenüber anderen Lichtenberger Wohngebieten eine dichte Bebauung mit zahlreichen Freiflächen auf. Diese umfassen Grün- und Freiräume auf privaten Flächen in den Innenhöfen der Blockbebauung sowie Parkanlagen und Spielplätze auf öffentlichen Flächen. Entlang der Bahnlinie gibt es eine fast geschlossene Grünverbindung aus den Stadtbereichen in den Landschaftsraum. An den Siedlungsändern sind mehrere kurze Verbindungen in den Landschaftsraum vorhanden.

Außerdem liegt die Großsiedlung an drei von "20 Grünen Hauptwegen Berlins":

- der "Hönower Weg" - verläuft am Südrand der Siedlung,
- der "Lindenberger Korridor" führt durch die Krugwiesen und verläuft südlich vom Dorf Wartenberg
- und die "Humboldt-Spur" folgt dem Hechtgraben am nördlichen Siedlungsrand.

---

<sup>29</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin: Stadtteilprofile Neu-Hohenschönhausen Nord und Süd (Kurzprofile 2017)

<sup>30</sup> Ebda.

## 2.10 Verkehr

### Übergeordnetes Straßennetz - Bestand

Die das Gebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchquerende Falkenberger Chaussee ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr) als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II dargestellt. Sie verbindet das Gebiet nach Südwesten über die Bundesstraße 2 (B 2) oder die Landsberger Allee mit der Berliner Innenstadt. Nach Nordwesten führt sie auf die B 158 mit direkter Verbindung zum Berliner Ring (BAB 10).

Eine weitere Stufe II-Verbindung ist der nach Westen in Richtung Malchow und Pankow führende Wartenberger Weg. Nördlich des Bahnhofs Wartenberg geht dieser in die örtlichen Straßenverbindungen (Stufe III) Egon-Erwin-Kisch-Straße und Dorfstraße/Ernst-Barlach-Straße auf. Ebenfalls Stufe III-Verbindungen sind die Darßer Straße im Südwesten sowie die Pablo-Picasso-Straße/Bitterfelder Straße und die Hohenschönhausener Straße im Osten des Gebietes.

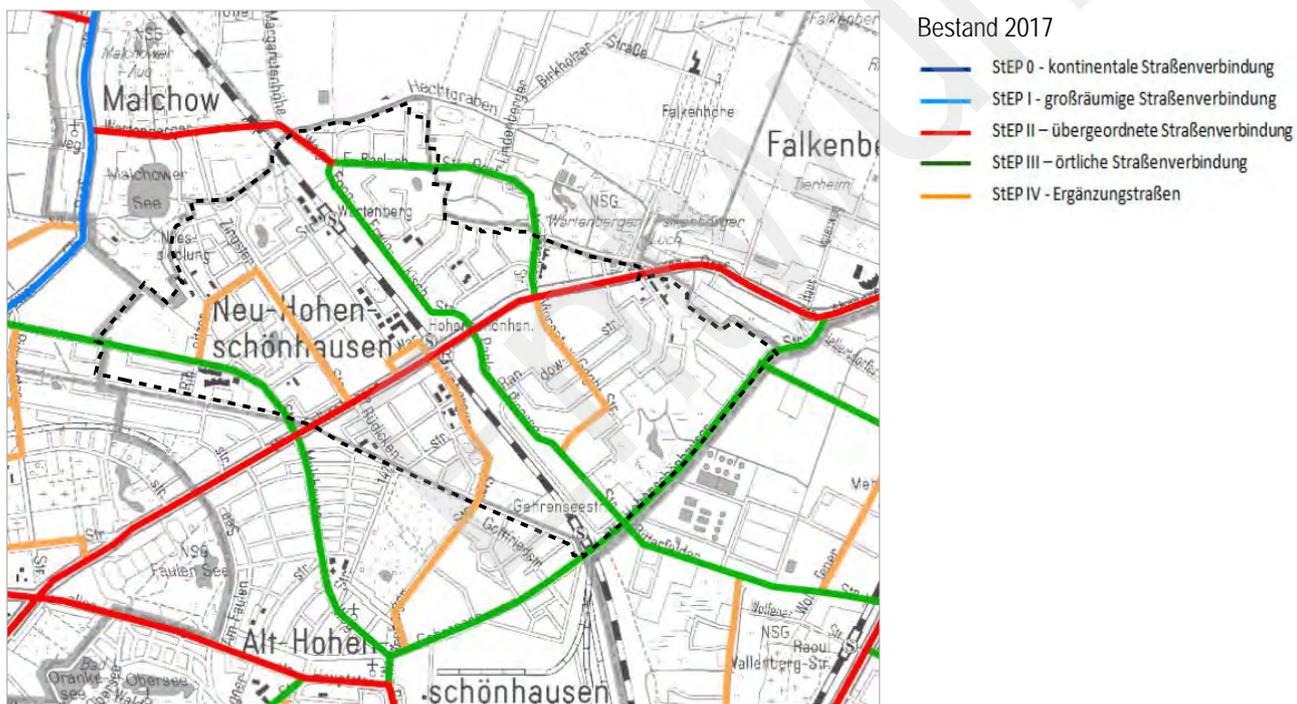


Abb. 12: Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2017 (Quelle: Geoportal Berlin, Zugriff: 15.8.2018)

### Planung

Der StEP Verkehr sieht für die Falkenberger Chaussee auf dem Abschnitt östlich der Bahntrasse eine Rückstufung von Stufe II auf Stufe III (örtliche Straßenverbindung) vor.

Für die Egon-Erwin-Kisch-Straße/Pablo-Picasso-Straße ist eine Hochstufung von Stufe III auf Stufe II als übergeordnete Straßenverbindung vorgesehen. Die Egon-Erwin-Kisch-Straße wird perspektivisch vom S-Bhf. Wartenberg entlang der Bahngleise nach Nordwesten zur B 2 geführt (Tangentialverbindung Nord TVN).

## Planung 2025

### Übergeordnetes Straßennetz, Einstufung 2025

- Stufe 0 (kontinentale Straßenverbindung)
- Stufe I (großräumige Straßenverbindung)
- Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung)
- besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt)
- Stufe III (örtliche Straßenverbindung)
- Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung)

### Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025

- Stufe I (großräumige Straßenverbindung)
- Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung)
- Stufe III (örtliche Straßenverbindung)
- Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung)

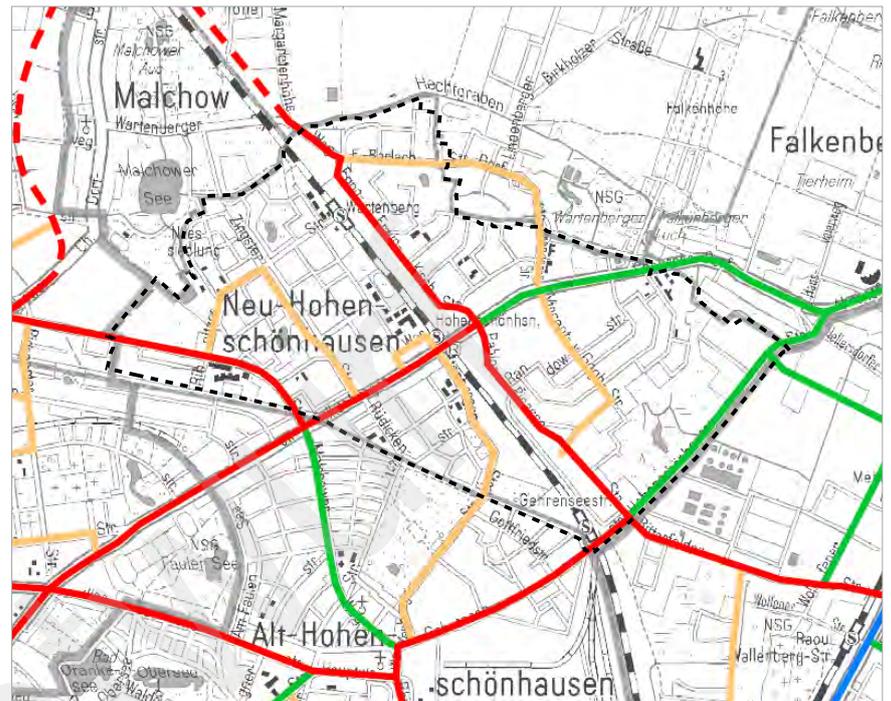


Abb. 13: Übergeordnetes Straßennetz - Planung 2025 (Quelle: Geoportal Berlin, Zugriff: 15.8.2018)

## Stellplätze

Die Stellplatzsituation ist räumlich unterschiedlich organisiert, so befinden sich Stellplätze auf öffentlichen (Straßen-)Flächen, auf halbprivaten Flächen zwischen Straßenraum und Gebäuden sowie auf privaten Flächen, z.B. Innenhofbereichen. Insgesamt besteht im Bearbeitungsgebiet in weiten Teilen ein vergleichsweise gutes Angebot an Stellplätzen.

## Öffentlicher Personennahverkehr

Insgesamt ist das Bearbeitungsgebiet gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Es bestehen Zugänge zum Regional-, S-Bahn-, Tram- und Busverkehr.

Der Streckenverlauf der Regional- und S-Bahn erstreckt sich im Bearbeitungsgebiet zentral von Nord nach Süd. Die S-Bahn verkehrt mit der Linie S75 vom Endbahnhof Wartenberg über den Bahnhof Hohenschönhausen stadteinwärts. Der Alexanderplatz wird mit der S-Bahn in rund 25 Minuten erreicht. Die S-Bahn verkehrt tagsüber im 10-Minuten-Takt und ab 21 Uhr im 20-Minuten-Takt.

Am Bahnhof Hohenschönhausen verkehren die Linien RB 12 (Ostkreuz  $\leftrightarrow$  Templin Stadt, via Oranienburg) und RB 24 (Eberwalde Hbf.  $\leftrightarrow$  Senftenberg, via Ostkreuz) des Regionalverkehrs. Die Linie RB 12 fährt zwischen 5 und 23 Uhr und die Linie RB 24 zwischen 6 und 22 Uhr stündlich.

Der Tramverkehr erschließt das Bearbeitungsgebiet mit drei Linien und zehn Haltestellen. Es verkehren die Linie M4 im Wechsel von der Endhaltestelle Falkenberg oder Zingster Straße über Weißensee, Greifswalder Str. und Alexanderplatz zum S-Bhf. Hackescher Markt, die Linie M5 von der Endhaltestelle Zingster Straße über Landsberger Allee und Alexanderplatz zum S- und U-Bhf. Hauptbahnhof sowie die Linie M17 von der Endhaltestelle Falkenberg über Friedrichsfelde und Karlshorst zum S-Bhf. Schöneweide. Die Linien M4 und M5 verkehren werktags im 5-Minuten-Takt und in den Nachtstunden alle 30 Minuten. Die Linie M17 verkehrt tagsüber im 10-Minuten-Takt. Im Nachtverkehr endet die Linie M17 bereits an der Gehrenseestraße.

Das Bearbeitungsgebiet wird darüber hinaus von insgesamt acht Buslinien erschlossen: zwei Nachtlinien, eine Expressbuslinie sowie fünf weiteren Linien, die auch die umliegenden Ortsteile anfahren.

#### Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs

Die bereits in der BEP 2005 enthaltenen Aussagen zur Planung für den ÖPNV haben in weiten Teilen auch heute noch ihre Gültigkeit. Keine davon wird aktuell mit Priorität vorangetrieben. So sind beispielsweise die U-Bahn- und Tram-Planungen nicht im aktuellen StEP Verkehr enthalten. Sie werden jedoch als langfristige Planungen weiterverfolgt. Eine entsprechende Trassenfreihaltung ist daher zu gewährleisten. Im konkreten Fall eines Bauvorhabens in unmittelbarer Nähe zur jeweiligen Trasse ist die Zulässigkeit bei der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abzufragen.<sup>31</sup>

- S-Bahn-Verlängerung: Die Planungen sehen eine Verlängerung der S-Bahnlinie 75 über den S-Bhf. Wartenberg hinaus Richtung Karower Kreuz vor. Hierfür wird das Gleis hinter dem Prellbock am S-Bhf. Wartenberg perspektivisch weitergeführt. Innerhalb des Bearbeitungsgebietes ist das hierfür benötigte Gleisbett/Trasse bereits vorhanden und muss auch weiterhin freigehalten werden. Die Anschlussstelle an das bestehende Netz wird noch in Varianten gedacht.
- Nord-Süd-Verkehrstangente: Bislang gibt es keine schnelle Nord-Süd-Verbindung von Pankow über Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf in den Berliner Südosten. Ziel der Berliner Verkehrsplanung ist deshalb die Herstellung bzw. der Lückenschluss einer schienengebundenen ÖPNV-Verbindung von Hohen Neuendorf über das Karower Kreuz durch das Bearbeitungsgebiet weiter zum bzw. in Richtung Flughafen BER. Derzeit ist nicht entschieden, ob die Verbindung als Regionalbahn oder als eigenständige S-Bahn-Linie angeboten wird.

<sup>31</sup> Angaben zu ÖPNV-Planungen aus Telefonat SenUVK IV C am 29.8.2018

- Neubau U-Bahn: Seit den 1950er Jahren gibt es Planungen zur Weiterführung der U-Bahn von der City Ost nach Weißensee. Eine Weiterführung der Trasse nach Neu-Hohenschönhausen bzw. Falkenberg ist im Flächennutzungsplan enthalten. Innerhalb des Bearbeitungsgebietes ist der Verlauf über Darßer Straße, Falkenberger Chaussee nach Wartinener Straße dargestellt.
- Tram-Verlängerung Endhaltestelle Falkenberg nach Marzahn: Die künftige Trasse wird noch in Varianten gedacht, entweder durch die Dorfstraße in Falkenberg oder südlich davon durch das Landschaftsschutzgebiet. Beide Varianten münden in die Wuhletalstraße. Aufgrund des zu erwartenden höheren Fahrgastpotenzials wird von Seiten SenUVK eine Trassenführung über die Dorfstraße favorisiert.

Entwurf

### 3 Bürgerbeteiligung

#### Standortkonferenzen

Zur Beteiligung der Bürger gab es im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rahmenplans zwei Standortkonferenzen im November 2018 (Analyse und erste Konzeptentwürfe) - je eine für Neu-Hohenschönhausen Nord und Süd - sowie eine Informations- und Diskussionsveranstaltung für die Öffentlichkeit vor Abschluss des Prozesses. Daneben gab es die Möglichkeit einer Online-Beteiligung im Zeitraum vom 1.11. bis 2.12.2018 und vom xx.yy.2019 bis xx.yy.2019 (voraussichtlich November 2019).

Im Anhang des Berichtes sind die Stellungnahmen **aus den (bisherigen) Standortkonferenzen sowie aus der Online-Beteiligung in 2018** mit den Erläuterungen zum Umgang tabellarisch dargestellt. Verkürzt und in Auszügen haben sich die Bürger auf den Standortkonferenzen sowie im Rahmen der Online-Beteiligung zu folgenden Themen geäußert (die Auswahl gibt die am häufigsten geäußerten Themen wieder):

- Vielzahl an Hinweisen zur Entwicklung des Prerower Platzes/Umfeld S-Bhf. Hohenschönhausen (Bebauung, Gestaltung, Nutzung, Zentrumsentwicklung, Kulturstandort, Freiflächen/Grünflächen/Aufenthaltsflächen, Mobilität)
- Wunsch nach "attraktiver Flaniermeile"/Nutzungsmischung, kleinteiligem Einzelhandel
- Wunsch nach einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept, Verkehrsanbindung übergeordnet und innerhalb der Siedlung muss verbessert werden
- Hinweis auf (ggf. zukünftig) knappe Parkplätze
- Verbesserung der Versorgung und Aufenthaltsqualität (Gastronomie, Dienstleistungen, kleinere Geschäfte/Spezialgeschäfte, kulturelle Angebote, Aufenthaltsbereiche)
- Ärzte fehlen
- Es fehlen Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche und Senioren
- Die Innenhöfe sollten nicht bebaut werden/grüne Höfe gesichert werden (v.a. zum Projekt Barther Straße)
- Teile des (öffentlichen) Freiraums benötigen gestalterische Aufwertung und Pflege (insb. Sauberkeit, Beleuchtung, Bänke)
- Barrierefreiheit ist nicht immer gewährleistet (ÖPNV, öffentlicher Raum, Wohnungen)

Diverse Hinweise wurden bei der weiteren Erarbeitung des Rahmenplans sowie bei der Überarbeitung der Ergebnisse aufgenommen. Beispielweise wurden die Bebauungsprinzipien und die Nutzungsvorstellungen für Neu-Hohenschönhausen Mitte im Hinblick auf die Hinweise der Bürger überarbeitet. Die Hinweise zu den Nutzungsideen für den Bereich Prerower Platz/Neu-Hohenschönhausen Mitte sollen in einen geplanten städtebaulichen Wettbewerb mit einfließen.

Es gab auch Hinweise von Bürger\*innen, die im Erarbeitungsprozess mit anderen Belangen abgewogen und in der Folge nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden. Dazu gehören viele Hinweise zu fehlenden oder zukünftig wegfallenden Parkplätzen. Hierzu wurden im Rahmenplan beispielsweise lediglich Aussagen zum zukünftigen Umgang mit Stellplatzflächen getroffen (bspw. Prüfung der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgarage/Parkhaus). Detailliertere bzw. konkretere Aussagen zu Stellplätzen sind Gegenstand nachfolgender Planungsschritte.

Nicht berücksichtigt wurden bspw. zwei Hinweise zur Ausweisung von Wohnbauflächen (nördlich Darßer Straße/Fläche am See bebauen), da diese Vorschläge der bezirklichen Gesamtplanung/Flächennutzungsplanung widersprechen.

Auf einige Hinweise kann der Rahmenplan keinen Einfluss nehmen, wie bspw. auf die Niederlassung von Ärzten, da die Zuständigkeit bei der kassenärztlichen Vereinigung liegt.

Einige Forderungen der Bürger kann der Rahmenplan nur indirekt beeinflussen - wie beispielsweise die Wünsche nach bestimmten kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, nach Restaurants oder Cafés sowie den allgemeinen Wunsch nach Lebendigkeit im Quartier. Die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans folgt hier dem Ansatz, mit Verdichtung an zentralen Lauflagen und an attraktiven Platzbereichen (insb. Prerower Platz, südliche Zingster Straße, an der Falkenberger Chaussee) zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung von gastronomischen und kulturellen Einheiten zu schaffen und damit zu Belebung und Lebendigkeit beizutragen.

Eine detaillierte Auflistung der Hinweise und des Umgangs damit befindet sich im Anhang zum Bericht.

## 4 SWOT-Analyse

Aus der nachfolgenden Darstellung gehen die in den vorangegangenen Kapiteln eruierten räumlichen Stärken und Schwächen hervor. Hervorzuheben sind die vielen dargestellten Stärken in der Grünstruktur: zahlreiche private grüne Höfe, das Grünflächenband entlang der Bahnlinie, diverse Grünflächen und kleine Parks im Gebiet sowie die Verbindungen zum Landschaftsraum. Schwächen sind insbesondere die trennenden Barrieren der Verkehrsachsen sowie einige zentral gelegene Flächen mit städtebaulichem Verbesserungsbedarf. Gleichzeitig stehen auf dieser Fläche Bebauungspotenziale zur Verfügung, die die Chance einer Aufwertung des zentralen Identifikationsbereichs bieten.



Abb. 14: Stärken-Schwächen Plan: Darstellung der räumlichen Stärken und Schwächen

Insgesamt lassen sich folgende Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken für die Großsiedlung erkennen:

### Stärken

- + Städtebau und Siedlungsstruktur: Hofstruktur für Bildung von Nachbarschaften, vier räumlich gegliederte Quartiere zur Identifikation -> klare Hierarchie (Siedlungszentrum/Quartierszentren/Höfe), viele kommunale und genossenschaftliche Wohnungen
- + Grün und Freiflächen: Durchgrünung mit Parks und Grünflächen, ruhige grüne Wohnhöfe und direkter Bezug zu den angrenzenden Landschaftsbereichen

- + Nutzungsstruktur: Mehrere Bildungs- und Kulturstandorte vorhanden (Bibliothek, Kino, Atelier etc.), Flächenpotenziale für Gewerbe und soziale Infrastruktur vorhanden
- + Einzelhandel, Verkehr und Versorgung: In den zentralen Gebietsteilen sehr gut mit ÖPNV erschlossen (S-Bahn, mehrere Tramlinien), gute S-Bahn-Anbindung

#### Schwächen

- Städtebau und Siedlungsstruktur: Straße, Bahntrasse und Tramtrasse als Barriere, Siedlungsränder bzw. Übergänge zu Nachbarquartieren in Teilen undefiniert, geringe Dichte und städtebaulich unbefriedigende Situation im Gebietszentrum (östlich Prerower Platz), tlw. undefinierte Rand- und Restflächen außerhalb des Zentrumsbereichs
- Grün und Freiflächen: in Teilen schlechte Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen
- Nutzungsstruktur: wenig urbane Nutzungsmischung trotz relativ hoher Einwohnerdichte (auch bedingt durch Gebäudetypen und Städtebau), keine/wenig kleinteilige EH- oder DL-Struktur, zentrale Versorgungsbereiche und Zentrumsbereich mit städtebaulichem Verdichtungs- und Verbesserungspotenzial sowie Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf
- Einzelhandel, Versorgung und Verkehr: wenige "Laufzonen" um das Linden-Center, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung fehlen, prognostizierte Unterversorgung mit Kita- und Schulplätzen, (Service)-Wohnen für Senioren; Verkürzung/Unzuverlässigkeit der S75, tlw. fehlende Barrierefreiheit, Kapazitätsgrenzen Tramlinien

#### Chancen

##### Kurz- und mittelfristig:

- ! Gestalterische und bauliche Aufwertung östlich Prerower Platz, Flächenpotenzial im Bereich Prerower Platz zur Behebung städtebaulich-funktionaler Mängel (ergänzende Magnetfunktion, Kultur o.ä.)
- ! Stärkung der Nutzungsmischung durch Ergänzung mit Nicht-Wohnnutzung (vorhandene Bildungs- und Kulturstandorte ggf. als "Keimzellen" für eine Entwicklung)
- ! Verbreiterung des Wohnungsangebots: Studentenwohnungen/barrierefreies Wohnen -> Stärkung der sozialen Mischung
- ! Städtebauliche Aufwertung der Quartierszentren durch Verdichtung/Stapelung
- ! Neubaumöglichkeiten durch Rückstufung östliche Falkenberger Chaussee
- ! Teilweise Qualifizierungspotenziale in den Wohnhöfen (Spielplätze/Grüngestaltung) vorhanden

### Langfristig:

- ! Stärkung der sozialen Mischung im Gebiet durch Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen/soziale Schichten beim ergänzenden Wohnungsbau
- ! durch Neubau TVN/perspektivisch: Neuordnungsmöglichkeiten und Umgestaltungspotenzial um den S-Bahnhof Neu-Hohenschönhausen (neue Nutzungen/Nutzungsmischung)
- ! Durch Neubau TVN/perspektivisch: "Reststreifen" als zusätzliches (begrenztes) Nutzungspotenzial

### Risiken

- ? Verlust der besonderen Qualitäten der Großsiedlung (Grünflächen und Wohnhöfe, gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur etc.)
- ? Überlastung der Infrastruktur durch Einwohnerwachstum: Kitas, Schulen, Grünflächen, Verkehr, Parken etc.
- ? Bau von Wohnungen auf für andere Zwecke vorgesehenen Flächen (soziale Infrastruktur, Kultur ...) oder auf nicht dauerhaft attraktiven Grundstücken

Entwurf

## 5 Resümee

Aus der Analyse werden in Überleitung zu der Konzeption folgende Schlüsse gezogen:

1. Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich und stärker als prognostiziert, v.a. in den Altersgruppen 6-15 Jahre und 55-65 Jahre.
  - Das bedeutet: zusätzliche Einrichtungen für Jugendliche sowie für ("jüngere") Senioren sind notwendig.
2. Die soziale Struktur ist - trotz positiver Entwicklung in den vergangenen Jahren - nach wie vor gekennzeichnet durch überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit, mehr Transferleistungsbeziehende, einen überdurchschnittlich hohen Anteil Alleinerziehender sowie eine moderate, jedoch leicht ansteigende Altersarmut.

Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund ist (ausgehend von einem niedrigen Niveau) in den letzten Jahren überproportional gestiegen.

  - Das bedeutet: zusätzliche (günstige/kostenlose) Möglichkeiten für die Begegnung sind notwendig (für die Begegnung von Neu- und Altbewohnern, die Ausrichtung von (Familien-)Festen etc.).
3. Die Wohnfunktion dominiert in vielen Teilen der Großsiedlung stark, die Siedlungsstruktur und die Gebäudetypologie erschweren die Unterbringung von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung. Wichtige Bereiche sind nicht bebaut bzw. ungenutzt, insbesondere im Zentrum der Siedlung.
  - Eine bauliche "Verdichtung" muss als Chance genutzt werden, um eine stärkere Durchmischung mit Nicht-Wohnnutzung zu erreichen. Gleichzeitig können so Verbesserungen im Stadtbild und im Erleben der Stadt erreicht und am Ende das Image des Stadtteils verbessert werden.
  - Eine bauliche Verdichtung kann auch zur Erhöhung der Vielfalt des Wohnungsangebots genutzt werden (seniorengerecht, für Großfamilien, hochwertig)
4. Es gibt Kapazitätsengpässe bei der Versorgung mit Kita- und Schulplätzen.
  - Auch für die Zukunft soll daher der Bedarf gesichert werden, insbesondere im Fall einer Verdichtung mit Wohnungen.
  - Gleichzeitig müssen die mittelfristig wieder sinkenden Bedarfszahlen berücksichtigt werden (demografischer Wandel).
5. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe ist dennoch in Teilen schlecht - die privaten Wohnhöfe übernehmen oft die Versorgungsfunktion.
  - Insbesondere bei Verdichtung mit Wohnungen ist daher eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

6. Die Bewohner wissen die Qualitäten der Siedlung, vor allem den hohen Grünanteil innerhalb der Siedlung sowie die Nähe zur Landschaft, zu schätzen.

- Diese Qualität gilt es zu bewahren.

Diese sechs Punkte sollen die wesentliche Grundlage bilden für die folgende Konzeption (Ziele, Leitbild und Rahmenplan)

Entwurf

## 6 Konzeption

### 6.1 Leitziele und Leitbild

Das abgestimmte Leitbild und die Leitziele resultieren aus den Analyseergebnissen und tragen der Stärkung vorhandener Qualitäten bzw. zu erreichender Verbesserungen Rechnung. Hieraus sollen sich die nachfolgende Rahmenplanung und die zukünftige Siedlungsentwicklung ableiten. Es werden fünf Leitziele formuliert, die durch konkretisierte Zielformulierungen ergänzt werden.

#### Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild für die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen sieht für den Siedlungsbereich in den vier Quartieren ein durchgrüntes Wohngebiet vor. In den zentralen, gut erschlossenen Bereichen, insbesondere am Kreuzungsbereich der Bahnlinie und der Falkenhagener Chaussee sowie am Bahnhof Wartenberg ist eine höhere Intensität der Nutzungsmischung vorgesehen. Die vier Quartierszentren sind als Nahversorgungszentren mit Identifikationscharakter dargestellt. Weiterhin sind die drei gewerblich genutzten Bereiche als durchgrünte Gewerbegebiete dargestellt sowie größere Grünbereiche im Übergang zur Landschaft.

#### Leitbild für die Entwicklung

-  Durchgrüntes Wohngebiet
-  Durchgrüntes urbanes / gemischtes Siedlungsgebiet mit unterschiedlicher Intensität der Nutzungsmischung
-  Quartierszentrum mit Nahversorgung und lokalem Identifikationscharakter
-  Durchgrüntes Gewerbegebiet (Berücksichtigung von Kleinklima und Landschaftsraum)
-  Bedeutender Grünrand bzw. Grünzug der Siedlung mit Verbindung zum Landschaftsraum
-  Wichtige überörtliche Erschließungsachsen (Bahn / Pkw) - inkl. Planung TVN mit Anschlüssen



Abb. 15: Städtebauliches Leitbild als Grundlage für den Rahmenplan Neu-Hohenschönhausen

## Leitziele

- 1 Durch Ergänzung von Nicht-Wohnnutzung soll die Siedlung zukunftsfähig weiterentwickelt werden - insbesondere Freizeit-, Kultur- und gewerbliche Nutzung sollen Freizeitangebote und Arbeitsplätze bereitstellen, um damit die Nutzungsvielfalt zu stärken.
- 2 Die privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen als wichtige Qualitäten der Großsiedlung gesichert werden.
- 3 Die soziale Mischung soll gesichert und gestärkt werden durch Ergänzung von Wohnungsbau in verträglichem Maß für unterschiedliche Zielgruppen.
- 4 Durch die baulichen Ergänzungen sollen Defizite beseitigt und die Versorgung der Bevölkerung verbessert werden (Infrastruktur/Daseinsvorsorge).
- 5 Die verkehrliche Anbindung und innere Erschließung soll zukunftsfähig weiterentwickelt und verbessert werden.

## Konkretisierung der Leitziele

1 Durch Ergänzung von Nicht-Wohnnutzung soll die Siedlung zukunftsfähig weiterentwickelt werden, insbesondere Freizeit-, Kultur- und gewerbliche Nutzung sollen Freizeitangebote und Arbeitsplätze bereitstellen, um damit die Nutzungsvielfalt zu stärken.

- Den Zentrumsbereich Prerower Platz mit Nutzungsmischung entwickeln und die Unterbringung, insbesondere von Freizeit- und Kulturnutzung für breite Bevölkerungsschichten ermöglichen
- Gut angebundene Bereiche um die S-Bahnhöfe in der Nutzungsvielfalt stärken, baulich verdichten und als Siedlungseingänge attraktiver gestalten
- Den Bereich der Zingster Straße zu einem lebendigen Stadtbereich umstrukturieren und in Teilen baulich verdichten (Pilotprojekt)
- Gewerbeflächen für (möglichst arbeitsplatzintensive) Betriebe erhalten

2 Die privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen als wichtige Qualitäten der Großsiedlung gesichert werden.

- Öffentliche Grünflächen und grüne Hofflächen erhalten bzw. gestalterisch aufwerten
- Durchgrünung und Durchwegung sicherstellen
- Das "Grünband" westlich der Bahn sichern, ergänzen und gestalten
- Den "Grünen Rand" und die Übergänge zur Landschaft erhalten und gestalten

3 Die Ergänzung von Wohnungsbau in verträglichem Maß für unterschiedliche Zielgruppen soll zur Sicherung und Stärkung der sozialen Mischung beitragen.

- Behutsame und verträgliche Ergänzung von Wohnungsbau (Freihaltung der Innenhöfe von Wohnbebauung)
- Zukunftsfähigen Wohnungsmix ermöglichen: Ergänzung bspw. von seniorengerechten Wohnungen, Wohnungen für Großfamilien bzw. hochwertigen Wohnungen

4 Durch die baulichen Ergänzungen sollen Defizite beseitigt und die Versorgung der Bevölkerung verbessert werden (Infrastruktur, Daseinsvorsorge).

- Reaktivierung brachliegender Flächen im Zentrumsbereich Prerower Platz
- Die Nahversorgungszentren durch Verdichtung und städtebauliche Qualifizierung (Platzbildung etc.) als Versorgungs- und Identifikationsstandorte stärken
- Sicherung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Qualifizierung und ggf. Bebauung heutiger undefinierter Flächen, insbesondere im südlichen Bereich (sowie zukünftig entlang der übergeordneten Tangentialverbindung)
- Den Planungsprozess der nördlichen Tangentialverbindung (TVN) aktiv begleiten

5 Die verkehrliche Anbindung und innere Erschließung soll zukunftsfähig weiterentwickelt und verbessert werden.

- Neue Verkehrsmittel, Konzepte und Ansätze entwickeln und berücksichtigen
- Verkehrliche Barrieren überwinden (der S-Bahn- und Tramtrassen), bestehende Querungsmöglichkeiten optimieren
- Barrierefreiheit der Durchwegung und der Zugänge zu den Bahnhöfen sicherstellen
- Ausweitung der Anbindung mit dem ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn und Tram)

## 6.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Auf insgesamt 44 Flächen sind Umnutzungs- bzw. Qualifizierungspotenziale mit unterschiedlichen Nutzungszielen dargestellt: Wohnnutzung, Mischnutzung mit Wohnnutzung, Infrastruktur, gewerbliche Nutzung und Grünfläche. Einige Darstellungen sind als perspektivische Zielstellung vorgesehen (gestrichelt). Dazu gehören zum Beispiel Flächen, auf denen erst vor kurzem Gebäude saniert oder modernisiert worden sind, aber auch die Überbauung an der Zingster Straße, deren Entwicklung längere Planungszeiträume in Anspruch nehmen wird. Für die Flächen, die entlang der zukünftig verlaufenden TVN als "Restflächen" entstehen, sowie für die zentral am S-Bahnhof gelegenen Flächen nordöstlich des S-Bahnhofs an der Falkenberger Chaussee (Polizei und Grünfläche) wurde die Darstellung einer perspektivischen "Nicht-Wohnnutzung" gewählt. Bedeutende abgestimmte verkehrliche Infrastruktur und der Bestand sind nachrichtlich in den Rahmenplan übernommen.

### Flächen für Bebauung

In den für Wohnnutzung oder Mischnutzung vorgesehenen Flächen sind grobe Bebauungsvorschläge eingetragen. In vier Detailflächen wird die Bebauung vertieft beschrieben und mit städtebaulichen Kennzahlen unterlegt (siehe nachfolgendes Kapitel). Daneben sind auch die bereits geplanten bzw. im Bau befindlichen Gebäude in den Plan aufgenommen. Insgesamt können in den im Rahmenplan vorgesehenen Bauflächen etwa 884 Wohneinheiten entstehen. In den bereits geplanten/abgestimmten bzw. im Bau befindlichen Flächen können 842 Wohneinheiten realisiert werden (siehe hierzu auch nachfolgende städtebauliche Kennzahlen).

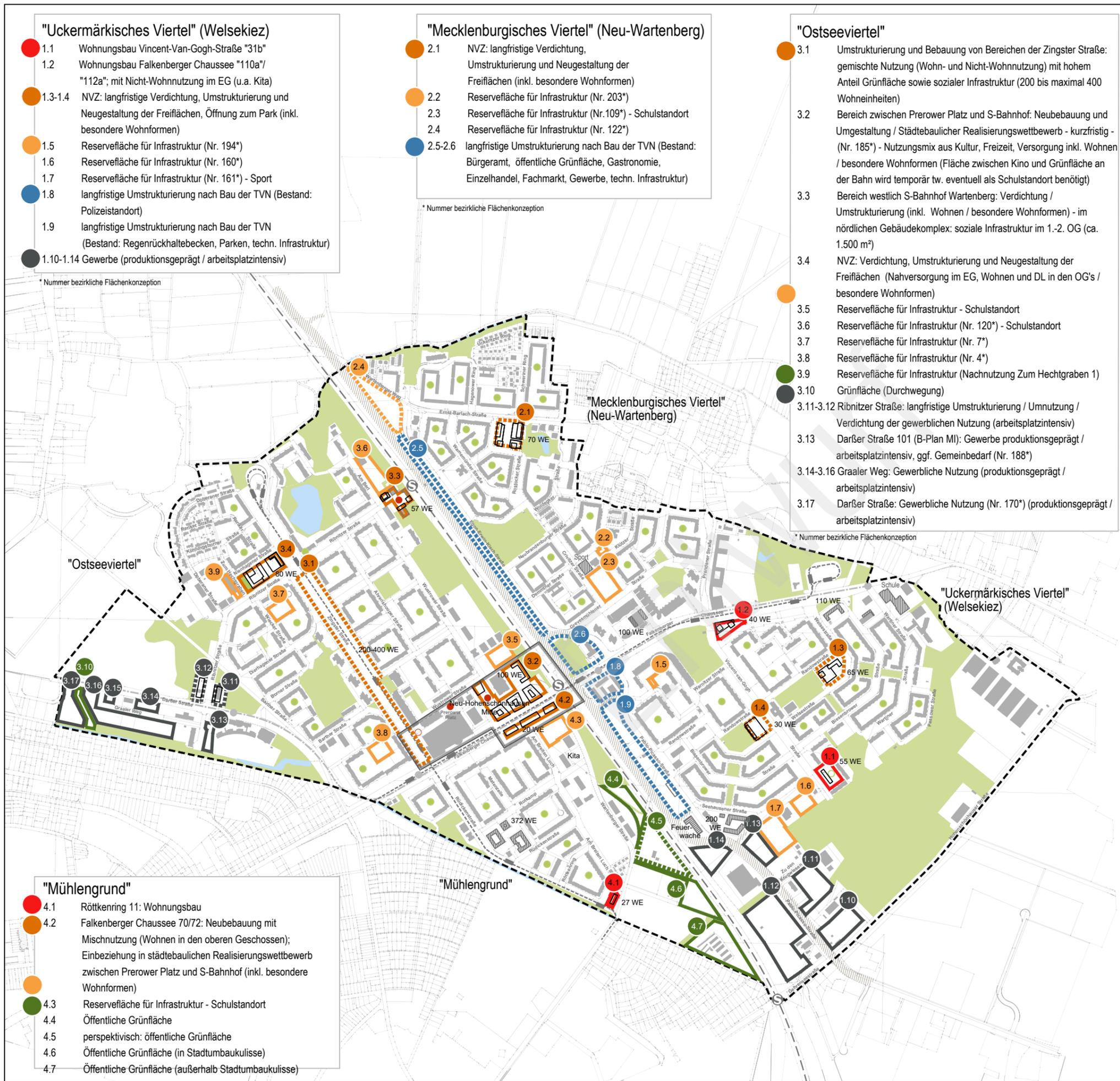
### Grün- und Freiflächen

Alle im Gebiet existierenden öffentlichen Grünflächen sind als zu sichernde Flächen aufgenommen. Bedeutende private Grünflächen in Hofflächen und Hofbereichen sind als "zu sichernd bzw. zu entwickelnd" dargestellt. An einer Stelle sind sie als Planungsziel formuliert (Vincent-Van-Gogh-Straße "31b").

An drei Stellen ist eine bedeutende öffentliche Platzfläche gekennzeichnet: Am Brunnenplatz, am Prerower Platz und am Platz südwestlich vor dem S-Bahnhof Wartenberg. Zusätzlich ist eine geplante bedeutende öffentliche Platzfläche am südlichen Ende der Zingster Straße dargestellt.

### Wettbewerb Neu-Hohenschönhausen Mitte

Der Bereich um den Prerower Platz von der Zingster Straße bis an die Bahnlinie ist mit einer beispielhaften Abgrenzung als Wettbewerbsfläche für einen städtebaulich-architektonisch-landschaftsarchitektonischen Wettbewerb empfohlen.



- "Uckermärkisches Viertel" (Welsekiez)**
- 1.1 Wohnungsbau Vincent-Van-Gogh-Straße "31b"
  - 1.2 Wohnungsbau Falkenberger Chaussee "110a"/ "112a"; mit Nicht-Wohnnutzung im EG (u.a. Kita)
  - 1.3-1.4 NVZ: langfristige Verdichtung, Umstrukturierung und Neugestaltung der Freiflächen, Öffnung zum Park (inkl. besondere Wohnformen)
  - 1.5 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 194\*)
  - 1.6 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 160\*)
  - 1.7 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 161\*) - Sport
  - 1.8 langfristige Umstrukturierung nach Bau der TVN (Bestand: Polizeistandort)
  - 1.9 langfristige Umstrukturierung nach Bau der TVN (Bestand: Regenrückhaltebecken, Parken, techn. Infrastruktur)
  - 1.10-1.14 Gewerbe (produktionsgeprägt / arbeitsplatzintensiv)

- "Mecklenburgisches Viertel" (Neu-Wartenberg)**
- 2.1 NVZ: langfristige Verdichtung, Umstrukturierung und Neugestaltung der Freiflächen (inkl. besondere Wohnformen)
  - 2.2 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 203\*)
  - 2.3 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 109\*) - Schulstandort
  - 2.4 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 122\*)
  - 2.5-2.6 langfristige Umstrukturierung nach Bau der TVN (Bestand: Bürgeramt, öffentliche Grünfläche, Gastronomie, Einzelhandel, Fachmarkt, Gewerbe, techn. Infrastruktur)

- "Ostseeviertel"**
- 3.1 Umstrukturierung und Bebauung von Bereichen der Zingster Straße: gemischte Nutzung (Wohn- und Nicht-Wohnnutzung) mit hohem Anteil Grünfläche sowie sozialer Infrastruktur (200 bis maximal 400 Wohneinheiten)
  - 3.2 Bereich zwischen Prerower Platz und S-Bahnhof: Neubebauung und Umgestaltung / Städtebaulicher Realisierungswettbewerb - kurzfristig - (Nr. 185\*) - Nutzungsmix aus Kultur, Freizeit, Versorgung inkl. Wohnen / besondere Wohnformen (Fläche zwischen Kino und Grünfläche an der Bahn wird temporär tw. eventuell als Schulstandort benötigt)
  - 3.3 Bereich westlich S-Bahnhof Wartenberg: Verdichtung / Umstrukturierung (inkl. Wohnen / besondere Wohnformen) - im nördlichen Gebäudekomplex: soziale Infrastruktur im 1.-2. OG (ca. 1.500 m²)
  - 3.4 NVZ: Verdichtung, Umstrukturierung und Neugestaltung der Freiflächen (Nahversorgung im EG, Wohnen und DL in den OG's / besondere Wohnformen)
  - 3.5 Reservefläche für Infrastruktur - Schulstandort
  - 3.6 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 120\*) - Schulstandort
  - 3.7 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 7\*)
  - 3.8 Reservefläche für Infrastruktur (Nr. 4\*)
  - 3.9 Reservefläche für Infrastruktur (Nachnutzung Zum Hechtgraben 1)
  - 3.10 Grünfläche (Durchwegung)
  - 3.11-3.12 Ribnitzer Straße: langfristige Umstrukturierung / Umnutzung / Verdichtung der gewerblichen Nutzung (arbeitsplatzintensiv)
  - 3.13 Darßer Straße 101 (B-Plan MI): Gewerbe produktionsgeprägt / arbeitsplatzintensiv, ggf. Gemeinbedarf (Nr. 188\*)
  - 3.14-3.16 Graaler Weg: Gewerbliche Nutzung (produktionsgeprägt / arbeitsplatzintensiv)
  - 3.17 Darßer Straße: Gewerbliche Nutzung (Nr. 170\*) (produktionsgeprägt / arbeitsplatzintensiv)

- "Mühlengrund"**
- 4.1 Röttkenring 11: Wohnungsbau
  - 4.2 Falkenberger Chaussee 70/72: Neubebauung mit Mischnutzung (Wohnen in den oberen Geschossen); Einbeziehung in städtebaulichen Realisierungswettbewerb zwischen Prerower Platz und S-Bahnhof (inkl. besondere Wohnformen)
  - 4.3 Reservefläche für Infrastruktur - Schulstandort
  - 4.4 Öffentliche Grünfläche
  - 4.5 perspektivisch: öffentliche Grünfläche
  - 4.6 Öffentliche Grünfläche (in Stadumbaukulisse)
  - 4.7 Öffentliche Grünfläche (außerhalb Stadumbaukulisse)

**Rahmenplan**

- Bearbeitungsgrenze
- Bereich Neu-Hohenschönhausen Mitte
- Flächen für Umnutzung, Umstrukturierung oder Verdichtung**
- Hauptsächlich Wohnnutzung
- Mischnutzung (mit Anteil Wohnnutzung) / perspektivisch
- Infrastruktur (hauptsächlich soziale Infrastruktur) / perspektivisch
- Gewerbliche Nutzung / perspektivisch
- "Nicht-Wohnnutzung" (bspw. Grün, Gemeinbedarf, Gewerbe etc.) / perspektivisch
- Öffentliche Grünfläche / perspektivisch
- Flächennummer Rahmenplanung
- Beispielhafte Bebauung in Flächen Rahmenplanung (mit Geschossigkeit)
- Zu sichernde bzw. zu entwickelnde Freiflächen**
- Grünfläche, Park
- bedeutende private Grünflächen in Hofflächen und Hofbereichen (Bestand / Planung)
- bedeutende öffentliche Platzfläche (Bestand / Planung)
- Bestand, abgestimmte Planung und verkehrliche Infrastruktur**
- Gebäude Bestand
- Gebäude in Planung / im Bau
- Tramlinie / S-Bahn-Linie (mit Haltestelle)
- Trasse geplante U-Bahnlinie mit Haltestelle (gemäß FNP)
- Planung übergeordnete Straßenverbindung (TVN)
- Wasserfläche

**Rahmenplan Neu-Hohenschönhausen**

Stand 17.9.2019

Maßstab 1:15.000 (im Original DIN A3)



### 6.3 Städtebauliche Kennzahlen

Aus der nachstehenden Tabelle gehen die voraussichtlich zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten und Einwohner, sowohl aus den geplanten/im Bau befindlichen Vorhaben, als auch aus den zusätzlichen Bauflächen im Rahmenplan hervor.

Tab. 9: Geplante Wohneinheiten und Einwohner nach Bebauungspotenzial

| Geplante Wohneinheiten und Einwohner<br>(100 m <sup>2</sup> BGF / WE) | Im Bau/in<br>Planung |              | Rahmenplan-<br>entwurf 2019 |              | Gesamt neu   |              |
|---|----------------------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
|   | WE                   | EW***        | WE                          | EW***        | WE           | EW***        |
| Uckermärkisches Viertel   | 310                  | 620          | 190                         | 380          | 500          | 1.000        |
| Seehausener Straße/Pablo-Picasso-Straße*                              | 200                  | 400          |                             |              |              |              |
| Welsestraße 1-3*  | 110                  | 220          |                             |              |              |              |
| Vincent-van-Gogh-Straße "31b" (VII) (1.1)                             |                      |              | 55                          | 110          |              |              |
| Falkenberger Chaussee "110a"/"112a" (1.2)                             |                      |              | 40                          | 80           |              |              |
| Randowstraße 3 (1.3)  |                      |              | 65                          | 130          |              |              |
| Vincent-van-Gogh-Straße 18a (1.4)                                     |                      |              | 30                          | 60           |              |              |
| Mecklenburgisches Viertel   | 100                  | 200          | 70                          | 140          | 170          | 340          |
| Falkenberger Chaussee 95/97*  | 100                  | 200          |                             |              |              |              |
| NVZ Rostocker Straße (2.1)  |                      |              | 70                          | 140          |              |              |
| Ostseeviertel   | 60                   | 120          | 577                         | 1.154        | 637          | 1.274        |
| Zingster Straße - Nord (3.1)  |                      |              | 400                         | 800          |              |              |
| Bereich Prerower Platz / S-Bhf. (3.2) **                              | 60                   | 120          | 40                          | 80           |              |              |
| Bereich S-Bahnhof Wartenberg (3.3)                                    |                      |              | 57                          | 114          |              |              |
| NVZ Ribnitzer Straße (3.4)  |                      |              | 80                          | 160          |              |              |
| Mühlengrund   | 372                  | 744          | 47                          | 94           | 419          | 838          |
| Quartier Mühlengrund (HOWOGE)*  | 372                  | 744          |                             |              |              |              |
| Röttkenring 11 (4.1)  |                      |              | 27                          | 54           |              |              |
| Falkenberger Chaussee 70/72 (4.2)                                     |                      |              | 20                          | 40           |              |              |
| <b>Gesamt</b>   | <b>842</b>           | <b>1.684</b> | <b>884</b>                  | <b>1.768</b> | <b>1.726</b> | <b>3.452</b> |

\* Quelle Anzahl WE: WoFIS 12/2017; \*\* Gesamtstandort: 60 WE im WoFIS/40 WE im Rahmenplan;

\*\*\* Annahme: 2 Personen/WE

Demnach erfahren durch Nachverdichtung das Ostseeviertel mit rund 1.270 Einwohnern den größten Zuwachs und das Mecklenburgische Viertel mit 340 Einwohnern den geringsten Zuwachs.

Etwa die Hälfte davon geht auf die zusätzlichen Bauflächen gemäß Rahmenplan zurück, die andere Hälfte des Einwohnerzuwachses ist bereits mit den abgestimmten/im Bau befindlichen Projekten zu erwarten. Hinzu kommen gegebenenfalls Nachverdichtungspotenziale, die sich aus Vorhaben nach § 34 BauGB sowie durch eine steigende Belegungsdichte ergeben. Diese sind in der Bevölkerungsprognose bis 2030<sup>32</sup> enthalten, die bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs auf 58.127 Einwohner prognostiziert. Mit den zusätzlichen etwa 1.770 Einwohnern aus der Rahmenplanung steigen die Einwohnerzahlen in der Großsiedlung im Zeitraum von 2017 bis 2030 um etwa 7 % auf dann insgesamt etwa 59.900 Einwohner (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Einwohner Bestand und Prognose

|                  | EW-Bestand 2017 | EW-Prognose 2030* | EW-Zuwachs 2017-2030 entspr. Prognose | Zusätzlicher EW-Zuwachs entspr. Rahmenplan | EW-Zuwachs kumuliert (Prognose + Rahmenplan) |             |
|------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|--|--|-------------|
|                  |                 |                   |                                       |  | absolut                                      | in %        |
| N-HSH Nord       | 29.192          | 30.144            | 952                                   | 520  | <u>1.472</u>                                 | <u>5,0%</u> |
| N-HSH Süd        | 26.867          | 27.983            | 1.116                                 | 1.248                                      | <u>2.364</u>                                 | <u>8,8%</u> |
| Einwohner Gesamt | 56.059          | 58.127            | 2.068                                 | 1.768                                      | <u>3.836</u>                                 | <u>6,9%</u> |

Drei Flächen, die im WoFIS noch enthalten waren, sind im Rahmenplan nicht übernommen worden (Wiecker Straße, Barther Straße, Darßer Straße). Daher ist das Potenzial der Wohneinheiten aus den WoFIS-Flächen 842 WE und nicht 997 WE (vgl. Tabelle im Kapitel Übergeordnete Planungen/Abschnitt StEP Wohnen/WoFIS).

#### Bedarf soziale Infrastruktur

In den aktuellen Bedarfsrechnungen für grüne und soziale Infrastruktur sind die Bedarfe, die laut Bevölkerungsprognose bis 2030 bei einem Zuwachs um 2.068 EW entstehen, berücksichtigt. Diese beinhalten einen Einwohnerzuwachs durch Neubaupotenzial in den WoFIS-Flächen und durch Genehmigungen nach § 34 BauGB sowie durch eine Erhöhung der Belegungsdichte in den vorhandenen Wohnungen ("Sowieso"-Bedarfe). Der durch die Verdichtungsflächen im Rahmenplan entstehende zusätzliche Einwohnerzuwachs beträgt +1.768 EW. Dieser Bedarf ist im WoFIS noch nicht berücksichtigt. Im Rahmenplan sind daher hierfür zusätzliche Reserveflächen vorgesehen. Für die 1.768

<sup>32</sup> korrigierte und mit SenStadtWohn abgestimmte Bevölkerungsprognose 2030 des Bezirks Lichtenberg

Einwohner (in 884 zusätzlichen Wohneinheiten) sind die errechneten zusätzlichen Bedarfe für die gesamte Siedlung wie folgt:

- 87 Kitaplätze<sup>33</sup>
- 95 Grundschulplätze (Neu HSH Nord: 28; N HSH Süd: 67)<sup>34</sup>
- 64 Schulplätze weiterführende Schulen (Neu HSH Nord: 19; N HSH Süd: 45)<sup>35</sup>
- 884 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplätze<sup>36</sup>
- ca. 5.300 m<sup>2</sup> öffentliches wohnungsnahes Grün<sup>37</sup>
- ca. 6.200 m<sup>2</sup> siedlungsnahes Grün<sup>38</sup>

Schulstandort (Bestand / Planung / Erweiterung) ●/○/◐  
 Kitastandort (Bestand / Planung / Erweiterung) ●/○/◐  
 Rahmenplanung: zusätzliche Reserveflächen ○

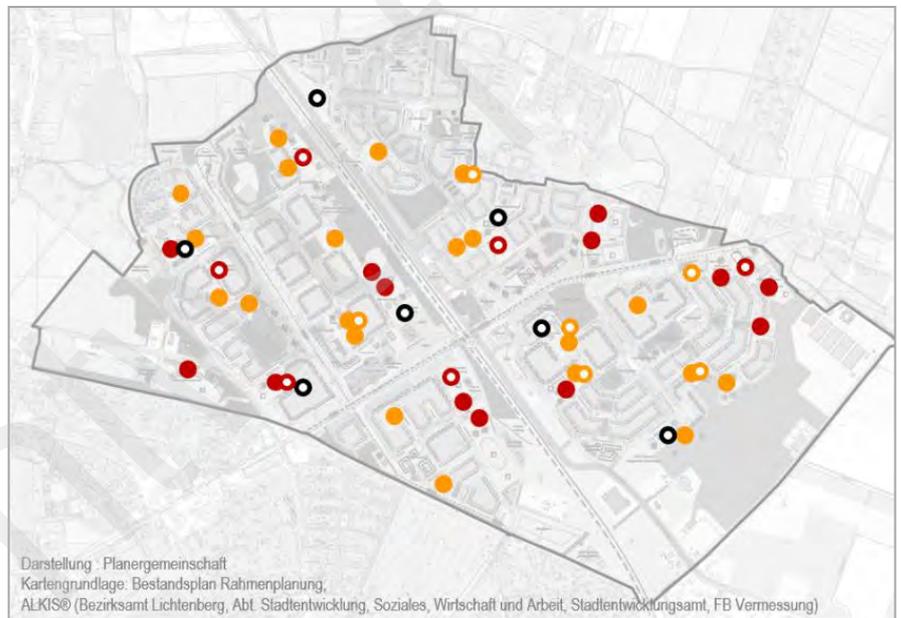


Abb. 16: Kita- und Schulstandorte Bestand und Planung sowie zusätzliche aus Rahmenplan

<sup>33</sup> Schlüssel: WE\*2\*1%\*7\*0,7

<sup>34</sup> Berechnung: WE\*2\*1%\*6\*0,9

<sup>35</sup> Berechnung: WE\*2\*1%\*4\*0,9

<sup>36</sup> Schlüssel: 1 m<sup>2</sup>/EW

<sup>37</sup> Schlüssel: 6 m<sup>2</sup>/EW

<sup>38</sup> Schlüssel: 7 m<sup>2</sup>/EW

Tab. 11: Übersicht Bedarfe Quartiere (zusätzlich aus Rahmenplan)

| Quartiere                 | WE         | Kita      | Öffentliche Spielplätze | Öffentliches wohnungsna-hes Grün | Siedlungsna-hes Grün |
|---------------------------|------------|-----------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Uckermärkisches Viertel   | 190        | 19        | 190                     | 1.140                            | 1.330                |
| Mecklenburgisches Viertel | 70         | 7         | 70                      | 420                              | 490                  |
| Ostseevierviertel         | 577        | 57        | 577                     | 3.462                            | 4.039                |
| Mühlengrund               | 47         | 5         | 47                      | 282                              | 329                  |
| <b>Summe</b>              | <b>884</b> | <b>87</b> | <b>884</b>              | <b>5.304</b>                     | <b>6.188</b>         |

## 6.4 Detailkonzepte

Die Erarbeitung der Konzepte für die Detailstandorte erfolgte parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans im Gegenstromprinzip. Folgende Detailstandorte wurden näher betrachtet (siehe Abbildung):

1. Falkenberger Chaussee/Ecke Vincent-Van-Gogh-Straße
2. Neu-Hohenschönhausen Mitte
3. Bereich westlich S-Bahnof Wartenberg
4. Zentraler Versorgungsbereich Ribnitz-Center

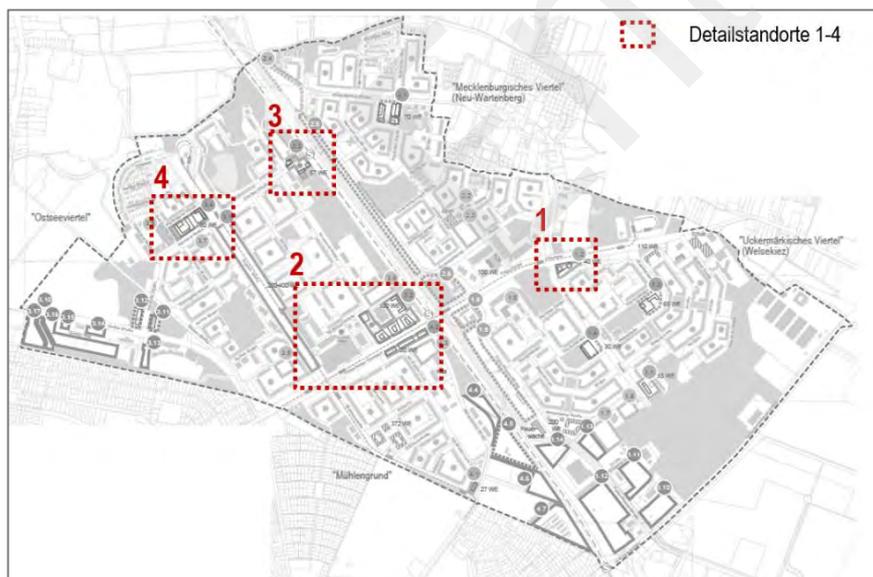
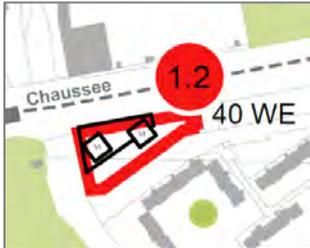


Abb. 17: Detailstandorte 1-4

## Falkenberger Chaussee/Ecke Vincent-Van-Gogh-Straße



### Bebauungsstruktur und Nutzung

- Zwei 6-geschossige Wohnhäuser
- ein 1(-2)-geschossiger Sockel – als Pendant zu gegenüberliegendem neuen Schulgebäude: für Geschäfte, Dienstleistung, ggf. auch Kita oder Parken
- Wohnen: ca. 40 WE
- Nicht-Wohnen: ca. 2.300 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Kennwerte für Beispielbebauung (ca. -Werte)

- Grundstück/Fläche: 6.366 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude: 2.300 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 6.300 m<sup>2</sup>
- BGF DL/Parken (I): 2.300 m<sup>2</sup>
- BGF Wohnen (II-VI): 4.000 m<sup>2</sup>
- Anzahl WE: 40
- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,0

## Neu-Hohenschönhausen Mitte

### Bebauungsstruktur

- Bauliche Komplettierung des Siedlungszentrums
- Schließung baulicher Kanten, insbesondere entlang der Falkenberger Chaussee
- Gebäudekörper mit ausstrahlender Wirkung/Imagebildung
- Wichtige Durchgänge und Durchblicke
- Gestalterischer Umgang mit Höhenversprüngen in Gebäuden und Freiraum

### Mögliche Nutzungen nördlich Falkenberger Chaussee

- Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule, Veranstaltungssaal
- Ausstellungen, Ateliers, Werkstätten, Gastronomie, etc.
- Öffentliche bürgernahe Einrichtungen (generationsübergreifend)
- Medizinisches Versorgungszentrum i.V. mit Schwimm-Sport-Einrichtung (Sport, Freizeit, Reha und Wellness)
- Nutzung der Dachflächen

- Parkhaus
- Wohnen (ca. 100 WE), Rest: hier ca. 44.000 m<sup>2</sup> andere Nutzungen

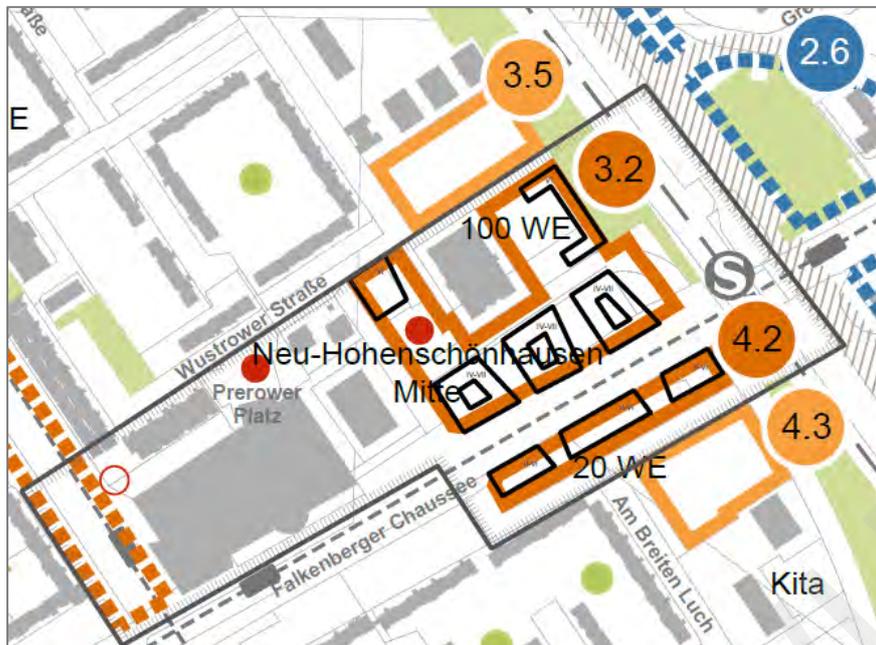


Abb. 18: Detailstandort 2 - Neu-Hohenschönhausen Mitte

Mögliche Nutzungen südlich Falkenberger Chaussee:

- Büro und Dienstleistungen
- Parken
- Berücksichtigung geplante U-Bahn-Trasse
- Wohnen (ca. 20 WE), Nicht-Wohnen: hier ca. 15.000 m<sup>2</sup>

Empfehlung

- Städtebaulich-architektonischer Wettbewerb: gesamter Bereich inklusive Prerower Platz bis Zingster Straße sowie Bahnhofsumfeld

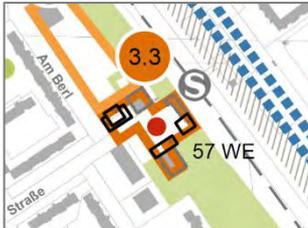
Städtebauliche Kennwerte für Beispielbebauung 3.2 (ca.-Werte)

- Grundstück/Fläche: 31.220 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude: 10.200 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 54.200 m<sup>2</sup>
- BGF Kultur, EH, DL, MVZ etc.: 44.200 m<sup>2</sup>
- BGF Wohnen: 10.000 m<sup>2</sup>
- Anzahl WE: 100
- GRZ: 0,3
- GFZ: 1,7

### Städtebauliche Kennwerte für Beispielbebauung 4.2 (ca.-Werte)

- Grundstück/Fläche: 8.770 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude: 4.350 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 17.400 m<sup>2</sup>
- BGF Büro, DL etc.: 15.400 m<sup>2</sup>
- BGF Wohnen: 2.000 m<sup>2</sup>
- Anzahl WE: 20
- GRZ: 0,5
- GFZ: 1,9

### Bereich westlich S-Bahnhof Wartenberg



### Bebauungsstruktur und Nutzung

- Ergänzung von drei Baukörpern um den Platz
- Zwei höhere Wohngebäude (sieben Geschosse) - eines mit zweigeschossigem Sockel für Dienstleistung, Gastronomie o.ä.
- Ein viergeschossiges Gebäude mit Wohnen in zwei Obergeschossen und Nicht-Wohnen in den unteren Geschossen bspw. für soziale Einrichtungen
- Wohnen: ca. 57 WE
- Nicht-Wohnen: ca. 2.800 m<sup>2</sup>

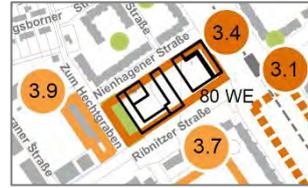
### Städtebauliche Kennwerte für Beispielbebauung 3.3 (ca.-Werte)

- Grundstück/Fläche: 8.450 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude (Planung): 1.650 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude (Bestand): 1.710 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt (Planung): 8.500 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt (Bestand): 2.377 m<sup>2</sup>
- BGF DL/EH o.ä. (I-II): 2.800 m<sup>2</sup>
- BGF Wohnen (III-VII): 5.700 m<sup>2</sup>
- Anzahl WE: 57
- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,3

## Zentraler Versorgungsbereich Ribnitz-Center

### Bebauungsstruktur und Nutzung

- Umstrukturierung inklusive Kitagrundstücke
- Einzelhandelseinrichtungen in den EG-Zonen, inkl. Lebensmittelmarkt
- Zwei Komplexe mit mittiger Durchwegung
- Platzbildung an zwei Stellen (Grün- und Stadtplatz)
- Kita (ca. 1000 m<sup>2</sup>) plus Freiflächen am Platz
- Parken in TG
- Wohnen (ca. 80 WE)
- Nicht-Wohnen: ca. 13.000 m<sup>2</sup>



### Städtebauliche Kennwerte für Beispielbebauung 3.4 (ca.-Werte)

- Grundstück/Fläche: 14.270 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Gebäude: 6.350 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 22.000 m<sup>2</sup>
- BGF Kita: 1000 m<sup>2</sup>
- EH (EG): 5.700 m<sup>2</sup>
- DL in OGs (4\*1.250+2\*1.150): 7.300 m<sup>2</sup>
- BGF Wohnen (4\*1.500+2\*1.150): 8.000 m<sup>2</sup>
- Anzahl WE: 80
- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,5

## 7 Handlungsempfehlungen

### 7.1 Gutachterliche Empfehlungen

#### Zu Städtebau, Image und Lebensqualität

- Nicht-Wohnnutzung als ergänzende Nutzung gegenüber dem Wohnen fördern (Daseinsvorsorge, Kultur, Gewerbe/freie Berufe etc.) - Verbesserung der Lebensqualität im Bereich Kunst/Kultur/Freizeit/kurze Wege
- Insbesondere Nutzungen fördern, die (allen) Bewohnern zugutekommen (Räume für "Begegnung" etc. - besonders das "Uckermärkische Viertel"/Welsekiez hat hier Bedarf)
- Umnutzung kleiner Einheiten bspw. in den EG-Zonen der Wohngebäude ermöglichen
- Gestaltung der Bahnhofsumfelder (Freiraum und Bebauung) als "Visitenkarten" für das Quartier
- Aufnahme der Bürgerstellungnahmen in den Wettbewerb Neu-Hohenschönhausen Mitte

#### Zu Wohnungsbau

- Ergänzung von Wohnnutzung für besondere Wohnformen (insb. Seniorenwohnen, betreutes Wohnen) auch/vor allem in den Mischnutzungsbereichen
- Ertüchtigung des Bestands (Fahrstühle/Barrierefreiheit) bzw. Neubau barrierefreier Wohnungen

#### Zu sozialer Infrastruktur

- Berücksichtigung der zusätzlichen Bedarfe der sozialen Infrastruktur, insbesondere bei der Kita- und Schulbedarfsplanung/zeitnahe Zuordnung zu den Reserveflächen
- Weitergabe der Bedarfe zu weiterführenden Schulen an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport
- Berücksichtigung der Reservestandorte im Rahmenplan und Integration in WoFIS
- Prüfung zusätzlicher Kapazitäten bei Kita-Neubaustandorten bzw. Realisierung benötigter Kitaplätze innerhalb der Potenzialstandorte

#### Zum Verkehr

- Innovative Mobilitätskonzepte, die unterschiedliche Verkehrsmittel und neue Entwicklungen berücksichtigen und befördern (i.V. mit Gesamtnetz U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.)

#### Zu Freiraum, Vernetzung, Grün und Ökologie

- Aktivierung von Fördermitteln im Rahmen des Stadtumbaus zu Sicherung und Entwicklung des Grünzugs südwestlich entlang der Bahn

- Öffnung privater Höfe für den Durchgang
- Gestaltung der Außenbereiche (barrierefrei, ausreichend Bänke)
- Berücksichtigung ökologischer Ziele bei der Weiterentwicklung der Großsiedlung (Entsiegelung, Solar-, Gründächer etc.)

## 7.2 Vertiefende Hinweise aus den Bürgerstellungnahmen

Die folgenden Hinweise sind ein Auszug aus den Bürgerstellungnahmen. Sie sind in die allgemeinen Handlungsempfehlungen als Aufforderung aufgenommen worden, in den nachfolgenden Planungsschritten (Städtebauliche Entwürfe, Wettbewerbe o.ä.) geprüft zu werden und ggf. Berücksichtigung zu finden.

### Hinweise zum Gesamtgebiet

- Bahnhofsumfelder als Visitenkarten sind zentrale/vordringliche Aufgabe.
- Hinwirken auf die sukzessive Umrüstung der Bestandsgebäude (Einbau von Fahrstühlen, barrierefreier Zugang zu den Wohnungen etc.).
- Altengerechtigkeit: Versorgungseinheiten in EG-Zone ermöglichen und Gestaltung der Außenbereiche (barrierefrei, ausreichend Bänke).
- Es fehlen Ärzte im Gebiet
- Stellplätze: bei Verlust Tiefgarage/Parkhaus oder Parketage prüfen.
- Zukunftsorientiertes Verkehrs- und Freiraumkonzept zur perspektivischen Nachnutzung von Parkplatzflächen ("Mobilität der Zukunft").
- Flächen entlang der zukünftigen TVN als Grünflächen ausweisen (Darstellung im Rahmenplan: "Nicht-Wohnnutzung")

### Hinweise zum Uckermärkisches Viertel (Welsekiez)

- Einrichtung eines interkulturellen Gartens.
- Verbesserung der Querung Pablo-Picasso-Straße an Warnitzer Straße.
- Es fehlen öffentliche oder (mindestens am Tag) öffentlich zugängliche Toiletten.
- Es fehlt eine Begegnungsstätte.

### Ostseeviertel

- Es fehlen Bänke am Prerower Platz.
- Verbesserung der Zuwegung S-Bahnhof Hohenschönhausen, Aufwertung des Bahnhofsumfelds.

- In Wettbewerb aufnehmen: Weg zwischen Lindencenter und Ladenzeile, öffentliche Begegnung fördern, Problem der Sichtbarkeit von "360°-Raum für Kreativität", Co-Working Spaces, Mikroarbeitsplätze.
- Bürgerstellungnahmen zum Wettbewerb zur Verfügung stellen.
- Ersatzfläche schaffen für Festwiese/Rummelplatz.
- An der Zingster Straße fehlen Bänke zwischen Schwimmhalle und RIZ sowie Querungsmöglichkeiten.

#### Mühlengrund

- Es fehlen multifunktionale/flexible Gemeinbedarfsräume für Nachmittags-Kaffee, Gruppentreffen, Kinderspiele, Feste feiern o.ä. (prüfen: Umnutzung und Umbau in den EG-Zonen der Bestände Neues Berlin eG oder Einrichtung im Neubau der HOWOGE).
- Es fehlen öffentliche oder (mindestens am Tag) öffentlich zugängliche Toiletten.

#### Mecklenburgisches Viertel (Wartenberg)

- Es fehlt eine Toilette im Park Neubrandenburger Straße.

## Anhang

- Bürgerstellungennahmen/Abwägung

Entwurf