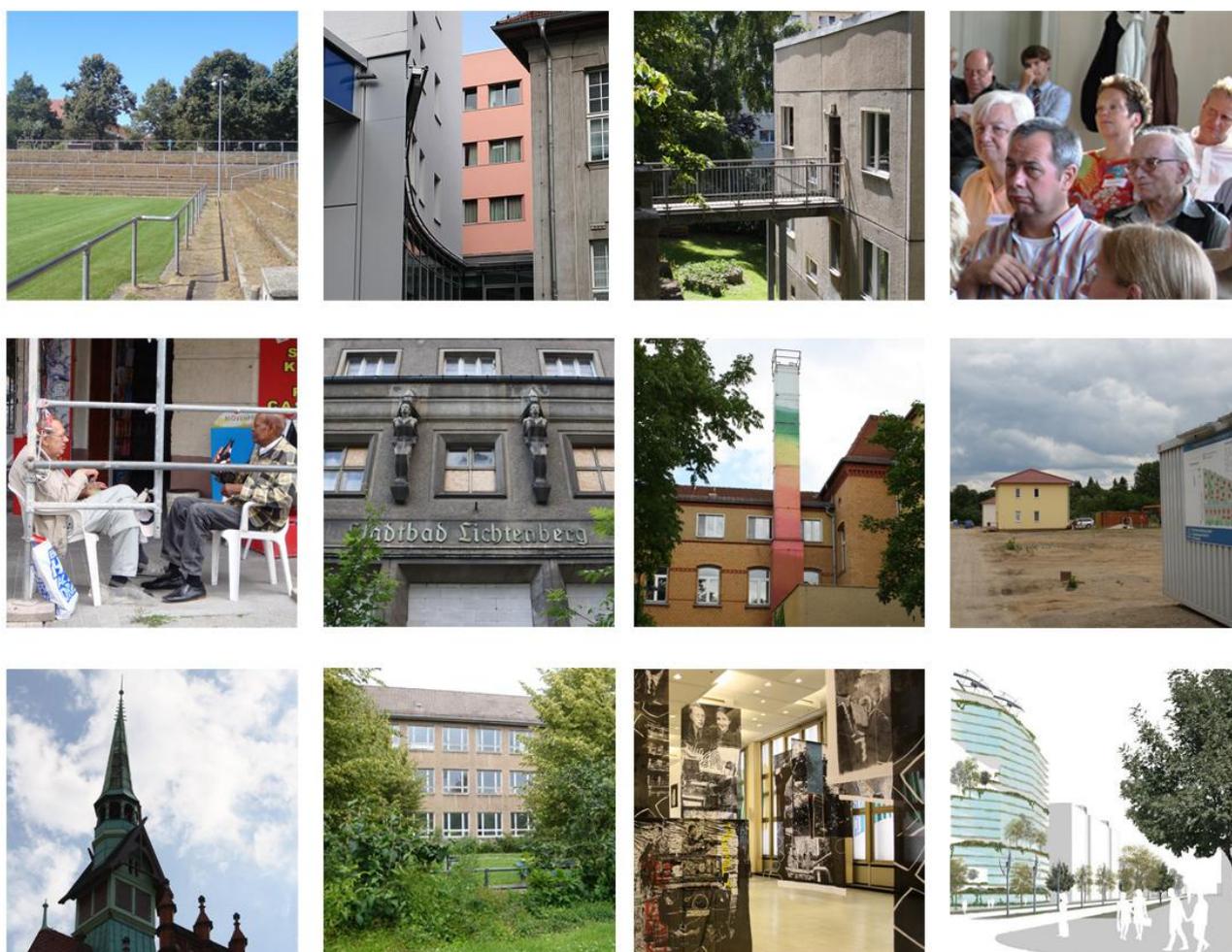


Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB

# FRANKFURTER ALLEE NORD

in Berlin-Lichtenberg



erarbeitet von der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Berlin, im Februar 2010

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1 VORBEMERKUNGEN.....	5
1.2 AUFGABEN- UND ZIELSTELLUNG, VORGEHENSWEISE .....	6
<b>2. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
2.1 BEGRENZUNG UND GRÖSSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES .....	8
2.2 LAGE DES GEBIETES IN DER STADT .....	8
2.3 TEILBEREICHE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS.....	9
2.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG BIS ZUR GEGENWART .....	9
2.5 DENKMALE.....	15
2.6 FLÄCHENNUTZUNG, BEBAUUNGSSTRUKTUR UND STADTGESTALT.....	17
2.6.1 Flächennutzung .....	17
2.6.2 Bebauungsstruktur .....	19
2.6.3 Gebäudestruktur /-gestaltung.....	20
2.6.4 Strassenraum .....	21
2.7 AKTUELLE VORHABEN .....	22
2.7.1 Wohnen .....	22
2.7.2 Einzelhandel und Gewerbe.....	23
2.7.3 Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum .....	23
2.7.4 Soziale Infrastruktur .....	24
2.7.5 Verkehr.....	25
2.7.6 Technische Infrastruktur .....	26
2.8 VORLIEGENDE PLANUNGSKONZEPTE UND FÖRDERKULISSEN, BEBAUUNGSPLÄNE.....	27
2.8.1 Stadtbau Ost.....	27
2.8.2 Lärminderungsplanung .....	28
2.8.3 Bebauungspläne.....	28
<b>3. Analyse.....</b>	<b>30</b>
3.1. GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	31
3.2. BAUSUBSTANZ .....	33
3.2.1 Baualter.....	33
3.2.2 Bauzustand .....	34
3.3 EINWOHNER.....	35
3.3.1 Altersstruktur .....	35
3.3.2 Haushalts- und Sozialstruktur .....	36
3.3.3 Befragung von Bewohnern und Gewerbetreibenden .....	38
3.4 WOHNEN.....	39
3.4.1 Anzahl und Größenstruktur der Wohnungseinheiten, Wohnformen.....	39
3.4.2 Eigentumsstruktur .....	40
3.4.3 Ausstattung.....	40
3.4.4 Besonnung, Belichtung und Belüftung .....	40
3.4.5 Wohnungsleerstand .....	41
3.4.6 Vorhaben/Interessen der Eigentümer.....	41
3.4.7 Mietspiegel/Wohnlage.....	42
3.5 EINZELHANDEL UND GEWERBE.....	42
3.5.1 Versorgung mit Einzelhandelsangeboten .....	42
3.5.2 Gastronomische Einrichtungen .....	43
3.5.3 Gewerbe.....	44
3.5.4 Hotels.....	45
3.5.6 Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung in der Frankfurter Allee.....	45
3.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, ÖFFENTLICHER RAUM.....	48
3.6.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	49

3.6.2	Private Grün- und Freiflächen .....	54
3.6.3	Straßenraum.....	55
3.6.4	Vernetzung von Flächen .....	58
3.7	EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR.....	59
3.7.1	Schulen .....	59
3.7.2	Sporteinrichtungen .....	60
3.7.3	Kindertagesstätten.....	62
3.7.4	Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit.....	63
3.7.5	Soziale und sozio-kulturelle Projekte .....	65
3.7.6	Einrichtungen des Gesundheitswesens .....	65
3.7.7	Einrichtungen im Kulturbereich .....	67
3.7.8	Angebote für Senioren .....	68
3.8	VERKEHR UND STRAßENRAUM.....	68
3.8.1	Entstehungsgeschichte des Straßennetzes .....	68
3.8.2	Straßennetz und -funktionen.....	69
3.8.3	Verkehrsaufkommen.....	70
3.8.4	Verkehrsführung .....	70
3.8.5	Verkehrsberuhigung .....	71
3.8.6	Zustand des Straßen- und Gehwegnetzes .....	71
3.8.7	Ruhender Verkehr .....	72
3.8.8	ÖPNV.....	72
3.8.9	Radverkehr .....	73
3.8.10	Fußgänger.....	73
3.9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	74
3.9.1	Elektrizität.....	74
3.9.2	Fernwärme .....	74
3.9.3	Gas.....	75
3.9.4	Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen .....	75
3.9.5	Telekommunikation.....	76
3.10	UMWELTBEDINGUNGEN.....	76
3.10.1	Geologische Situation und Bodenverhältnisse .....	76
3.10.2	Altlasten.....	76
3.10.3	Klima .....	77
3.10.4	Luft .....	77
3.10.5	Lärm .....	77
3.11	ÜBERSICHT STÄRKEN UND SCHWÄCHEN .....	79
<b>4.</b>	<b>Leitbilder .....</b>	<b>82</b>
4.1	LEITBILD FÜR DAS GESAMTGEBIET.....	83
4.2	ENTWICKLUNGSSZENARIOEN FÜR BESONDERE ORTE.....	85
4.2.1	Ehemaliges MfS-Areal .....	85
4.2.2	Frankfurter Allee .....	86
4.2.3	Hubertusbad .....	86
4.2.4	Kinderklinik Lindenhof.....	86
4.3	INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....	87
<b>5.</b>	<b>Konzept .....</b>	<b>88</b>
5.1	ERFORDERLICHE MAßNAHMEN .....	89
5.1.1	Maßnahmen soziale und kulturelle Infrastruktur .....	89
5.1.2	Maßnahmen Wohnen.....	92
5.1.3	Maßnahmen Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum .....	94
5.1.4	Maßnahmen Einzelhandel und Gewerbe .....	102

5.1.5 Maßnahmen Verkehr und Straßenraum .....	103
5.1.6 Maßnahmen technische Infrastruktur .....	108
5.1.7 Maßnahmen Umwelt.....	109
5.1.8 Maßnahmen im Konjunkturpaket II.....	111
5.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT.....	112
5.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETES .....	114
5.4 HANDLUNGSINSTRUMENTE .....	115
5.4.1 Akteure und Beteiligung .....	115
5.4.2 Vorschläge für Schlüssel- und Initialprojekte.....	116
5.4.3 Bodenordnung.....	117
5.4.4 Bebauungspläne, Wettbewerbe, Vertiefende Gutachten.....	118
5.4.5 Zwischennutzungen.....	119
5.4.6 Anwendung des besonderen Städtebaurechts.....	120
<b>6. Quellen.....</b>	<b>122</b>
<b>7. Anhang .....</b>	<b>126</b>

KARTEN

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER UND ANWOHNERHINWEISE (ÜBERSICHT ÜBER STELLUNGSNAHMEN,  
PROTOKOLL DER ABWÄGUNG)

TRANSFORMATION DES MFS-AREAL - SEMINAR DER BTU-COTTBUS, ZWISCHENBERICHT DEZEMBER 2009

# 1.

# EINLEITUNG



## 1.1 VORBEMERKUNGEN

Im März 2009 hat der Berliner Senat für das Gebiet Frankfurter Allee Nord die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB beschlossen.

Das Gebiet Frankfurter Allee Nord ist mit diesen Vorbereitenden Untersuchungen erstmals in seiner Gesamtheit Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen. Einzelne Teilräume bzw. ausgewählte funktionale Aspekte und Probleme waren in der Vergangenheit wiederholt Gegenstand von Untersuchungen und planerischen Konzepten.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt. Den öffentlichen Auftakt der Untersuchungen bildete eine Veranstaltung mit den Multiplikatoren des Gebietes am 13. Juli 2009. Neben der Erhebung und Auswertung von Daten, Planungen und Konzepten fanden seit Juni 2009 zahlreiche Gebietsbegehungen und Gespräche mit Fachverwaltungen und zentralen Akteuren im Gebiet statt. Begleitet wurde der Arbeitsprozess durch Steuerungsrunden, an denen Vertreter des Bezirksamtes und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilnahmen. Darüber hinaus wurden in einer gebietsweiten Postkartenaktion und durch Befragungen die Wünsche von Bewohnern und Arbeitnehmern für die Gebietsentwicklung erkundet, ergänzt von zahlreichen Anregungen und Hinweisen aus dem Kiez, die in konstruktiver Weise Defizite aufzeigten und gleichzeitig Vorschläge enthielten.

Wir danken allen, mit denen wir zusammengearbeitet haben, für ihr kritisches Engagement und ihre Unterstützung!

STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Berlin, im Februar 2010

## 1.2 AUFGABEN- UND ZIELSTELLUNG, VORGEHENSWEISE

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bilden die Grundlage für eine Beurteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über Art und Umfang eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens.

Die wesentlichen Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen sind eine Bestandsaufnahme der städtebaulichen, funktionalen und sozialen Situation im Gebiet, die Analyse öffentlicher und privater Interessen an der Gebietsentwicklung, die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes und die Benennung von Schlüsselprojekten.

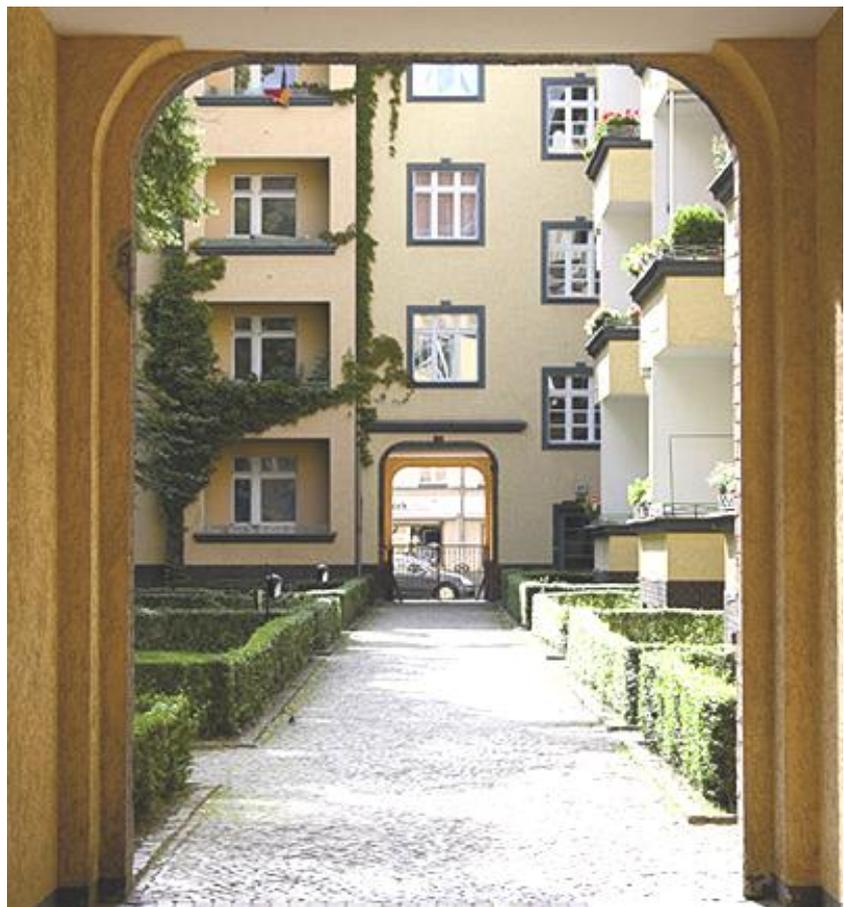
Die Erhebung sozialer Daten über die Angaben des Sozialstrukturatlas für Berlin hinaus ist nicht Bestandteil dieser Untersuchungen.

In Ergänzung verfügbarer statistischer Angaben erfolgten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Befragungen von Schlüsseleigentümern, d.h. von Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit relevantem Wohnungsbestand im Gebiet, zu Anzahl, Struktur, Leerstand, realisierten Sanierungsmaßnahmen und zukünftigen Vorhaben in ihren Beständen.

Um die Sicht der Betroffenen im Gebiet Frankfurter Allee Nord zu erkunden, ist beginnend mit der Auftaktveranstaltung von Mitte Juli bis Ende August 2009 eine gebietsweite Postkartenaktion durchgeführt worden. Anwohner, Gewerbetreibende und im Gebiet Arbeitende konnten so Kritik und Vorschläge zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets einbringen. Ergänzt wurde dies durch eine Befragung von 77 Passanten vor Ort.

Die Ergebnisse der Erörterungsveranstaltung am 5. November 2009 und der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (16. 11. 2009 – 22. 01. 2010) wurden in den Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB für das Gebiet Frankfurter Allee Nord aufgenommen.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN



## 2.1 BEGRENZUNG UND GRÖSSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet (UG) Frankfurter Allee Nord wird im Süden begrenzt von der Frankfurter Allee; im Westen von der Möllendorffstraße; im Norden von Rutnikstraße und dem Blockmittel zwischen Bornitz- und Gotlindestraße und im Osten von den ehemaligen Gleisen der Industriebahn, dem Zentralfriedhof und der Bahntrasse nördlich des Fernbahnhofs Berlin-Lichtenberg an der Gudrunstraße.



Das UG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 150 ha. Es umfasst 52 Statistische Blöcke aus dem Statistischen Gebiet 149 und Teilbereiche von drei Böcken aus dem Statistischen Gebiet 150<sup>1</sup>.

## 2.2 LAGE DES GEBIETES IN DER STADT

Das UG befindet sich am östlichen Rand der Berliner Innenstadt, ca. 4 km vom Alexanderplatz entfernt. Es liegt am westlichen Rand Lichtenbergs – an den Gleisen des Stadtbahnringes jenseits des Ringcenters beginnt der Stadtbezirk Friedrichshain – und gleichzeitig im Zentrum des Bezirks Lichtenberg. Das Gebiet erstreckt sich über Teile des Ortsteils „Lichtenberg“ (auch „Alt-Lichtenberg“ genannt) und des Statistischen Gebiets „Alt-Lichtenberg“.



Am Übergang zwischen Barnimhochfläche und Spreeniederung gelegen, steigt das Gelände zwischen Frankfurter Allee und Gotlindestraße um rd. 13 m an<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Siehe Karte STATISTISCHE BLÖCKE UND STRASSENAMEN im Anhang

<sup>2</sup> Vgl. SenStadt (2004), siehe Karte GELÄNDEHÖHEN im Anhang

### 2.3 TEILBEREICHE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Im Rahmen der VU wurde das Gebiet in fünf Teilbereiche untergliedert, die im Wesentlichen der Bebauungsstruktur folgen und sich zum Teil zu feststehenden Begriffen entwickelt haben: westliches Gebiet, ehemaliges MfS-Areal, Korridor Gotlindestraße, Nibelungenviertel mit Roedeliusplatz und die „Lockere Stadt“<sup>3</sup>.



### 2.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG BIS ZUR GEGENWART

Die Analyse der Entstehungsgeschichte des UG basiert im Wesentlichen auf Informationen aus dem Museum Lichtenberg, dem Landesarchiv Berlin und einer Publikation über das Rathaus Lichtenberg<sup>4</sup>.

Die Entwicklung des Gebietes und dessen Umfelds ist eng mit der Geschichte Lichtenbergs verknüpft.

#### 1288: Das Dorf Lichtenberg entsteht

Das Dorf Lichtenberg, das im 13. Jahrhundert gegründet wurde (erste urkundliche Erwähnung 1288), ist über Jahrhunderte eine kleine, landwirtschaftlich geprägte Siedlung im Osten von Berlin. Ihr historischer Kern um die Dorfkirche am heutigen Loeperplatz liegt unmittelbar nordwestlich des Untersuchungsgebiets.

#### Spätes 18. Jhd.: Nobler Wohnort & Ausflugsziel

Beginnend im späten 18. Jahrhundert wird Lichtenberg zeitweise Wohnort einiger wohlhabender Berliner Familien (u.a. Generalleutnant und Gouverneur v. Möllendorff) und Ausflugsziel der Berliner Bevölkerung. Ab 1850 entstehen um den alten Lichtenberger Dorfkern Vorort-Villen, Einzel- und Reihenhäuser. Die Frankfurter Allee, 1708 durch Markgraf Albrecht Friedrich von Brandenburg-

<sup>3</sup> Siehe Karte TEILBEREICHE im Anhang. Die Beschreibung der Teilbereiche erfolgt unter 2.6.2.

<sup>4</sup> Vgl. Pitz & Hoh (1994)

Schwedt als alter Heerweg angelegt, ist einer der ältesten Verkehrswege Berlins (1824–72 Frankfurter Chaussee, 1950–61 Stalinallee). 1772 hat Lichtenberg 211 Einwohner, 1858 sind es 907.

#### Ab 1820: Die Bebauung im Untersuchungsgebiet entsteht

Die Entwicklung im Untersuchungsgebiet findet in Etappen statt. In den 1820er Jahren wird ein zunächst als Urnenhain, später als Park gestalteter Kirchhof angelegt. Pläne aus den 1830er Jahren zeigen einen Pfad im Verlauf der heutigen Rathausstraße. An der Nordseite der heutigen Frankfurter Allee, der Magistrale nach Berlin, entstehen Landhäuser. Um 1870 ist primär der Bereich um die Dorfkirche entlang der heutigen Möllendorffstraße und ein Gut im Bereich des heutigen Oskar-Ziethen-Krankenhauses bebaut. Das Guts- und Bauernland wird nun schrittweise parzelliert und von Terraingesellschaften in großem Umfang angekauft. In der Folge steigen die Bodenpreise rasch. Im ausgehenden 19. Jahrhundert entwickelt sich entlang der Frankfurter Allee bis nach Friedrichsfelde eine verdichtete Wohnbebauung mit typischen Berliner Mietshäusern mit Seitenflügeln und Hinterhäusern. Um den heutigen Bahnhof Lichtenberg herum entsteht „Neu-Lichtenberg.“ Der Hobrechtsche Bebauungsplan für die Umgebung von Berlin von 1862/73 mit seinem engmaschigen Netz sich rechtwinklig schneidender Straßen endet in Lichtenberg an der Achse der heutigen Möllendorffstraße unmittelbar westlich des UG. Erste Aussagen über die heutige Struktur des UG stammen von einem Übersichtsplan aus dem Jahr 1893, auf dem das Straßenraster – die Straßen haben noch Nummern – und Stadtplätze wie der Roedeliusplatz und der Freiaplatz (mit diesem Namen seit 1910) bereits vorgesehen sind.



Übersichtsplan von 1893 (Quelle: Landesarchiv)



Frankfurter Allee mit Straßenbahn um 1928 (Quelle: Landesarchiv)

#### Ab 1867: Die Verkehrsanbindung Lichtenbergs wird ausgebaut

Die Gemeinde Lichtenberg wird mit Berlin und dem Umland gut verkehrlich verbunden: seit 1867 durch die Königlich Preußische Ostbahn nach Küstrin, ab etwa 1880 durch Pferdebahnlagen, 1898 durch die eingleisige Normalspurbahn nach Wriezen, später auch durch Fernbahnstrecken sowie die Stadt- (1882) und Ringbahn (1877) mit Stationen wie Friedrichsberg (seit 1872; seit 1895 Frankfurter Allee) und Lichtenberg-Friedrichsfelde (eröffnet 1881, seit 1938 Bahnhof Lichtenberg). Ab etwa 1900 ist Lichtenberg durch die Straßenbahn

erschlossen, seit 1913 fährt sie durch die Normannenstraße bis zur Endhaltestelle am Wagner- (heute Roedelius-) platz. In der Siegfriedstraße besteht seit 1913 ein Straßenbahn-Bus-Betriebsbahnhof, seit 1930 verläuft die U-Bahn-Linie E (heute U5) unter der Frankfurter Allee in Richtung Alexanderplatz.

#### Ab 1870: Industrialisierung & Wachstum

Erst mit der intensiven Industrialisierung im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts – bedingt durch preiswertes Bauland und die gute Verkehrslage – steigt die Einwohnerzahl des Dorfes Lichtenberg rasant an. Lichtenberg verliert zunehmend seinen ländlichen Charakter und wächst in kurzer Zeit zur Stadt: Die Bevölkerung Lichtenbergs wächst von 3.000 Einwohnern im Jahr 1871 auf 43.000 Einwohner im Jahr 1900. Nach 1890 wird nördlich des UG, zwischen der Herzberg- und der heutigen Josef-Orlopp-Straße, das Industriegebiet Herzbergstraße angelegt, ein bedeutender Wirtschaftsstandort im aufstrebenden Lichtenberg und eines der größten industriellen Ballungsgebiete im Osten von Berlin. Die Fabriken, darunter Siemens & Halske, die Norddeutsche Kugellagerfabrik GmbH sowie verschiedene Lebensmittelfabriken, verfügen über eigene Gleisanschlüsse der Industriebahn. Nach 1949 entwickelt sich in Lichtenberg erneut eine Industrieproduktion in großem Umfang, ab 1967 verstärkt in Kombinat. In der DDR sind im Industriegebiet Herzberge weit mehr als 20.000 Arbeitskräfte beschäftigt.

#### Ab 1900: Das Gebiet entwickelt sich rasant

Ab 1900 setzt ein starker Entwicklungsschub ein: Im Jahr 1900 hat der spätere Verwaltungsbezirk Lichtenberg von Berlin 58.000 Einwohner, 1910 sind es bereits 164.000 Einwohner. Mietshäuser ersetzen die Villen entlang der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße. Alleen binden das städtebaulich zerrissene Erscheinungsbild Lichtenbergs zusammen. Nach 1900 plant man, der sich immer weiter nach Norden und Osten ausdehnenden Gemeinde entlang der Achse Roedeliusplatz (1897 bis 1935 Wagnerplatz) - Normannenstraße - Möllendorffstraße ein neues, zentral gelegenes Stadtbezirkszentrum zu geben. Die teilweise repräsentativen Bauten des Amtsgerichts und Gefängnisses (erbaut 1903-06), der Glaubenskirche (1903-05), des Finanzamts (1930-32) und später des Hans-Zoschke-Stadions (1949-52) als zentrale Sportstätte des Bezirks zeugen davon<sup>5</sup>. Der Bebauungsplan von Lichtenberg von 1911/12 (mit Eintragungen aus den 20er Jahren) sieht ein grobes Straßenraster für den Bereich östlich des Dorfkerns vor. Im östlichen Bereich des UG werden die Straßen des Nibelungenviertels angelegt und in der typischen Grundstücksausnutzung mit Vorderhäusern und Seitenflügeln bebaut. Das westliche Teilgebiet entwickelt sich mit dichter Blockrandbebauung auf schmalen Parzellen entlang der Frankfurter Allee, der Möllendorffstraße und der Normannenstraße.



Glaubenskirche um 1914

(Quelle: Landesarchiv)

<sup>5</sup> Mit der Ansiedlung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) verliert diese Planung jedoch ihre Grundlage und wird auch nach 1989 nicht wieder aufgegriffen.

Neue Straßen sind u.a. Ruschestraße (seit 1893), Siegfriedstraße (seit 1896), Hubertusstraße (seit 1896), Hagenstraße (seit 1897), Fanningerstraße (seit 1897, bis 1935 Wagnerstraße) und Gudrunstraße (seit 1898). Um 1928 konzentriert sich die Bebauung noch entlang der Möllendorffstraße, um das Rathaus und entlang der Frankfurter Allee; das ehemalige Gut ist kaum bebaut.

#### Stadtwerdung und städtische Einrichtungen

1907 erhält Lichtenberg Stadtrecht. Daran gebunden ist die Einrichtung städtischer Institutionen, wie der 1898 fertiggestellte repräsentative Neubau des Rathauses an der Möllendorffstraße (vorher Dorfstraße). Weitere neue städtische Einrichtungen sind u.a. die Polizeistation, der städtische Park an der Parkaue (1908), das zwischen 1911-14 entstandene Hubertus-(seit 1933 Oskar-Ziethen-) Krankenhaus, ein Entbindungsheim und die Kinderklinik Lindenhof (1896 als Zwangs-Erziehungsanstalt auf dem Gelände des früheren Ritterguts eröffnet, seit 1918 Lindenhof). Parallel entstehen technische Infrastruktureinrichtungen, wie die Gasanstalt (1890), das Wasserwerk in der Bornitzstraße (1892), das Zwischenpumpwerk an der Landsberger Allee (1889-93) und das Elektrizitätswerk (1904/05). 1904 wird Lichtenberg elektrifiziert, 1905-09 wird die Abwasserentsorgung modernisiert. In den 1920er Jahren werden insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gebaut, darunter Volksbüchereien, das neue Sportstadion an der Herzbergstraße, mehrere Schulen und das Stadtbad (1919-28). 1881 wird der Zentralfriedhof Friedrichsfelde angelegt.

#### 1920: Lichtenberg wird ein Teil Berlins

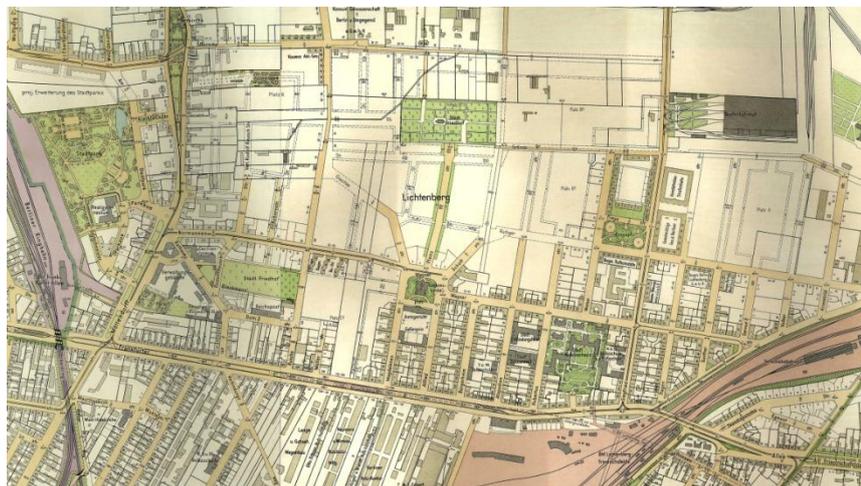
1920 wird Lichtenberg in Groß-Berlin eingemeindet. Es ist das mit Abstand am weitesten urbanisierte ehemalige Dorf des östlichen Berliner Umlandes.



Frankfurter Allee Ecke Rathausstraße 1934 (Quelle: Landesarchiv)

### 1920er bis Anfang 1940er Jahre: Ausbau zum Wohnstandort

Einige Unternehmen bauen im UG Wohnanlagen für ihre Belegschaften. Charakteristisch für diese Anlagen sind die Beschränkung der Bebauung auf den Blockrand und die großzügigen begrünten Innenhöfe. So baut z.B. die „Gemeinnützige Heimstättengesellschaft der Berliner Straßenbahn GmbH“ Wohnblöcke in der Siegfried-, Gotlinde-, Hagen- und Rüdigerstraße (1925-30). Zusammen mit der 1922 errichteten Wohnanlage am Freiaplatz sind dies die ersten Blockbebauungen im nördlichen Lichtenberg. Die Wohnungen sind teilweise bereits mit Zentralheizungen ausgestattet. Eine weitere Wohnanlage errichtet Bruno Taut 1928 für die „Gemeinnützige Baugesellschaft Berlin-Ost mbH“ in der Normannen- und Ruschestraße. Bis Anfang der 1940er Jahre wird die Wohnbebauung im UG großflächig nach Norden erweitert. Hervorzuheben ist die über 1.000 Wohneinheiten umfassende Wohnanlage der „Gemeinnützigen Heimstätten Spar- und Bau AG“ (GEHAG) an der Nordseite des Roedeliusplatzes. Zu Beginn der 1940er Jahre ist nur das Gebiet nördlich der Rüdigerstraße noch unbebaut.



Stadtplan von Berlin 1928, Ausschnitt (Quelle: Landesarchiv)

### Kriegsschäden

Im Zweiten Weltkrieg wird Lichtenberg ab Januar 1944 mehrfach das Ziel von Bombenabwürfen. Mehr als 20.000 Wohnungen werden zerstört. Die Blockrandbebauung entlang der Frankfurter Allee wird fast völlig und an der Möllendorffstraße teilweise zerstört. Beschädigt oder zerstört werden auch das Rathaus und die benachbarten Gemeindeschulen, ca. 65 % der Gebäude des Oskar-Ziethen-Krankenhauses und 70 % der baulichen Anlagen der Kinderklinik Lindenhof. Durch den Zweiten Weltkrieg sinkt die Bevölkerung Lichtenbergs von 196.000 (1939) auf 145.000 (1945).

### 1950er und 60er Jahre: das Gebiet wächst weiter

Ab den 1950er Jahren ändert sich das Gesicht des Untersuchungsgebiets noch einmal deutlich, insbesondere im nördlichen Bereich. 1949-52 entsteht das Hans-Zoschke-Stadion als eines der ersten Beispiele der DDR-Architektur; es ist heute mit 10.000 Plätzen das zweitgrößte reine Fußballstadion in Berlin und als

englisches Fußballstadion auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes Normannenstraße errichtet. Zwischen Hagen- und Kriemhildstraße entsteht ein Doppelschulkomplex. Das benachbarte Wohngebiet der „Lockerer Stadt“ mit in der Regel viergeschossigen Zeilenbauten (Bautyp Q3A) und großen Freiflächen wird in den frühen 1960er Jahren errichtet. Es grenzt an einen östlich der Kriemhildstraße gelegenen ehemaligen Standort des WBK Berlin. Um 1960 wurden große Teile der noch bestehenden Bausubstanz im Bereich Möllendorffstraße/Frankfurter Allee abgerissen. An ihre Stelle tritt die Grünanlage mit dem Fischerbrunnen.

#### Ab 1950: Aufbau der MfS-Zentrale



Köhlersche Schrotmühle in der Müllerstraße, 1910

(Quelle: Landesarchiv)

Zwischen Rusche- und Magdalenenstraße wird systematisch die Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) aufgebaut. Das Areal wandelt sich von einer vorstädtischen, von Kleingärten und Wohnstraßen geprägten Gegend, in der bis 1911 auch die Köhlersche Schrotmühle, eine seltene Wippmühle, stand, zu einem Gebiet mit großformatigen Verwaltungsgebäuden. In dem 22 ha großen, in zwei Sperrgebiete gegliederten Bereich (Rusche-/Normannen-/Magdalenen- und Gotlindestraße) sind Mitte der 1980er Jahre 5.000 bis 7.000 MfS-Mitarbeiter tätig. Im Zuge der Baumaßnahmen verschwinden zwei Straßen aus dem Stadtbild: Die Müllerstraße, bis 1975 eine Sackgasse zur Gartenkolonie „Schweizer Mühle“ mit Wohn- und Gewerbenutzung, und die Helmutstraße, früher ein Verbindungsweg zum Roedeliusplatz, der ab den 1950er Jahren teilweise überbaut bzw. zum Parkplatz umgewandelt wird. Außerdem werden im Zuge der Expansion bis in die 1980er Jahre zahlreiche Vorkriegsbauten abgerissen, darunter 1979 die Neuapostolische Kirche (gebaut 1931) in der Normannenstraße 20 und im gleichen Jahr die drei 4-geschossigen Wohngebäude von Bruno Taut (gebaut 1928). Dieser Abriss gilt als architekturgeschichtlich schwerwiegendster Eingriff in die Bausubstanz im Lichtenberger Norden im Zuge der MfS-Erweiterung<sup>6</sup>. Nördlich des Hans-Zoschke-Stadions, entlang der Gotlindestraße, wird zwischen 1975 und 1981 primär auf ehemaligen Kleingartenanlagen das zweite Sperrgebiet des MfS mit vielgeschossigen Neubauten errichtet. Eine weitere geplante Expansion nördlich der Gotlindestraße wird nicht mehr realisiert.

#### Um 1980: Ausbau des Wohnstandortes

Im Inneren des Gebiets, entlang der Gotlindestraße, entstehen in den späten 1970er Jahren Wohnungsneubauten und eine Kita in Plattenbauweise. In den 1980er Jahren wird die Frankfurter Allee zum innerstädtischen Wohnort ausgebaut. In der auf innerstädtische Bedingungen angepassten (modifizierte Dach- und Fassadengestaltung) Plattenbauweise WBS 70 entstehen entlang der Frankfurter Allee moderne, zentral beheizte Wohnungen in 6-geschossigen Gebäuden mit Läden im Erdgeschossbereich.

<sup>6</sup> Vgl. Halbrock (2009)

### Nach 1990: Wandel und Sanierungen

Mit den politischen und wirtschaftlichen Veränderungen der Wende setzen auch für das UG ab 1990 große Veränderungen ein. Das MfS wird aufgelöst und neuen Nutzungen zugeführt, u.a. ziehen auf dem Areal die Birthler-Behörde, das Stasimuseum, das Arbeitsamt und das Bundesverwaltungsamt ein. Der Schulkomplex Rüdigerstraße und das Hubertusbad werden geschlossen, die Koptische Gemeinde erwirbt die Glaubenskirche am Roedeliusplatz (heute St. Antonius & St. Shenouda Kirche). Für einen Teil der Wohnungen beginnt die Sanierung, die sich Anfang des neuen Jahrtausends auch auf die Bebauung südlich der Rüdigerstraße zu erstrecken beginnt. Das 18-geschossige Hochhaus an der Frankfurter Allee wird abgerissen.

In der Nachbarschaft zum UG eröffnen verschiedene Großmärkte und Einkaufszentren, wie die Ringcenter I und II sowie größere Einzelhandelseinrichtungen. Der überwiegende Teil der Großbetriebe nördlich des Untersuchungsgebietes wird schrittweise abgewickelt. Die Bevölkerung Lichtenbergs sinkt von 178.000 (1987) auf 154.000 (2000).

## 2.5 DENKMALE



Rathaus Lichtenberg

Trotz seiner relativ kurzen Entwicklungsgeschichte verfügt das Untersuchungsgebiet über zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Bauten, Ensembles und Freiflächen. Daneben ist ein Teilbereich, der zum Areal des ehemaligen Dorfes Lichtenberg gehört, archäologisches Verdachtsgebiet<sup>7</sup>.

Zu den ältesten Bauwerken des Gebiets und zu den bedeutendsten Bauwerken im Stil der Backsteingotik in Berlin zählt das Rathaus Lichtenberg in der Möllendorffstraße 6, das nach Plänen des Architekten Max Hasak 1896-98 erbaut wurde. Denkmalgeschützt ist auch die benachbarte Oberschule am Rathaus, das ehemalige Cecilien-Lyzeum mit Direktorenwohnhaus; dieser Komplex wurde 1908-10 von Wilhelm Grieme und Johannes Uhlig erbaut.

Im Rathauspark an der Möllendorffstraße (nördlich von Nr. 3) befindet sich die „Blutmauer“, eine Gedenkmauer für ermordete Spartakuskämpfer, die um 1925 errichtet wurde, sowie auf dem früheren Dorffriedhof oberhalb der Frankfurter Allee das Grabkreuz (1842) der Wilhelmine Loeper (1822–1842).

Auf dem „Fischerbrunnenplatz“ Frankfurter Allee/Möllendorffstraße (westlich Frankfurter Allee 135) steht seit dem 2. Weltkrieg der „Jüngling mit Fisch“ im Stil des realistischen Naturalismus. Die Plastik wurde um 1930 von Hans Latt geschaffen.

<sup>7</sup> siehe auch Karte DENKMALE im Anhang



Ehemaliges Postamt in der  
Dottistraße

In der Dottistraße 12-16 steht das ehemalige Postamt Lichtenberg 1, 1925-27 als Klinkerbau erbaut. An der Frankfurter Allee 151 ist ein Mietshaus, erbaut 1910-11, denkmalgeschützt.

In der Ruschestraße 102-104 steht die 1961-62 erbaute Kommandozentrale der Stasi, Haus 1, unter Denkmalschutz. Im Zuge der Erweiterung des MfS-Areals wurde 1979 eine Wohnanlage von Bruno Taut aus den 20er Jahren abgerissen, ebenso die benachbarte Neuapostolische Kirche (1931).

Ein großer Bereich rund um den Roedeliusplatz wird als Ensemble geschützt. Im Zuge der Planungen für ein neues urbanes Zentrum Lichtenbergs erhielt der Platz bereits vor seiner Bebauung den Namen Wagnerplatz (bis 1935). Das Herzstück des Platzes bildet die Glaubenskirche mit ihren 61 Meter hohen Zwillingstürmen. Sie wurde 1903-05 von Ludwig von Tiedemann im spätgotischen Stil errichte. Seit 1999 ist die Kirche im Besitz der Koptischen Gemeinde und wird zu einem Bischofssitz und ökumenischen Zentrum ausgebaut. Ebenfalls denkmalgeschützt ist das Gemeindehaus der Ev. Kirchengemeinde Alt-Lichtenberg in der Schottstraße 6, 1927-28 von Claus und Schepke erbaut und 1948 umgebaut. Südlich an die Glaubenskirche angrenzend liegt das damalige Königliche Amtsgericht, 1903-06 von Paul Thoemer und Rudolf Mönnich mit einer repräsentativen Fassade erbaut. Hinter dem Gerichtsgebäude liegt die heutige Justizvollzugsanstalt für Frauen, deren Altbaubau um 1890 entstand. Im Westen wird der Platz vom Finanzamt (1930-32) und im Norden von einer 1936-40 errichteten, über 1.000 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage (vermutlich nach Plänen von Willy Schmitz) begrenzt. Die östliche Randbebauung am Roedeliusplatz besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg.



Amtsgericht

In der Atzpodienstraße 45-46 wurde 1893-94 eine Gemeindeschule erbaut, die 2005/06 zum Ausbildungszentrum für das Gastronomiegewerbe umgebaut wurde. Unmittelbar hinter dieser Schule entstand 1910-11 in der Bürgerheimstraße 6-10 eine weitere Gemeindeschule nach Plänen von Johannes Uhlig.

Das benachbarte Stadtbad Lichtenberg, auch "Hubertusbad" genannt, wurde 1919-28 von Rudolf Gleye und Otto Weis als dreigliedriger Baukörper erbaut. Es ist eines der wenigen erhaltenen Beispiele kubisch-expressionistischer Architektur in Berlin. Es beinhaltet u.a. eine Frauen-, eine Männerhalle, eine Sonnenterrasse und Wohnungen. Seit 1991 geschlossen, weist das Gebäude heute massive Bauschäden auf.



Hubertusbad

1911-14 wurde das Ensemble des Städtischen Krankenhauses Lichtenberg (ab 1933 Oskar-Ziethen-Krankenhaus, heute Teil der Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH) unter der Leitung des Stadtbaurats Johannes Uhlig auf einem 34 ha großen Gelände erbaut. Das Ensemble bestand ursprünglich aus einzelnen Klinikgebäuden, einem eigenen Heizkraftwerk und einem Versorgungsgebäude sowie einer Grünanlage. Das ehemalige Städtische

Entbindungsheim in der Hubertus-/Atzpodienstraße 9-11 wurde 1927-29 von Ziesefeld und Eckert erbaut.

In der Guntherstraße 44 ist ein Mietshaus von 1905/06 denkmalgeschützt.

Entlang der Siegfriedstraße sind mehrere Wohnanlagen aus den 1920er Jahren denkmalgeschützt: Die Wohnanlage in der Freiastraße 1-4, erbaut 1922, sowie die Wohnanlage der BVG in der Siegfriedstraße 17-27B, erbaut 1925 und 1930 von Helmut Grisebach und Heinz Rehmann. Die Freiflächen der Innenhöfe hier wurden 1925 und 1930 von Albert Brodersen gestaltet und sind heute als Gartendenkmäler geschützt.

Das heutige Gartendenkmal Städtischer Friedhof Lichtenberg wurde 1886 angelegt. Neben Kriegsgräbern und Erdbegräbnisstätten sind hier die Grabstätten der Familie Loeper und von Oskar Ziethen (erster Bürgermeister der Stadt Lichtenberg) zu finden. Ebenfalls unter Schutz stehen die um 1890 entstandene Friedhofskapelle und das um 1900 entstandene Verwaltungsgebäude.



Kinderklinik Lindenhof

Das heute denkmalgeschützte Ensemble der Kinderklinik Lindenhof wurde unter der Leitung von Stadtbaurat Hermann Blankenstein 1894-95 als „Zwangserziehungs-Anstalt für verwahrloste Knaben“ erbaut. Auf dem ca. 5 ha großen Gelände befinden sich neun denkmalgeschützte Gebäude mit gelben und roten Klinkerverblendfassaden. Seit 1941 sind hier die Kinderabteilungen aus dem Oskar-Ziethen-Krankenhaus untergebracht. Ab 2012 soll die Kindereinrichtung in das Oskar-Ziethen-Krankenhaus verlegt werden und der Standort Lindenhof als Krankenhaus aufgegeben werden.

## 2.6 FLÄCHENNUTZUNG, BEBAUUNGSSTRUKTUR UND STADTGESTALT

### 2.6.1 FLÄCHENNUTZUNG

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 150 ha. Bei der realen Nutzung des Gebiets überwiegt die Wohnnutzung, gefolgt von einer Mischnutzung und in Teilen von gewerblicher Nutzung.

Als vorbereitende Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) für das UG Frankfurter Allee Nord folgende Gebietstypen generalisiert dar:

Wohnbaufläche W 1 hoher Nutzungsdichte (GFZ über 1,5) im Bereich südlich der Fanningerstraße/ östlich der Magdalenenstraße

Wohnbaufläche W 2 mittlerer Nutzungsdichte (GFZ bis 1,5) im angrenzenden Bereich nördlich der Fanningerstraße/ des Hoenerwegs

gemischte Baufläche hoher Nutzungsdichte M 1 mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ im Bereich des S-/U-Bhf. Frankfurter Allee, die Frankfurter Allee nördlich straßenbegleitend bis Rathausstraße, sowie

gemischte Baufläche mittlerer Nutzungsdichte M 2 östlich angrenzend bis Ruschestraße (mit dem Symbol Post)

Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen

- „Verwaltung“ im Bereich Rusche-/ Normannenstraße,
- „Krankenhaus“ im Bereich Fanninger-/ Hubertusstraße

Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes

Grünflächen im Kontext mit Grünnetzungen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“,

- „Kleingarten“ im Bereich Gotlindestraße,
- „Sport“ im Bereich Rusche-/ Normannenstraße

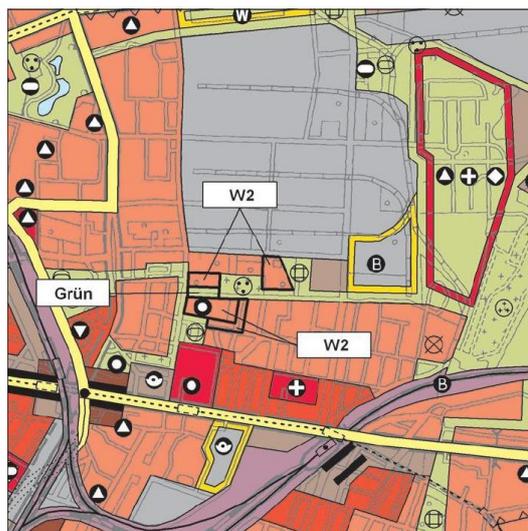
übergeordnete Hauptverkehrsstraßen:

- Frankfurter Allee,
- westlich den Geltungsbereich tangierend eine Verbindungstrasse zwischen A 100 und Storkower Straße (Bündeltrasse) mit Anschlussstelle an die A 100

U-Bahntrasse mit Bahnhöfen (Frankfurter Allee unterirdisch)

Schadstoffbelastete Böden im östlichen Bereich der Wohnbaufläche W 2

Das UG betreffende FNP-Änderungen erfolgten mit „Gotlindestraße“, Lfd. Nr. 04/06 (Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.10.2006) und „Frankfurter Allee – Zentrum“, Lfd. Nr. 05/04 (Bekanntmachung am 07.04.2006).



FNP-Änderung „Gotlindestraße“ (SenStadt 2006b)

### 2.6.2 BEBAUUNGSSTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch ein äußerst heterogenes Stadtbild aus, das von den unterschiedlichen Architekturepochen des 20. Jahrhunderts geprägt wurde. Verschiedenartige Nutzungen liegen oft dicht nebeneinander. Neben dem vorwiegenden Wohnen sind große Verwaltungseinrichtungen und eine Vielzahl z.T. stadtweit bedeutsamer Infrastruktureinrichtungen zu finden. Gleichzeitig ist das Gebiet von zahlreichen stadträumlichen Barrieren und Brüchen, wie der ehemaligen MfS-Zentrale, der Frankfurter Allee und der Bahntrasse an der Gudrunstraße gekennzeichnet.

Stadtgrundriss/Straßenraster: Die Bebauungsstruktur im UG ist geprägt von einem im Wesentlichen orthogonalen Straßenraster. Die Wohnblöcke sind in der Regel in nord-südlicher Richtung langgestreckt, unterscheiden sich aber in Breite und Tiefe. Grün- und Freiflächen, wie der ehemalige Urnenfriedhof Rathausstraße, der Roedelius- und der Freiaplatz ordnen sich mit ihrer Geometrie in die städtebaulich-räumliche Struktur ein. Einige Straßenräume wie die Rutnikstraße, die Ruschestraße und der Bereich um den Roedeliusplatz erscheinen überdimensioniert. Das ehemalige MfS-Areal, das Hans-Zoschke-Stadion, der ehemalige Schulkomplex Rüdigerstraße und das Oskar-Ziethen-Krankenhaus nehmen innerhalb des Rasters jeweils mehrere Blöcke ein. Ausnahmen von diesem Muster stellen u.a. das „Rathausdreieck“ an der Möllendorffstraße und Frankfurter Allee sowie die im ca. 45°-Winkel verlaufenden Glaschke- und Schottstraße nördlich vom Roedeliusplatz dar. Nicht orthogonal verlaufen auch die Alte Frankfurter Allee und die den Bahnanlagen folgende Gudrunstraße; hierdurch entstehen entlang der Gudrunstraße trapezförmige und dreieckige Baublöcke. Die Bebauung der Kinderklinik Lindenhof, die vor der Ausbildung des Straßenrasters im Untersuchungsgebiet entstand, ist in eine lockere Parklandschaft eingebunden.

Gebietsbereiche: Das UG besteht aus mehreren Teilräumen mit in sich jeweils relativ homogenen Strukturen.



Kunzweg im „Westlichen Gebiet“

Das *Westliche Gebiet* (begrenzt von der Möllendorff-, Rutnik-, Ruschestraße und Frankfurter Allee) ist geprägt von Verwaltungs- und Wohnbauten v.a. vom Anfang des 20. Jahrhunderts, den 1930er und 1970er Jahren und hat überwiegend geschlossene Raumkanten. Entlang des Kunzweges und der Kubornstraße wird der Stadtraum sehr eng. Dagegen ist die Rutnikstraße mit einem äußerst breiten Straßenraum angelegt. Im Rathausdreieck zwischen Möllendorffstraße, Frankfurter Allee und Rathausstraße wurde die stadträumliche Geschlossenheit aufgegeben. Im „Eingangsbereich“ zum UG an der Kreuzung Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße (mit Fischerbrunnenplatz und angrenzender Brache) fehlen klare Raumkanten und eine der Bedeutung des Ortes angemessene städtebauliche Struktur.

Aufgrund seiner nahezu geschlossenen Blockrandbebauung und der teilweise hohen Bebauung wirkt das *Areal des ehemaligen MfS* (begrenzt von der Rusche-

, Normannen-, Magdalenenstraße und Frankfurter Allee) im Stadtraum sowohl als eine Einheit als auch eine Barriere.



Fanningerstraße im Nibelungenviertel

Das *Nibelungenviertel* (begrenzt von Magdalenen-, Rüdiger- bzw. Gotlindestraße, Gudrunstraße und Frankfurter Allee) ist ein relativ geschlossenes Quartier mit einheitlichen Raumkanten und Gebäudehöhen. Die Gebäude sind Anfang des 20. Jahrhunderts und - nördlich der Fanningerstraße - in den 1920er und 1930er Jahren entstanden. Die Gründerzeitbebauung besteht in der Regel aus Vorderhäusern, Seitenflügeln (südlich der Fanningerstraße) und vereinzelt Quergebäuden; mitunter gibt es Nebengebäude bis zur Grundstückstiefe. Eine Besonderheit sind die Siegfriedshöfe zwischen Rüdiger- und Fanningerstraße mit Gewerbenutzungen im Blockinnenbereich.



Gotlindestraße

Der *Korridor Gotlindestraße* (begrenzt von der Ruschestraße, den Flurstücken nördlich Gotlindestraße bis aufgelassene Industriebahn, inklusive Hans-Zoschke-Stadion) ist geprägt von großen Verwaltungsbauten, von Wohnbauten in Zeilenbauweise aus den 1970er Jahren sowie von großformatigen Discountern und Freiflächen.



Dietlindestraße in der „Lockerer Stadt“

In der „*Lockerer Stadt*“ (begrenzt von Hagen-, Gotlindestraße, Zentralfriedhof Friedrichsfelde und Rüdigerstraße) weicht die Raumkante einer offenen und durchgrüneten Bebauung. Geprägt wird das Gebiet von viergeschossigen Wohnblöcken in Zeilenbauweise (Bautyp Q3A), die parallel und orthogonal zueinander um große Grünflächen angeordnet sind, sowie vom 2- bis 3-geschossigen ehemaligen Doppelschulkomplex an der Rüdigerstraße. Östlich der Kriemhildstraße liegt ein ehemaliger Industriestandort brach.

Überaus heterogen ist auch die Bebauungsstruktur entlang der *Frankfurter Allee*. Hier stehen im Wechsel Bauten der Nachgründerzeit (besonders östlich der Magdalenenstraße) und Gebäude der industriellen Bauweise. Die südliche Seite der Frankfurter Allee (außerhalb des UG) ist zurückgesetzt bebaut mit Wohnhochbauten der industriellen Bauweise und großformatigem Gewerbe. Aufgrund ihres großen Straßenquerschnittes ist die Frankfurter Allee innerhalb des UG kaum als Raum fassbar.

### 2.6.3 GEBÄUDESTRUKTUR/-GESTALTUNG

Lichtenberg ist historisch vorwiegend proletarisch geprägt. Diese Eigenschaft spiegelt sich auch in der überwiegend schlichten Vorkriegsbebauung im Gebiet wider. Einige Altbauten, z.B. in der südlichen Normannen- und Bürgerheimstraße sind mit Balkonen, Frontispizen und Stuckelementen



Überbauung der Plonzstraße

ausgestattet. Die meisten Gebäude im Nibelungenviertel sind aber schlicht gestaltet, einfach verputzt und ohne Erker oder turmartige Dachaufbauten<sup>8</sup>.

Ausgesprochen repräsentativ gestaltet ist dagegen der Roedeliusplatz mit der Glaubenskirche, dem Amtsgericht und den Wohngebäuden. Eine Besonderheit stellt die Überbauung der Plonzstraße mit einer bemerkenswerten Bogenkonstruktion dar. Von architektonischer Bedeutung ist auch die kubisch-expressionistische Fassade des Hubertusbads. Vereinzelt gibt es im UG kulturhistorisch bemerkenswerte Details im Inneren der Gebäude, wie z.B. in einigen aufwändig gestalteten Eingangs- und Treppenhausbereichen in den nachgründerzeitlichen Gebäuden an der Alten Frankfurter Allee.

Das vorherrschende Fensterformat der Altbauten ist mit Sprossen gegliedert. Typische Dachformen der meisten Vorkriegsbauten sind Mansardendach und Berliner Dach.

Die Bauten der 1950er und 1960er Jahre haben in der Regel eine rhythmische, schmucklose Fassadengliederung mit oftmals liegenden Fensterformaten. Einige der Gebäude haben ein Hochparterre; die daraus resultierende Fensteranordnung hat eine prägnante stadträumliche Wirkung. Viele der Wohnungen verfügen über Balkone, die zu den Blockinnenbereichen orientiert sind. Die Mehrzahl der Dächer ist flachgeneigt.

Viele der Bauten der 1970er und 1980er Jahre fügen sich aufgrund ihrer Dimensionen und ihres architektonischen Erscheinungsbildes nicht in das gewachsene Straßenbild ein und bleiben Fremdkörper.

Seit 1990 wurde die Mehrheit der Gebäude saniert und erneuert; dabei wurden z.B. die Fugen der Plattenbauten (wie am Arbeitsamt an der Gotlindestraße) abgedichtet bzw. die Fassaden verkleidet.

#### 2.6.4 STRASSENRAUM

Die Straßen im UG sind in der Regel zweispurig mit jeweils einem Parkstreifen pro Fahrtrichtung. Die Straßenräume haben relativ einheitliche Breiten zwischen 20 und 22 m. Ausnahmen bilden die Frankfurter Allee, die als Hauptverkehrsachse bis zu 70 m breit ist und mit drei Fahrspuren, einer Busspur und einer Parkspur pro Fahrtrichtung sowie einem Mittelstreifen ausgestattet ist; die Möllendorffstraße (35-50 m), die Ruschestraße (bis zu 36 m), die Rutnikstraße (ca. 47 m), die Plonzstraße (20-35 m) und die Kubornstraße (17-24 m). Der Roedeliusplatz verfügt über einen ungewöhnlich großen Straßenraum, der entstand, als die Straßenbahn noch über den Platz fuhr.

<sup>8</sup> In der Nachkriegszeit wurden an manchen Gebäuden Fassadenelemente entfernt, etwa an der Frankfurter Allee/ Magdalenenstraße

Es gibt für das gesamte UG keinen einheitlichen, charakteristischen Straßenraum. In den Altbaubereichen beträgt das Verhältnis der Straßenbreite zur Bebauungshöhe annähernd 1:1. Diese Geschlossenheit ist jedoch nur in Teilbereichen gegeben. In der „Lockerer Stadt“ bestehen ansatzweise geschlossene Raumkanten. Die Gebäude sind teilweise nach innen, von der Straße weg orientiert. Stadtgestalterisch unbefriedigend ist die unmaßstäbliche, weit zurückgesetzte Bebauung an der Ostseite der Ruschestraße. Auch an der Kreuzung Möllendorffstraße/Frankfurter Allee ist der Straßenraum unzureichend gefasst.

Straßenbäume bestimmen das Straßenbild im gesamten Untersuchungsgebiet und erzeugen einen angenehmen, einladenden Eindruck.

Einige Gehwege, insbesondere im südlichen Nibelungenviertel, sind im Entstehungszustand mit Bernburger Mosaiken und Granitplatten, sogenannten Schweinebäuchen, erhalten.

Der Straßenbelag variiert: Während die Hauptachsen wie z.B. Ruschestraße und Siegfriedstraße in den letzten Jahren neu asphaltiert wurden, sind die Seitenstraßen, insbesondere im Nibelungenviertel, meist mit grobgliedrigem Kopfsteinpflaster ausgelegt, das teilweise in sehr schlechtem Zustand ist.

## 2.7 AKTUELLE VORHABEN

### 2.7.1 WOHNEN



Neubaugelbiet Kriemhild-  
/Gotlindestraße

#### Einfamilienhäuser Kriemhild-/Gotlindestraße

An der Kriemhild-/Gotlindestraße sind 27 Einfamilienhäuser im Bau.

#### Ehemaliges Postamt Lichtenberg 1, Dottistraße

Es liegt ein aktueller Bauantrag eines Investors vor, der das ganze Areal samt ehemaliger Fabrik an der Ruschestraße und einem Zwischenbau erhalten und einen Riegel am Bleckmannweg errichten will. Geplant sind 161 WE.

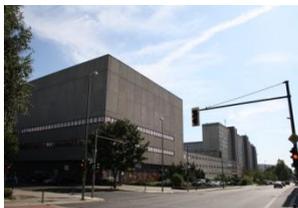
#### Wohnstandort Normannen-/Rudolf-Reusch-Straße

Die ehemaligen Verwaltungs- und Produktionsgebäude sollen umgebaut und Wohnnutzungen erhalten. Zusätzlich könnte es auf dem unbebauten Grundstück an der Rudolf-Reusch-Straße eine Bebauung mit Stadtvillen geben. Geplant sind 275 WE.

#### Flurstück Rusche-/Gotlindestraße

An diesem Standort plant ein Bauträger die Errichtung von 90 Reihenhäusern.

## 2.7.2 EINZELHANDEL UND GEWERBE



Ehemaliges  
Kongresszentrum auf dem  
MFS-Areal

### Ehemaliges MfS-Areal

Größter Eigentümer auf dem rd. 22 ha großen Areal ist die Deutsche Bahn AG, die einen Teil ihrer Flächen, den Standort des ehemaligen Kongresszentrums, an die TAMAX-Unternehmensgruppe veräußert hat. Diese plant, den ehemaligen Versorgungstrakt an der Normannenstraße als multifunktionales Handels-, Kongress- und Eventzentrum mit einem Hotel umzubauen und zu nutzen. Bis zum Jahresende 2008 hat die TAMAX GmbH eine Rücktrittsoption vom Kaufvertrag für den Fall, dass kein trag- und genehmigungsfähiges Nutzer- und Betreiberkonzept entwickelt werden kann. Gegenwärtig werden Untersuchungen zu Altlasten durchgeführt. Die Investoren stehen einer Zwischennutzung des Gebäudes offen gegenüber.

Die Deutsche Bahn AG plant die Aufgabe des Standorts an der Frankfurter Allee/ Ruschestraße bei Fertigstellung der neuen Firmenzentrale und eine anschließende Vermietung/ Veräußerung, da nach eigenen Angaben die Kosten des Abrisses den Grundstückswert überschreiten.

Für den Standort des Ärztehauses sind keine Veränderungen bekannt. Unstrittig ist der Verbleib der Forschungs- und Gedenkstätte (Stasimuseum) an der Magdalenenstraße.

Das Bezirksamt hat im Bearbeitungszeitraum der Vorbereitenden Untersuchungen den Standort an der Frankfurter Allee weitestgehend aufgegeben. Die hier vormals ansässigen Fachverwaltungen sind entweder an die Standorte in Hohenschönhausen oder nach Alt-Friedrichsfelde umgesetzt worden.

### Finanzamt Normannenstraße

Das Finanzamt plant in den nächsten Jahren seinen Standort am Roedeliusplatz aufzugeben. Nach Aussagen des Liegenschaftsfonds Berlin ist geplant, diese Räume vorerst bis auf Weiteres zu vermieten.

## 2.7.3 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, ÖFFENTLICHER RAUM

### Landschaftspark Herzberge

Das Gebiet zwischen dem Ev. Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge und der Klinik für Kinder- und Jugendmedizin Lindenhof umfasst ca. 100 ha Brach-, Grün- und Wirtschaftsflächen. Auf einer Fläche von rd. 50 ha wird seit 2005 der Landschaftspark Herzberge entwickelt. Auf Brachflächen und angrenzenden Grünflächen hat sich im Laufe der Zeit eine hohe Vielfalt an Biotopen entwickelt. Die Amphibienvorkommen zählen zu den bedeutendsten im innerstädtischen Raum Berlins. Die wertvollen Biotope sollen im Rahmen eines Landschaftsschutzgebietes geschützt werden. Ein Unterschutzstellungsantrag wurde beim Senat gestellt. Innerhalb des Landschaftsparks entstehen neben den Biotopen landwirtschaftliche Nutzflächen. Wege für Radfahrer, Skater und

Fußgänger sollen die Flächen erschließen und sie mit den angrenzenden Grünanlagen (Kleingärten, Zentralfriedhof Friedrichsfelde) zu einem Erholungs- und Freizeitraum verbinden. An der Gotlindestraße ist durch den Verein Agrarbörse Deutschland Ost e.V. für 2011 ein Zugang zum Landschaftspark vorgesehen.

#### Durchquerung Block 602 zur Bornitzstraße

Für die vorgesehene Blockdurchwegung mit Spielplatz Gotlindestraße 44 ist eine Übertragung der Flächen an das Amt für Umwelt und Natur beantragt worden.

### 2.7.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR

#### Sana Klinikum: Erweiterung Oskar-Ziethen-Krankenhaus (OZK) und Umzug Lindenhof

Das OZK wird seinen Gebäudebestand bis Ende 2011 gänzlich saniert haben. Die Kinderklinik Lindenhof wird voraussichtlich bis Mitte 2012 an den Standort des OZK umziehen, bis 2011 wird an der Fanningerstraße der Neubau des Kinderkrankenhauses fertiggestellt sein. Der Standort Lindenhof wird an den Bezirk und von diesem an den Liegenschaftsfonds übergehen. Das Konjunkturprogramm II fördert die Medizintechnik des Sana Klinikums mit € 725.000.

#### Ehemaliger Doppelschulkomplex Rüdigerstraße

Die ehemaligen Schulgebäude stehen leer. Im südwestlichen Flügel an der Hagenstraße soll demnächst eine Kita/ein Hort eingerichtet werden. Auch ein BIP-Kreativitätsgymnasium soll in das leer stehende Schulgebäude mit der Adresse Rüdigerstraße 76 einziehen. Trägerin beider Einrichtungen ist *Die Kappe e.V.* Für die energetische Sanierung des Gymnasiums (Dach, Fassade und Schaffung Unterrichtsräume) sind im Konjunkturprogramm II € 370.680 vorgesehen.

Der Bezirk plant die Einrichtung eines Blockparks, für den u.a. die seit einigen Jahren leer stehende und nicht sanierungswürdige Plattenbauschule an der Hagenstraße 26 abgerissen werden soll (Bezirksbeschluss). Der bestehende Bolzplatz soll in diesen Quartierspark integriert werden<sup>9</sup>.

#### Oberschule am Rathaus

Im Rahmen des Konjunkturprogramms II erfolgt für € 2 Millionen die Dachsanierung mit einem neuen Schieferdach. Auch der Turm wird nach historischem Vorbild rekonstruiert.

#### Kitas

Für die Kita „Bunte Plonzstifte“ (Plonzstraße 22) sind für Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz (Heizung, Sanitär, Fenster) im Konjunkturprogramm



Oberschule am Rathaus

<sup>9</sup> Vgl. Arge Wohnstatt + Machleidt (2007)

II € 468.000 vorgesehen. Für die Kita „Singemäuse“ (Gotlindestraße 36 und 37) sind für Maßnahmen an Fenstern, Dach, Hauseingang, Treppenhaus, Sanitäranlagen, Elektro- und Heizungsversorgung und eine Grundrissänderung € 834.000 im Konjunkturprogramm II vorgesehen.

#### Theater an der Parkaue

Das Land Berlin beabsichtigt, ab etwa 2012 ca. € 12 Mio. in den Standort Haus der Kinder / Theater an der Parkaue im Verflechtungsbereich des UG zu investieren. Das Gebäudeensemble wird bautechnisch saniert und brandschutztechnisch ertüchtigt, um allen bisher festgestellten Mängeln zu beseitigen.

### 2.7.5 VERKEHR

#### Umbau Verkehrsknoten Buchberger Straße/Frankfurter Allee

Für Umbau des Knotenpunkts Frankfurter Allee/ Buchberger Straße einschließlich der gegenüberliegenden Atzpodienstraße, um somit u.a. von der Buchberger Straße ein Abbiegen in Richtung Innenstadt zu ermöglichen, wurden Fördermittel im Bund-Länderprogramm Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA) beantragt. Die Förderzusage für die Planung ist eingegangen, sie wird noch in 2009 fertiggestellt; unter der Voraussetzung, dass weitere Fördermittel bewilligt werden, wird von einer Umsetzung des Vorhabens für 2011 ausgegangen.



Radweg südliche Ruschestraße

#### Radverkehrsanlage Ruschestraße

Im Januar 2009 wurde ein GA-Antrag zur Förderung der Umsetzung der Radverkehrsanlage in der Ruschestraße zwischen Normannen- und Bornitzstraße gestellt. Über den Antrag ist bislang nicht entschieden.

#### Radverkehrsprogramm Berlin

Im Rahmen des Radverkehrsprogramms für Berlin ist mittelfristig die Route Heringer-/Rutnik-/Rudolf-Reusch-/Rathausstraße/Frankfurter Allee als potenzielles Nebenroutennetz vorgesehen<sup>10</sup>.

#### ÖPNV

Die umfassendste geplante Maßnahme für den ÖPNV ist ein neues Erschließungskonzept für den Bereich Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstraße. Ab 2012 soll hier eine neue gemeinsame Haltestelle für Straßenbahn und Bus mit Gehwegvorstreckungen und Haltekaps angelegt werden. Gleichzeitig sollen die Wendeschleife der Straßenbahn über die Fanninger- und Gudrunstraße stillgelegt und die Gleise rückgebaut werden. Das Planfeststellungsverfahren wird voraussichtlich 2010 eingeleitet werden.

<sup>10</sup> Vgl. SenStadt (2009d)

In die Planung integriert sind die Anlage eines behindertengerechten Zugangs zum U-Bahnhof Lichtenberg, die Erneuerung der Vorhalle und die Anlage eines Aufzugs zwischen U-Bahn und Fernbahngleis. Im Herbst 2009 erfolgt die

Einreichung der Plan- und Baugenehmigungen, die Ausführung soll Ende 2010 beginnen, die Inbetriebnahme Anfang 2012.



Geschlossener U-Bahn Eingang  
Alte Frankfurter Allee

Die BVG plant außerdem den Rückbau des nördlichen U-Bahn-Ausgangs vor dem Haus Frankfurter Allee 237 und am U-Bhf. Magdalenenstraße die Anlage eines Aufzuges mit Zugang auf dem Mittelstreifen und eine Ampelanlage. Die Umsetzung wird für 2010/2011 erwartet.

Bei der Straßenbahn sind der Einbau der zweigleisigen Strecke in der Siegfriedstraße und die Erneuerung der Gleise südlich der Fanningerstraße vorgesehen. Aufgrund der geringen Nutzung entlang der Strecke Siegfriedstraße gibt es außerdem Überlegungen, die Linie 18 schon in Springpfuhl enden und nicht mehr bis zum S-/U-Bahnhof Lichtenberg fahren zu lassen.

Nach dem Umzug der Kinderklinik (voraussichtlich 2012) wird es vermutlich eine veränderte Buslinienführung geben. Die BVG beabsichtigt, die Erschließung des Wohngebietes und die Erreichbarkeit des Zentralfriedhofs sicherzustellen.

#### Ruhender Verkehr

Das OZK plant den Neubau eines Parkhauses auf dem Grundstück Siegfriedstraße 211.

Für die wegfallende Parkspur auf der Ruschestraße ist als Ersatz ein öffentlicher Parkplatz auf dem Grundstück westlich des ehemaligen Friedhofs Plonzstraße auf einer 20 m breiten Fläche parallel zur Ruschestraße geplant (ab 2011).

## 2.7.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### **Wasserver- und Entwässerungsanlagen**

Bekannt sind folgende Pläne der Berliner Wasserbetriebe (BWB):

- Erneuerung der Trinkwasserleitung bis 2011 an der Fanninger-, Siegfried-, Gudrun- und Siegfriedstraße zwischen Rüdiger- und Gotlindestraße
- Erneuerung der Trinkwasserleitung an der Rathausstraße
- Erneuerung von Trink- und Regenwasserleitung an der Frankfurter Allee bis zur Rathausstraße

Der Bezirk plant wegen Straßenbaumaßnahmen Leitungsauswechslungen am Roedeliusplatz und in der Magdalenen- und Alfredstraße.

Die BWB gehen davon aus, dass die Infrastruktur im Gebiet nicht in idealem Zustand ist. Sollte das UG Sanierungsgebiet werden, würden die BWB erwägen, ebenfalls ein hauseigenes Untersuchungsgebiet zu schaffen und das Gebiet

flächendeckend über einen Zeitraum von 2-3 Monaten mit einer Kamera zu untersuchen, um erforderliche Maßnahmen zu ermitteln.

#### **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom geht davon aus, dass sich im UG eine Vielzahl zu sanierender oder auszuwechselnder Bauwerke (Abzweigkästen, Kabelschächte) befinden. Bisher ist keine systematische Erfassung erfolgt. Bereits bekannt sind Sanierungsbedürftige Bauten im Kunzeweg sowie in der Kuborn-, Rusche-, Rudolf-Reusch- und in der Normannenstraße. Ein konkreter Zeitraum und Zeitbedarf für die Durchführung von Maßnahmen ist noch nicht festgelegt worden, eine vorab erforderliche systematische Begehung ist für 2010 vorgesehen.

## **2.8 VORLIEGENDE PLANUNGSKONZEPTE UND FÖRDERKULISSEN, BEBAUUNGSPLÄNE**

### **2.8.1 STADTUMBAU OST**

Der südwestliche Teil des UG zwischen Möllendorff-, Normannen- und Magdalenenstraße sowie Frankfurter Allee ist Teil der Förderkulisse „Ostkreuz“ im Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.

Bisher wurden im Untersuchungsgebiet keine Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost eingesetzt. Für insgesamt vier Förderkulissen in Lichtenberg standen bisher zwischen € 2,5 und € 2,8 Mio. pro Programmjahr zur Verfügung.

Ein Großteil des UG wurde vom Bezirk als potenzielles Ergänzungsgebiet der Förderkulisse zum Gebiet „Ostkreuz“ vorgesehen. 2006 wurde im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg von der Arbeitsgemeinschaft Wohnstatt + Machleidt eine *vertiefende Untersuchung des Quartiers Rüdigerstraße*<sup>11</sup> erarbeitet. Neben einem Erneuerungsbedarf bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Versorgungsdefiziten an öffentlichen Grün- und Freiflächen und Gestaltungsmängeln im öffentlichen Raum wurden Standorte mit spezifischem Handlungsbedarf identifiziert (Doppelschulkomplex Rüdigerstraße, Quartierszentrum Siegfriedstraße/Alte Frankfurter Allee, zukünftiger Landschaftspark Herzberge und Hubertusbad) und Vorschläge für ihre Entwicklung erarbeitet.

Folgende Anbindungen an den geplanten Landschaftspark Herzberge wurden ergänzend in die Stadtumbauplanung aufgenommen<sup>12</sup>:

<sup>11</sup> Vgl. Arge Wohnstatt +Machleidt (2007)

<sup>12</sup> Vgl. Agrarbörse Deutschland Ost e.V. (2007)

- Rampenanlage Gotlindestraße zum Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs (ca. € 76.000)
- Wegeverbindung südlich des Kinderkrankenhauses Lindenhof (ca. € 65.000)
- Südliche Wegeanbindungen bis zur Frankfurter Allee (ca. € 75.000)

### 2.8.2 LÄRMMINDERUNGSPLANUNG

Aufgrund der besonders hohen Lärmbelastungen wurde 2008 im Auftrag der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz von der Planungsgruppe Nord und der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft für das Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord und Konzeptstrecke Frankfurter Allee eine Lärminderungsplanung erstellt<sup>13</sup>. Konzeptgebiet und Konzeptstrecke sind weitgehend identisch mit der Fläche des UG. Die wesentlichen Inhalte der Lärminderungsplanung sind in den Kapiteln 3.9.4 und 5.1.8 dargestellt.

### 2.8.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Untersuchungsgebiet gab es im Oktober 2009 drei Bebauungspläne. Für zwei ist die Einstellung geplant, da sich seit ihrer Erstellung die Planungsziele geändert haben und es keine Erfordernisse mehr gibt.

<b>11-1</b>	Rathausdreieck (Frankfurter Allee, Möllendorffstraße)	Gemeinbedarf (Rathaus, Polizei), Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche	erstellt 2001, Einstellung geplant, da die Planungen für eine Erweiterung des Rathauses und der Bebauung mit Stadtvillen nicht weiterverfolgt werden.
<b>XVII-26</b>	Anschluss Siegfriedstraße/ Frankfurter Allee	Öffentliche Verkehrsfläche	erstellt 1992, Einstellung geplant, da die Idee, die Siegfriedstr. an die Frankfurter Allee anzuschließen, aufgegeben wurde.
<b>XVII-25</b>	Ring-Center II/III (Frankfurter Allee/Möllendorffstraße)	Kerngebiet (1400 Stellplätze), öffentliche Verkehrsfläche (Autobahnzufahrt)	Festgesetzt. Bei diesem B-Plan liegt nur der Straßenraum der Möllendorffstraße innerhalb des UG

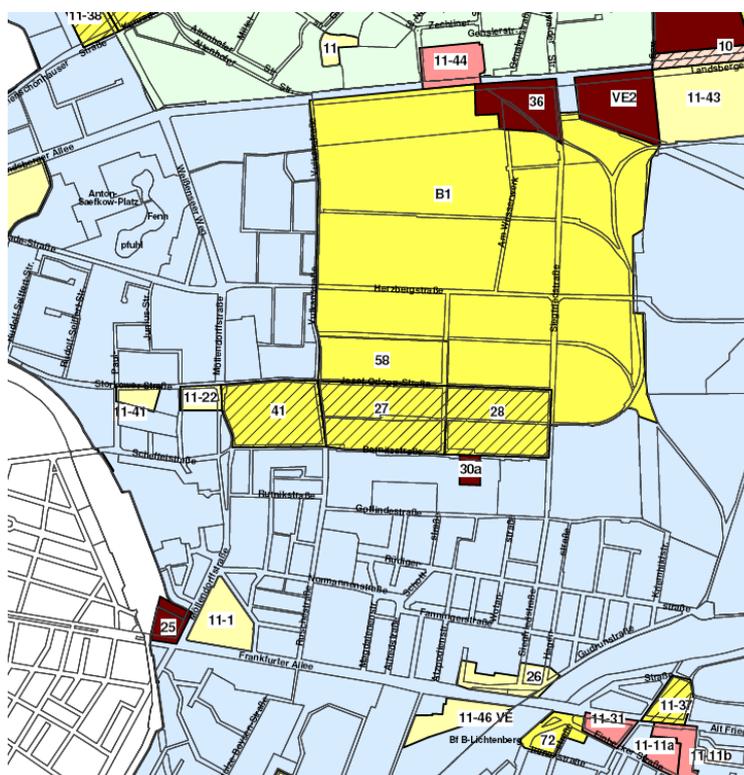
<sup>13</sup> Vgl. SenGUV (2008b)

An der Südseite der Frankfurter Allee, unmittelbar angrenzend an das UG, gibt es einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan:

<b>11-46 VE</b>	Frankfurter Allee 214/216	Sondergebiet Fachmarkt, Fitness, Freizeit	Aufstellungs- beschluss
-----------------	------------------------------	---	----------------------------

Unmittelbar nördlich des UG, an der Bornitzstraße, gibt es einen Bebauungsplan für die Kleingartenanlage:

<b>XVII-30a</b>	Kleingartenanlage Siegfriedslust	private Grünfläche (Dauerkleingärten)	Festgesetzt
-----------------	-------------------------------------	--	-------------



Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Bezirk Lichtenberg, BA Lichtenberg, August 2009 (Ausschnitt)

# 3.

# ANALYSE



### 3.1. GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundlage der folgenden Übersicht über die Eigentumsverhältnisse bilden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster-Liegenschaftsbuch, die vom Amt für Planen und Vermessen des Bezirksamtes Lichtenberg zur Verfügung gestellt wurden. Die Darstellung erfolgt anhand von Flurstücken, da die Bestimmung von Grundstücken mit den vorliegenden Angaben problematisch ist.

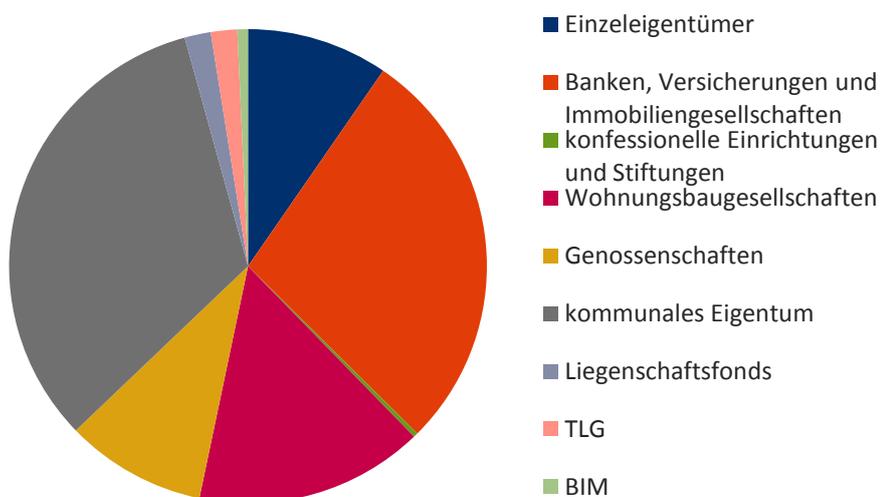
Im UG Frankfurter Allee Nord befinden sich - ausgenommen Flurstücke des Straßenlands - ca. 430 Flurstücke<sup>14</sup>.

Im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Vielzahl der Eigentümer in folgende Gruppen untergliedert:

- Einzeleigentümer (Gebäude und Teileigentum)
- Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften (einschließlich Deutsche Bahn AG und BVG)
- Konfessionelle Einrichtungen und Stiftungen
- Wohnungsbaugesellschaften (städtische und private)
- Wohnungsgenossenschaften
- Kommunales Eigentum (Bund, Land, Bezirk)
- Berliner Immobilienmanagement
- Liegenschaftsfonds Berlin
- TLG
- TLG

Das kommunale Eigentum umfasst mit gut einem Drittel den größten Flächenanteil im Gebiet. Vorrangig sind dies Flächen der öffentlichen Infrastruktur, die beiden Friedhöfe sowie Grün- und Freiflächen und Spielplätze.

Abb.: Eigentumsanteile Flächen



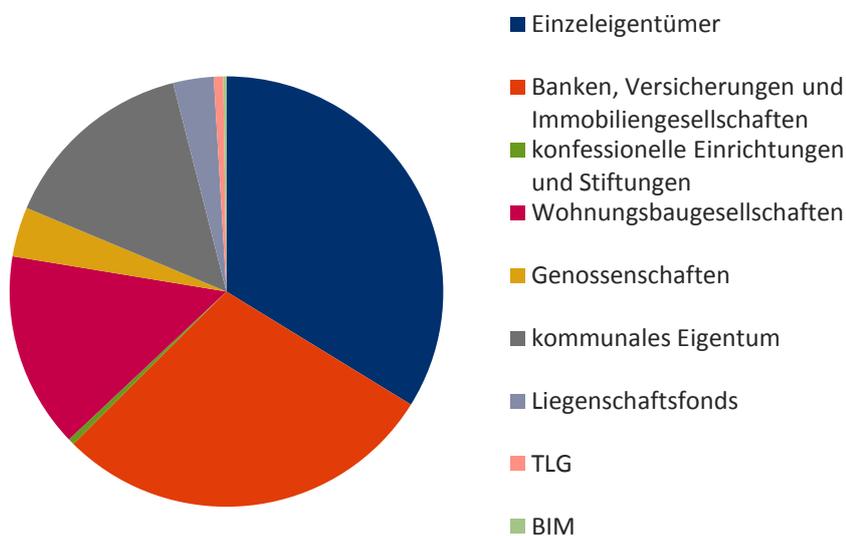
<sup>14</sup> Siehe Karte GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE im Anhang

Zweitgrößte Eigentümergruppe sind Wohnungsbaugesellschaften, mit etwa 15,5 % Flächenanteil auf knapp 15 % der Flurstücke. Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften verfügen über etwa 28 % der Flurstücke, die jedoch nur etwa 10 % der Gebietsfläche einnehmen. Genossenschaften und Einzeleigentümer verfügen über etwa gleiche Flächenanteile im Umfang von jeweils knapp 10 %.

Das Grundvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin im Untersuchungsgebiet umfasst 13 Flurstücke mit einem Flächenanteil von 1,7 % der Gebietsfläche. Darunter sind neben Schlüsselflurstücken/ Grundstücken wie z.B. dem Areal des Hubertusbades und eine Erschließungsfläche im ehemaligen MfS-Areal auch Kleingartenflächen im Blockinnenbereich, schwer oder nicht bebaubare Restflächen in Blockrandbereichen und ehemalige Grünflächen. Nach Auszug des Kinderkrankenhauses Lindenhof werden auch diese Gebäude und Flurstücke an den Liegenschaftsfonds übergehen.

Bei der TLG liegen drei Flurstücke. Dabei handelt es sich um den Standort der ehemaligen Kaufhalle an der Rüdigerstraße 75 und die ehemalige Fläche des Betonwerks an der Kriemhildstraße. Die Flurstücke, auf denen die Gebäude des Finanzamtes stehen, liegen beim Berliner Immobilienmanagement. Konfessionelle Einrichtungen und Stiftungen verfügen lediglich über zwei Flurstücke, die eine Fläche von 3.381 m<sup>2</sup> haben.

Abb.: Eigentumsanteile Flurstücke



## 3.2. BAUSUBSTANZ

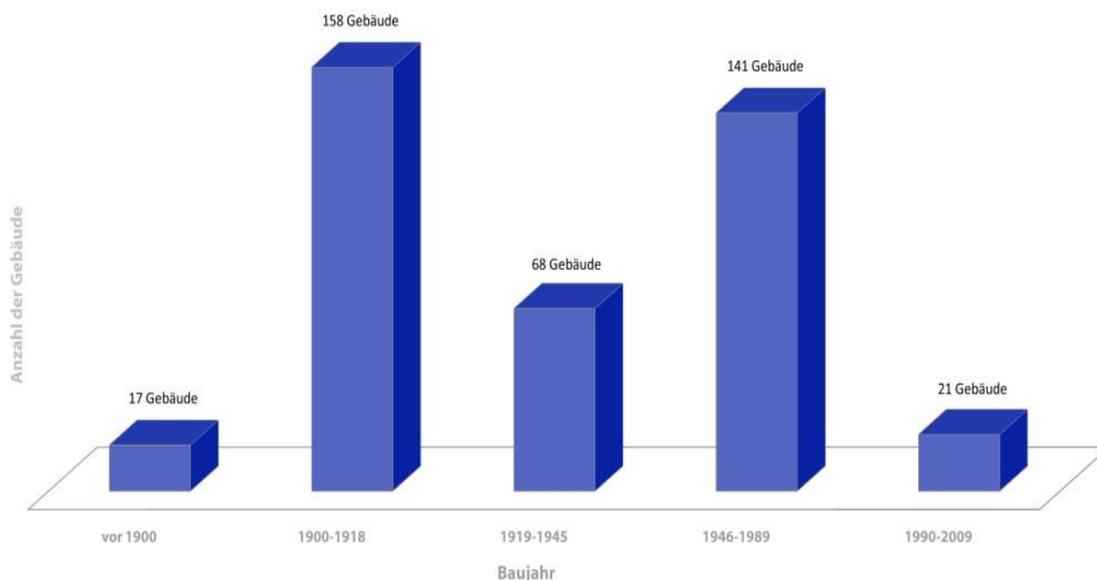
### 3.2.1 BAUALTER

Das Untersuchungsgebiet wurde im Laufe der letzten hundert Jahre in mehreren Etappen entwickelt. Das bauliche Erscheinungsbild ist daher insgesamt sehr heterogen. Aufgrund einer relativ einheitlichen Entstehungszeit gibt es aber gleichartige Teilbereiche, wie das Nibelungenviertel, das (von einigen Kriegslücken und späteren Ergänzungen abgesehen) in der Zeit zwischen 1900 und 1940 entstand, sowie die „Lockere Stadt“ aus der Zeit um 1960.

Mehr als die Hälfte der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1945. Der größte Anteil der Gebäude wurde zwischen 1900 und 1918 erbaut<sup>15</sup>. Nach 1990 wurden u.a. eine größere Wohnanlage an der Wotan-/Gotlindestraße gebaut sowie vereinzelt Lückenschließungen vorgenommen. 27 Einfamilienhäuser an der Kriemhild-/Gotlindestraße befinden sich derzeit im Bau.

Zum Zeitpunkt der VU wurden 405 Hauptgebäude im UG ermittelt. Nebengebäude wie Schuppen und Garagen wurden bei der Betrachtung des Baualters nicht berücksichtigt. Das Baualter der Hauptgebäude verteilt sich wie folgt:<sup>16</sup>

Abb.: Baualter der Hauptgebäude



<sup>15</sup> Die Bauten aus diesem Zeitraum sind in der Regel kleiner und haben weniger Wohneinheiten als beispielsweise die Wohnanlagen aus den 1930er, 1940er und 1960er Jahren.

<sup>16</sup> Siehe Karte BAUALTER im Anhang

### 3.2.2 BAUZUSTAND

Die Beurteilung des Bauzustandes der Hauptgebäude beruht auf der Befragung von Eigentümern mit großem Wohnungsbestand im UG<sup>17</sup> sowie Begehungen vor Ort und ergänzenden Informationen aus Gesprächen.

Der überwiegende Teil der Hauptgebäude im UG ist instandgesetzt und/oder modernisiert. An neun Gebäuden finden derzeit Sanierungsmaßnahmen statt.<sup>18</sup> Sanierungsmaßnahmen erfolgten nach Auskunft der Eigentümer u.a. an Fassaden und Dächern, Fenstern, Elektroleitungen, Sanitäranlagen und im Bereich der Wärmeversorgung.

Bei der Beurteilung des Bauzustands bzw. des entsprechenden Erneuerungsbedarfs der Gebäude im Rahmen der Begehungen wurde der bauliche Zustand von Fassaden, Dächern, Fenstern, Fallrohren und Eingangsbereichen berücksichtigt.

Bei 305 Gebäuden im UG wurde kein bzw. nur ein geringer Erneuerungsbedarf festgestellt.

Für 55 Gebäude wurde ein „mittlerer Erneuerungsbedarf“ ermittelt: hier waren leichte Schäden an den oben beschriebenen Gebäudeteilen und teilweise ein Bedarf an energetischer Sanierung festzustellen.

Ein „hoher Erneuerungsbedarf“ wurde für 42 Gebäude ermittelt: hier sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Für den ehemaligen Gewerbestandort an der Kriemhildstraße 23 und die alte Schule an der Hagenstraße wurde ein „sehr hoher Erneuerungsbedarf“ ermittelt. Die Gebäudesubstanz ist hier nicht erhaltenswert. Ebenfalls einen „sehr hohen Erneuerungsbedarf“ hat das Hubertusbad. Hier sind dringend Maßnahmen zur baulichen Sicherung erforderlich.

Wohngebäude mit Erneuerungsbedarf liegen v.a. im Nibelungenviertel zwischen der Frankfurter Allee und der nördlichen Bebauung der Fanningerstraße östlich der Siegfriedstraße. Nach Einschätzung bei Begehungen haben rund 40 % der Wohngebäude einen energetischen Sanierungsbedarf.

---

<sup>17</sup> Siehe auch unter 3.4

<sup>18</sup> Siehe Karte ERNEUERUNGSBEDARF GEBÄUDE im Anhang

### 3.3 EINWOHNER

Zum 31.12.2008 waren im Untersuchungsgebiet rd. 14.000 Einwohner melderechtlich registriert<sup>19</sup>.

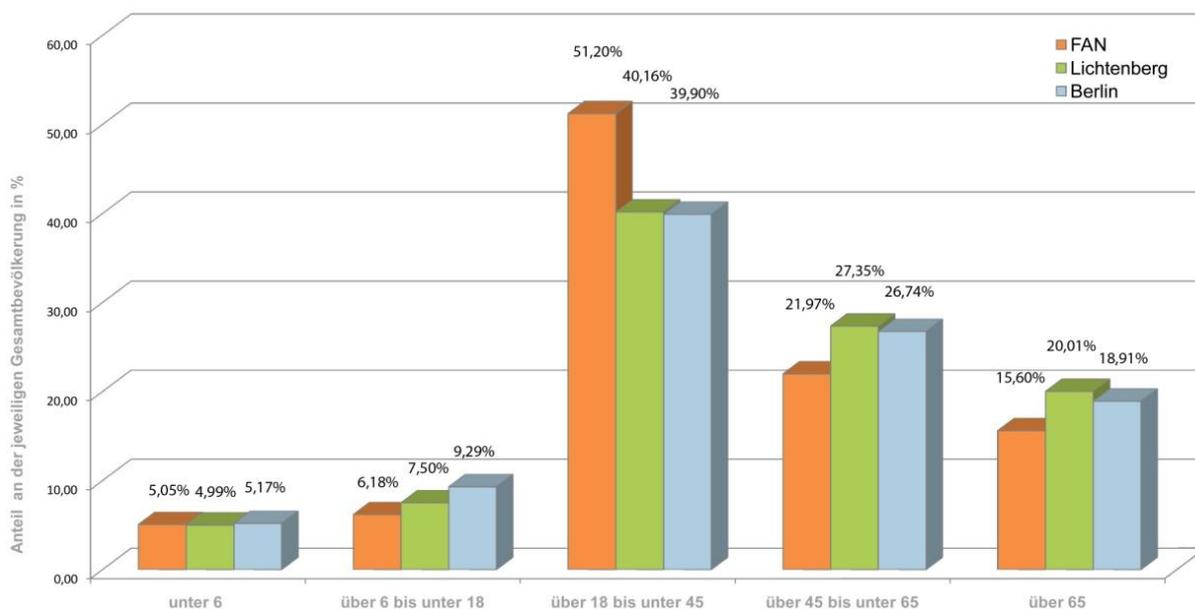
Die Anzahl der Einwohner blieb in den letzten drei Jahren stabil mit leicht ansteigender Tendenz. Die Einwohnerdichte ist mit rd. 93 EW/ha im Vergleich zum Gesamtbezirk und Berlin sehr hoch (Lichtenberg: rd. 49 EW/ha, Berlin: rd. 38 EW/ha)<sup>20</sup>.

Bei einem Wohnungsbestand von ca. 9.150 WE ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen pro Wohneinheit.

#### 3.3.1 ALTERSSTRUKTUR

Laut Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ergibt sich folgende Altersgruppenverteilung im UG im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und Gesamt-Berlin:

Abb.: Verteilung der Altersgruppen in Jahren



Im Vergleich zum Bezirk und zum Land Berlin ist das UG von einer relativ jungen Bevölkerung bewohnt, da der Anteil der 18- bis 45-Jährigen deutlich stärker ausgeprägt ist, während der Anteil der Senioren (über 65 Jahre) niedriger ist.

Viele der über 65-Jährigen wohnen in der „Lockerer Stadt“ im Osten des Gebiets sowie entlang der Möllendorffstraße im Westen.

<sup>19</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Anteil der Bewohner ohne deutschen Pass ist mit 7 % etwa halb so groß wie im Landesdurchschnitt.

### 3.3.2 HAUSHALTS- UND SOZIALSTRUKTUR

Mit dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ stehen zum Stichtag 31. 12. 2007 Angaben zu Arbeitslosigkeit, Empfängern von Existenzsicherungsleistungen und Wanderungsverhalten zur Verfügung<sup>21</sup>. Sie liegen auf der Ebene Lebensweltlich orientierter Räume (LOR) vor. Der LOR-Planungsraum 11030721 (Rüdigerstraße) deckt das UG nahezu vollständig ab<sup>22</sup>, geht allerdings im Westen und Norden erheblich darüber hinaus<sup>23</sup>.

- Der Anteil der Arbeitslosen im LOR-Planungsraum Rüdigerstraße lag am 31. 12. 2007 mit 12,1 % der 15 - 65 jährigen EW über dem Berliner Durchschnitt (10,2 %).
- Der Anteil nicht-arbeitsloser Empfänger von Existenzsicherungsleistungen lag mit 12,1 % der EW unter dem Berliner Durchschnitt von 13,9 %.
- Der Anteil nicht-erwerbsfähiger Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren lag mit 40,4 % der unter 15 jährigen EW über dem Berliner Durchschnitt von 38,6 %.

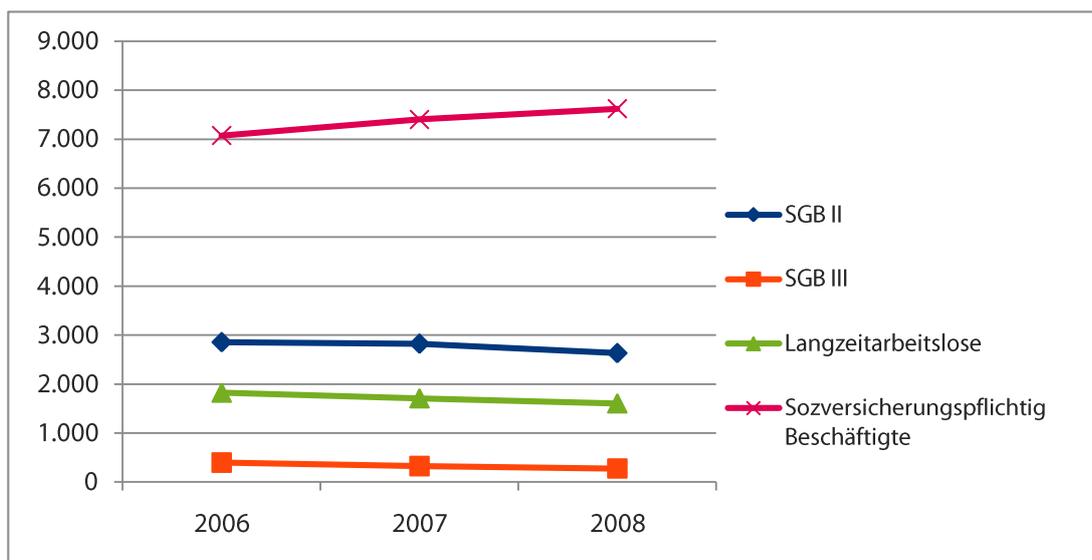
---

<sup>20</sup> Vgl. ebd.

<sup>21</sup> Datenquellen für das Monitoring Soziale Stadtentwicklung sind das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales/Berechnungen durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, siehe SenStadt (2007).

<sup>22</sup> Das Gebiet um die Kinderklinik Lindenhof wird vom Planungsraum 11030720 (Herzbergstraße) erfasst.

<sup>23</sup> Mit dem LOR-Planungsraum Rüdigerstraße werden 19.260 EW (31. 12. 2007) berücksichtigt, im UG leben rd. 14.000 EW.



Entwicklung von Leistungsempfängern nach SGB, Langzeitarbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im LOR-Planungsraum 21<sup>24</sup>

Für den Zeitraum zwischen 2006 und 2008 ist eine positive Entwicklung festzustellen, da die Anzahl der Arbeitslosen sowie der Leistungsempfänger von SGB-II und von SGB-III abgenommen hat, während die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen ist.

Bezüglich des sozialen und wirtschaftlichen Status und der Entwicklungsdynamik liegt das Gebiet im Gesamtranking des Monitoring Soziale Stadtentwicklung im Berliner Mittelfeld. Der Entwicklungsindex beträgt 205,8 und wird der Gruppe 2 (= mittlerer Entwicklungsstatus) zugeordnet; die Dynamik wird als stabil bewertet<sup>25</sup>.

Für das Jahr 2007 wurde allerdings ein relativ hoher Abwanderungsverlust von Kindern unter 6 Jahren verzeichnet. Hier gab es einen negativen Wanderungssaldo von -5,9 % (im Vergleich Berlin: -0,7 %). Insgesamt war der Wanderungssaldo in 2007 jedoch positiv (1,4 % der EW) und im Vergleich zu Gesamtberlin (0,2 % der EW) besonders hoch.

<sup>24</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>25</sup> Vgl. SenStadt (2007)

### 3.3.3 BEFRAGUNG VON BEWOHNERN UND GEWERBETREIBENDEN

Im Sommer 2009 wurden Bewohner und Gewerbetreibende mit Hilfe einer gebietsweiten Postkartenaktion und in direkten Gesprächen nach ihrer Einschätzung zum Gebiet und nach Wünschen für die weitere Gebietsentwicklung befragt. Die Resonanz auf die Postkartenaktion war nur gering. Gesamt wurden 203 von 7.500 ausgeteilten Postkarten ausgefüllt, was einer Rücklaufquote von 2,7 % entspricht. Interviews wurden mit 77 Bewohnern geführt. Ergänzt werden konnten die erhaltenen Informationen durch mündliche und schriftliche Hinweise, die während der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen bei STATTBAU eingingen.



## Frankfurter Allee Nord - Sie sind gefragt!



Postkarte zur Anwohnerbefragung im Sommer 2009

Insgesamt wurden im Mittel eine positive Einstellung der Befragten zum Wohnort und eine Zufriedenheit mit der eigenen Lebenssituation deutlich. Als besonders positiv wurden das Wohnumfeld, die Verfügbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs, die zentrale Lage des Gebietes und die grüne Umgebung bewertet.

Handlungsbedarfe wurden insbesondere in Hinblick auf den Zustand des öffentlichen Raums und der Freiflächen, den Leerstand von Gebäuden (insbesondere Hubertusbad), das Brachliegen von Flächen, Verkehrslärmbelastungen, mangelnde Einkaufsmöglichkeiten, ein fehlendes Angebot an Jugendtreffs und Spielmöglichkeiten und das schlechte Image des Gebiets beschrieben.

Die Einschätzungen variierten in den verschiedenen Teilbereichen des Gebiets: während die Bewohner mit Nähe zum Ringcenter gut mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen versorgt sind, wurde insbesondere in der „Lockerer Stadt“ diesbezüglich ein eklatanter Mangel beschrieben; die größte allgemeine Wohnzufriedenheit zeigte sich im südlichen Nibelungenviertel.

Vorschläge, Anregungen und Wünsche der Bewohner und Gewerbetreibenden wurden weitestgehend bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

### 3.4 WOHNEN

Die Analyse beruht auf Informationen von Eigentümern mit großem Wohnungsbestand im UG<sup>26</sup>, der Vattenfall Europe AG sowie Begehungen vor Ort.

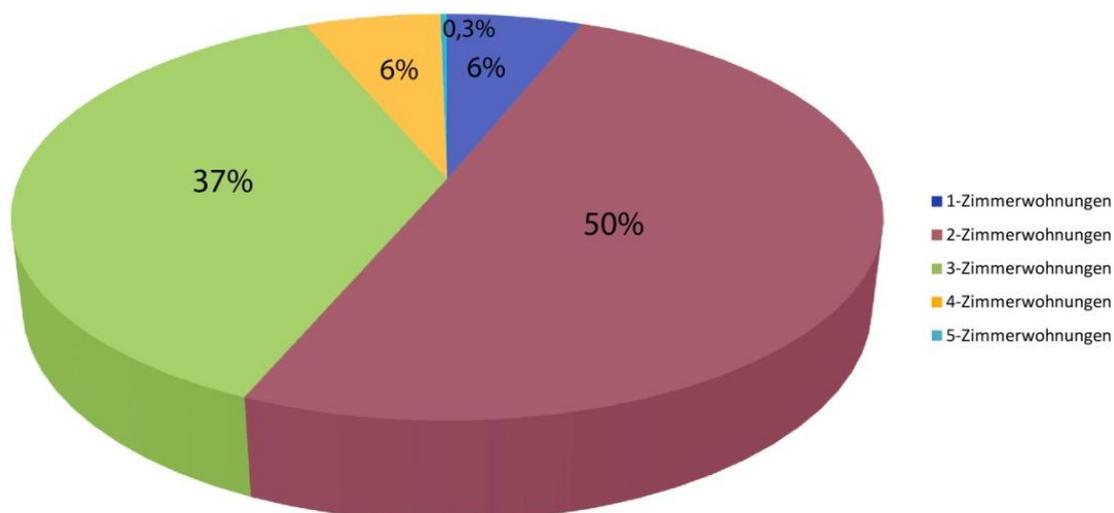
Im November 2009 lagen zu rd. 6.200 Wohnungseinheiten detaillierte Informationen vor.

#### 3.4.1 ANZAHL UND GRÖßENSTRUKTUR DER WOHNUNGSEINHEITEN, WOHNFORMEN

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord gibt es derzeit etwa 9.150 Wohneinheiten. Mehr als die Hälfte davon sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.

Nach Auskunft der Eigentümer von 68 % des Gesamtwohnungsbestandes ergibt sich folgender Wohnungsschlüssel:

Abb.: Verteilung der Wohnungsgrößen



<sup>26</sup> Aus der Fülle der Eigentümer wurden jene angeschrieben, die über einen relativ großen Wohnungsbestand verfügen. Dabei handelt es sich um städtische und private Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und Immobilienunternehmen. Nicht einbezogen wurden Eigentümer mit Streubesitz sowie Einzeleigentümer von Wohnungen. Von 14 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben zehn geantwortet. Keine Auskünfte gab u.a. eine Schweizer Immobilien AG, in deren Bestand sich ca. 140 WE an der Ruschestraße befinden, die teilweise erheblichen Erneuerungsbedarf haben und bei denen ein relativ hoher Leerstand besteht.

Für den Wohnungsbestand, für den keine detaillierten Informationen vorliegen, ist aufgrund eines vergleichbaren Baualters und -typs von ähnlichen Wohnungsstrukturen auszugehen, so dass o.g. WE-Schlüssel auf das gesamte Untersuchungsgebiet bezogen werden kann.

Nach derzeitigem Informationsstand gibt es im UG vorwiegend traditionelle Wohnformen, nur wenige Wohngemeinschaften und keine Wohnprojekte, wie z.B. „generationsübergreifendes Wohnen“. In der „Lockerer Stadt“ im Osten des UG leben im Vergleich zum gesamten UG viele Senioren in Single-Haushalten.

In Befragungen und Gesprächen äußerten Bewohner den Wunsch nach mehr größeren (und bezahlbaren) Wohnungen für Familien im Gebiet Frankfurter Allee Nord.

#### 3.4.2 EIGENTUMSSTRUKTUR

Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften verfügen etwa über die Hälfte der Wohneinheiten. Eigentümer mit dem größten Wohnungsbestand sind die HOWOGE (zuvor Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH) mit über 2.400 Wohneinheiten, die über das ganze Gebiet verteilt sind, sowie die Pirelli RE Facility Management Deutschland GmbH (zuvor BauBeCon - Immobilien Real Estate GmbH & Co. KG) mit über 1.500 Wohneinheiten, die sich auf die Bauten der 1930er und 40er Jahre nördlich und westlich des Roedeliusplatzes konzentrieren.

Der Anteil von Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt ca. 10 %, diese befinden sich v.a. im Nibelungenviertel.

#### 3.4.3 AUSSTATTUNG

Fast alle Wohnungen im UG sind mit Innen-WC und Bad oder Dusche nach zeitgemäßen Standards ausgestattet. Auch die Wärmeversorgung erfolgt weitgehend modern überwiegend mit Fernwärme und Erdgas, nur vereinzelt mit Heizöl und Kohleöfen.

Defizite wurden von Bewohnern bezüglich einer mangelnden Barrierefreiheit beklagt, insbesondere in den Wohnblöcken der „Lockerer Stadt“ mit ihrem relativ hohen Anteil an älteren Bewohnern. Hier fehlen u.a. Aufzüge.

#### 3.4.4 BESONNUNG, BELICHTUNG UND BELÜFTUNG

Anders als in Gebieten mit geschlossener Gründerzeitstruktur ist die Bebauungsdichte im UG gering. Das Gebiet ist geprägt von Wohnanlagen, die um großzügige Höfe und in lockerer Zeilenbauweise angeordnet sind. Daher sind die Besonnung, Belichtung und Durchlüftung gebietsweit gewährleistet.

### 3.4.5 WOHNUNGSLEERSTAND

Bezüglich des Wohnungsleerstands im UG gibt es abweichende Daten.

Vattenfall hat im Juli 2008 einen Stichtagsleerstand von ca. 8,5 % und einen längerfristigen (mehr als 6-monatigen) Leerstand von ca. 6 % ermittelt. Dies entspricht dem Berliner Mittel (5,8 % im Januar 2006). Der höchste Leerstand wurde lt. Vattenfall im Teilgebiet zwischen Fanningerstraße und Frankfurter Allee östlich der Ruschestraße verzeichnet; hier lag der Stichtagsleerstand bei knapp 13 % und der längerfristige Leerstand bei 9 %<sup>27</sup>.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im September 2009 erfolgte Abfrage von Eigentümern durch STATTBÄU ergab eine erheblich niedrigere Leerstandsquote von 0,7 % im erfassten Wohnungsbestand. Ergänzend wurde bei der Erfassung der übrigen Wohneinheiten Vorort im südlichen Nibelungenviertel ein höherer Leerstand an Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Erdgeschoss-Zone festgestellt. Die Eigentümer beschrieben bestehenden Wohnungsleerstand mehrheitlich nicht als strukturell bedingt, sondern als zeitweilig in Zusammenhang mit Baumaßnahmen.

### 3.4.6 VORHABEN/INTERESSEN DER EIGENTÜMER

Da insgesamt ein guter Vermietungsgrad und somit ein geringer Leerstand im Untersuchungsgebiet vorliegen, sind die kontaktierten Wohnungsunternehmen in Bezug auf zukünftige Maßnahmen zurückhaltend. Soweit diesbezüglich Angaben gemacht wurden, konzentrieren sich geplante Maßnahmen auf die Nachrüstung von Balkonen. Möglichkeiten von Dachgeschossausbauten wurden teilweise nicht ausgeschlossen, ohne dass diese konkret in Planung sind. Ebenso wenig sind Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit geplant.

Im Rahmen von Maßnahmen zur Lärminderungsplanung werden vom Land Berlin Fördermittel bereitgestellt, um den Einbau von Schallschutzfenstern zu unterstützen<sup>28</sup>. Nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung ist das Interesse an der Förderung bislang außerordentlich gering. Es wird vermutet, dass zum einen Eigentümer vor dem zu leistenden Eigenanteil zurück schrecken, zum anderen Eigentümer ihre Häuser bereits z.T. mit Fördermitteln modernisiert haben und somit keinen Anspruch mehr geltend machen können. Insbesondere verwundert das mangelnde Interesse bei Gebäuden, die sich an oder in Nähe der Lichtenberger Brücke befinden und damit einer erheblichen Lärmbeeinträchtigung ausgesetzt sind.

<sup>27</sup> Siehe Karte LEERSTAND WOHNEN im Anhang

<sup>28</sup> Vgl. 5.1.7 und 5.1.8

### 3.4.7 MIETSPIEGEL/WOHNLAGE

Das UG ist im Berliner Mietspiegel 2009 überwiegend als einfache Wohnlage klassifiziert. Lediglich die Blöcke im Westen (Möllendorff-/Rutnik-/Rusche-/Normannenstraße) und im Osten (Dietlinde-/Gotlinde-/Kriemhild-/Rüdigerstraße) sowie einige Wohngebäude nördlich des Roedeliusplatzes sind als mittlere Wohnlage ausgewiesen<sup>29</sup>.

Weitergehende Informationen zum Mietenniveau liegen bisher nicht vor und sind im Rahmen einer Sozialstudie zu erheben.

## 3.5 EINZELHANDEL UND GEWERBE

Als Informationsgrundlagen für das folgende Kapitel dienten bezirkliche Angaben und Untersuchungen<sup>30</sup>, die Gewerbedatenbank des Landes Berlin, externe Gutachten<sup>31</sup> und eigene Erhebungen.

### 3.5.1 VERSORGUNG MIT EINZELHANDELSANGEBOTEN

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Attraktivität eines Quartieres ist die Ausstattung mit wohnortnahen Einzelhandelsangeboten. Unter wohnortnah versteht man eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 500 m. Dieser Radius stellt allerdings für Senioren, Menschen mit Bewegungseinschränkungen und Kinder die Grenze der Erreichbarkeit dar. Größere Einkäufe über diese Distanz sind auch für Menschen ohne Einschränkungen nicht ohne Hilfsmittel möglich. Sind die Einzelhandelsangebote am Rand dieses Radius durch Barrieren wie z. B. die Frankfurter Allee abgetrennt, liegen sie in der Regel außerhalb des Akzeptanzbereiches.



Ehemalige Kaufhalle  
Rüdigerstraße

Insgesamt wurden für das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord fünf Einzelhandelsstandorte identifiziert<sup>32</sup>. Vier davon sind Standorte von Discountern/Supermärkten. Der Standort an der Alten Frankfurter Allee/Siegfriedstraße ist geprägt von kleinen Läden mit einem stark eingeschränkten Angebot für den Grundbedarf. Im Untersuchungsgebiet selber gibt es derzeit keine Discounter/Supermärkte. Der ehemalige Standort von „Plus“ in der Gotlinde-/Atzpodienstraße und die Kaufhalle in der Rüdigerstraße stehen z. Zt. leer<sup>33</sup>. Zwei Discounter befinden sich aber im nördlichen

<sup>29</sup> Vgl. SenStadt (2009e)

<sup>30</sup> BA Lichtenberg (o. A.), (2005), (2007), (2008)

<sup>31</sup> Arge Wohnstatt und Machleidt (2007), asum (2007), sbp (2008)

<sup>32</sup> Siehe Karte EINZUGSBEREICHE NAHVERSORGUNG im Anhang

<sup>33</sup> Die Kaufhalle wird derzeit über einen Makler zur Vermietung ausgeschrieben.

Verflechtungsbereich an der Gotlindestraße. Jenseits von Frankfurter Allee und Möllendorffstraße befinden sich im Umfeld des UG weitere Discounter/Supermärkte.

Die Versorgung des Gebietes mit Einzelhandelsangeboten ist nach dem technischen Parameter –  $m^2$  Verkaufsfläche/Einwohner - ausreichend<sup>34</sup>. Nach dem Parameter Bewegungsradius 500 m sind jedoch größere Bereiche nicht abgedeckt. Dies betrifft in der Längsausdehnung die Bereiche der Ruschestraße von der Frankfurter Allee bis Kunzeweg/Normannenstraße im westlichen Teil sowie den gesamten Bereich östlich von Dankwart- und Volkerstraße. Durch den geplanten Neubau eines Netto-Marktes in der Ruschestraße würde sich der Abdeckungsgrad im westlichen Teil erhöhen.

Legt man jedoch strengere und qualitative Maßstäbe an, die auf die konkrete stadträumliche Situation bezogen sind, stellt sich eine völlig andere Situation dar:



Einkaufsmöglichkeiten an der Alten Frankfurter Allee

Im Untersuchungsgebiet selber befindet sich nur ein Nahversorgungszentrum im Randbereich an der Alten Frankfurter Allee/Siegfriedstraße. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs ist hier jedoch rudimentär. Ein weiteres Nahversorgungszentrum liegt an der nördlichen Peripherie des Gebiets (Gotlindestraße). Die außerhalb des Gebietes gelegenen Standorte südlich der Frankfurter Allee (Lidl) und westlich der Möllendorffstraße (Ringcenter) sind nur nach Überqueren von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen. Sie dürften für Senioren, Menschen mit Bewegungseinschränkungen und Kinder aus dem Untersuchungsgebiet wenig attraktiv bzw. nicht erreichbar sein.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien liegen ca. 60 % des Untersuchungsgebiets zumindest für Teile der Bevölkerung außerhalb der Nahversorgungsradien. Darüber hinaus gibt es kein Wohngebietszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, welches Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zur sozialen Begegnung bietet.

Im Rahmen der Befragungen und von Gesprächen beklagten insbesondere die Bewohner im östlichen Bereich des UG ein Defizit bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Außerdem wurde die fehlende Barrierefreiheit einzelner Standorte bemängelt.

### 3.5.2 GASTRONOMISCHE EINRICHTUNGEN

Wesentlich für den urbanen und sozialen Charakter in einem Wohngebiet ist das Vorhandensein von gastronomischen Betrieben mit einem möglichst breit gefächerten Angebot von Tagescafés bis hin zu Restaurants verschiedener Ausrichtungen und Preisklassen.

<sup>34</sup> Vgl. sbp (2008)

Insgesamt wurden im UG 27 Restaurants/ Caférestaurants gezählt, was zunächst als quantitativ gute bis sehr gute gastronomische Versorgung zu bewerten ist. Es fällt jedoch wie auch beim Einzelhandelsangebot auf, dass sich ein Großteil der Betriebe (14) in Randlagen befindet. Im UG fehlt es z.B. an Tagescafés. Eine besondere Einrichtung ist die „Alte Mensa“, ein Ausbildungsbetrieb der Kiezküchen in der Atzpodienstraße, die ein hochwertiges Speisenangebot bietet.

Die größte Dichte besteht im südlichen Teil des Gebietes. Betriebskantine und Cafeteria im Oskar-Ziethen-Krankenhaus und die Cafeteria in der Klinik für Kinder- und Jugendmedizin Lindenhof ergänzen das Angebot, befinden sich allerdings auch in Randlagen und werden vorrangig von Besuchern, Mitarbeitern und Patienten genutzt.

### 3.5.3 GEWERBE

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Gewerbegebiet, im Norden grenzt jedoch das Gewerbegebiet 8, Josef-Orlopp-/Siegfried-/Hertzbergstraße an<sup>35</sup>. Im Folgenden wird nur das Gewerbe betrachtet, dessen Ansiedlung im EG-Bereich angenommen wird und das über eigene Gewerberäume verfügt.

Eine Untersuchung aus dem Jahr 2005 ermittelte für das Untersuchungsgebiet 41 Handwerks- oder handwerksähnliche Betriebe<sup>36</sup>.

Eine Umfrage bei den Wohnungsbaugesellschaften GSW, HOWOGE, Vorwärts, bbg, SG 1924, Merkur, Postheimstätte eG, Solidarität und CORPUS SIREO ergab einen Leerstand von drei Einheiten bei einem Bestand von 85. Im Rahmen von Begehungen wurden relativ umfangreiche Leerstände im EG-Bereich im südlichen Nibelungenviertel erhoben.

Die geringe Zahl von Gewerbebetrieben verweist auf deren geringe Bedeutung für das Gebiet. Von keinem der befragten Akteure (Bezirksamt Lichtenberg, Hauseigentümer, Anwohner) wurde die Gewerbesituation im Gebiet als problematisch eingeschätzt. Weder wurde ein Leerstand bei Gewerbeflächen oder -räumen beklagt, noch das Fehlen eines Angebotes für das Gebiet oder eine Lärm- bzw. Umweltbelastung für die Nachbarschaft.

Auffallend ist, dass es neben der geringen Anzahl von Gewerbebetrieben eine große Anzahl von Einzelunternehmern gibt, die ihr Gewerbe in der Wohnung

---

<sup>35</sup> Vgl. BA Lichtenberg (2007)

<sup>36</sup> Die Studie bietet mit der Datenbasis von 2004 zwar keine zuverlässigen Angaben über die derzeitigen Gewerbeinhaber, da gerade im Klein- und Kleinstgewerbe die Fluktuation erheblich ist. Es wird aber angenommen, dass die Datenbasis dennoch einen guten Anhaltspunkt für Anzahl und Art der gewerblichen Nutzung im VU-Gebiet bietet, vgl. BA Lichtenberg (2005).

angemeldet haben. Exemplarisch sei hier der „Einbau von genormten Baufertigteilen, Trockenbau, Montage“ genannt.

Für einige der ehemals gewerblich genutzten Gebäude und baulichen Anlagen wie das ehemalige Fernmeldeamt an der Dottistraße inkl. der angrenzenden Gewerbebauten, der weitestgehend leerstehende Verwaltungsbau an der Möllendorffstraße 7-9 inkl. der rückwärtig liegenden Produktionsgebäude sind Baumaßnahmen mit dem Ziel der Umnutzung für Wohnungen geplant. Ebenfalls beabsichtigen die Investoren durch Neubauten oder bauliche Ergänzungen zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

Für den ehemaligen Gewerbestandort an der Kriemhildstraße 23 sind bislang keine Planungen bekannt. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche klassifiziert.

Das Areal an der Kriemhildstraße 8-22, ehemaliger Standort WBK Berlin, liegt bei der Treuhandliegenschaftsgesellschaft. Anvisiert wird hier eine Weiterführung der Bebauung mit Einfamilien-/ Reihenhäusern analog der nördlich angrenzenden Fläche. Für das Gelände besteht Altlastenverdacht.

#### 3.5.4 HOTELS

Im Untersuchungsgebiet und seinem Verflechtungsbereich befinden sich drei Hotels:

- NH Berlin Frankfurter Allee, 4\*, 99 Zimmer; Rathausstraße 2
- Hotel Siegfriedshof, 3\*, 40 Zimmer, Lofthotel; Siegfriedstraße 204 B
- Ramada Globus Hotel Berlin, 3\*, 241 Zimmer; Ruschestraße 45

#### 3.5.6 MÖGLICHKEITEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG IN DER FRANKFURTER ALLEE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde geprüft, inwieweit eine Aufwertung der Frankfurter Allee zwischen Möllendorff- und Hubertusstraße durch die Entwicklung von Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe u.a. möglich ist. Dazu wurde die verkehrliche und stadträumliche Situation des beschriebenen Abschnitts blockweise analysiert.

##### **Verkehrliche und stadträumliche Situation**

Die Frankfurter Allee ist Hauptradiale mit den Straßenraumdimensionen des Städtebaus der 1960er und 1970er Jahre. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger

ist infolge der hohen Lärmbelastung durch den Verkehr (64.000 – 78.000 Kfz/24 h) gering<sup>37</sup>.

Der Stadtraum Frankfurter Allee ist durch die zurückgesetzte Bebauung auf der südlichen Seite für Fußgänger schwer fassbar. Der geschlossenen Bebauung der nördlichen Seite fehlt ein „Gegenüber“ und damit die in funktionierenden Einkaufsstraßen bestehende Möglichkeit, zwischen den Straßenseiten zu wechseln.

Der Bereich ist sowohl mit ÖPNV und motorisiertem Individualverkehr (MIV) sehr gut erreichbar. Es gibt allerdings auf der nördlichen Seite keine Parkmöglichkeiten mit Ausnahme zwischen Alfred- und Atzpodienstraße. In den Seitenstraßen bestehen kaum Parkmöglichkeiten.

### **Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung auf der nördlichen Seite**

Möllendorff- bis Rathausstraße (ca. 280 m) Der Eingang in das Gebiet von Westen her erstreckt sich zunächst entlang einer ausgedehnten Grünfläche am Fischerbrunnenplatz. Der angrenzende, sanierte Baukörper steht zurückgesetzt und bietet in der Erdgeschosszone und im darüber liegenden Geschoss gewerblich nutzbare Flächen. Diese sind vom Bürgersteig nur über Treppen bzw. Rampen zu erreichen. In dem Ladenbereich des zur Frankfurter Allee orientierten EG befinden sich die Zweigstelle einer Bank, ein Friseur im Niedrigpreissegment sowie ein Telekommunikationsshop und ein Bräunungsstudio, eine Ladeneinheit steht leer. Ein weiteres Ladengeschäft –ein Gebrauchtwarenhandel- hat seinen Eingang von der Rathausstraße. Über diesen Eingang wird auch die Bibliothek, welche im 1. OG des Gebäudes liegt erschlossen. Insgesamt geht von dieser Gewerbezeile keine einladende Ausstrahlung aus. Der Zugang zur Bibliothek über die „Hintertür“ ist der Bedeutung dieser Einrichtung und ihrem Potenzial als Ankernutzung für weitere, attraktivere Gewerbe vollständig unangemessen. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, eine veränderte Erschließung für die Bibliothek z.B. über eine Außentreppe zu schaffen. Zug um Zug sollten zudem die wenig attraktiven Gewerbe ersetzt werden z.B. durch komplementäre Einrichtungen wie ein Lese- und Internetcafé.

Rathaus- bis Ruschestraße (ca. 190 m) Das Eckhaus (Altbau) mit ca. 30 m Länge bietet Einzelhandels- und Gewerbeflächen. Sie werden durch Gastronomie und ein Bräunungsstudio genutzt. Das anschließende Gelände der Telekom ist ohne Blockrandbebauung und bietet keine Einzelhandelsflächen. Der darauf folgende Plattenbau verfügt über keine Gewerbeflächen im EG.

Rusche- bis Magdalenenstraße (ca. 260 m) Das ehemalige MfS-Areal mit unterschiedlichen straßenseitigen Bautypen bietet auf der gesamten Länge keine Einzelhandelsflächen. Im Zuge der Neugestaltung des Areals sollte hier ein Angebot an öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossflächen geschaffen werden.

---

<sup>37</sup> Vgl. SenGUV (2008)

Magdalenen- bis Alfredstraße (ca. 100 m) Auf ca. 80 m Länge befindet sich ein Altbau mit attraktiven Gewerbeflächen, die vollständig an gastronomische Einrichtungen und Läden vermietet sind. Die offene Ecke an der Alfredstraße kann nicht bebaut werden, da die angrenzenden Giebelwände mit Fenstern und Balkonen geöffnet sind.

Alfred- bis Bürgerheimstraße (ca. 110 m) Im Eck-Altbau, auf ca. 30 m Länge, mit befinden sich Geschäftslokale. Hier befinden sich das bezirkliche Keramikatelier und die Räume eines Beschäftigungsprojekts.

Bürgerheim- bis Atzpodienstraße (ca. 100 m) Über die gesamte Länge erstreckt sich ein Plattenbau mit Einzelhandels-/Gewerbeflächen, die von Gastronomie/Imbiss und Billigläden genutzt werden.

Atzpodien- bis Hubertusstraße (ca. 100 m) Über die gesamte Länge erstreckt sich ein Plattenbau mit Einzelhandels-/Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die größte Fläche wird von einer Bank genutzt, daneben befinden sich „Möbelstübchen“ und ein Matratzen-Geschäft.

Hubertus- bis Siegfriedstraße Der anschließende Block bis zur Siegfriedstraße folgt nun dem Straßenverlauf der Alten Frankfurter Allee und ist nicht mehr dem Verlauf der Frankfurter Allee zuzurechnen. Hier befindet sich eine Vielzahl kleiner Ladengeschäfte, die in ihrem Sortiment nur ein rudimentäres Angebot zur Nahversorgung anbieten und überwiegend dem Niedrigpreissegment zuzuordnen sind. Die Qualität des öffentlichen Raumes ist sowohl in gestalterischer als auch funktioneller Hinsicht unzureichend, die Aufenthaltsqualität ist gering.

### **Zusammenfassung Blockanalyse**

Die Bebauung der Straßenfront entlang der Frankfurter Allee ist sehr heterogen. Der Wechsel von Plattenbauten, Altbauten, Grünflächen und Grundstücken ohne Blockrandbebauung bietet auf seiner Länge nicht den Rahmen für eine Bummel- oder Flaniermeile oder um zu einer Geschäftsstraße mit stadtweiter Bedeutung zu werden.

Die Frankfurter Allee wird durch den Abschnitt zwischen Telekom-Standort und Magdalenenstraße in zwei Bereiche zerteilt. Sowohl der Auftakt an der Möllendorffstraße als auch der Eingang von Osten an der Lichtenberger Brücke sind sowohl in ihrer Funktionalität als auch in ihrer stadträumlichen Ausprägung und Gestaltqualität unzureichend.

Die gegenwärtigen Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und des Gewerbes haben allenfalls nahräumliche Anziehungskraft und widerspiegeln den Bedeutungsgrad und die Nachfrage.

### Schlussfolgerung

Die Entwicklung und Belebung der Frankfurter Allee sollten nicht unter dem Aspekt geplant werden, dass weitere, lediglich kommerziell ausgerichtete Einrichtungen den Stellenwert und die Attraktivität der Allee erhöhen. Sowohl am westlichen als auch am östlichen Eingangsbereich in das Gebiet bestehen Potenziale, um mit signifikanten Funktionen in prägnanten Baukörpern dem Gebiet Frankfurter Allee Nord sein spezifisches und anziehendes Gesicht zu geben. Der Vorschlag, am westlichen Eingang in das Untersuchungsgebiet z.B. ein „ÖkoDrom“ als Sitz und Anlaufpunkt von Unternehmen und Initiativen aus den Bereichen Energie/Klima/Umwelt in Kombination mit öffentlichen Angeboten zu Information, Bildung und Beratung sowie für Veranstaltungen zu errichten, würde diesem Entwicklungsziel Rechnung tragen. Am östlichen Eingangspunkt könnte der Neubau eines ansprechenden Hotels im unteren Preissegment eine Ankerfunktion für die Ansiedlung ergänzender Gewerbe auch im Bereich der Einzelhandelsversorgung und Dienstleistungen darstellen und zur Aufwertung des Raumes um den U-Bahnhof Lichtenberg beitragen.

### 3.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, ÖFFENTLICHER RAUM

Die folgende Analyse basiert im Wesentlichen auf bezirklichen Angaben, dem Landschaftsrahmenplan<sup>38</sup> und Landschaftsprogramm<sup>39</sup> sowie eigenen Erhebungen in Form von Begehungen, der Auswertung der Postkartenbefragung und Interviews.

Die Verfügbarkeit und die Nutzungs- und Gestaltungsqualität von Grün- und Freiflächen sowie öffentlichem Raum sind von großer Bedeutung sowohl für die Qualität des Wohnstandortes Frankfurter Allee Nord als auch für die Attraktivität des Gebietes für Besucher und als Standort für wirtschaftliche Aktivitäten.

Von vielen Bewohnern wird die Vielzahl der Grün- und Freiflächen<sup>40</sup> als positive Eigenschaft des UG genannt. Die Flächen sind jedoch stark in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt: Einen flächenmäßig nicht unerheblichen Anteil (rd. 4, 5 ha) nehmen zwei ehemalige Friedhöfe ein, die sich vor allem zum Spaziergehen bzw. Durchqueren eignen. Die Erholungsmöglichkeiten auf den Freiflächen mit Nähe zur Frankfurter Allee und Möllendorffstraße sind durch starken Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Grünflächen sind darüber hinaus zumeist einfach gestaltet mit großen Rasenflächen, Wegen mit Bänken und nur geringem Angebot an Spielmöglichkeiten.

<sup>38</sup> BA Lichtenberg (2006)

<sup>39</sup> SenStadt (2006)

<sup>40</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

Ungünstig ist zudem die Verteilung der Flächen im Gebiet: Im westlichen und nördlichen Bereich gibt es sowohl öffentliche als auch private Grünflächen in für die innenstadtnahe Lage des Gebiets relativ großem Umfang. In dem von nachgründerzeitlichen Bauten geprägten Gebiet zwischen Rüdigerstraße und Frankfurter Allee befinden sich keine öffentlichen Grünflächen und nur kleine Innenhofbereiche innerhalb der dicht bebauten Häuserblöcke.

Ein erhebliches Defizit besteht bei der Spielplatzversorgung, die je nach Betrachtung bei rd. 6 % bis 30 % liegt<sup>41</sup> und nur unerheblich durch ein privates Spielangebot ergänzt wird.

Öffentliche und private Grünflächen sind überwiegend in einem guten Pflegezustand<sup>42</sup>. Auch der öffentliche Straßenraum im Untersuchungsbereich macht einen gepflegten Eindruck; im südöstlichen Bereich (Nibelungenviertel) wird jedoch von Anwohnern ein Problem mit Hundekot bemängelt. Der Straßenraum bietet insgesamt nur wenig Aufenthaltsqualität, da er wenig Nutzungsmöglichkeiten bietet, viele Bereiche im Gebiet von einem hohen Verkehrsaufkommen belastet und die Verkehrsflächen teilweise überdimensioniert sind.

Sowohl öffentliche Grünflächen als auch der Straßenraum im UG werden von den Anwohnern und Besuchern nur wenig als Aufenthaltsräume genutzt.

### 3.6.1 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Insbesondere dort, wo die Bebauungsstruktur sehr dicht ist oder private Freiflächen nur eingeschränkt nutzbar sind, erhalten öffentliche Grün- und Freiflächen eine wesentliche Aufgabe als Erholungsmöglichkeiten für Bevölkerung und Besucher.

#### **Wohnungsnaher Grünflächen**

Wohnungsnaher Grünflächen sind dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet, ihr Einzugsbereich ist auf 500 m beschränkt. Sie können in kurzer Zeit (in 5 - 10 Gehminuten) und mit geringem Aufwand erreicht werden. Um ihrer Funktion gerecht zu werden, ist eine Mindestgröße von 0,5 ha erforderlich. Als Richtwert für die Versorgung hat das Land Berlin 6 m<sup>2</sup>/EW festgelegt. Bei der Ermittlung des Versorgungsgrades wird außerdem die Baustruktur der Wohnquartiere berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass private Freiflächen Aufgaben von öffentlichen Freiflächen übernehmen<sup>43</sup>. Folgende Grünflächen im Untersuchungsgebiet erfüllen (teilweise eingeschränkt) die Anforderungen an wohnungsnahes Grün:

---

<sup>41</sup> Siehe unter 3.6.1

<sup>42</sup> Die Wahrnehmung ist hier unterschiedlich: Von Anwohnern wurde der Pflegezustand der Freiflächen mehrfach bemängelt

<sup>43</sup> Vgl. SenStadt (2009)



Rathauspark

Der 1,4 ha große Rathauspark liegt zwischen Möllendorff- und Rathausstraße, unmittelbar hinter dem Rathaus Lichtenberg. Ein kleiner Teil der Anlage (560 m<sup>2</sup>) befindet sich abgetrennt vom übrigen Park zwischen Rathaus- und Rudolf-Reusch-Straße vor dem Gelände der Oberschule am Rathaus. Die Gesamtanlage besteht im Wesentlichen aus großen Rasenflächen und einem schönen, z.T. sehr alten Gehölzbestand<sup>44</sup>. Im 13. Jahrhundert war hier der Standort für den Alten Gemeindefriedhof, der 1923 geschlossen wurde. Der Park wird nach Süden hin von der denkmalgeschützten „Blutmauer“ abgegrenzt, die an die Opfer der Märzkämpfe von 1919 erinnert<sup>45</sup>. Auf der Rasenfläche vor der Blutmauer befindet sich eine Skulpturengruppe von E. Pansowová, die „Erben der Spartakuskämpfer“ (1987). Im südlichen Bereich des Parks ist ein Spielplatz angelegt. Der Pflegezustand des Parks ist gut; Bänke, Einfassungen etc. zeigten sich zum Teil erneuerungsbedürftig. Aufgrund seiner Lage (Nähe zu Rathaus, Bürgeramt und Ringcenter) ist der Rathauspark die derzeit am intensivsten genutzte Freifläche im UG; während der Begehungen gab es mehrere Besucher, die den Park durchquerten oder auf Bänken saßen. Zwischen dem Rathauspark und der südlich gelegenen Freifläche am Fischerbrunnen gibt es eine verwahrloste Ballspielfläche, die sich derzeit im Eigentum der HOWOGE befindet und nicht von der Parkfläche abgegrenzt ist. Bei der Berechnung der Versorgung mit wohnungsnahen Grün wird der Rathauspark aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung nur anteilig berücksichtigt.



Urnenfriedhof Rathausstraße

Der 1971 geschlossene und entwidmete Urnenfriedhof Rathausstraße hat eine Fläche von 1,48 ha und befindet sich zwischen Rudolf-Reusch-Straße und Ruschestraße. 1996 wurde die Anlage neu gestaltet. Die Grünfläche dient im Wesentlichen als Durchwegung, informell wird sie als Hundeauslauf genutzt. In den letzten Jahren ist die Anlage zunehmend verwildert und wird heute von Nutzern vielfach als „Angstraum“ wahrgenommen. Sowohl Lage und Größe der Grünfläche, als auch ihr in Teilen reizvoller Charakter beinhalten jedoch große Potenziale. Zum Zeitpunkt der VU musste die Grünfläche aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit geschlossen werden.



Friedhof Plonzstraße

Der ehemalige Friedhof Lichtenberg („Friedhof Plonzstraße“) an der Gotlindestraße 46 wurde 1886 als Alleequartierfriedhof angelegt. Er wurde ebenfalls 1971 für die Friedhofsnutzung geschlossen und als Grünfläche gewidmet. Die 3,02 ha große, als Gartendenkmal eingetragene Anlage ist noch deutlich von der Friedhofsnutzung geprägt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude, ein um 1900 errichteter Ziegelbau und die 1890 erbaute Friedhofskapelle sind als Baudenkmäler in die Berliner Denkmalliste eingetragen<sup>46</sup>. Das Verwaltungsgebäude wird gegenwärtig als bezirkliche Ausbildungsstätte für Garten- und Landschaftsbau genutzt. Die Auszubildenden

<sup>44</sup> Zu den jüngeren Gehölzen zählen acht Bäume, die 1998 vom Berliner Aktionskünstler Ben Wargin gepflanzt wurden (vgl. BA Lichtenberg 2006)

<sup>45</sup> Ebenfalls unter Denkmalschutz befindet sich ein Grabkreuz von 1842 (vgl. SenStadt 2009b)

<sup>46</sup> Vgl. SenStadt (2009b)

betreiben auf dem Gelände der Grünfläche einen Stauden- und Kräutergarten und eine Übungsfläche für Steinarbeiten. Neben dem Gebäude befindet sich die Grabstätte von Oskar Ziethen, dem ehemaligen Oberbürgermeister der Stadt Lichtenberg. Die Grünfläche wird von Anwohnern nur wenig genutzt. Informell finden Nutzungen als Durchquerung von der nördlich angrenzenden, z.T. im Bau befindlichen EFH-Siedlung zu den Infrastruktureinrichtungen im UG und als Hundenauslauf statt. Der Pflegezustand war zu Zeiten der Begehungen befriedigend. Aufgrund der zunehmenden Verwilderung und der geringen Nutzung in Verbindung mit dem Friedhofscharakter wird die Fläche von vielen Anwohnern als „Angstraum“ wahrgenommen. Seit 2006 erfolgen auf der Fläche Erhaltungsmaßnahmen durch die gemeinnützige Beschäftigungsgesellschaft „Der Hain“<sup>47</sup>. Der Projektträger bemüht sich um die Sicherung der Kapelle<sup>48</sup> und der Grabanlagen, sowie die Wiederherstellung der originalen Wegachsen. Aufgrund der Grabanlagen und der damit verbundenen, eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für Spiel und Sport wird der ehemalige Friedhof Plonzstraße bezüglich der Versorgung mit Grünflächen nur anteilig angerechnet.



Freiaplatz

Der rd. 0,6 ha große Freiaplatz liegt zwischen Freia-, Rüdiger-, Siegfried- und Wotanstraße. Die mit einem schönen, z.T. sehr alten Gehölzbestand ausgestattete Grünfläche entstand mit den umliegenden Wohngebäuden in den ersten Jahrzehnten des 20. Jh. 1994/95 fand die letzte Umgestaltung statt: für rd. € 0,5 Mio. wurden Wege, Rasenflächen, Spielplatz, Staudenbeete, Hecken und eine Pergola neu gestaltet. Auf dem Platz befindet sich eine Skulptur von S. Grzimek, die „Mutter mit Kind“ von 1979/1980. Die Anlage befindet sich insgesamt in einem guten Pflegezustand, die Spielgeräte sind allerdings sehr abgenutzt. In Teilen unübersichtliche Bereiche werden von Kinder und ihren Betreuern als unangenehm empfunden. Aufgrund des Aufenthaltes verschiedener Gruppen entstehen regelmäßig Nutzungskonflikte.

Vor dem ehemaligen Schulstandort an der Hagenstraße befindet sich die rd. 0,6 ha große Grünfläche Hagen-/Rüdigerstraße. Das derzeit leer stehende Gebäude der ehemaligen Oberschule wird voraussichtlich von einer privaten Schule/Kita nachgenutzt werden. Die Grünfläche ist ausgestattet mit Rasenflächen, Bänken, Sträuchern und einem schönen Altbaumbestand. Nahe der Rüdigerstraße befindet sich eine Skulptur von R. Hoffmann, das „Mädchen mit Apfel“ von 1974. Die Anlage ist unzureichend gestaltet und zeichnet sich durch eine unklare Raumbildung aus, wodurch einige der Flächen nur eingeschränkt nutzbar sind. Der Pflegezustand war zur Zeit der Begehungen mangelhaft.

*Weitere öffentliche Grünflächen* im Gebiet (die aufgrund ihrer geringen Fläche bzw. starken Verkehrsaufkommens bei der Ermittlung des Versorgungsgrades unberücksichtigt bleiben):

<sup>47</sup> Die Maßnahme wurde bis zum 30.06.2010 verlängert.

<sup>48</sup> Der Projektträger strebt eine Nutzung der Kapelle als Geschäfts- und Vereinssitz an.

An der Ecke Möllendorffstraße/Frankfurter Allee befindet sich der rd.3.000 m<sup>2</sup> große „Fischerbrunnenplatz“. Zentrales Element ist ein Brunnen mit einer Skulptur von Hans Latt („Jüngling mit Fisch“ von 1925/33). Daneben gibt es Gehölze, Rasenflächen und asphaltierte Wege. Im Osten grenzt an die Freifläche das derzeit unbebaute Grundstück Frankfurter Allee 135 mit einer extensiv gepflegten Rasenfläche. Hier wurde 2004 ein 18-geschossiges Platten-Hochhaus abgerissen. Der Gesamteindruck der Anlage ist etwas trostlos, der Pflegezustand befriedigend. Wege, Einfassungen und Bänke sind erneuerungsbedürftig. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Frankfurter Allee und Möllendorffstraße ist sehr hoch. Aufgrund der Nähe zu Ringcenter und Rathaus hat der Platz ein großes Potenzial als (Kurzzeit-) Erholungsfläche für deren Besucher. Mit seiner Lage hat der Platz eine Eingangsfunktion für das UG, die er derzeit allerdings nur sehr unbefriedigend erfüllt.



Grünfläche Rutnikstraße

Die Grünfläche Rutnikstraße ist eine streifenförmige 3.800 m<sup>2</sup> große Grünfläche, bestehend aus einem Gehölzstreifen, einem Weg und einem Rasenstreifen. Sie grenzt im Norden an private Rasenflächen, im Süden an Stellplätze im Straßenraum. Nach Westen hin, ein wenig nach Süden versetzt, steht bis zur Möllendorffstraße eine sehr schöne alte Allee. Der Pflegezustand ist gut. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der aktuell nur geringen Erholungseignung plant das Grünflächenamt die Entwidmung der Fläche und Übergabe an das bezirkliche Tiefbauamt als Begleitgrün von öffentlichem Straßenland<sup>49</sup>.

### Siedlungsnaher Grünflächen

Innerhalb der Bezirksgrenzen gibt es derzeit keine Grünflächen, die die Anforderung an siedlungsnahes Grün erfüllen (mind. 10 ha Flächengröße und in ca. 1.000 m Gehbereich oder mind. 50 ha Flächengröße und in ca. 20 min. Fahrbereich oder ca. 1.500 m Gehbereich).

Seit 2005 in Bau befindlich ist der Landschaftspark Herzberge zwischen dem Krankenhaus Herzberge und der Klinik für Kinder- und Jugendmedizin Lindenhof. Die Fertigstellung des rd. 50 ha großen Landschaftsparks mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, geschützten Biotopen und Wegen für Radfahrer, Skater und Fußgänger ist für 2015 geplant. Aufgrund der geplanten Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet werden die Möglichkeiten für Spiel und Sport beschränkt sein.

<sup>49</sup> Aus demselben Grund bereits entwidmet wurden die ehemaligen Grünflächen am Vorplatz Zentralfriedhof Friedrichsfelde (Übergabe an Liegenschaftsfonds zur Bebauung) und an der Frankfurter Allee/Alfredstraße (ebenfalls an den Liegenschaftsfonds übergeben)

### Bewertung der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen

Die Versorgung des Untersuchungsgebiets mit öffentlichen Grünflächen ist schwer zu quantifizieren. Bei Begehungen im UG entsteht der Eindruck, dass zahlreiche Grünflächen vorhanden sind. Auch die Bewohner erfreuen sich an ihrem „grünen Kiez“. Die Möglichkeiten sowohl zur ruhigen Erholung als auch für Spiel und Sport sind auf einem Großteil der Flächen jedoch stark eingeschränkt (aufgrund geringer Gestaltqualität, Verkehrslärmbelastung, ehemaliger Friedhofsnutzung), was z.T. bei der Berechnung des Versorgungsgrades zum Tragen kommt. Im digitalen Umweltatlas der Senatsverwaltung werden große Teile des UG als nicht versorgt ( $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$ ) bzw. erheblich unterversorgt ( $< 3,0 - 0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$ ) bezeichnet. Dieser hohe Grad der Unterversorgung resultiert insbesondere daraus, dass die beiden ehemaligen Friedhöfe Rathausstraße (rd. 1,5 ha) und Lichtenberg (rd. 3 ha) zum Zeitpunkt der Bewertung nicht berücksichtigt wurden<sup>50</sup>.

Die Struktur der öffentlichen Grünflächen im UG (mit platzähnlichen Anlagen, Parks und ehemaligen Friedhofsflächen) ist sehr unterschiedlich. Gemeinsam haben sie, dass das Nutzungsangebot gering ist und die letzten Erneuerungsmaßnahmen vor 10-15 Jahren umgesetzt wurden, so dass die Anlagen durchweg erneuerungsbedürftig und ihre Potenziale bei weitem nicht ausgeschöpft sind.

### Spielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze werden entsprechend den Spielbedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen unterschieden in Kleinkinderspielplätze, allgemeine Spielplätze, pädagogisch betreute Spielplätze und Spielplätze mit zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit. Relevante Kriterien sind Flächengröße und Spielangebote<sup>51</sup>. Für die Berechnung des Bedarfes gilt ein Richtwert von 1  $\text{m}^2$  Spielplatzfläche pro Einwohner. Im UG befinden sich folgende öffentliche Spielplätze:

Bezeichnung	Brutto-Spielfläche	Netto-Spielfläche	Spielangebot
<u>Spielplatz im Rathauspark</u>	1.463 $\text{m}^2$	365 $\text{m}^2$	Für alle Altersgruppen: Klettern, Rutsche, Tischtennis, Wippe, Sitzgruppen/letzte Umgestaltung 1993
<u>Spielplatz auf dem Freiaplatz</u>	982 $\text{m}^2$	493 $\text{m}^2$	Für alle Altersgruppen (Kleinkindbereich getrennt): Kletterhaus, Rutsche, Wippe, Schaukel, Drehscheibe/letzte Umgestaltung 1994/95

<sup>50</sup> Vgl. SenStadt (2009)

<sup>51</sup> Vgl. SenStadt (2009c)

Darüber hinaus befindet sich an der Gotlindestraße 44 ein pädagogisch betreuter Spielplatz („Spielewald“). Seine Bruttospielfläche beträgt 2.200 m<sup>2</sup>, die Nettospielfläche ca. 600 m<sup>2</sup>. Auf dem Gelände gibt es einen großen Baumbestand, ein Gebäude, Wasser- und Stromanschluss und verschiedene Spielgeräte. Der Spielplatz wird privat betrieben und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Betreiber ARBLI GmbH hat einen Nutzungsvertrag mit dem Bezirk und arbeitet mit Schulen, Kitas und Behinderteneinrichtungen zusammen. Die Öffnungszeiten sind eingeschränkt (Mo-Do 9:30 Uhr bis 16:00 Uhr; Fr 9:30 bis 14:30 Uhr)<sup>52</sup>. Der Spielplatz wurde 1996 angelegt.



Spielplatz Gotlindestraße

Im Verflechtungsbereich des UG befindet sich der Spielplatz Gotlindestraße 36/Siegfriedstraße 29 mit einer Bruttospielfläche von 2.805 m<sup>2</sup>. Die ehemalige Kitafreifläche ist nur unzureichend mit einem Sandkasten sowie einigen Gummireifen ausgestattet.

Die Versorgung des Gebiets mit Ballspielangeboten ist ungenügend: die Ballspielfläche an der Frankfurter Allee 135 befindet sich im Eigentum der HOWOGE und ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Auf dem Schulkomplex Rüdigerstraße unterhält der Jugendclub „Plexus“ eine temporäre Ballspielfläche, deren Anlage mit Mitteln aus dem Bürgerhaushalt ermöglicht wurde.

### Bewertung der Spielplatzversorgung

Der Versorgungsgrad für das UG liegt bei 5,9 %. Mit einer 100%igen Anrechnung des pädagogisch betreuten Spielplatzes würde sich der Versorgungsgrad auf 10 % erhöhen. Bei der zusätzlichen Anrechnung des Spielplatzes Gotlindestraße 36/Siegfriedstraße 29 würde ein Versorgungsgrad von 29,3 % erreicht werden. Das Defizit wird nicht durch ein privates Angebot an Spielplätzen gemindert (siehe 3.1.2).



Ballspielfläche Frankfurter Allee 135

Neben dem extrem hohen quantitativen Defizit sind bei den vorhandenen Spielplätzen auch erhebliche qualitative Mängel zu verzeichnen. Die Spielgeräte sind zum großen Teil stark abgenutzt, die Nutzungsangebote sind äußerst begrenzt.

### 3.6.2 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

In einigen Teilbereichen des UG sind den Wohngebäuden umfängliche private Grün- und Freiflächen zugeordnet. Das gilt insbesondere für die Q3A-Gebäude der „Lockerer Stadt“ im Osten des UG und für die in geringer Dichte bebauten Wohnblöcke aus den 1920er bis 1940er Jahren im nördlichen Bereich des UG.

<sup>52</sup> Während der Begehungen im Rahmen der VU war der Spielplatz nicht betrieben. Laut Auskunft des Grünflächenamtes wurde die Maßnahme nach einer Unterbrechung verlängert und der Betrieb im Spätsommer 2009 wieder aufgenommen.

Viele der privaten Grünflächen sind nicht öffentlich zugänglich oder Verbotsschilder erlauben die Nutzung ausschließlich für die jeweiligen Anwohner.



Innenhof im westlichen Nibelungenviertel

Ein großer Teil der privaten Grünflächen ist sehr einfach gestaltet und besteht im Wesentlichen aus Rasenflächen und einzelnen Gehölzen oder Gehölzgruppen. Spielangebote für Kinder gibt es vereinzelt und in Form von Sandkästen und Wippelementen. Eine Ausnahme stellt der südliche Bereich des Innenhofs Atzpodien-/Bürgerheimstraße/Frankfurter Allee dar. Hier gibt es ein relativ umfangreiches Angebot an Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Bei Begehungen wurden sieben Innenhöfe erhoben, in denen Mietergärten angelegt sind<sup>53</sup>.

Eine Besonderheit stellen die Innenhöfe der beiden Wohnanlagen der BVG an der Hagen-/Rüdiger-/Siegfriedstraße dar. Die um 1930 von A. Brodersen gestalteten Höfe sind als Gartendenkmäler unter Schutz gestellt<sup>54</sup>. Auch die Grünflächen der unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlagen Wotanstraße und Roedeliusplatz haben besondere gestalterische Qualitäten.



Innenhof Wohnanlage Wotanstraße

Die Freiflächen der Kinderklinik Lindenhof haben einen Flächenumfang von rd. 5 ha. Es gibt einen alten Gehölzbestand mit sehr vielen verschiedenen Arten, Rasenflächen und einen Spielplatz. Die innerhalb des Gebäudekomplexes gelegenen Freiflächen und der Zugang von Osten stehen als Teile des Ensembles unter Denkmalschutz.

Im Hof der Fanningerstraße 23 befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Traubeneiche (*Quercus petraea*).

Zum Zeitpunkt der Begehungen befand sich der überwiegende Teil der privaten Anlagen in einem sehr guten Pflegezustand.

### 3.6.3 STRAßENRAUM

Struktur, Ausstattung und Zustand des Straßenraumes wirken entscheidend auf die Qualität des öffentlichen Raumes, insbesondere für Passanten. Daher sind sie, wie auch die Rückläufe aus den Befragungen und Versammlungen ergeben haben, von großer Bedeutung für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im UG. Der öffentliche Straßenraum im UG ist insgesamt in einem relativ gut

<sup>53</sup> Nördlich an das UG angrenzend befinden sich zwischen Gotlinde- und Bornitzstraße die zwei Kleingartenanlagen Siegfriedslust e.V. und Müllers Lust e.V.

<sup>54</sup> Im südlichen Hof befand sich bis zum Frühsommer 2009 eine Springbrunnenschale aus Metallguss auf einem achteckigen dreistufigen Treppenpodest. Der Brunnen musste aufgrund baulicher Schäden abmontiert werden und wird jetzt eingelagert.

gepflegten Zustand. In einigen Bereichen sind jedoch Gehweg- und Straßenbeläge erneuerungsbedürftig und Gehwegvorstreckungen fehlen nahezu flächendeckend (siehe auch unter 3.8).

### Straßenraumprofil



Roedeliusplatz

Der Roedeliusplatz verfügt über einen äußerst großen Straßenraum, der durch eine frühere Straßenbahntrasse begründet ist. Wie auch in der Frankfurter Allee, der Möllendorff-, Rutnik-, Rusche- und Plonzstraße nimmt die Fahrbahn hier viel Raum ein, so dass der Kfz-Verkehr sehr dominant und die Aufenthaltsqualität für Passanten erheblich eingeschränkt ist.

Die Frankfurter Allee stellt aufgrund ihrer Breite und ihrer Ausgestaltung eine nur schwer überwindbare Barriere für Fußgänger dar.

Gestalterisch unbefriedigend ist die östliche Seite der Ruschestraße mit der weit zurückgesetzten 13-geschossigen Bebauung. Auch an der Ecke Möllendorffstraße/Frankfurter Allee ist der Straßenraum mit der derzeitigen Gestaltung der Grünfläche („Fischerbrunnenplatz“) nur unzureichend gefasst.

### Stadtplätze/ besondere Straßenräume



Blick von Westen auf die  
Rutnikstraße

Die Funktionen von Stadtplätzen können vielfältig sein: als belebte Orte zum Verweilen, im Schatten sitzen, andere Menschen sehen, als Treffpunkte, als Veranstaltungsorte für Stadtteilstellen, für Wochenmärkte, Floh- und Weihnachtsmärkte. Innerhalb des UG gibt es bislang keinen qualifizierten Stadtplatz, aber Straßenräume, die sich aufgrund ihrer Lage, Größe oder/und umliegenden Nutzungsstrukturen eignen würden, „Stadtplatz“ zu werden“.

Dazu gehören insbesondere der Roedeliusplatz, aber auch der Straßenraum an der Alten Frankfurter Allee und der „Vorplatz“ vor dem Zentralfriedhof Friedrichsfelde. Hier findet alljährlich im Januar eine Gedenkveranstaltung für die ermordeten Sozialistenführer Rosa Luxemburg und Karl Liebknecht statt, an der bis zu 80.000 Menschen teilnehmen. An den übrigen 364 Tagen des Jahres zeigt sich der Platz mit seinen gestalterischen und baulichen Mängeln: der Straßenbelag ist ein holperiges Gemenge aus Großsteinpflaster und Asphalt und es gibt keinerlei gestalterische „Hilfestellung“, diesen riesigen Raum zu strukturieren oder zu fassen.

Ein noch ungenutztes Potential als „Promenade“ besitzt die Rutnikstraße. In ihrem westlichen Abschnitt befindet sich eine sehr schöne alte Allee aus verschiedenen Baumarten, östlich schließen eine Grünfläche und Stellplätze an<sup>55</sup>.

Eine besondere Qualität hat auch der Straßenraum in der Gudrunstraße, die von der Alten Frankfurter Allee bis zum Zentralfriedhof Friedrichsfelde mit der Gedenkstätte der Sozialisten führt : Auf ihrer Westseite befinden sich an den

<sup>55</sup> Siehe auch 3.6.1

Straßenkreuzungen, wie eine Art „Balkone“, dreieckige, z.T. erhöht liegende und baumbestandene Freiflächen, die vereinzelt genutzt werden (Ecke Guntherstraße von einem Restaurant, Ecke Hagenstraße eher improvisiert als Sitzgelegenheit von der anliegenden Beratungsstelle, Ecke Gernotstraße als Aufstellfläche für Glascontainer). Die Verkehrsinsel an der Ecke Gernotstraße ist Teil des Straßenlandes, die übrigen Flächen sind den Wohngebäuden zugeordnet. Der gegenüberliegende Gehweg bietet an verschiedenen Stellen (durch eine grüne Böschung hindurch) einen wunderbaren Ausblick auf die Gleise der Straßen-, Regional- und Fernbahn. Die Gehwege sind auf beiden Seiten sehr schmal angelegt.

### **Straßenbegleitgrün**

Das UG zeichnet sich durch einen nahezu gebietsübergreifenden und teilweise sehr alten Bestand an Straßenbäumen aus. In einigen Bereichen ist seine Komplettierung erforderlich. Dazu gehören Abschnitte der Alfredstraße (insbesondere im Einmündungsbereich zur Frankfurter Allee), Atzpodienstraße (ebenfalls insbesondere im südlichen Bereich) und Siegfriedstraße<sup>56</sup>.

Die Frankfurter Allee hat im Bereich des UG im Unterschied zu ihrem Abschnitt im Bezirk Friedrichshain einen betonierten und nicht begrüneten Mittelstreifen.

### **Straßenmobiliar/-ausstattung**

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert.

Sitzmöglichkeiten und Fahrradständer sind im UG nur vereinzelt aufgestellt. Eine gebietsübergreifende Ausstattung fehlt. Abfallbehälter wurden im Rahmen der Begehungen nicht erhoben, in Hinblick auf die von Anwohnern vielfach genannte Hundekot-Problematik (vor allem im Nibelungenviertel) ist hier von einem Defizit auszugehen.

---

<sup>56</sup> Vgl. SenGUV (2008)

### 3.6.4 VERNETZUNG VON FLÄCHEN

Die Vernetzung von Grün- und Freiflächen wird sowohl aus naturschutzfachlichen und gesundheitlichen Gründen als auch hinsichtlich einer Verbesserung der Angebote im Bereich Erholung und Tourismus angestrebt.

#### **Biotopverbund, Luftreinhaltung und Erholungsnutzung**

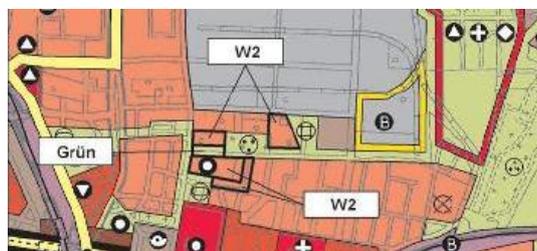
Das Berliner Landschaftsprogramm weist einen übergeordneten West-Ost-Grünzug aus, der in Teilen durch das UG verläuft.



Erholung und Freiraumnutzung, Entwicklungsziele und Maßnahmen aus dem LaPro 2006 - das UG<sup>57</sup> im räumlichen Zusammenhang (bearbeitet)

Mit der FNP-Änderung vom 10.10.2006 wird für das Untersuchungsgebiet folgender Grünzug dargestellt, der in Teilen bereits vorhanden ist:

Stadtpark Lichtenberg, Rutnikstraße/Hendrichplatz (Planung und teilweise Bestand), Grünstreifen vor dem Neubaugrundstück Gotlinde-/Ruschestraße (Planung), Grünfläche ehemaliger Friedhof Plonzstraße, Grünstreifen entlang der Grundstücke Gotlindestraße 36-44 (Planung bzw. Bestand), Freiflächen des Kinderklinikums Lindenhof (Bestand), Zentralfriedhof Friedrichsfelde (Bestand). Ebenfalls geplant ist ein Grünzug entlang der Ruschestraße, zwischen Scheffelstraße und ehemaligen Urnenfriedhof Rathausstraße<sup>58</sup>.



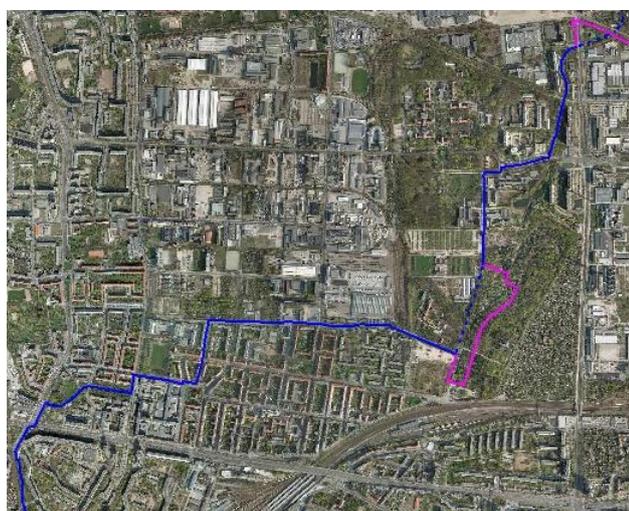
geplanter Grünzug laut FNP-Änderung „Gotlindestraße“ (SenStadt 2006b, Ausschnitt)

<sup>57</sup> blau umrandet dargestellt

<sup>58</sup> Vgl. SenStadt (2006b)

### Grünes Wegenetz

Mit dem berlinweiten Vorhaben „20 Grüne Hauptwege“ sollen Wohngebiete - abseits von stark befahrenen Straßen - mit attraktiven Erholungsangeboten verbunden und gleichzeitig eine attraktive, sichere, umweltfreundliche, gesundheitsfördernde und "grüne Alternative" zum Autoverkehr angeboten werden<sup>59</sup>. Der das UG betreffende Weg verläuft vom Rathauspark über den ehemaligen Urnenfriedhof Rathausstraße, Normannenstraße und Roedeliusplatz, Plonzstraße, Gotlindestraße bis zur Anbindung zum Landschaftspark Herzberge. Am Roedeliusplatz und entlang der Gotlindestraße gibt es innerhalb dieses „Grünen Weges“ derzeit noch deutliche Lücken<sup>60</sup>.



20 Grüne Hauptwege – Wegeverlauf (SenStadt 2009g)

## 3.7 EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

### 3.7.1 SCHULEN

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord gibt es drei Schulstandorte<sup>61</sup>, zwei davon werden derzeit genutzt.

Die „Grundschule auf dem lichten Berg“ ist 1976 errichtet worden und liegt im nördlichen Teil des UG an der Atzpodienstraße. In der Schule werden gegenwärtig 316 Schüler in Regelklassen und in einem Montessori-Zweig

<sup>59</sup> Vgl. SenStadt (2006)

<sup>60</sup> Vgl. BA Lichtenberg (2006)

<sup>61</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

unterrichtet. Die Schule bietet eine Ganztagsbetreuung in offener Form an. Die Kapazität dieser Schule ist als ausreichend einzuschätzen. Pausenhof- und Schulsportflächen sind der Schulgröße angemessen dimensioniert. Der bauliche Zustand des Schulgebäudes ist insgesamt gut. Vorrangig 2007 wurden mit Mitteln aus dem Sonderprogramm UEP umfangreiche Maßnahmen zur Instandsetzung und Anpassung an einen zeitgemäßen Standard durchgeführt. Erforderlich sind noch Teilmaßnahmen in den Innenräumen, wie die Erneuerung des Fußbodens und die Sanierung des naturwissenschaftlichen Fachraumes. Umfassender Erneuerungsbedarf besteht hingegen bei den Schul- und Pausenhofflächen und der ungedeckten Schulsportfläche. Ebenso ist die Schulsportthalle einschließlich Dach und Fassade dringend sanierungsbedürftig.



Oberschule am Rathaus

Im denkmalgeschützten Gebäude der „Oberschule am Rathaus“ werden gegenwärtig 250 Hauptschüler unterrichtet. Die Schule bietet einen Zweig „Produktives Lernen“, eine BEO-Klasse (Beobachtungsklasse für schuldistanzierte Schüler) und zusätzliche Angebote im Sportbereich an. Nach der Schulstrukturreform wird die Schule am Rathaus zu einer Sekundarschule werden. Die Schulkapazität ist ausreichend. Aufgrund der besonderen topografischen Lage der Schule auf einer Anhöhe ist das Angebot an Schulhoffreiflächen gering bemessen. Andererseits ist die Schule in den Grünzug vom Park am Rathaus zum ehemaligen Friedhof an der Rudolf-Reusch-Straße eingebunden. Die Baumängel an dem Schulgebäude, in dem auch eine Sporthalle integriert ist, sind aufgrund Sanierungsstaus erheblich. Vordringlich sind u.a. die Sanierung der Fassade, die Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren, die Sanierung von Klassenräumen und Aula sowie die Grundinstandsetzung und Sanierung der desolaten Sporthalle einschließlich der zugehörigen Nebenräume. Im Rahmen des Konjunkturpakets II werden € 2 Mio. zur Verfügung gestellt, die in die denkmalgerechte Sanierung des Daches einschließlich der Rekonstruktion des Turmaufsatzes fließen.



Schulgebäude an der Rüdigerstraße

Für das aus den 1950er Jahren stammende Schulgebäude an der Rüdigerstraße 76 plant der Verein Kappe e.V. ein BIP- Kreativgymnasium. Im Konjunkturpaket II sind für diesen Standort € 370.680 Fördermittel zur energetischen Sanierung und zur Gewinnung von Unterrichtsraum eingestellt. Der Maßnahmenbedarf des Gebäudes wird davon jedoch nicht gedeckt werden können.

### 3.7.2 SPORTEINRICHTUNGEN

Die letzte Sportstättenentwicklungsplanung für Lichtenberg stammt aus dem Jahr 2003. Danach beträgt der Versorgungsgrad im Bezirk bei Sportfreiflächen 78 %, bei gedeckten Sportflächen 43 %.

Nach Einschätzung des Sportamtes ist die Versorgung mit gedeckten (Hallenteile) und ungedeckten Sportflächen im UG Frankfurter Allee Nord ausreichend. Das betrifft sowohl den Bedarf des Schul- als auch des Vereins- und Freizeitsports. Allerdings ist diese Einschätzung des Sportamtes nicht deckungsgleich mit den Anforderungen aus der Bevölkerung in Bezug auf

Möglichkeiten unabhängig von einem Verein, ggf. spontan und ohne zeitliche Vorgaben, Sport zu treiben. Dies betrifft sowohl Jugendliche als auch Erwachsene und Senioren.

Folgende Sportanlagen liegen im Untersuchungsgebiet<sup>62</sup>:

- Turnhalle in der „Oberschule am Rathaus“
- Sporthalle der „Grundschule auf dem lichten Berg“
- Sportfreifläche der „Grundschule auf dem lichten Berg“
- Sporthalle Gotlindestraße/ Hagenstraße
- „Hans-Zoschke- Stadion“, Ruschestraße 61
- Ungenutzte Sporthalle im z.Zt. leerstehenden Schulkomplex an der Rüdigerstraße
- Bei Bedarf wird der Sportplatz an der Scheffelstraße, jenseits der Möllendorffstraße, von den Schulen genutzt.

Keine der Sportanlagen ist wettkampfgerecht. Für den Schulsport wird eine 400 m Laufbahn nicht zwingend benötigt. Im Bedarfsfall steht eine 400 m Laufbahn in der Umgebung des UG lediglich im BVB-Stadion an der Siegfriedstraße zur Verfügung. Weitere Sportfreiflächen mit Rundlaufbahnen im Bezirk sind das Stadion Friedrichsfelde, der Sportplatz „Am Breiten Luch“ Wartenberger Straße und die Sportanlage Wartenberg Fennpfuhlweg.

Die Sporthallen sind vormittags von den Schulen belegt und stehen nachmittags bis abends für den Vereinssport zur Verfügung. Freie Kapazitäten gibt es lediglich zwischen 16:00 und 17:00 Uhr.

Der Sanierungsbedarf insbesondere bei den Sporthallen ist erheblich.



Hans-Zoschke- Stadion

Das Hans-Zoschke-Stadion ist kommunales Eigentum, sein Trägerverein ist der SV Lichtenberg 47. Es ist ein reines Fußballstadion, das neben Spielen und Training des Vereins auch Austragungsort für Fußballspiele anderer Vereine (1.FC Union) und von Fußballturnieren mit stadtweitem Einzugsbereich ist. Daneben bietet es Raum für Veranstaltungen im Freien. Etwa 10.000 Besucher finden im Stadion Platz. Durch die Rasenfläche des Spielfeldes ist die Nutzungsdauer der Anlage begrenzt. Größter Wunsch des Vereins wäre eine Überdachung der Sitzplätze. Das Stadion verfügt nicht über ausreichende Nebeneinrichtungen und Nebenflächen. Bei größeren Veranstaltungen wird auch der südliche Eingang an der Normannenstraße geöffnet. Der Verein regt die Sanierung des 2. Kassenhäuschens an. Ein weiteres Anliegen des Vereins wäre der Bau eines Mehrgenerationen- oder Gemeinschaftshauses, das auch über einen größeren Mehrzweckraum verfügt und als Begegnungsstätte für die Nachbarschaft dient.

Der Neubau von Sportanlagen ist im UG nicht vorgesehen, jedoch sind teilweise erhebliche bauliche Maßnahmen zur Erneuerung des Bestands erforderlich.

<sup>62</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

### 3.7.3 KINDERTAGESSTÄTTEN

Der Untersuchungsbereich Frankfurter Allee, der im Stadtteil Alt-Lichtenberg liegt, verzeichnet seit 2005 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich laut Kitaentwicklungsplan auch in der Zahl der Kinder unter 6 Jahren widerspiegelt<sup>63</sup>. Gegenwärtig haben fünf Kindertagesstätten, von denen vier in freier Trägerschaft sind, ihren Standort im Gebiet<sup>64</sup>. Die Kitas bieten ein breites Profil an, das von künstlerischer bis zu einer sportlichen Ausrichtung reicht<sup>65</sup>.

Einrichtung	Adresse	Träger	Plätze	Profile
Kindertagesstätte „Bunte Plonzstifte“	Plonzstr. 25	Forum Soziale Dienste e.V./ GmbH	200	Säuglingsgruppe, Projektarbeit, gruppenübergreifende Angebote, Sportangebote und Bewegungsförderung, selbst gekochte, gesunde Mahlzeiten
Kindertageseinrichtung „Singemäuse“	Gotlindestr. 36, 37	Independent Living gGmbH	140	Musik als pädagogischer Schwerpunkt, Umgang mit Instrumenten Generationenchor
Kindertagesstätte Hubertusstraße	Hubertusstr. 5	Kinder im Kiez gGmbH	80	altershomogene Gruppenarbeit, Schwimmunterricht
Kindertagesstätte der ev. Kirchengemeinde Alt-Lichtenberg	Schottstr. 6	Ev. Kirchengemeinde Alt-Lichtenberg	40	1992 neu erbaut
Kindertagesstätte „Sonnengarten“	Rudolf-Reusch-Str. 57	Kindergärten Nord-Ost-Eigenbetrieb von Berlin	65	4 Gruppen in kleiner Altersmischung, bewegungs- und sportorientiert (Fußball), musikalische Früherziehung, selbst gekochte, gesunde Mahlzeiten
Gesamtkapazität			505 Plätze	

Mit Ausnahme der Kita der evangelischen Kirchengemeinde, die 1992 neu gebaut worden ist, befinden sich alle übrigen in Gebäuden mit teilweise erheblichem Erneuerungsbedarf. Das bezieht sich sowohl auf erforderliche Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen im Inneren der Gebäude zur Anpassung an einen zeitgemäßen Standard in Raumstruktur und Ausstattung,

<sup>63</sup> BA Lichtenberg KEP 2010-2015

<sup>64</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

<sup>65</sup> Vgl. SenBWF (o. A.)

als auch auf die Erneuerung von Fenstern und weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Insbesondere die Bauten aus den 1960er Jahren sowie die in Fertigteilbauweise errichtete Kita Hubertusstraße, die im Blockinnenbereich liegt, bedürfen dringend umfassender Erneuerungsmaßnahmen. Ein Beleg dafür ist die Aufnahme von zwei Kitas in die Förderkulisse des Konjunkturpakets II<sup>66</sup>.

Die Versorgung der Kindertagesstätten mit Freiflächen für Spiel und sportliche Betätigung ist quantitativ ausreichend. Jedoch sind der Zustand der Freiflächen und die Ausstattung mit Spielgeräten keinesfalls zufriedenstellend. Die Spielfläche der Kita Hubertusstraße liegt auf einem zum Oskar-Ziethen-Krankenhaus gehörenden Grundstück. Hier ist eine Zuordnung der Fläche zur Kita anzustreben.

Gemäß den Angaben aus dem Kita-Entwicklungsplan Lichtenberg, der von einem kontinuierlichen Anstieg der Kinder unter 6 Jahren und einem Versorgungsgrad von 70 % der 0 – 6-Jährigen ausgeht, besteht ein zusätzlicher Bedarf von knapp 200 Plätzen im Stadtteil Alt-Lichtenberg, darunter auch Integrationsplätze. Unter der Annahme einer 80%igen Versorgung werden ab 2010 sogar weitere 311 Kita-Plätze benötigt. Bei einem Anstieg der Bevölkerungszahl durch die Errichtung neuer Wohnungen im Gebiet wird der zusätzliche Bedarf allein aus dem Untersuchungsgebiet bei etwa 60 Plätzen liegen. Die Kita-Verwaltung des Bezirksamtes begleitet mit einem Monitoring zur Erfassung der Bedarfsänderungen die Entwicklung im Bezirk und seinen Stadtteilen, um rechtzeitig geeignete Träger für den Betrieb zusätzlicher Kitas zu akquirieren.

### 3.7.4 EINRICHTUNGEN DER KINDER- UND JUGENDFREIZEIT

Drei Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit sind für die Versorgung des Untersuchungsgebiets relevant<sup>67</sup>.

Das „Plexus“ an der Siegfriedstraße 29 in Trägerschaft des publicata e.V. verfügt über 60 Plätze. Es bietet eine offene Jugendarbeit, zahlreiche kreative Angebote, interkulturelle Projekte u.a. an. Im Gebäude des Plexus hat auch ein Kinderkunstprojekt seine Räume. Die Einrichtung ist sowohl im Inneren als auch außen dringend und umfassend sanierungsbedürftig. Dem Jugendklub zugeordnet ist eine großzügige Freifläche, die jedoch zum Teil erneuert werden und eine Ausstattung mit Geräten und Sitzmöglichkeiten erhalten sollte.

Die „Linse“, eine Einrichtung des Vereins Sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg e.V., liegt jenseits der Möllendorffstraße auf dem Gelände des Theaters an der Parkaue. Das Gebäude des Jugendklubs ist in den vergangenen

<sup>66</sup> Vgl. 5.1.8

<sup>67</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

Jahren erneuert worden. Die Kapazität liegt bei insgesamt 133 Plätzen, von denen ca. 40 Plätze für Jugendliche aus Alt-Lichtenberg zur Verfügung stehen. Der Einzugsbereich der „Linse“ reicht weit über den Stadtteil Alt-Lichtenberg und damit über das UG Frankfurter Allee Nord hinaus. Es ist eine Adresse, die auch Jugendliche aus anderen Stadtbezirken, insbesondere aus Friedrichshain anzieht. Das Spektrum ist vielfältig und hat neben kreativen Projekten Musik- und Band- sowie Medienarbeit zum Schwerpunkt. Hauptkonfliktpunkt für den Standort ist die Erschließung des Klubs über das angrenzende Wohngebiet an der Deutschmeisterstraße und die mangelnde Anbindung an die Parkaue. Insbesondere der erhöhte Publikumsverkehr bei Konzerten und die davon ausgehenden Störwirkungen stellen ein Problem für den Standort dar.

Die „Kidsoase“ befindet sich in den Räumen eines Eckladens Fanning-/ Gudrunstraße in einem sanierten Mietwohnhaus. Sie bietet mit 26 Plätzen Raum für Kinder- und Jugendarbeit, politische Bildung, Mädchenprojekte u.v.a. mehr. Träger des Kinderklubs ist der Verein SOZIALWERK des dfb e.V. Für die Freizeitbetreuung von Kindern im Alter von 6 – 14 Jahren ist der Klub unverzichtbar, deckt jedoch den Bedarf an Projekt- und Freizeitangeboten für diese Altersgruppe nicht ab.

Nach Angaben der Jugendverwaltung werden in Alt-Lichtenberg, zu dem das Untersuchungsgebiet zählt, bei einem Richtwert von 11,4 % der Jugendlichen im Alter von 6 – 25 Jahren 309 Plätze benötigt<sup>68</sup>. Demgegenüber stehen nur 126 Bestandsplätze in den beschriebenen Einrichtungen. Somit ist zumindest die Kapazität am Standort „Plexus“ zu erhöhen, was von der Jugendverwaltung des Bezirkes aus Kosten- und Finanzierungsgründen favorisiert wird. Gemäß den Berechnungen im Rahmen dieser Untersuchung wird jedoch die Sicherung einer weiteren Jugendfreizeiteinrichtung im Untersuchungsbereich vorgeschlagen.

---

<sup>68</sup> Vgl. BA Lichtenberg (2009)

### 3.7.5 SOZIALE UND SOZIO-KULTURELLE PROJEKTE

Das Angebot von Schulen, Kita und Jugendfreizeitstätten wird durch eine Anzahl von Projekten/ Initiativen im sozialen und sozio-kulturellen Bereich ergänzt.

Im Untersuchungsbereich sind folgende Einrichtungen ansässig<sup>69</sup>:

Einrichtung	Adresse	Träger	Profil/ Zielgruppe
Sozio-kulturelles Zentrum Alt-Lichtenberg	Hagenstr. 57	SOZIALWERK des dfb e.V.	Nachbarschafts- und Begegnungsstätte
Wohnprojekt UNDINE	Hagenstr. 57	SOZIALWERK des Dfb e.V.	von Wohnungs-u. Obdachlosigkeit Bedrohte bzw. Betroffene
Soziale Beratung für Menschen in Wohnungsnot	Schottstr. 6	Beratung & Lebenshilfe e. V. /Diakonie	Obdachlose, Wohnungslose
Computerhilfe HELP	Wotanstr. 23	Beschäftigungswerk e.V	Behinderte, Familien, Kinder, Jugendliche
Hilfe für mobilitäts-eingeschränkte Bürger	Wotanstr. 23	Beschäftigungswerk e.V.	Ältere Menschen, Behinderte
Schuldner- und Insolvenzberatung	Normannenstr. 5	Julateg Finsolv Lichtenberg e. V.	Schuldner
„Der blaue Laden“	Hagenstr. 5	Albatros e.V.	Kontakt- u. Beratungsstelle für „psychos u. normalos“

Dieses Netz sozialer und sozio-kultureller Einrichtungen muss stabilisiert und erweitert werden, sodass ein Angebot für alle Bewohner unterschiedlichster sozialer und Altersgruppen sowie Interessen angeboten werden kann. Die Menschen im UG wünschen sich einen möglichst zentral gelegenen Kieztreff oder ein Kiezhaus, das generationenübergreifend für Veranstaltungen und darüber hinaus gehende Angebote zur Verfügung steht. Mögliche Standorte könnten im Bereich des Hans-Zoschke-Stadions oder an der Rüdigerstraße, an Stelle oder auch in der alten Kaufhalle sein.

### 3.7.6 EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSWESENS

Herausragende Bedeutung als Gesundheitseinrichtungen im UG haben die Standorte der Sana Kliniken GmbH - das Oskar-Ziethen-Krankenhaus an der Fanningerstraße und das Kinderkrankenhaus Lindenhof an der Gotlindestraße<sup>70</sup>. Beide Krankenhäuser haben eine lange Tradition und sind stadtweit bekannt.

<sup>69</sup> Vgl. BA Lichtenberg (2006b)

<sup>70</sup> Siehe Karte ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN SOZIALER INFRASTRUKTUR im Anhang

Das Oskar-Ziethen-Krankenhaus hat in den vergangenen Jahren sowohl sein bauliches Erscheinungsbild als auch seine Ausstattung erheblich verbessert, ein Neubau an der Fanningerstraße soll ab 2012 die Kinderklinik beherbergen. Bis zum Jahr 2011 werden alle baulichen Maßnahmen auf dem denkmalgeschützten Areal abgeschlossen sein. Das Krankenhaus verfügt gegenwärtig über 525 Betten, diese Zahl soll auf ca. 560 erhöht werden. Mit 800 Mitarbeitern ist es zudem ein bedeutender Arbeitgeber im UG. Trotz baulicher Erweiterungen hat das Krankenhaus Bedarf an zusätzlichen Flächen für Verwaltung bzw. Laboreinrichtungen, die allerdings auf dem Krankenhaugelände selber nicht geschaffen werden können. Das Oskar-Ziethen-Krankenhaus hatte Interesse am Erwerb des alten Schulgebäudes in der Siegfriedstraße 208-210 geäußert, um hier neben Labors im Kellergeschoss Verwaltungsräume unterzubringen. Jedoch ist der geforderte Kaufpreis für die Sana Kliniken GmbH nicht finanzierbar. Ein weiterer Konfliktpunkt ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Parkplätze in einem bestehenden kleinen Parkhaus auf dem Klinikgelände sind an praktizierende Ärzte im Haus vermietet. Patienten, Mitarbeiter und Besucher sind gehalten ihre Fahrzeuge auf Stellplätzen im öffentlichen Straßenland zu parken. Insbesondere die Fanningerstraße, der Bereich Alte Frankfurter Allee/ Eingang U-Bhf und die Siegfriedstraße unterliegen einem erheblichen Parkdruck. Die Sana Kliniken GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Siegfriedstraße 211 ein Parkhaus zu errichten, und hat zu diesem Zweck das Grundstück erworben. Denkmalschutzaspekte stehen jedoch der vorgelegten Planung für das Parkhaus entgegen.

Der Absicht, im Bereich an der Alten Frankfurter Allee eine Verkehrsberuhigung zu etablieren, steht die Klinik ablehnend gegenüber. Nach ihrer Einschätzung ist der Straßenraum unverzichtbar als Stellplatzfläche.

Die historische Anlage des Lindenhofes ist Ende des 19. Jahrhunderts als „Zwangserziehungsanstalt für verwahrloste Knaben“ errichtet worden. Seit 1941 ist hier die Kinderklinik untergebracht, die im Laufe der Jahre ein beachtliches Renommee in der Kinderheilkunde erlangt hat. Neun (inzwischen denkmalgeschützte) Klinkerbauten sind in der Vergangenheit durch weitere Gebäude ergänzt worden. Die Gebäude sind technisch komplett instandgesetzt worden und in gutem baulichen Zustand. Das Sana-Klinikum hatte Interesse am Erhalt des Standorts als Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie. Aus Rentabilitätsgründen wurde dieses Konzept jedoch aufgegeben. Die Kinderklinik wird voraussichtlich im 1. Quartal 2012 ausziehen. Danach erfolgt die Übergabe an den Bezirk und von diesem an den Liegenschaftsfonds.

In die Sanierung dieses Krankenhausstandortes sind in den vergangenen Jahren erhebliche Fördermittel geflossen. Mit der Aufgabe als Krankenhausstandort sind diese Mittel jedoch vollständig abgeschrieben und belasten weder das Klinikum noch einen späteren Nachnutzer.

Ergänzend zu den beiden großen Krankenhausstandorten haben sich im Untersuchungsgebiet drei Ärztezentren, zahlreiche Gemeinschaftspraxen und

Apotheken sowie Gewerbe mit gesundheitlichen Ausrichtungen wie z.B. Physiotherapien und verschieden ambulante Pflegedienste angesiedelt.

Im westlichen Verflechtungsbereich des UG, in der Deutschmeisterstraße, befindet sich seit 2009 das Berliner Tuberkulose-Beratungszentrum.

### 3.7.7 EINRICHTUNGEN IM KULTURBEREICH

Mit dem Stasimuseum und dem Theater an der Parkaue liegen im UG bzw. im Verflechtungsbereich zwei Einrichtungen von überregionaler, bzw. berlinweiter Bedeutung. Darüber hinaus gibt es im Kulturbereich nur vereinzelt Angebote, diese mit überwiegend lokaler Funktion. Auffallend ist, dass sich die Institutionen überwiegend in Randlage oder im Verflechtungsbereich befinden. Im Einzelnen wurden die folgenden Kultureinrichtungen identifiziert:

#### **Museen/Gedenkstätten**

Das „Stasimuseum – Forschungs- und Gedenkstätte Normannenstraße“ befindet sich in der Ruschestraße 103. Träger ist der Verein ASTAK e.V.

#### **Werkstätten**

Das „Keramikatelier“ an der Frankfurter Allee ist eine basiskulturelle Einrichtung in Trägerschaft der bezirklichen Kulturverwaltung, die seit 1987 Kurse und offene Werkstätten anbietet. Die Angebote werden stark nachgefragt.

#### **Ausstellungsräume/Galerien**

In der Hagenstraße 56 befindet sich die theARTer Galerie. Ausstellungsräume sind im Rathaus in der bezirklichen Galerie „Ratskeller“ (Möllendorffstraße 6). Weitere Ausstellungsmöglichkeiten gibt es in der Egon-Erwin-Kisch-Bibliothek (Frankfurter Allee) und temporär im ehemaligen MfS-Komplex (Normannenstraße).

#### **Theater**

Das Theater „Die Boten“ hat seine Räume in der Schottstraße 6 und erhält vom Bezirk Projektförderung. Das „Theater an der Parkaue“ (Parkaue 29), im westlichen Verflechtungsbereich des UG gelegen, ist Theater des Landes Berlin und engagiert sich zusätzlich zu den Aufführungen in Projekten mit Kindern, Jugendlichen und Schulen. In der Siegfriedstraße 29 hat der Verein Kinderkunst ohne Führungskreuz e.V. seinen Sitz und bietet Puppentheater für Kinder an.

#### **Bibliotheken**

An der Frankfurter Allee 149 befindet sich eine Bezirksbibliothek, die Egon-Erwin-Kisch-Bibliothek.

### Sonstige

Über Angebote freier Gruppen, wie z.B. „Lichtwerk“ oder den Verein können keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

### 3.7.8 ANGEBOTE FÜR SENIOREN

Spezielle Angebote für Senioren konnten im UG nicht identifiziert werden. Das sozio-kulturelle Zentrum Alt-Lichtenberg bietet für Senioren Unterstützung bei der Bewältigung von Alltagsproblemen an.

Im nördlichen Verflechtungsbereich des UG, in der Ruschestraße 43, befindet sich das "Rusche 43", eine Seniorenbegegnungsstätte und Seniorenwohnhaus.

## 3.8 VERKEHR UND STRAßENRAUM

Als Informationsgrundlagen für diesen Abschnitt dienen überwiegend bezirkliche Angaben, Aussagen der Lärminderungsplanung und Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung<sup>71</sup>. Angaben zum Zustand des Straßennetzes beruhen auf eigenen Erhebungen.

Aufgrund der besonders hohen Lärmbelastungen wurde 2008 im Auftrag der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) für das „Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord“ und die „Konzeptstrecke Frankfurter Allee“ eine Lärminderungsplanung erarbeitet<sup>72</sup>. Das Konzeptgebiet mit Konzeptstrecke und VU-Gebiet sind nahezu deckungsgleich.

### 3.8.1 ENTSTEHUNGSGESCHICHTE DES STRAßENNETZES

Das Straßennetz im UG ist geprägt von einer im Wesentlichen orthogonalen Blockstruktur. Die ältesten Straßen im Gebiet sind die Frankfurter Allee im Süden und die Möllendorffstraße im Westen. Sie bildeten die Orientierungslinien für die erste Bebauung des Gebiets, bevor es ab 1900 nach dem heutigen Raster erschlossen wurde. Der Großteil der heutigen Straßen wurde zwischen 1890 und 1900 angelegt.

Spätere Veränderungen am Straßennetz sind u.a. die Anlage der Rutnikstraße (in den 1930er Jahren), die Schließung der Hubertusstraße für den KFZ-Verkehr im Bereich des Oskar-Ziethen-Krankenhauses (ab ca. 1945), die Anlage von

<sup>71</sup> U.a. FIS-Broker (SenStadt o. A.), StEP Verkehr (SenStadt o. A .b)

<sup>72</sup> SenGUV (2008): Lärminderungsplanung für Berlin. Materialien zum Aktionsplan. Bericht zum Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord und zur Konzeptstrecke Frankfurter Allee

Ortlieb-, Dietlinde-, Dankwartstraße und des nördlichen Abschnittes der Atzpodienstraße (Mitte der 1950er Jahre) und die Verlegung der Frankfurter Allee von der Alten Frankfurter Allee auf die Lichtenberger Brücke (Mitte der 1970er Jahre). Durch Überbauung verloren gingen im Bereich des MfS-Blocks die Helmutstraße (in den 1960er Jahren) und die Müllerstraße (um 1975). Die Ruschestraße erhielt ihre heutige Breite in den späten 1970er Jahren nach Abriss der Altbauten.

### 3.8.2 STRAßENNETZ UND -FUNKTIONEN

Im UG sind 38,3 ha gewidmete Verkehrsfläche. Dies entspricht einem Anteil an der Gebietsfläche von rd. 25 %. Das Straßennetz hat eine Gesamtlänge von 16,4 km und eine Netzdichte von 0,11 km/ha.

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist ein engmaschiges Straßennetz, das von zwei Hauptverkehrsstraßen von überbezirklicher Bedeutung -der Frankfurter Allee im Süden und der Möllendorffstraße im Westen- begrenzt wird. Die beiden Hauptverkehrsstraßen nehmen Quell- und Zielverkehr des UG auf. Vorrangstraßen im UG sind neben der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße die Ruschestraße und die Siegfriedstraße; bei diesen Straßen liegt die Zuständigkeit für den Planungsrahmen und I-Maßnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

In besonderem Maße wird das Untersuchungsgebiet von der Frankfurter Allee geprägt, die das Berliner Zentrum und andere Stadtteile mit dem Umland verbindet. Als Bundesstraße und Hauptradiale in Ost-West-Richtung hat sie die höchsten Verbindungsfunktionen und Verkehrsaufkommen im UG. Der Straßenraum ist zwischen den S-Bahnhöfen Frankfurter Allee und Berlin-Lichtenberg 70m breit und hat 6 - 8 Fahrspuren. Im StEP Verkehr<sup>73</sup> ist die Frankfurter Allee im Bestand und in der Planung 2015 als großräumige Straßenverbindung ausgewiesen.

In Nord-Süd-Richtung stellt die Möllendorffstraße eine wichtige Verbindung zu Storkower Straße und Landsberger Allee her. Darüber hinaus nehmen Rusche-, Alfred- und Siegfriedstraße als wichtige Nord-Süd-Verbindungen und Zubringerstraßen zur Frankfurter Allee wesentliche Verkehrsströme auf. Durch die hierbei entstehenden hohen Verkehrsaufkommen haben diese Straßen starke Trennwirkungen im Quartier.

---

<sup>73</sup> Vgl. SenStadt (o. A. b)

### 3.8.3 VERKEHRSAUFKOMMEN

Die Verkehrsaufkommen im Gebiet sind mehrheitlich (etwa 60 %) auf Gebiets-Durchgangsverkehr zurückzuführen, allerdings betrifft der Durchgangsverkehr v.a. den Randbereich. Die höchsten Verkehrsaufkommen bestehen auf der Möllendorffstraße und der Ruschestraße (Richtung Josef-Orlopp-Straße/ Storkower Straße). Die Straßenzüge Alfred-/Schott-/Atzpodien- und Rüdigerstraße nehmen zwischen 25 % und 35 % des Durchgangsverkehrs auf (aus großräumigen Verkehren nach Hohenschönhausen und kleinräumigen Verkehren ins nördlich angrenzende Gewerbegebiet), der nördliche Abschnitt der Siegfriedstraße ca. 40 %. Auf der Frankfurter Allee resultieren die Verkehrsbelastungen überwiegend aus Verkehrsströmen zwischen östlichem Stadtgebiet und innerer Stadt.

Die restlichen Verkehrsbelastungen im Gebiet (etwa 40 %) resultieren aus Eigenverkehren, also aus Binnen-, Quell- und Zielverkehren in das Gebiet und aus dem Gebiet.

Die Frankfurter Allee weist ein Verkehrsaufkommen von 64.000 Kfz/24h am S-Bahnhof Frankfurter Allee bis zu 78.000 Kfz/24h am Bahnhof Lichtenberg auf (Verkehrszählung 2005). Die Quartiersstraßen sind deutlich geringer belastet (Möllendorffstraße über 20.000 Kfz/24h, Ruschestraße und Siegfriedstraße 10.000 - 15.000 Kfz/24h).

Weitere Verkehrsbelastungen, insbesondere nachts, entstehen durch Lkw und Busverkehre. Der Lkw-Anteil liegt im Konzeptgebiet zwischen 2,2 % (Atzpodienstraße mit 168 Lkw/24h) und 3,4 % (Rüdigerstraße mit 306 - 358 Lkw/24h). Hinzu kommen insbesondere auf der Alfred-/ Schott-/Atzpodien- und Rüdigerstraße Busverkehre (254 - 273 Busse / 24h), durch die der Schwerverkehrsanteil bei Tag bis 8,8 % und bei Nacht bis 13% ansteigt (Rüdigerstraße). Die Frankfurter Allee weist einen Lkw-Anteil von 2,3 - 3,3 % auf (bis 1990 Lkw/24h), zusätzlich verkehren Busse, mit denen der Schwerverkehrsanteil insgesamt auf bis zu 2,9 % tags und bis zu 3,7 % nachts ansteigt.

### 3.8.4 VERKEHRSFÜHRUNG

Ein Großteil der Straßen ist in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Die unten genannten Straßen sind als Einbahnstraßen ausgewiesen. Für den Kfz-Verkehr ist dieses Einbahnsystem ausreichend, für den Fahrradverkehr teilweise ungünstig.

- Rathausstraße (Fahrtrichtung SW)
- Kubornstraße (Richtung N)
- Hoenerweg (Richtung W)
- Alfredstraße (Richtung S)
- Plonzstraße zwischen Rüdigerstraße und Roedeliusplatz (Richtung S)

- Atzpodienstraße: von Frankfurter Allee bis Rüdigerstraße (Richtung N); von Gotlinde- bis Rüdigerstraße (Richtung S)
- Fanningerstraße zwischen Siegfried- und Hagenstraße (Richtung O)
- Hagenstraße zwischen Rüdiger- und Gotlindestraße (Richtung N)
- Dankwartstraße (Richtung N)
- Ortliebstraße (Richtung W)

Bedeutende Verkehrsknoten des UG befinden sich entlang der Frankfurter Allee, so z.B. an der Kreuzung Möllendorffstraße (hier ist Linksabbiegen in westlicher und östlicher, aber nicht in nördlicher und südlicher Fahrtrichtung möglich), Ruschestraße (Linksabbiegen in westlicher und östlicher Fahrtrichtung möglich) und Alfredstraße (Abbiegen auf die Frankfurter Allee nach Westen und Osten möglich).

### 3.8.5 VERKEHRSBERUHIGUNG

Eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h gilt für die Frankfurter Allee, die Möllendorffstraße (zwischen Loeperplatz und Normannenstraßen besteht bei Nässe eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h), die Ruschestraße und Siegfriedstraße zwischen Alter Frankfurter Allee und Rüdigerstraße und Gotlindestraße.

Die Straßen Alfredstraße, Schottstraße, Atzpodienstraße, Rüdiger (von der Schott- bis zur Siegfriedstraße) und Siegfriedstraße (zwischen Rüdiger- und Gotlindestraße) sind nachts (22-6 Uhr) als Tempo-30 Zone ausgewiesen. Für den Bereich südlich der Rüdigerstraße hat der Bezirk einen Antrag auf die Ausweitung der Tempo 30-Zone gestellt.

Ein verkehrsberuhigter Bereich ist am Kunzeweg und in der Kubornstraße nördlich der Normannenstraße ausgewiesen.

Für die übrigen Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

### 3.8.6 ZUSTAND DES STRABEN- UND GEHWEGNETZES

Der Straßenbelag variiert innerhalb des UG. Während Hauptachsen, wie Rusche- und Siegfriedstraße in den letzten Jahren neu asphaltiert wurden, sind die Seitenstraßen, insbesondere im Nibelungenviertel, zumeist mit Großstein gepflastert, das teilweise in sehr schlechtem Zustand ist. Etwa 3,7 ha (das entspricht rd. 10 %) der gewidmeten Verkehrsfläche weisen einen Erneuerungsbedarf auf<sup>74</sup>.

Einige Gehwege, insbesondere im südlichen Nibelungenviertel, sind im Entstehungszustand mit Bernburger Mosaik und Granitplatten erhalten. Etwa

---

<sup>74</sup> Siehe Karte ERNEUERUNGSBEDARF STRASSEN UND GEHWEGE im Anhang

1,7 ha (14 % der Gehwegflächen) weisen einen Erneuerungsbedarf auf. Diese Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Gehwegzustand und machen keine Aussage über gestalterische Aspekte. Darüber hinaus sind etwa 50 % der Baumscheiben zu klein, wodurch Gehwegschäden bereits entstanden oder zu erwarten sind.

### 3.8.7 RUHENDER VERKEHR

Insgesamt ist das Gebiet ausreichend mit Parkplätzen versorgt.

Es gibt keine Stellplatzplanung für das UG. In den meisten Straßen ist beidseitiges Parken erlaubt, in der Regel in Längsanordnung, bisweilen auch als Längsparken auf der einen und Querparken auf der anderen Straßenseite.

Spürbare Defizite bestehen rund um das Oskar-Ziethen-Krankenhaus und das Arbeitsamt, beide Einrichtungen stellen keine eigenen Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung<sup>75</sup>. Derzeit nutzt das Arbeitsamt den (eigentlich freizuhaltenen) Grünstreifen entlang der Ruschestraße als Parkfläche.

Der Parksuchverkehr rund um das Oskar-Ziethen-Krankenhaus/ Bereich Alte Frankfurter Allee stellt eine Belastung für die Bewohner dar, die sich mit dem Einzug der Kinderklinik 2012 weiter verschärfen wird.

### 3.8.8 ÖPNV

Das UG ist durch die Liniennetze der BVG und der Berliner S-Bahn gut erschlossen. Dabei kommt dem Knoten Bahnhof Lichtenberg sowohl als Umsteigebahnhof zwischen Fern-, U-, S- und Straßenbahn sowie dem Busnetz als auch als Einsteige- und Zielbahnhof für die Bewohner des Gebiets besondere Bedeutung zu.

Wichtige Verkehrsmittel sind die am westlichen und östlichen Rand des UG verlaufenden S-Bahn-Linien S 41, 42/Ring, 8, 85, 9 (Bahnhof Frankfurter Allee) bzw. S 5, 7 und 75 (Bahnhof Lichtenberg) und die in Ost-West-Richtung verlaufende U-Bahnlinie 5 (Alexanderplatz-Hönow) mit den Bahnhöfen Magdalenenstraße und Lichtenberg.

Der westliche Teil des Gebiets um das Rathaus wird durch die MetroTram-Linie M 13 (Virchow-Klinikum->S Warschauer Straße) und Straßenbahnlinie 16

---

<sup>75</sup> 2007 wurden Vorbescheidsanträge des OZK auf Neubau von Parkhäusern in entweder Fanningerstraße 39/41 oder Siegfriedstraße 211 abschlägig beurteilt, da sich die geplanten Maßnahmen nicht in die nähere Umgebung eingefügt hätten; am Standort Siegfriedstraße waren zudem Denkmalschutzbelange maßgeblich.

(Ahrensfelde <>Scharnweberstraße) versorgt, die durch die Möllendorffstraße verlaufen. Im Osten verkehren im Verlauf der Siegfriedstraße die Straßenbahnlinien 18 (von und nach Rieser Straße) und 21 (von und nach S Schönevide/Sterndamm) und (nördlich der Rüdigerstraße) die Buslinien 240 (S+U Hauptbahnhof <> S Storkower Straße) und 256 (nach Norden zur Siedlung Wartenberg) sowie die Nachtbuslinien N50 (U Tierpark <> Buchholz-West) und N56 (U Magdalenenstraße <> Wartenberg). Die Linien 240, N50 und N56 werden über die Alfredstraße/Schottstraße (Richtung Süden) und Atzpodienstraße (Richtung Norden) an die Frankfurter Allee angebunden. Die Buslinie 193 bindet den S+U-Bahnhof Lichtenberg/Siegfriedstraße an das Nibelungenviertel, das Kinderkrankenhaus Lindenhof und den Zentralfriedhof an. Der Nachtbus N94 verkehrt vom U-Bahnhof Magdalenenstraße zum U-Bahnhof Hermannplatz. Entlang der Frankfurter Allee verläuft die Nachtbuslinie N5 (Hackescher Markt <> Hellersdorf).

Anwohner im östlichen Bereich des UG und Besucher des Zentralfriedhofs befürchten, dass mit dem Umzug der Kinderklinik zum Standort des OZK (voraussichtlich 2012) die Buslinie 193 entfallen wird.

### 3.8.9 RADVERKEHR

Radverkehrsanlagen bestehen entlang der Frankfurter Allee, der Möllendorffstraße und der südlichen Ruschestraße (bis Normannenstraße) jeweils in beiden Richtungen (bzw. Bussonderfahrstreifen im östlichen Bereich der Frankfurter Allee). Über die Frankfurter Allee fehlen überwiegend Querungsmöglichkeiten.

Durch das Gebiet verlaufen keine stadtweiten Fahrradroutes. Unmittelbar nördlich an das UG angrenzend verläuft entlang der Bornitzstraße die 20km lange Route RR8 vom Schlossplatz im Berliner Zentrum nach Hellersdorf und Hoppegarten. Mit dem geplanten Zugang zum Landschaftspark wird eine Anbindung an das UG entstehen<sup>76</sup>.

### 3.8.10 FUßGÄNGER

Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen, in Bereichen übergroßen Verkehrsflächen und fehlender Querungsmöglichkeiten sind Fußgänger im UG deutlich benachteiligte Verkehrsteilnehmer. Gehwegvorstreckungen gibt es nur entlang der Fanningerstraße; hier äußerten Bürger vielfach den Wunsch nach weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

---

<sup>76</sup> Siehe auch 2.7.3

Eine Gefahrenstelle stellt laut Hinweisen aus der Bevölkerung der Standort der Ampelanlage an der Gotlinde-/Siegfriedstraße dar. Hier fehlt eine Querungsmöglichkeit nördlich der Gotlindestraße.

### 3.9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Als Informationsgrundlage für die Analyse der technischen Ver- und Entsorgung dienten Leitungskarten der Netzbetreiber.

Die Leitungen der technischen Infrastruktur in UG haben in der Regel ausreichende Kapazitäten. Eine Grunderneuerung der Leitungsnetze erfolgte bislang überwiegend nicht, seit 1990 werden die Leitungen nach Bedarf repariert und erneuert.

#### 3.9.1 ELEKTRIZITÄT

Netzbetreiber ist die Vattenfall Europe AG. Das UG wird seit Mitte der 1980er Jahre vom Umspannwerk Gürtelstraße versorgt, in dem die Stromspannung von 110 auf 10 KV Mittelspannung transformiert wird. Im UG gibt es ca. 30 Umspannstationen, die den Strom von 10 auf 0.4 KV Niederspannung für den Hausgebrauch transformieren. Die meisten dieser Stationen befinden sich im Eigentum der Vattenfall (Netzstationen), die anderen sind in Privatbetrieb (Kundenstationen), wie z.B. auf dem MfS-Areal mit dem dazugehörigen Privatnetz.

Das Netz ist relativ neu und in gutem Zustand. Schäden sind in der Regelsituationsbedingt, z.B. durch Fremdeinwirkung. Die Kapazität des Stromleitungsnetzes reicht aus, um eine sichere Versorgung zu gewährleisten.

#### 3.9.2 FERNWÄRME

Netzbetreiber ist die Vattenfall Europe AG. Das Gebiet verfügt über eine moderne Wärmeversorgung, überwiegend mit Fernwärme und Erdgas. Vereinzelt wird mit Heizöl und Kohle geheizt<sup>77</sup>.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere Fernwärmetrassen, die Bestandteil eines Verbundnetzes mit den Erzeugern des HKW Klingenberg in Rummelsburg und bei Kapazitätsengpässen des HKW Lichtenberg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind.

---

<sup>77</sup> Vgl. SenStadt (2005)

Vattenfall betreibt keine Blockheizkraftwerke im Gebiet. Es gibt keine Kenntnisse über andere mögliche Betreiber von Blockheizkraftwerken, etwa die GASAG oder die Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin.

### 3.9.3 GAS

Netzbetreiber ist die Netzwerkgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, (NBB). Das gesamte Gebiet ist ausreichend mit Gas versorgt. Die Anlagen haben einen Betriebsdruck > 4 bar.

In der Dietlindestraße befindet sich eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird. In der Gotlindestraße befindet sich eine Kunden-Gasdruck-Regelanlage.

Die Leitungen auf dem ehemaligen MfS-Areal sind nur unvollständig bekannt. Das Netz der Gasleitungen auf dem Areal der Kinderklinik Lindenhof ist nicht bekannt, da es sich nicht im Eigentum der NBB befindet.

### 3.9.4 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Anders als die Berliner Innenstadt, die über ein Mischsystem verfügt, wird das Untersuchungsgebiet über ein Trennsystem von Abwasser und Regenwasser entsorgt. Netzbetreiber sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB). Zwischenpumpwerke gibt es im UG nicht. An der Westseite der Lichtenberger Brücke gibt es ein Regenpumpwerk, nördlich der Kinderklinik Lindenhof ein Regenrückhaltebecken<sup>78</sup>.

Die bestehenden Netze sind in einem betriebsfähigen Zustand. Seit 1990 fanden keine umfassende Erneuerung des Systems, sondern nur punktuelle Verbesserungen statt, meist im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen (so liegen beispielsweise in der Fanningerstraße noch Rohre aus dem Jahr 1933). Bei Abwasserleitungen werden schadhafte Leitungen erneuert, während Trinkwasserleitungen ausgewechselt werden, wenn ihre statistische Bilanz schlecht ist und sie mehrmals repariert werden mussten.

Im UG befindet sich ein Löschwasserbrunnen (gegenüber der Frankfurter Allee 149).

---

<sup>78</sup> Das Becken befindet sich im Eigentum von SenGUV und wird von der Senatsverwaltung betrieben.

### 3.9.5 TELEKOMMUNIKATION

Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH. Die Leitungen wurden nach der Wende umfassend erneuert. Die Gebietsversorgung ist gewährleistet. Informationen über die Bandbreite der Internetleitungen liegen nicht vor.

## 3.10 UMWELTBEDINGUNGEN

### 3.10.1 GEOLOGISCHE SITUATION UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord liegt an der südlichen Grenze der Hochfläche des Barnims zum Berlin-Warschauer-Urstromtal. Das Gelände des Gebiets steigt im Mittel von der Frankfurter Allee im Süden zur Gotlindestraße im Norden um ca. 13 m an<sup>79</sup>. Der Boden besteht im Großteil des Gebiets aus Geschiebemergel und Geschiebelehm. In den südlichen Teilen der Blöcke entlang der Frankfurter Allee, zwischen Möllendorffstraße und Atzpodienstraße, ist Talsand die bestimmende Bodenqualität. In diesem Bereich liegen zudem die Hauptgrundwasserleiter. Der Flurabstand des Grundwassers (Abstand zwischen OKT und Grundwasser) liegt überwiegend in einer Tiefe von 20 - 30 m. Im westlichen Bereich zwischen Frankfurter Allee bis etwa zur Dottistraße, steht das Grundwasser in geringerer Tiefe von 3 - 7 m an<sup>80</sup>.

### 3.10.2 ALTLASTEN

Für das UG sind im Altlastenkataster, das beim Bezirksamt Lichtenberg geführt wird, insgesamt 21 Flurstücke eingetragen<sup>81</sup>:

Grundstück/Adresse	Kategorien gemäß BBodSchG
Dottistr.10,11/ Ruschestr. 6-8	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orientierende Erkundung
Siegfriedstr. 11	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Kriemhildstr. 23	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Siegfriedhöfe	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Möllendorffstr. 7-9/ Normannenstr. 42/ R.- Reusch-Str. 19/33	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Lindenhof	Verdachtsfläche, kein Gutachten
OZK	Verdachtsfläche, kein Gutachten

<sup>79</sup> Siehe Karte GELÄNDEHÖHEN im Anhang

<sup>80</sup> Vgl. SenStadt (2009f)

<sup>81</sup> Siehe Karte ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN im Anhang

Frankfurter Allee 195	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orientierende Erkundung
Fanningerstr.39	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Gotlinde-/ Ruschestr.	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Dottistr.1-6/ Frankfurter Allee 153	altlastenverdächtige Fläche mit Teilsanierung
HOWOGE Frankfurter Allee 147-149	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orientierende Erkundung
Hubertusstr. 18	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung
Dietlindestr. 8	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung
Dankwartstraße	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung
Wotanstr. 29	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung
Rathausstr.11,12	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Frankfurter Allee 145	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Fanningerstr.41	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung
Kriemhildstr. 8-22	Altlast mit erfolgter Teilsanierung
Frankfurter Allee 165	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orientierende Erkundung

### 3.10.3 KLIMA

Das Klima im UG ist laut Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Klimazone 3 zugeordnet. Dies bedeutet eine mittlere Temperaturabweichung im Vergleich zu Freilandverhältnissen von etwa 9,5 °C. Das Risiko für bioklimatische Reize ist gering, eine Gefährdung durch Schwüle ist mäßig. Lokal kann es in Teilbereichen des UG zu turbulenteren Windverhältnissen kommen. Davon gefährdet sind der westliche Abschnitt der Gotlindestraße und der Teilabschnitt Frankfurter Allee zwischen Siegfriedstraße und Atzpodienstraße.

### 3.10.4 LUFT

Für den Bereich der Frankfurter Allee werden keine Messdaten zur Luftbelastung erhoben. Es gibt jedoch Berechnungen, wonach die Luftbelastungen in Folge der Straßenbreite der Allee und der offenen, zurück gesetzten Bebauung auf der Südseite erheblich geringer sind als z.B. im Bereich der Frankfurter Allee westlich des S-Bahnhofs Frankfurter Allee.

### 3.10.5 LÄRM

Laut der umfassenden Untersuchungen, die 2008 im Rahmen der Lärminderungsplanung für das „Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord“,

angestellt wurden, ist das UG im gesamtstädtischen Vergleich in Teilbereichen überdurchschnittlich lärmbelastet<sup>82</sup>.

### Lärmquellen

Hauptverursacher der Lärmbelastungen ist der Straßenverkehr in Form von Erschließungsverkehr und kleinräumigem Durchgangsverkehr. Ein großräumiger Durchgangsverkehr findet nur im Randbereich statt. Weitere Lärmquellen sind der Straßenbahnverkehr (in Möllendorff-, Siegfried-, Fanninger- und Gudrunstraße) sowie der S-Bahn- (Linien S 5, S 7 und S 75), Regional- und Fernverkehr (östlich der Gudrunstraße)<sup>83</sup>. Starke Lärmbelastungen aus Industrie- und Gewerbenutzungen entstehen nicht.

Die problematische Lärmsituation wird verstärkt durch enge Straßenräume im UG und durch die Kombination von Kfz- und Straßenbahnverkehr; letzterer erreicht stellenweise die Lärmwerte des Straßenverkehrs<sup>84</sup>. Lärmerhöhend um 2 dB(A) im Kfz-Verkehr wirken die als Großverbundplatte verlegten Straßenbahngleise in der Siegfriedstraße und Gudrunstraße jeweils zwischen Fanningerstraße und Alter Frankfurter Allee<sup>85</sup>.

### Lärmbelastungen/ Lärmbetroffenheiten

Am höchsten lärmbelastet sind Frankfurter Allee (75 dB(A) tags/68 dB(A) nachts), Siegfriedstraße (73 dB(A) tags/66 dB(A) nachts) und Alfredstraße (72 dB(A) tags/66 dB(A) nachts). Weitere Straßen mit hoher Lärmbelastung sind Rusche-, Möllendorff-, Atzpodien- und der mittlere Abschnitt der Rüdigerstraße. Besonders lärmbelastet ist die Freifläche an der Frankfurter Allee/Möllendorffstraße. Entlang der Frankfurter Allee sind die Abschnitte direkt östlich des S-Bahnhofs Frankfurter Allee sowie östlich und westlich der Einmündung Alfredstraße besonders belastet.

Die Mehrzahl der Bewohner im UG erfährt Lärm über dem gesundheitlichen Schwellenwert. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen werden im Lärminderungsplan zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden

---

<sup>82</sup> Vgl. SenGUV (2008)

<sup>83</sup> Die Lärmbelastung aus Regional-, Fern- und S-Bahn-Verkehr ist besonders hoch östlich der Kriemhildstraße, wo die Bahntrasse aus der Senke kommt und es keine lärmmindernde Bebauung gibt.

<sup>84</sup> In der Möllendorffstraße sind Straßenbahn und Straßenverkehr gleich starke Lärmemittenten. In Abschnitten von Fanninger- und Gudrunstraße erreichen die Lärmwerte der Straßenbahn im Nachtzeitraum das Niveau des Kfz-Verkehrs.

<sup>85</sup> Diese Gleisabschnitte werden voraussichtlich im Zuge des Rückbaus der Wendeschleife Siegfried-/Fanninger-/Gudrunstraße und der Anlage der neuen Haltestelle in der Alten Frankfurter Allee ab 2012 erneuert.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Tagsüber sind im „Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord“, das etwas größer ist als das Untersuchungsgebiet, 25 % der Anwohner von Lärmbelastungen über 70 dB(A) betroffen, 85 % von Belastungen über 65 dB(A). Entlang der Frankfurter Allee sind 29 % der Anwohner von Lärmbelastungen über 70 dB(A) und alle Anwohner von Belastungen über 65 dB(A) betroffen. Nachts sind im gesamten Konzeptgebiet 61 % von einer Lärmbelastung über 60 dB(A) betroffen, 97 % von einer Belastung über 55 dB(A). Entlang der Frankfurter Allee sind 58% der Anwohner von Lärmbelastungen über 60 dB(A) und alle Anwohner von Lärmbelastungen über 55 dB(A) betroffen.

Im Rahmen der Lärminderungsplanung werden Einwohnerdichte und Lärmpegel in Zusammenhang gebracht. Die höchste Betroffenheit wurde diesbezüglich in Abschnitten der Frankfurter Allee, Siegfriedstraße und Alfredstraße ermittelt.

### 3.11 ÜBERSICHT STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Thema/ Ressort	Stärken/Potenziale	Schwächen/Erfordernisse
Gebiets- funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachgefragter Wohnstandort</li> <li>• Standort von wichtigen, z.T. stadtweit bedeutsamen Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen (darunter zahlreiche Einrichtungen im Gesundheitsbereich)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• negatives Gebietsimage bei Außenstehenden</li> <li>• fehlende Wohngebietszentren</li> </ul>
Gebäude/ Liegen- schaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitgehend sanierter Bestand</li> <li>• Flächenpotenziale für Neubauten</li> <li>• viele historisch bedeutsame Gebäude</li> <li>• relativ hoher Anteil an kommunalen Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umfangreicher aktueller und absehbarer Leerstand von Infrastruktur- und Verwaltungsstandorten</li> <li>• umfangreiche brachliegende Flächen</li> <li>• dringender Sanierungsbedarf Hubertusbad</li> <li>• nicht erhaltenswerte und leerstehende Bausubstanz</li> <li>• energetischer Sanierungsbedarf bei ca. 40 % der Wohngebäude</li> </ul>
Räumliche Struktur / Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche mit angenehmem Maßstab in der Bebauungsstruktur</li> <li>• umfangreicher und schöner Straßenbaumbestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zahlreiche Gestaltbrüche und stadträumliche Barrieren (große Gebäudekomplexe, Verkehrsstrassen, brachliegende Flächen)</li> <li>• z.T. überdimensionierte Straßenbreiten</li> </ul>

Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stabile Einwohnerzahl (letzte 3 Jahre)</li> <li>• im Berliner Vergleich junge Bevölkerung</li> <li>• gesunkene Anzahl Transferempfänger</li> <li>• Zunahme sozialversicherungspflichtiger Arbeitsverträge</li> </ul>	
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend zeitgemäße Ausstattung</li> <li>• gute Belüftung und Belichtung</li> <li>• insgesamt geringer Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% des WE-Bestandes sind 1- und 2-Zimmer-WE</li> <li>• Defizit an ausreichend großem Wohnraum für Familien</li> <li>• Defizit an barrierefreiem Wohnraum</li> <li>• relativ hoher Leerstand im südlichen Nibelungenviertel im EG-Bereich</li> </ul>
Einzelhandel / Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu Ringcenter I-III</li> <li>• viele Restaurants verschiedener Preisklassen und Ausrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Einkaufsmöglichkeiten von Waren des täglichen Bedarfs in Wohnungsnähe</li> <li>• wenige Cafés</li> <li>• vorhandene Standorte überwiegend in Randlage</li> <li>• geringe Attraktivität und Aufenthaltsqualität an der Frankfurter Allee</li> </ul>
Grün- und Freiflächen/ öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• relativ hoher Grün- und Freiflächenanteil</li> <li>• umfangreicher, z.T. alter Baumbestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig Nutzungsmöglichkeiten und geringe gestalterische Qualität der Grün- und Freiflächen</li> <li>• fehlende Vernetzung</li> <li>• fehlende Anbindung an Landschaftspark</li> <li>• hohes Defizit an Spielplätzen (Versorgungsrate 6-10 %)</li> <li>• geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum (Dominanz von Verkehrsflächen, Defizit an Sitzmöglichkeiten und Fahrradständern)</li> <li>• z.T. Probleme mit Hundekot</li> </ul>
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Kapazitäten an Schülerplätzen ; Potenziale für Zuwachs im Bestand vorhanden</li> <li>• ausreichend Kapazitäten für Sport an Schulen/ in Vereinen</li> <li>• vielfältiges Kita-Angebot und gute Standortverteilung</li> <li>• stark nachgefragte Jugendfreizeiteinrichtungen mit ausgeprägter Profilierung</li> <li>• Vielzahl ansässiger sozialer/sozio-kultureller Einrichtungen</li> <li>• überregional bedeutsame Forschungs- und Gedenkstätte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erheblicher baulicher Sanierungsbedarf der Oberschule</li> <li>• umfassender Maßnahmenbedarf bei Pausenhof- und Freiflächen</li> <li>• umfassender Sanierungsbedarf bei allen Schulsportanlagen</li> <li>• keine Angebote im Bereich niedrigschwelliger / spontaner sportlicher Betätigungen</li> <li>• Kapazitätsgrenzen der Kitas erreicht</li> <li>• umfangreiche Bau- und Ausstattungsmängel bei großem Teil der Kita-</li> </ul>

	<p>Normannenstraße /“Stasimuseum“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zahlreiche, z.T. stadtwweit bedeutsame Einrichtungen des Gesundheitswesens</li> </ul>	<p>Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klärungsbedarf der Eigentumsverhältnisse Kita-Freifläche Hubertusstraße</li> <li>• Kapazität der Jugendfreizeiteinrichtungen nicht bedarfsdeckend</li> <li>• Randlage bzw. Lage außerhalb des UG der Jugendfreizeiteinrichtungen</li> <li>• fehlendes Angebot für bewegungsorientierte Freizeitgestaltung für Jugendliche</li> <li>• fehlende zentrale Begegnungsstätte/Kiezhaus</li> <li>• vorhandene soziale/sozio-kulturelle Angebote sprechen nicht alle Bevölkerungsgruppen an</li> </ul>
Verkehr / Straßenraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• guter ÖPNV –Anschluss</li> <li>• Zustand der Straßen- und Gehwege überwiegend gut</li> <li>• ausreichend Kapazitäten für Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (z.T. sehr) hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet und auf umgebenden Straßen</li> <li>• Bedarf an Radwegen im Gebiet und Querungsmöglichkeiten über die Frankfurter Allee</li> <li>• umfangreicher Bedarf an Gehwegvorstreckungen</li> <li>• Gehwegschäden im südlichen Nibelungenviertel</li> <li>• Gefahr wg. Standort Ampelanlage Gotlinde-/Siegfriedstraße</li> <li>• Belastungen durch Parksuchverkehr im Bereich Arbeitsamt und OZK/Alte Frankfurter Allee</li> <li>• absehbare Defizite bei gebietsinterner Erschließung</li> <li>• z.T. lange Wege</li> </ul>
Technische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Netzkapazitäten</li> <li>• überwiegend moderne Wärmeversorgung, v.a. mit Fernwärme</li> <li>• Trennsystem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i.d.R. keine Grunderneuerung der Leitungsnetze</li> </ul>
Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländehöhenunterschied (13 m) als Potenzial für „Sonnenfalle“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Verkehrslärmbelastung</li> <li>• Vielzahl altlastenverdächtiger Flächen</li> </ul>

# 4.

# LEITBILDER



#### 4.1 LEITBILD FÜR DAS GESAMTGEBIET

##### **FAN – Das gesunde, ökologische Modellgebiet mit besonderen Orten**

Die bisherige Analyse und Befragungen verdeutlichen die Stärken des Gebiets FAN, darunter seine Qualität als innenstadtnaher Wohnstandort und seine Leistungskraft als Gesundheits- und Verwaltungsstandort. Allerdings wird das Image des Gebiets diesen Stärken nicht immer gerecht.

Mit dem Leitbild **Gesundheit, Ökologisches Modellgebiet, besondere Orte** bietet sich die Chance, vorhandene Qualitäten zu profilieren. Dabei werden die Potenziale des Gebiets anknüpfend an bestehende Ankerpunkte ausgebaut.

Gesundheit gehört zu den primären Wachstumsbranchen der Berliner Wirtschaft; Ökologie und damit auch Energieeffizienz und Klimaschutz sind ein Gebot der Zeit. Das Gebiet Frankfurter Allee Nord hat gute Voraussetzungen, an diesen Entwicklungen teilzuhaben und von ihnen zu profitieren.

Der thematische Entwicklungsansatz bietet insbesondere die Chance einer gezielten Steuerung der Nachnutzungen von großflächigem -aktuellem oder absehbarem- Leerstand an Orten wie

- ehemaliges MfS-Areal
- Hubertusbad
- Kinderklinik Lindenhof

und der Entwicklung weiterer besonderer Orte/Räume wie

- „Grüne Insel Frankfurter Allee“<sup>86</sup>
- Schulkomplex Rüdigerstraße
- Alte Frankfurter Allee<sup>87</sup>
- Eingangsbereich Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße
- „Train-Spotting-Lichtenberg“ mit Vorplatz Zentralfriedhof<sup>88</sup>

Ebenso können Neubaupotenziale im Untersuchungsgebiet entsprechend dem Leitbild gezielt gesteuert werden.

Das bauliche Symbol im UG für das Leitbild könnte das „Ökodrom“ sein. Mit innovativer Architektur und nach neuestem Energie-Standard könnte ein Ort entstehen, an dem Umweltthemen gebündelt ihren Platz haben: Planungs- und Forschungsbüros, Umweltinitiativen, Labore, Tagungsräume und ein Café mit Informations- und Ausstellungsmöglichkeiten. Mögliche Standorte sind der Eingangsbereich Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße und das ehemalige MfS-Areal.

---

<sup>86</sup> Siehe unter 5.1.4

<sup>87</sup> Siehe ebd.

<sup>88</sup> Siehe ebd.

Darüber hinaus kann das Leitbild den Rahmen für alle städtebaulichen und Erneuerungsmaßnahmen setzen und erster Ansatzpunkt einer Imageprofilierung werden. Gebietsweit sollen alle erforderlichen Baumaßnahmen - ob im Hochbau, Maßnahmen bei Straßen und Gehwegen, die Erneuerung oder Neuanlage von Freiflächen und Spielplätzen - nach ökologischen Kriterien und unter gesundheitsfördernden Aspekten geplant und ausgeführt werden. Nachfolgend sind Maßnahmenvorschläge für die verschiedenen Ressorts aufgeführt:

#### Soziale Infrastruktur

- an vorhandenen Sportanlagen werden Fitnessmöglichkeiten etabliert/ausgeweitet
- vorhandene Einrichtungen machen Schwerpunktangebote im Bereich Bewegung/Ernährung („die bewegte Schule“, gesunde Schulkost, o.Ä.)
- Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle zum Thema und als Begegnungsort
- Einrichtung eines MachMit-Museums für alle Generationen
- Ökologisch modellhafte Gestaltung öffentlicher Einrichtungen
- Architektonische Gestaltung von öffentlichen Einrichtungen als „Hingucker“ (Beispiel Hundertwasser-Grundschule in Wittenberg).

#### Grün- und Freiflächen, Verkehr

- Vernetzung des öffentlichen Raums und Anlage von Orten für Fitness und Begegnung (z.B. generationenübergreifender Gesundheitspfad als Anbindung zum Landschaftspark Herzberge, Motorikpark)
- Neuanlage/Umgestaltung von Spielplätzen unter passendem Motto (z.B. „Olympia“, „Artistik“, „Wasser in Bewegung“)
- „Barrierefreier Kiez“ fördert Spaziergänge und Bewegung
- Plätze und öffentlicher Straßenraum werden durch temporäre und permanente Aktionen (Workshops, Installationen etc.) aufgewertet, belebt und für verschiedene Nutzer erlebbar gemacht.
- Schleichwege im Grünen führen durch den Kiez

Ein Leitsystem verbindet geschichtlich bedeutsame Orte, wie die Blutmauer für ermordete Spartakuskämpfer an der Möllendorffstraße, das Gefängnis an der Magdalenen-/Alfredstraße, das Ergänzungsareal des ehemaligen MfS an der Gotlindestraße und den Sozialistenfriedhof am östlichen Rand des Gebiets. Ein ausgeschilderter Rundweg führt zu den zahlreichen Denkmälern des Gebiets (z.B. Rathaus, Glaubenskirche, ehemalige Schulen); Informationstafeln erzählen deren Geschichte.

### Wohnen

- Stärkung der Barrierefreiheit durch Nachrüstung der Gebäude mit Aufzügen, altersgerechte Ausstattung der Wohnungen
- Energetische Sanierung
- Ökologische Modellprojekte

Zudem sind die Themen Gesundheit und Ökologie bestens geeignet für Projekte wie z.B.:

- „Fifty/Fifty“ (Projekt an und mit Schulen zur Einsparung von Energie)
- „Einer dir – Einer mir“ (Mülltrennung im öffentlichen Raum)
- „AlterNative Mobilität“
- „Gebiet der kurzen Wege“

Mit diesen Projekten kann sich die Bevölkerung aktiv und generationenübergreifend für ihren Stadtteil, ihren Wohnhof, ihre Schule etc. einsetzen und ihren Kiez erneuern.

## 4.2 ENTWICKLUNGSSZENARIEN FÜR BESONDERE ORTE

### 4.2.1 EHEMALIGES MFS-AREAL

Denkbar wäre ein Teilabriss von Gebäuden, um eine grüne Durchwegung oder einen Park zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung könnte das Ökodrom auch hier seinen Standort finden und das bestehende Ärztehaus aufgewertet werden.

Und/oder

Ausbau zum Ort der Bildung und Information von nationaler Bedeutung.

Eine Bandbreite von städtebaulichen Lösungen ist für das Gelände denkbar: vom Erhalt des Ensembles als Zeitdokument eines Kapitels der deutschen Geschichte, über eine stadträumliche Neuordnung mit Teilabrissen und der Anlage eines neuen Parks, der als „Freiluftmuseum“ über die Geschichte des Ortes informiert, bis hin zur neuen Mischnutzung aus kulturellen und Wohnnutzungen. (Die Auseinandersetzung mit der Geschichte und Struktur des MfS-Areals wird zunächst in einem Studienprojekt der Universität Cottbus ab Oktober 2009 intensiviert, bei dem u.a. Entwicklungsvorschläge und Grundlagen für einen geplanten späteren internationalen Wettbewerb erarbeitet werden.)

#### 4.2.2 FRANKFURTER ALLEE

Stärkung der Wirtschaftskraft durch gezielte Ansiedlung von Gewerbe und Forschungseinrichtungen im Gesundheitsbereich; Ausnutzen von Synergieeffekten. Durch ihre Lagegunst (Südexposition) ist entlang der Frankfurter Allee ein Umbau/ Neubau zu Passiv-Energie-Häusern zu prüfen, ggf. mit Vorsatzschale („Sonnenfalle“). Auch der Einbau kleiner Windenergie-Anlagen ist denkbar.

Und/ oder

Verstärkte Ansiedlung preiswerter, gut an den ÖPNV angebundener, niveauvoller, umweltfreundlicher Hostels. Aktivierung und Reduzierung des Gewerbeleerstands durch kulturelle Nutzungen.

#### 4.2.3 HUBERTUSBAD

Wiedereröffnung als Bade-, Fitness- und Wellness-Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oskar-Ziehen-Krankenhaus.

Und/ oder

Kulturelle Nachnutzung des ehemaligen Hubertusbades. „Zeichen“-Setzung durch öffentlichkeitswirksames Ereignis, wie z.B. eine Ideenwerkstatt mit Künstlern.

Denkbar wären auch eine Kombination von Ateliers und Wohnungen im Gebäude sowie eine kombinierte Nutzung von kulturellen und Gesundheitsnutzungen<sup>89</sup>.

#### 4.2.4 KINDERKLINIK LINDENHOF

Nachnutzung als Medizincampus und als generationsübergreifendes Wohnprojekt mit begleitenden Angeboten (z.B. Kinderbetreuung/Kinderland, Nachhilfe, altengerechte Pflege-, Sport- und Freizeitangebote). Öffnung der Angebote für die Bevölkerung im Umfeld, insbesondere für ältere Bewohner der „Lockerer Stadt“ und zugezogene Familien von den neubebauten Grundstücken z.B. an der Kriemhildstraße und aus dem nördlichen Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebietes.

Und / oder

Ausbau zum Wohn- und Kreativstandort mit Ateliers und Ausstellungen<sup>90</sup>.

---

<sup>89</sup> Der Liegenschaftsfonds Berlin als Eigentümer des Hubertusbades priorisiert eine kulturelle Nachnutzung, da er eine Wiedernutzung des Bades aufgrund des baulichen und technischen Zustands für ausgeschlossen hält.

### 4.3 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Ausgehend von den bestehenden Substanz- und Funktionsmängeln im UG<sup>91</sup>, insbesondere:

- dem umfänglichen aktuellen bzw. absehbaren Leerstand von Infrastruktur- und Verwaltungsstandorten
- den qualitativen und quantitativen Defiziten im Bereich Grün- und Freiflächen/ Spielangebote
- der mangelnden Vernetzung der bestehenden Freiflächen und fehlenden Anbindung an den geplanten Landschaftspark Herzberge
- den erheblichen Gestaltbrüchen in der städtebaulich-räumlichen Struktur, den stadträumliche Barrieren in Form großer Gebäudekomplexe, Verkehrsstrassen und brachliegender Flächen
- der unzureichenden Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes
- der ungünstigen räumlichen Verteilung und des teilweise schlechten baulichen Zustands von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- der unzureichenden Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- den ungünstigen Bedingungen für Fußgänger und Fahrradfahrer
- der Verkehrsbelastungen
- dem negativen Gebietsimage

und im Hinblick auf das Leitbild für das Gebiet:

- Sicherung und Entwicklung des UG als ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Sicherung und Entwicklung des UG als Gesundheitsstandort
- umfassende ökologische Erneuerung des Gebiets

wurde das Handlungs- und Maßnahmenkonzept erarbeitet. Mit dem integrierten Entwicklungskonzept<sup>92</sup> sind die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt.

<sup>90</sup> In beiden Fällen wird eine rechtzeitige Sicherung von Grünflächen zur öffentlichen Nutzung angestrebt.

<sup>91</sup> Siehe Tabelle 3.11 und Karte POTENZIALE UND DEFIZITE im Anhang

<sup>92</sup> Siehe Karte INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT im Anhang

# 5.

# KONZEPT



## 5.1 ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass sowohl bei bedeutenden Schlüsselstandorten erhebliche städtebauliche Missstände und Defizite vorliegen, als auch, dass bei der bedarfsgerechten Versorgung der Bewohner des Gebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur teilweise erheblicher Nachholbedarf besteht. Neben einem eklatanten Mangel an öffentlichen Spielplätzen und Defiziten im öffentlichen Raum sind erhebliche Baumängel bei Straßen- und Gehwegen sowie in der Qualität der öffentlichen Freiflächen festgestellt worden. Negativ wahrgenommen werden auch die Lärmbelastungen durch den Verkehr insbesondere an der Frankfurter Allee sowie an den durch das Gebiet führenden Durchgangsstraßen. Im Folgenden werden die erforderlichen Maßnahmenvorschläge bezogen auf die jeweiligen Ressorts dargestellt, ergänzt von Maßnahmen, die im Rahmen des Konjunkturpakets II gefördert werden.

### 5.1.1 MAßNAHMEN SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Die im Gebiet vorhandenen Einrichtungen sind zu erhalten. Durch bauliche Maßnahmen mit ökologischem Anspruch sind sie funktionell aufzuwerten und zu stabilisieren. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen an Bestandseinrichtungen basieren auf den Angaben der jeweiligen Fachverwaltung bzw. auf eigenen Einschätzungen. Die Vorschläge und groben Kostenschätzungen erübrigen nicht genaue Ermittlungen von Maßnahmen- und Finanzierungsbedarfen im Vorfeld von z.B. Programmplanungen:

#### Schulen

##### „Oberschule am Rathaus“ (Denkmalobjekt)

- Sanierung der Fassade des Schulgebäudes
- Erhalt und Sanierung der vorhandenen originalen Fenster und Eingangstüren, ggf. denkmalgerechte Erneuerung
- Sanierung von Klassenräumen und Aula
- Sanierung Kellergeschoss und Trockenlegung eines Teilbereiches
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Schulfreifläche durch verbesserte Ausstattung

Geschätzte Kosten: ca. 3.060 T€

„Grundschule auf dem lichten Berg“

- Erneuerung der Hausanschluss-Station
- Erneuerung des Fußbodenbelags im Schulgebäude
- Sanierung der ungedeckten Schulsportfläche mit Kleinspielfeld und div. Leichtathletikanlagen
- Errichtung Ballfangzaunanlage
- Sanierung Pausenhoffläche (5.200 m<sup>2</sup>)
- Erneuerung Einfriedung einschließlich Tore

Geschätzte Kosten: ca. 765 T€

Kreativgymnasium, Rüdigerstraße 76

Zusätzlich zu den Maßnahmen im Konjunkturpaket II sind umfassende Maßnahmen zur Erneuerung und Anpassung an zeitgemäße Standards erforderlich

Geschätzte Kosten: ca. 2.200 T€

**Kita**„Singemäuse“, Gotlindestraße 36, 37

Zusätzlich zu den Maßnahmen im Konjunkturpaket II sind die Freiflächen der Einrichtung zu erneuern und neu auszustatten

Geschätzte Kosten: ca. 40 T€

Kita „Bunte Plonzstifte“, Plonzstraße 22

Umfassende energetische Sanierung, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche

Geschätzte Kosten: ca. 500 T€

Kita „Kiezspatzen“, Hubertusstraße 5

Umfassende Sanierungsmaßnahmen sowohl bei der Hülle als auch in den Innenräumen, Erneuerung und verbesserte Ausstattung der Freifläche, vermögensrechtliche Zuordnung der Spielfreifläche

Geschätzte Kosten: ca. 520 T€

Kita der ev. Kirchengemeinde, Schottstraße 6

Aufwertung der Freifläche

Geschätzte Kosten: ca. 10 T€

Kita „Sonnengarten“, Rudolf-Reusch-Straße 57

Umfassende energetische Sanierung, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche

Geschätzte Kosten: ca. 500 T€

**Jugendfreizeiteinrichtungen**JFE Plexus, Siegfriedstraße 29

Umfassende energetische Sanierung, Umbau zu Erweiterung der Kapazität, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche

Geschätzte Kosten: ca. 962,5 T€

JFE „Die Linse“, Parkaue 25 (Verflechtungsbereich)

Sicherung des Standorts und Reduzierung Konfliktpotenzial durch neue Erschließung

Geschätzte Kosten: ca. 20 T€

**Sporteinrichtungen**Sanierung Sporthalle Hagenstraße

Geschätzte Kosten 760 T€

Sporthalle Atzpodienstraße 19, „Grundschule auf dem lichten Berg“

Grundinstandsetzung und energetische Sanierung der Sporthalle einschließlich Dach- und Fassade

Geschätzte Kosten 940 T€

Sanierung Sporthalle Rüdigerstr. 76, Kreativgymnasium

Geschätzte Kosten: 940 T€

Sporthalle „Oberschule am Rathaus“

Grundinstandsetzung und energetische Sanierung der integrierten Sporthalle

Geschätzte Kosten: 990 T€

Hans-Zoschke-Stadion

Erneuerung Einfriedung, Sanierung Kassenhäuschen

Geschätzte Kosten: 128 T€

**Kieztreffpunkt**

Umbau der alten Kaufhalle Rüdigerstraße 75 (Alternativstandort), Neubau auf dem Gelände Hans-Zoschke-Stadion (Alternativstandort)

Geschätzte Kosten: 1.500 T€

**Bibliothek, Frankfurter Allee 149**

Verbesserte Erschließung durch Anlage eine Außentreppe inkl. Baumaßnahmen zur Anpassung im Inneren

Geschätzte Kosten: ca. 50 T€

### Leitsystem

Entwicklung und Umsetzung eines Leitsystems zur Orientierung im Gebiet mit Hinweisen auf Einrichtungen und Projekte sowie besondere Orte, touristische Hinweise; Führung entlang der „Schleichwege“<sup>93</sup> durch das Gebiet

Geschätzte Kosten: ca. 100 T€

### 5.1.2 MAßNAHMEN WOHNEN

Eine der Stärken des Gebietes Frankfurter Allee Nord ist seine Popularität als Wohnstandort, der bislang vor allem Insidern bewusst war. Nicht zuletzt die enge Nachbarschaft zu Friedrichshain, die gute Erschließung des Gebiets und der hohe Anteil an Grünflächen lassen auf eine in der Zukunft wachsende Attraktivität des UG als Wohnort schließen.

Entsprechend den Entwicklungszielen, die Wohnfunktion des UG zu erhalten und auszubauen, das Gebiet für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen und weitestgehend umweltfreundliche Vorhaben mit ökologischem Modellcharakter umzusetzen, sieht das Konzept die folgenden Maßnahmen vor:

Für den größer werdenden Anteil von Senioren an der Bevölkerung im UG sollte geeigneter, barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. So sollte u.a. in der „Lockerer Stadt“ eine mögliche Nachrüstung mit Aufzügen geprüft werden.

Bei Leerständen im EG-Bereich ist neben einer gewerblichen Nutzung bei entsprechender Wohnungsausstattung eine Eignung als Wohnung für Senioren oder Körperbehinderte oder für gemeinschaftliche Nutzung zu prüfen.

Im Ergebnis der Befragung der Bewohner ist UG ein Bedarf an größeren, bezahlbaren Wohnungen für Familien ermittelt worden. Dem sollte bei Neu- und Umbauten Rechnung getragen werden. Durch Umbau und Ergänzungen mit familienfreundlichen Wohnungen könnte auch die Fluktuation der Bewohner, die bei Familiengründung bzw. Familienvergrößerung das Gebiet verlassen, reduziert werden.

Bei den erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen<sup>94</sup> sollten Potenziale für energetische Sanierungen weitestgehend ausgenutzt (z.B. durch Wärmedämmung an Fassaden und Dächern und moderne Haustechnik) und somit die Nebenkosten für die Bewohner reduziert werden. Für die Frankfurter Allee wird ein Umbau der Wohngebäude im Rahmen eines energetischen Modellprojektes vorgesehen<sup>95</sup>.

Ein Schwerpunktbereich für die Beseitigung von Wohnungsleerstand und von Sanierungsmaßnahmen im UG ist die Wohnanlage Frankfurter Allee 163-167/

<sup>93</sup> Vgl. Wege im „Grünen Netz Nord“ unter 5.1.4

<sup>94</sup> Siehe Karte ERNEUERUNGSBEDARF GEBÄUDE im Anhang

Ruschestraße 2-4. In den vielgeschossigen Plattenbauten aus den 1980er Jahren befinden sich 146 Wohnungen, von denen aufgrund umfassender Baumängel und in Folge mangelnder Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser eine große Anzahl an Wohnungen leer steht. Ein Runder Tisch beim Bezirksamt hat sich den Problemen der dort noch wohnenden Mieter mit dem Eigentümer der Wohnanlage angenommen.

Abrisse von Wohngebäuden oder -teilen werden im UG nicht empfohlen, da eine gute Belichtung und Besonnung in den zumeist großzügig gestalteten Wohnanlagen bereits gewährleistet und die vorhandene Bausubstanz überwiegend in einem guten Zustand ist.

### Neubaupotenziale

Durch Neubauten auf unbebauten Flurstücken oder die Umnutzung von Bestandsgebäuden könnten etwa 900 neue WE entstehen; durch die

Umnutzung des Lindenhofs und des ehemaligen MfS-Areals weitere 250 WE. Mindestens 225 weitere WE wären durch den Ausbau von Dachgeschossen möglich. Das Neubaupotenzial gliedert sich wie folgt:

Objekt	WE
Umnutzung Lindenhof	150
Umnutzung ehemaliges MfS-Areal	100
Normannen-/Rudolf-Reusch-Straße: Nachnutzung ehem. Verwaltungs- & Produktionsgebäude, mögliche Bebauung mit Stadtvillen	275
Ausbau ehemaliges Postamt Dotti-/Ruschestraße	161
Grundstück Rusche-/Gotlindestraße	90
Fanningerstraße 39/41 (Blockrandschließung)	12
Hubertusstraße 16/17 (Blockrandschließung)	20
Gotlindestraße/Atzpodienstraße (Blockrandschließung)	84
Gelände des ehemaligen Wohnungsbaukombinats Kriemhild-/Rüdigerstraße	75
Ehemaliger Gewerbestandort Kriemhildstraße 23	32
Dachgeschossausbau, bei einer 2/3 Ausnutzung von 450 potentiellen WE	225

Im Bau befinden sich:

Einfamilienhäuser Kriemhild-/Gotlindestraße	27
EFH entlang der Bornitzstraße unmittelbar nördlich des UG	127

Zum Neubaupotenzial hinzu kommen weitere 500 WE durch die Beseitigung des WE-Leerstands. Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial an zusätzlichen Wohnungen von etwa 1.600 bis 1.900 WE. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 Einwohnern /WE liegt der mögliche

<sup>95</sup> Siehe auch unter 4.2.2

Bevölkerungszuwachs bei etwa 2.600 bis 3.000 Einwohnern bzw. bei 20 % der gegenwärtigen Einwohnerzahl.

### 5.1.3 MAßNAHMEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, ÖFFENTLICHER RAUM

Mit dem Leitbild „Gesundheit, Ökologisches Modellgebiet, Besondere Orte“ gewinnen die Grün- und Freiflächen im UG erneut an Bedeutung.

Aus der Bestandsanalyse ergibt sich im Wesentlichen die Aufgabe, vorhandene Flächen und bestehende Räume zu qualifizieren, das Nutzungsangebot deutlich zu erweitern und den Flächenbestand an einzelnen Stellen zu ergänzen. Dies gilt insbesondere für die Neuanlage von Spielplätzen. Hier besteht aktuell ein Defizit von rd. 70-95 %<sup>96</sup>, das sich bei einem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs abermals verschärfen würde.

Unter Berücksichtigung des Leitbildes bietet es sich an, bei der Ausstattung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen einen Schwerpunkt auf gesundheitsfördernde und umweltrelevante Maßnahmen zu setzen.

Eine gebietsübergreifende Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im UG wird mit dem „Grünen Netz Nord“ angestrebt. Hier werden vorhandene, das UG betreffende Planungen zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen durch „innere“, fußläufige Wegeverbindungen ergänzt und für Anwohner und Besucher vielfältig nutzbar gemacht<sup>97</sup>.

#### Erweiterung des Nutzungsangebotes

Das UG bietet vielfältige räumliche Potenziale, sich allein oder gemeinsam mit anderen auf Grün- und Freiflächen und im Straßenraum aufzuhalten und zu betätigen.

Bei der Qualifizierung vorhandener Flächen oder der Neuanlage von Grün- und Freiflächen könnten als ruhige Nutzungen ermöglicht bzw. erweitert werden:

- Spaziergehen, Lehrpfade, Liegen, Sitzen, Minigolf, Schach, Boule

Als bewegungsintensive Nutzungen z.B.:

- Laufen, Ballspiele jeder Art, Springen, Balancieren, Fahrradfahren, Skaten, Tischfußball, Tischtennis

Mit der Anlage von Motorikparks oder Parcours könnten gleichzeitig koordinative Fähigkeiten und Beweglichkeit, Kraft und Ausdauer gefördert werden.

Themen/Maßnahmen im Umweltbereich könnten u.a. sein:

- Wasser: Planschen, Regenwasserbewirtschaftung, Lehmbau
- Boden: Entsiegelung

<sup>96</sup> Siehe 3.6.1

<sup>97</sup> Das „Grüne Netz Nord“ wird am Ende vom Kap. 5.1.4 beschrieben

- Stadtklima: Fassaden- und Dachbegrünung, Wasserbecken
- Pflanzen: Nutzpflanzen, Lehrpfade, Baumpaten
- Tiere: Tierbeobachtung, Futter- und Nisthilfen, Artenvielfalt
- Lärminderung
- Recycling

In Bezug auf Spielplätze fehlen Angebote für alle Altersgruppen. Bei ihrer Umgestaltung bzw. Neuanlage sollten generationenübergreifende Angebote in Betracht gezogen werden.

Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie des Straßenraumes sollte u.a. durch die Anlage von Gehwegabsenkungen, Rampen, etc. auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Im UG gibt es im öffentlichen Raum bislang nur einen Brunnen (Fischerbrunnen). Bei der Qualifizierung und Neuanlage von Spielplätzen und bei Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sollten Standorte hinsichtlich der Anlage von Wasserbecken/Brunnen geprüft werden (Erweiterung des Spielangebotes, Stadtklima).

#### **Beteiligung von Anwohnern /Arbeitsplatzwirksamkeit von Maßnahmen**

Die Lebens- und Wohnqualität hängt für viele Menschen eng damit zusammen, wie groß ihre Identifikation mit dem Wohnquartier ist, und ob eine Verantwortung für das Wohnumfeld empfunden wird. Dazu können Beteiligungsmaßnahmen erheblich beitragen. Bei der Neu- und Umgestaltung von Grün- und Freiflächen ist eine Beteiligung von Anwohnern in allen Arbeitsphasen möglich: in der Planungsphase, wenn Anwohner über zukünftige Gestaltungen und Nutzungen von Flächen entscheiden, in der Umsetzungsphase, in der z.B. Kinder bei der Gestaltung von Spielplatzausstattung mitarbeiten und nach der Fertigstellung, wenn sich Anwohner im Rahmen von „Patenschaften“ z.B. um die Pflege oder die Zugänglichkeit (Auf- und Zusperrern) einzelner Flächen kümmern.

Die Gesundheit eines Menschen wird auch durch die Zufriedenheit mit seiner Arbeitssituation beeinflusst. In diesem Sinne können Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zum „Wohl“ der Menschen beitragen. Die Neuanlage oder Umgestaltung von Grün- und Freiflächen ist ein besonders geeignetes Arbeitsfeld, um Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zu integrieren.

Maßnahmenvorschläge für einzelne Flächen werden im Folgenden aufgeführt. Ihre Konkretisierung ist für den weiteren Planungsverlauf unter Berücksichtigung der vereinbarten Schwerpunktsetzung, Zielgruppen und unter Beteiligung der künftigen Nutzer, Eigentümer und betroffenen Fachämter vorgesehen.

### Maßnahmen zur Qualifizierung des Bestands

Der Rathauspark ist die derzeit am intensivsten genutzte Grünfläche im UG. Sowohl aktuelle Gestaltung als auch Nutzungsmöglichkeiten schöpfen das vorhandene Potenzial bei weitem nicht aus. Maßnahmenvorschläge sind:

- Überarbeitung von Pflanzflächen, Einfassungen, Ausstattung
- Erweiterung des Nutzungsangebotes
- Umgestaltung der kleinen Parkfläche (z.B. in Zusammenarbeit mit der Oberschule am Rathaus)
- Erneuerung Spielplatz

Der ehemalige Urnenfriedhof Rathausstraße ist zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit geschlossen. Schon vor der Schließung war die Nutzbarkeit der Fläche sehr eingeschränkt („Angstraum“). Maßnahmenvorschläge sind:

- Neugestaltung (ggf. konkurrierendes Gutachterverfahren)
- Organisation der Betreuung und Pflege z.B. durch Verein oder private Anwohnerinitiative

Der ehemalige Friedhof Lichtenberg („Friedhof Plonzstraße“) ist als Gartendenkmal unter Schutz gestellt. Um seine Qualitäten zu erhalten und Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, werden folgende Maßnahmenvorschläge gemacht:

- Qualifizierung der Grünanlage unter Beibehaltung des Friedhofcharakters und Herausarbeitung des Gartendenkmals
- Nutzungskonzept für Kapelle

Die Nutzung des Freiaplatzes wird von Konflikten zwischen verschiedenen Nutzergruppen beeinträchtigt. Vorhandene Spielbereiche sind abgenutzt und ungünstig in die Gesamtanlage integriert ist. Maßnahmenvorschläge sind:

- Qualifizierung der Grünanlage unter Genderaspekten
- Neugestaltung der Spielplatzflächen

Die Grünfläche Rüdiger-/Hagenstraße liegt am südlichen Ende von Block 58 („Schulkomplex Rüdigerstraße“). Aufgrund der Vielfalt der erforderlichen Block-bezogenen Maßnahmen ist hier ein Gesamtkonzept sinnvoll. Teile der vorhandenen Gebäude werden voraussichtlich von einer privaten Schule nachgenutzt werden. Für die im Süden anschließende, derzeit nur unzureichend gestaltete Grünfläche wird vorgeschlagen:

- Qualifizierung der Grünanlage innerhalb eines Gesamtkonzeptes für den Block
- Einbeziehung der privaten Schule bei Gestaltung und Nutzung der Grünfläche

Der „Fischerbrunnenplatz“ liegt an der stark befahrenen und belebten Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße. Seine Lage weist dem Platz eine wichtige Eingangsfunktion zu, von dem aus man das UG von Westen her betritt. Aufgrund seiner aktuellen Gestaltungsdefizite erfüllt er diese Aufgabe derzeit allerdings nicht. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist eine zeitgemäße urbane Freiflächengestaltung erforderlich, die neugierig macht auf das Quartier „dahinter“.

Maßnahmenvorschläge sind:

- Qualifizierung der Freifläche unter Einbeziehung des Grundstücks Frankfurter Allee 135 und eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Prüfen Standort „Ökodrom“<sup>98</sup>)
- Verbesserung der Einfassung/Ausbildung einer Raumkante
- Anbindung an Rathauspark

Aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der damit verbundenen derzeit nur geringen Erholungseignung plant das Grünflächenamt, die Grünfläche Rutnikstraße an das bezirkliche Tiefbauamt abzugeben. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Allee (in westlicher Richtung bis zur Möllendorffstraße), des breiten Straßenraumes, der derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird (nach Süden anschließend) und der Planungen für einen übergeordneten West-Ost-Grünzug (gemäß FNP-Änderung 10.10.2008) wird vorgeschlagen, sie als Teil einer neu zu gestaltenden „Rutnikpromenade“ zu qualifizieren.

Für den pädagogisch betreuten Spielplatz Gotlindestraße 44 („Spielewald“) sollte eine Ausweitung der Betreuungszeiten geprüft werden.

Der Spielplatz Gotlindestraße 36/Siegfriedstraße 29 (im Verflechtungsbereich des UG) hat derzeit weder nennenswerte Angebote noch eine erkennbare Gestaltung. Als Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Neugestaltung im Hinblick auf generationenübergreifende Nutzbarkeit
- Integration einer Ballspielfläche
- Einbeziehung von anliegender Jugendfreizeiteinrichtung „Plexus“ und Kita „Singemäuse“

#### **Maßnahmen zur Erweiterung des Flächenbestandes /Spielplatzangebotes**

Eine gleichmäßig im Gebiet verteilte Versorgung mit Freiflächen und Spielangeboten kann aufgrund von Bebauungsstruktur und Eigentumsverhältnissen im gering versorgten südlichen/ südwestlichen Bereich des UG nicht erreicht werden. Eine Bestandserweiterung ist daher vor allem im nördlichen und westlichen Bereich des UG möglich.

---

<sup>98</sup> Siehe 4.1

#### Blockdurchquerung mit Spielplatz Gotlindestraße 44

Das 2 ha große, weitgehend ungenutzte Grundstück wurde vormals als Betriebshof/Gärtnerengelände des Bezirkes genutzt und ist großflächig versiegelt (50-70 %)<sup>99</sup>. Der FNP weist einen parallel zur Gotlindestraße verlaufenden Streifen als Grünfläche, das übrige Grundstück als Wohnfläche W2 aus. Auf 2.200 m<sup>2</sup> findet der Betrieb des Spielplatzes „Spielewald“ statt, daneben gibt es verschiedene brachgefallene Gebäude, darunter ein erst 1998 erstelltes Gewächshaus mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup><sup>100</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des bezirklichen Facility Management, die Übertragung an den Liegenschaftsfond steht kurzfristig an. Als Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Neuanlage/Gestaltung einer Blockdurchquerung (Antrag auf Übertragung an das Amt für Umwelt und Natur bereits erfolgt)
- Anlage eines Spielplatzes

#### Frankfurter Allee 135

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 6.890 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der HOWOGE. In Verbindung mit einer geplanten Neubebauung (evtl. „ÖkoDrom“) und der Neugestaltung der Freifläche Frankfurter Allee/Möllendorffstraße (s.o.) werden hier der Erwerb und die Anlage einer nach Umweltaspekten modellhaft gestalteten Freifläche vorgeschlagen. Die vorhandene Ballspielfläche sollte insbesondere für eine Nutzung für ältere Kinder/Jugendliche und als Verbindung zum Rathauspark qualifiziert werden.

#### Park im Block 58 („Schulkomplex Rüdigerstraße“)

Im Mittelbereich des Blocks 58 befindet sich aktuell eine Ballspielfläche, die mit Mitteln aus dem Bürgerhaushalt saniert wurde und von Jugendlichen der Freizeiteinrichtung „Plexus“ betreut und genutzt wird. Insbesondere aufgrund von umfänglichem Leerstand und nicht erhaltenswerter Bausubstanz ist auf der Gesamtfläche eine Fülle von Maßnahmen notwendig, die ein blockübergreifendes Konzept erforderlich macht. In diesem Rahmen wird neben der Qualifizierung der vorhandenen Grünfläche (s. o.) folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Anlage eines ca. 5.500 m großen Blockparks/Generationenparks mit Spielangeboten
- Dabei Öffnung des Blocks zur fußläufigen Querung (Ost-West)

#### Bewegungsangebote entlang Zuwegung Landschaftspark Herzberge

Für 2011 sieht der Verein Agrarbörse Deutschland Ost e.V. an der Gotlindestraße eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Landschaftspark vor. Für eine Erweiterung des Nutzungsangebotes und zur Unterstützung der Anbindung des UG an den Landschaftspark wird vorgeschlagen:

<sup>99</sup> Vgl. SenStadt (2008)

<sup>100</sup> Der Verein Agrarbörse Deutschland Ost e.V. prüft die Möglichkeit, die Gewächshäuser im Landschaftspark Herzberge aufzustellen.

- Anlage von generationenübergreifend nutzbaren Fitness- und Erholungsangeboten entlang des Weges

#### Neue Freiflächen auf dem ehemaligen MfS-Areal

Im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung des ehemaligen MfS-Areals wird die Neuanlage einer qualifizierten Freifläche und einer grünen Blockdurchquerung vorgeschlagen.

#### Neue Freiflächen am Krankenhaus Lindenhof

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsaufgabe und der nur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im zukünftigen LSG Herzberge sollten an diesem Standort rechtzeitig Flächen für eine öffentliche Grünflächennutzung gesichert werden.

#### **Fassaden- und Dachbegrünung**

Gebietsübergreifend und insbesondere im dicht bebauten südöstlichen Bereich des UG sollten im Bestand und bei Neubau Möglichkeiten für Fassaden- und Dachbegrünungen geprüft werden bzw. private Eigentümer zu diesen Maßnahmen angeregt werden. Positive Wirkungen der Begrünung entstehen für:

- Stadtluft (Feuchte, Kühle, Staubbindung)
- Energiehaushalt des Gebäudes (Isolierung/ Verschattung)
- Tierwelt
- Wohn- und Arbeitsumfeld (psychologische Aspekte, Gestaltung)

#### **Erweiterung des privaten Spielangebotes**

Um ein möglichst vielfältiges und umfangreiches Spielangebot im UG zu erhalten, sollten private Grundstückseigentümer angeregt werden, vorhandene Spielangebote auf ihren Freiflächen zu ergänzen, neu anzulegen und öffentlich zugänglich zu machen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sollte auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Anlage von Spielplätzen gemäß BauOBln geachtet werden.

#### **Betreuung von Spielplätzen und Grünflächen**

Spielplätze und Grünflächen sind häufig von Vandalismus betroffen<sup>101</sup>. Auch ergeben sich immer wieder Konflikte aufgrund verschiedener Nutzungsinteressen.

Seit April 2007 werden im Bezirk Lichtenberg mit der „Spielplatzinitiative“ erfolgreich Spielplatzbetreuer eingesetzt, die Gebietsrundgänge auf

---

<sup>101</sup> Der Bezirk Lichtenberg beziffert die jährlichen Schäden durch zerstörte Sitzbänke, Spielgeräte und andere Ausstattungsgegenstände auf über 100.000 €.

öffentlichen Spielplätzen durchführen, die Einhaltung des Rauchverbotes kontrollieren, bei Bedarf Bewohnern und Kindern Hilfestellung geben und Hilfsdienste benachrichtigen, Kontroll- und Sichtungsarbeiten ausführen und Abfall zur Entsorgung vorbereiten. Ihr möglicher Einsatz sollte für die Spielplätze im UG (Bestand und neu) geprüft werden.

Darüber hinaus sollten bereits während der Planungsphasen für jede einzelne Fläche „Patenschaften“ durch anliegende Einrichtungen oder Anwohner geprüft werden.

### **Maßnahmen im Straßenraum**

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen<sup>102</sup>:

- Ergänzung von Straßenbäumen (u.a. in Alfred-, Atzpodien- und Siegfriedstraße)
- Qualifizierung des Straßenbegleitgrüns (u.a. an der Ruschestraße im Bereich Hans-Zoschke-Stadion)
- Gebietsübergreifende Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten
- Ausstattung mit Bewegungsangeboten (u.a. an der Ruschestraße im Bereich Hans-Zoschke-Stadion)
- Gebietsübergreifende Ausstattung mit Fahrradständern
- Gebietsübergreifende Überprüfung und ggf. Ergänzung der Ausstattung mit Abfallbehältern
- Gebietsübergreifende Ausstattung mit Tütenspendern für Hundekot
- Anlage eines Leitsystems zur Information und Orientierung
- Anlage von Mittelinseln und Bremsschwellen zur Entschleunigung des Verkehrs gem. Lärminderungsplan<sup>103</sup> (Rüdiger-/Hubertusstraße, Schottstraße)
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs im Kunzeweg (Spielstraße)
- Verringerung der Fahrbahnbreiten (Atzpodienstraße und Normannenstraße/Roedeliusplatz)

### „Grüne Insel Frankfurter Allee“<sup>104</sup>

- Begrünung Mittelstreifen: Für den Mittelstreifen der Frankfurter Allee sollten im Bereich des UG Möglichkeiten der Begrünung geprüft werden, um die Barrierewirkung und mangelnde Aufenthaltsqualität der Straße zu vermindern<sup>105</sup>.

---

<sup>102</sup> Weitergehende Maßnahmen u.a. zu Gehwegsanierungen und Anlage von Gehwegvorstreckungen werden unter 5.1.6 aufgeführt.

<sup>103</sup> Vgl. SenGUV (2008)

<sup>104</sup> Maßnahmen im Verkehrsbereich s. unter 5.1.6

<sup>105</sup> Aufgrund der U-Bahntrasse wurden auf dem Mittelstreifen im Bezirk Friedrichshain aufwändig zu pflegende Hochbeete angelegt. Das Regelwerk zur Straßenraumgestaltung sieht für den Bereich des UG die Bepflanzung des

- Künstlerische Interventionen im Straßenraum: Alternativ oder ergänzend zur Begrünung des Mittelstreifens kann eine künstlerische Gestaltung des Mittelstreifens erfolgen. Auch im übrigen Straßenraum der Frankfurter Allee kann (ggf. temporäre) Kunst dazu beitragen, die Identifikation der Anwohner mit ihrem Stadtteil zu verbessern und die Attraktivität des Gebietes für Besucher zu steigern.
- Qualifizierung Straßenbegleitgrün: Aufzuwerten sind insbesondere die Pflanzflächen auf den Gehwegen und die Böschung an der Alten Frankfurter Allee
- Gestaltung einzelner Bereiche: ein qualifizierte Gestaltung des Straßenraumes ist insbesondere an der Ecke Möllendorffstraße (Fischerbrunnenplatz), an der Ecke Alfredstraße (ehemals Grünfläche) und im Bereich der Alten Frankfurter Allee erforderlich.

#### Stadtplätze/Promenade

Für die folgenden Straßenräume wird eine Qualifizierung zu Stadtplätzen, zur Promenade o.Ä. vorgeschlagen (z.B. im konkurrierenden Wettbewerbsverfahren):

- Roedeliusplatz – denkmalgerechte Umgestaltung zum „Kiezzentrum“: Neuordnung der Verkehrsflächen, Neugestaltung der Beläge, ggf. Neugestaltung mit Straßenbäumen/Pflanzflächen, Ausstattung mit Sitzmöbeln, etc. unter Einbeziehung der umliegenden Einrichtungen
- „Vorplatz“ vor dem Zentralfriedhof Friedrichsfelde - Umgestaltung als Eingangssituation zum Zentralfriedhof Friedrichsfelde mit Gedenkstätte und Ausgangspunkt für Spazier- und Radwege Richtung Norden: Neuordnung der Verkehrsflächen, Neugestaltung der Beläge, ggf. Neugestaltung mit Straßenbäumen/ Pflanzflächen, Ausstattung mit Sitzmöbeln, etc. unter Berücksichtigung der alljährlich stattfindenden Gedenkveranstaltung und der Neuordnung von Block 62 (ehemals Grünfläche).
- Wohngebietszentrum Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstraße – Umgestaltung als „Kiezzentrum“: Neuordnung der Verkehrsflächen, Neugestaltung der Beläge, Neugestaltung der Böschung, Ausstattung mit Sitzmöbeln, etc.
- Rutnikstraße – Umgestaltung zur „Rutnikpromenade“: Neuordnung der Verkehrsflächen, Neugestaltung der Beläge, ggf. Neugestaltung mit Bäumen/ Pflanzflächen, Ausstattung mit Sitzmöbeln und Bewegungsangeboten, Sicherstellung der Sichtachse zur Kapelle
- Straßenraum Grudrunstraße –Umgestaltung des Straßenraumes zu „Trainspotting“ Lichtenberg: ggf. Neuordnung der Verkehrsflächen;

---

Mittelstreifens mit Linden vor und begründet diese Möglichkeit damit, dass sich die Oberkante der U-Bahn in anderthalbfacher Tiefenlage befände (vgl. SenStadt 2001).

Qualifizierung und Hervorhebung der „Balkone“ (z.B. durch farbige Gestaltung im Gehweg- oder Straßenbereich); Qualifizierung der bezirkseigenen Fläche Ecke Gernotstraße; auf der Ostseite Anlage von Aussichtstegen über die Grünböschung hinweg; Berücksichtigung der „Wegeziele“ Gedenkstätte und Friedhof

#### **„Grünes Netz Nord“**

Der öffentliche Raum im UG hat derzeit nur geringe Aufenthaltsqualitäten. Gründe dafür sind gestalterische Defizite, zu geringe Nutzungsmöglichkeiten und eine hohe Belastung durch Verkehr und Verkehrslärm. Entsprechend wenig wird der öffentliche Raum im UG zum Aufenthalt genutzt.

Mit den oben aufgeführten Maßnahmen wird eine Aufwertung für einzelne Räume (z.B. Roedeliusplatz) und bezüglich einzelner Ausstattungselemente (z.B. gebietsübergreifend Sitzmöglichkeiten) angestrebt.

Mit dem „Grünen Netz Nord“ wird vorgesehen, vorhandene und neue (geplante) Qualitäten im UG zu verbinden und fußläufig in einer Art „Spazier-Parcours“ durch das UG erfahrbar zu machen<sup>106</sup>. Das „Grüne Netz Nord“ ist identitätsstiftend, regt zu Bewegung an, trägt zur Bildung bei und hilft bei der Orientierung im Gebiet. Zusätzlich kann der Aufbau von nutzbaren, grünen Vernetzungen den Biotopverbund verbessern.

Grundlage für das „Grüne Netz Nord“ bilden bereits vorhandene, das UG betreffenden Planungen zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen, die zusammengefasst und erweitert werden.

Die Erweiterung erfolgt durch ein „inneres“ Wegenetz, das gezielt schöne, interessante und nützliche Orte im Gebiet für Fußgänger verbindet und an verschiedenen Stellen Möglichkeiten zum Ausruhen und zu Spiel & Sport anbietet (ausgewiesenen Spielplätze und Grünflächen, Sitzmöglichkeiten und Bewegungsangebote im Straßenraum).

Vorgesehen sind sowohl Wege im öffentlichen Straßenraum - möglichst abseits der großen Straßen-, als auch „informelle“ Wegebeziehungen etwa entlang sehenswerter privater Innenhöfe. Ein Leitsystem hilft bei der Orientierung, informiert über einzelne Orte, mögliche Nutzungen und gesundheits- und umweltrelevante Themen.

#### **5.1.4 MAßNAHMEN EINZELHANDEL UND GEWERBE**

Ausgehend von den Entwicklungszielen, die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im gesamten Untersuchungsgebiet zu verbessern, die Frankfurter Allee als Standort für Einzelhandel, Gewerbe und Kultur zu

<sup>106</sup> Siehe Karte GRÜNES NETZ NORD im Anhang

stärken und das UG gezielt als Standort für Gesundheit und Ökologie zu profilieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Ehemalige Kaufhalle Rüdigerstraße: Entwicklung der ehemaligen Kaufhalle in der Rüdigerstraße zu einem Nachbarschaftstreffpunkt mit kulturelle Angeboten und integriertem kleinteiligem, wohnortnahen Einzelhandel.

Wochenmarkt: Einrichtung eines kleinen Wochenmarktes mit frischen Waren aus dem Berliner Umland z.B. am Roedeliusplatz, an der Alten Frankfurter Allee oder entlang der Gudrunstraße.

„Ökodrom“: Entwicklung des ÖkoDroms und des umgebenden Stadtplatzes zu einem Kristallisationspunkt für gastronomische und kulturelle Nutzungen.

HOWOGE-Scheibe, Frankfurter Allee 149: Die Außenwirkung der Bibliothek sollte dringend entsprechend ihrer Ankerfunktion verbessert werden. Bei der Vermietung an neue Gewerbe ist auf Synergieeffekte abzielen.

Wohngebietszentrum Alte Frankfurter Allee/ Siegfriedstraße: Qualifizierung der Alten Frankfurter Allee, insbesondere der Erdgeschosszonen und Aufwertung des öffentlichen Raumes zu einem attraktiven Stadtraum, der zum Verweilen einlädt. Bindung zusätzlicher Kaufkraft von Bewohnern des Gebietes als auch von ‚Umsteigern‘ am Bahnhof Lichtenberg. Ein ansprechendes Hotel im unteren Preissegment könnte z.B. eine Ankerfunktion für die Ansiedlung ergänzender Gewerbe auch im Bereich der Einzelhandelsversorgung und Dienstleistungen übernehmen und zur Niveausteigerung des Gewerbes im Bereich beitragen.

Unterstützend kann ein Beratungsmanagement für Gewerbetreibende und Eigentümer für eine qualitativ höherwertige Besetzung leer stehender/ leerfallender Gewerberäume eingesetzt werden.

#### 5.1.5 MAßNAHMEN VERKEHR UND STRAßENRAUM

Um die Wohnfunktion des Untersuchungsgebiets zu stärken, sieht das Konzept grundsätzlich eine Reduzierung der Verkehrsbelastung und die Verbesserung der Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehr vor.

##### **Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und -sicherheit**

Zur Verkehrsberuhigung und -sicherheit dienen sowohl straßenräumliche Maßnahmen, wie die Anlage von Mittelinseln und Gehwegvorstreckungen und die Verringerung von Fahrbahnbreiten, als auch die Begrenzung von Fahrgeschwindigkeiten und die Sanierung von Straßen- und Gehwegbelägen<sup>107</sup>.

<sup>107</sup> Siehe Karte MAßNAHMENPLAN VERKEHR im Anhang

Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens wird insbesondere mit der Förderung nicht motorisierter Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) als auch mit der Überprüfung geeigneter Zonen für eine Parkraumbewirtschaftung angestrebt<sup>108</sup>. Das Maßnahmenkonzept sieht vor, gebietsübergreifend vorhandene Schäden der Beläge von Straßen und Gehwegen zu beseitigen und Baumscheiben ausreichend groß anzulegen. Gehwegvorstreckungen werden an Standorten der sozialen Infrastruktur und zur Erleichterung der Wegeverbindungen im „Grünen Netz Nord“ vorgesehen<sup>109</sup>. Bei allen Maßnahmen sollte eine weitestgehende Barrierefreiheit verfolgt werden.

Bei der Anlage von Radwegen sollten bei Straßen mit Kopfsteinpflaster, deren Pflasterbelag beibehalten werden soll, in dem von den Radfahrern genutzten Bereich die Fugen optimiert oder glatte Pflastersteine verlegt werden.

Um die ÖPNV-Nutzung zu fördern, sollte die Haltestellenerreichbarkeit und -situation im UG verbessert und langfristig eine gute Erschließung des Gebietes gewährleistet werden.

Im Folgenden werden Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und -sicherheit für Gebietsstraßen konkretisiert, die diesbezüglich einen besonderen Handlungsbedarf aufweisen:

Frankfurter Allee: Die Frankfurter Allee ist eine der wichtigsten Straßen Berlins, doch innerhalb der Grenzen des UG fehlen identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsqualitäten. Die Verkehrsströme auf der Frankfurter Allee verursachen sehr starke Belastungen für das Gebiet. Grundlegende verkehrliche Entlastungen sind aufgrund der Verkehrsfunktion jedoch nicht zu erwarten, denn die Kapazität und Leistungsfähigkeit der Straße sollen erhalten bleiben. Erstrebenswert ist daher eine Balance von Verkehrs- und Aufenthaltsfunktion, wie sie im Friedrichshainer Abschnitt der Frankfurter Allee bereits erreicht wurde. Als Maßnahmen werden vorgeschlagen<sup>110</sup>:

- Anlage von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer ca. alle 200 m zwischen Rathaus- und Atzpodienstraße
- Prüfen der Begrünung des Mittelstreifens (im Bezirk Friedrichshain wurden aufgrund der U-Bahn-Trasse Hochbeete angelegt, die mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden sind; das Regelwerk – Straßenraumgestaltung zur Bundesstraße 1 und 5 sieht die

<sup>108</sup> Vorgesehene Maßnahmen der Lärminderungsplanung zur Umverteilung des Durchgangsverkehrs (Konzentration auf Josef-Orlopp-, Möllendorff- und Ruschestraße zur Entlastung anderer Straßen) werden vom Tiefbauamt äußerst kritisch gesehen, da die Ruschestraße verkehrlich bereits stark belastet und in der Möllendorffstraße ein Linksabbiegen auf die Frankfurter Allee derzeit nicht möglich ist; hier müsste zuerst eine Anpassung der Verkehrsführung erfolgen.

<sup>109</sup> siehe 5.1.4

<sup>110</sup> Weitere Vorschläge zur Qualifizierung der Aufenthaltsfunktion s. unter 5.1.4

Bepflanzung mit einer Baumreihe vor. Diese sei möglich, da sich die Oberkante der U-Bahn in etwa anderthalbfacher Tiefenlage befindet<sup>111</sup>)

- Prüfen von weiteren Linksabbiegespuren entsprechend der Empfehlungen der Lärminderungsplanung
- Prüfen einer Verschmälerung der Fahrspuren<sup>112</sup>
- Zwischen Alfred- und Atzpodienstraße Richtung Innenstadt: Rücknahme der 4. Fahrspur, Verschiebung der nördlichen Fahrbahnen nach Süden und Anlage eines großzügigen Radfahrstreifens gemäß Lärminderungsplanung, um den Abstand der Gebäude zur Fahrbahn auf der nördlichen Fahrbahn zu erhöhen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern
- Verbesserung der Radverkehrsführung an den Knotenpunkten zur Querung der Frankfurter Allee, v.a. an den Einmündungen der Rusche-, Alfred-, Buchberger- und Atzpodienstraße
- Angebotsstreifen Radverkehr über die Lichtenberger Brücke

Siegfriedstraße: Die Siegfriedstraße gehört zu den Hauptverkehrsstraßen im Gebiet. Aufgrund der Straßenbahngleise ist die Anlage von Radwegen hier nicht möglich. Als Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Im Abschnitt nördlich der Rüdigerstraße: bauliche Ausbildung eines Parkstreifens mit Bäumen und Anlage von Gehwegvorstreckungen entsprechend der Empfehlungen der Lärminderungsplanung
- Verbesserung der Querungsmöglichkeit nördlich der Gotlindestraße
- Im Abschnitt zwischen Frankfurter Allee und Rüdigerstraße: Ausweitung der Tempo 30-Zone (Antragsverfahren läuft) und Anlage von Gehwegvorstreckungen und eines Haltestellenkaps
- Ergänzung der Straßenbäume

Rüdigerstraße: Abschnitte der Rüdigerstraße (insbesondere zwischen Schott- und Siegfriedstraße) nehmen einen Hauptanteil des Durchgangsverkehrs auf. Sie sind entsprechend stark verkehrlich belastet. Empfohlen werden:

- Anlage von Mittelinsel und Zebrastreifen Ecke Hubertusstraße zur Verbesserung der Schulwegsicherheit unter Berücksichtigung des Busverkehrs
- Anlage von Radwegen in Abwägung der Belange anderer Verkehrsteilnehmer

Schottstraße: Auch die Schottstraße ist stark von Durchgangsverkehr belastet, insbesondere am Roedeliusplatz wird hierdurch die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Vorgeschlagene Maßnahmen sind:

---

<sup>111</sup> Vgl. SenStadt (2001)

<sup>112</sup> Das bezirkliche Tiefbauamt rät von einer Verschmälerung auf < 3,00 m (wie im Friedrichshainer Abschnitt) ab, da hierdurch die Unfallgefahr erhöht werde.

- Anlage von Gehwegvorstreckungen und Überprüfen der Anlage von Mittelinseln und eines Buskaps entsprechend der Empfehlungen der Lärminderungsplanung
- Neuanlage von Radwegen entlang der gesamten Straßenführung in Abwägung der Belange anderer Verkehrsteilnehmer

Roedeliusplatz: Der Roedeliusplatz hat aufgrund seiner baulichen Struktur und Lage im Quartier ein besonderes Potenzial als Kiezzentrum. Allerdings ist seine Verkehrsfläche so groß dimensioniert und die Verkehrsbelastung an der Ecke zur Alfred- und Schottstraße so hoch, dass diese Funktion nicht erfüllt werden kann<sup>113</sup>. Vorgeschlagen werden:

- Reduzierung der Verkehrsfläche
- Anlage von Gehwegvorstreckungen
- Denkmalgerechte gestalterische Qualifizierung als Stadtplatz

Alfredstraße: Handlungsbedarf besteht hier vor allem bei der Vergrößerung des Abstands der Fahrbahnen zur östlichen Wohnbebauung, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Radverkehrs. Die Anlage eines Buskaps vor dem Grundstück Alfredstraße 3 wird derzeit von der BVG in Abstimmung mit dem Tiefbauamt geplant, die Umsetzung erfolgt voraussichtlich 2011. Weitere Maßnahmenvorschläge sind:

- Verlegung des Gehwegparkens auf die Fahrbahn
- Prüfen der Reduzierung auf einen Fahrstreifen<sup>114</sup>
- Anlage eines Radweges/Bussonderstreifens
- Ergänzung der Straßenbäume

Atzpodienstraße: Für die Atzpodienstraße werden eine Entschleunigung des Kfz-Verkehrs und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fußgänger und Fahrradfahrer mit folgenden Maßnahmen angestrebt:

- Reduzierung der Fahrbahnbreiten
- Anlage von Radwegen für beide Fahrtrichtungen
- Prüfen der Anlage von Buskaps
- Verbesserung der Begrünung

Ruschestraße: Die Ruschestraße gehört zu den Hauptverkehrsstraßen im UG. Der Bau einer Radverkehrsanlage<sup>115</sup> hat hier zum Wegfall einer Parkspur

---

<sup>113</sup> Siehe auch Kap. 3.6.3

<sup>114</sup> Eine Reduzierung der Linksabbiegespuren zur Frankfurter Allee von 3 auf 2 wird vom Tiefbauamt nicht für sinnvoll gehalten, da die verkehrliche Belastung zu groß ist; ggf. ist laut TBA zu prüfen, ob hinter einem Stauraum von ca. 70 m Länge eine Fahrspur entfallen könnte

<sup>115</sup> Im südlichen und nördlichen Bereich bereits erfolgt, zwischen Normannenstraße und Bornitzstraße ist die Radwegeverbindung in Planung; ein GA-Antrag von Ende Januar zur Förderung der Umsetzung ist bislang nicht entschieden (TBA 07/2009, mündl.)

geführt. Als Ersatz ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes auf Teilen des Grundstücks an der Gotlindestraße geplant (ab 2011). Maßnahmenvorschläge für eine größere Verkehrssicherheit sind:

- Verbesserung der Querungsmöglichkeit Rusche-/ Rutnikstraße
- Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Ruschestraße auf Höhe des ehemaligen Friedhofs Rathausstraße

Gotlindestraße: Für eine verbesserte Verkehrssicherheit wird die Anlage von Gehwegvorstreckungen an den Übergängen zu Spielplätzen, Kita, Jugendclub und künftigem Zugang zum Landschaftspark Herzberge empfohlen. Außerdem wird empfohlen, zwischen Rusche- und Atzpodienstraße auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg anzulegen.

Alte Frankfurter Allee: Die Alte Frankfurter Allee hat aufgrund ihrer Lage eine wichtige Bedeutung als Kiezzentrum. Ihre derzeitige Gestaltung und Nutzung (großer Anteil Verkehrsfläche, viele Stellplätze) verhindern diese Funktion. Empfohlen wird:

- (ggf. temporäres) Sperren des westlichen Bereichs für Verkehr zur Nutzung für Aktivitäten wie Märkte oder Straßenfeste unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit des OZK
- Sicherere Gestaltung der Fußgängerüberquerung an der Einmündung Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstr <sup>116</sup>.
- Prüfen der Einrichtung eines Shared Space oder einer Begegnungszone <sup>117</sup>

Gudrunstraße: Unter Berücksichtigung der geplanten verbesserten Aufenthaltsqualität der Gudrunstraße <sup>118</sup> wird empfohlen, den Bereich zwischen Alter Frankfurter Allee und Rüdigerstraße als Tempo 30-Zone auszuweisen.

### **Ruhender Verkehr**

Im Falle einer baulichen Verdichtung des Gebietes ist von einem steigenden Bedarf an Parkplätzen auszugehen. Hier sollte geprüft werden, an welchen Stellen eine Neuausrichtung der Parkplätze (quer statt längs) zu einer Erhöhung

---

<sup>116</sup> Vgl. Arge Wohnstatt und Machleidt (2007)

<sup>117</sup> Shared Space bedeutet „Gemeinsam genutzter Raum“ und ist ein Verkehrskonzept, bei dem soziale Regeln Verkehrsregeln der Straßenverkehrsordnung weitgehend ersetzen sollen. Weder gibt es Verkehrsschilder, Ampeln, Bürgersteige, Fußgängerinseln noch Fahrbahnmarkierungen –der Verkehr soll sich selbst organisieren und alle Verkehrsteilnehmer gehen rücksichtsvoll miteinander um. Parkplätze sind hier nicht vorgesehen. In „Begegnungszonen“ können Fußgänger die Verkehrsflächen in Wohn- und Geschäftsbereichen vollständig nutzen. Sie haben Vortritt vor Fahrzeugen und können die Fahrbahn jederzeit und überall überqueren. Die Höchstgeschwindigkeit wird auf 20 km/h begrenzt. Parken ist an gekennzeichneten Stellen erlaubt.

des Angebots und gleichzeitig zu einer Beruhigung des Verkehrs beitragen kann. Angesichts des guten ÖPNV-Anschlusses wird jedoch eine umfängliche Erhöhung des Parkplatzangebotes für nicht erforderlich eingeschätzt.

Für den Bereich Alte Frankfurter Allee/OZK sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden. Eine Parkraumbewirtschaftung ist flächendeckend zu prüfen.

#### 5.1.6 MAßNAHMEN TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

##### **Fernwärme**

Netzerweiterungen erfolgen in der Regel, sofern dies vom Betreiber als wirtschaftlich betrachtet wird. Im Falle eines Dachgeschossausbaus in einem bereits fernwärmeversorgten Gebäude kann die Versorgung in den meisten Fällen über den bestehenden Anschluss abgedeckt werden, zumal der Ausbau üblicherweise mit einer energetischen Sanierung einhergeht.

Kapazitätsengpässe können an bestehenden Netzendpunkten bestehen, diese wären im konkreten Fall zu prüfen. So liegen z.B. an der Kriemhildstraße keine Leitungen, diese könnten aber nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zügig gelegt werden. An der Frankfurter Allee queren die Leitungen den Straßenbereich an etlichen Stellen, liegen aber im südlichen Teil. Bei Maßnahmen im Straßenraum sind ggf. Schachtausstiege anzupassen.

##### **Wasser und Abwasser**

Eine Nachverdichtung durch Dachgeschossausbauten und Einfamilienhäuser ist vermutlich innerhalb der Bestandskapazität des Netzes möglich, für dichtere Bebauung, z.B. entlang der Kriemhildstraße, müssten ggf. größere Rohre eingebaut werden. Bei Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenland, wie einer Änderung des Straßenquerschnitts an der Frankfurter Allee oder auf dem Roedeliusplatz, müssen die Erreichbarkeit von Einsteigschächten und eine Anfahrt von Wartungsfahrzeugen gewährleistet sein. Verkehrsberuhigende Poller können ggf. Probleme bereiten.

Für den Bedarfsfall wird im Wassersicherstellungsgesetz eine vom Trinkwassernetz unabhängige Wasserversorgung der Bevölkerung gefordert. Die Siedlungsdichte und die zu erwartende steigende Bevölkerungszahl machen die Neuanlage von vier Notwasserbrunnen erforderlich.

##### **Elektrizität**

Bei Nachverdichtungen, z.B. entlang der Kriemhildstraße und der Gotlinde-/Ruschestraße hat das Netz ausreichende Reserven (ca. 30 - 40 %), um die Übertragungsfähigkeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum, etwa bei Straßenausbau oder Baumpflanzungen, muss wegen

---

<sup>118</sup> Siehe 5.1.3

Abständen und der Zugänglichkeit des Netzes mit Vattenfall Rücksprache gehalten werden.

#### **Telekommunikation**

Bei Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ist der Zugang zu Telekommunikationsanlagen (Kabelschächte, Abzweiggästen, Kabelverzweiger) zu gewährleisten.

### **5.1.7 MAßNAHMEN UMWELT**

Mit dem Maßnahmenkonzept wird eine gebietsweite Verbesserung der Umweltbedingungen angestrebt. Umweltrelevante Maßnahmen sind sowohl für die Erneuerung des Bestandes als auch bei Neubau vorgesehen.

#### **Energie**

- Einsparung von Energie: Gebäudedämmung, Einbau energieeffizienter Haustechnik
- Nutzung erneuerbarer Energien: Photovoltaik, Solarthermie, Windenergie-Anlagen

#### **Klima/Luft**

- Anlage von Wasserbecken/Brunnen zur Erhöhung der Verdunstungsrate
- Fassaden- und Dachbegrünung für Feinstaubbindung.

#### **Boden**

- Dekontaminierung und Entsiegeln der betroffenen Standorte

#### **Baustoffe**

- Verwendung umweltverträglicher, recycelbarer Materialien

#### **Lärm**

Mit der Lärminderungsplanung hat die Berliner Senatsverwaltung bereits 2008 ein qualifiziertes Maßnahmenkonzept für das UG erarbeitet<sup>119</sup>.

Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen beinhalten sowohl straßenräumliche Maßnahmen (wie die Anlage von Mittelinseln und Gehwegvorstreckungen und den Ausbau des Radwegenetzes), als auch Geschwindigkeitsregelungen (wie die Erweiterung der Tempo 30-Zone) und Maßnahmen der Verkehrsorganisation

---

<sup>119</sup> Vgl. SenGUV (2008); für 2011/13 ist eine Überarbeitung der Lärminderungsplanung für Gesamt-Berlin geplant. In diesem Rahmen wird der Umsetzungsstand der im Aktionsplan 2008 (vgl. SenGUV 2008b) enthaltenen Maßnahmen zur Lärminderung geprüft. Darüber hinaus werden die bislang noch nicht behandelten Lärmschwerpunkte bearbeitet und ein Ranking der dringlichsten Schallschutzmaßnahmen erstellt.

(Parkregelungen) und Verkehrslenkung, ergänzt von Maßnahmen zu Gleis- und Fahrbahnsanierungen und Schallschutzmaßnahmen.

Von aktueller Bedeutung für die Lärmreduzierung im südlichen Bereich des UG ist der geplante Rückbau der Straßenbahn-Wendeschleife in der Siegfried-/Fanninger-/Gudrunstraße und die damit verbundene Erneuerung der Gleise in der Siegfriedstraße zwischen Fanningerstraße und Alter Frankfurter Allee ab 2012. Weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und damit zum Lärmschutz sind für die einzelnen Gebietsstraßen unter 5.1.6 beschrieben.

Mit den entwickelten Maßnahmen können z.T. deutliche Minderungen der Lärmbelastungen erreicht werden, ohne dass die verkehrlichen Funktionen des Hauptstraßennetzes wesentlich beeinträchtigt werden<sup>120</sup>. Durch langfristige Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens wären weitere Lärminderungen im Gebiet möglich. Dies kann sowohl durch die Förderung nicht motorisierter Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV und Carsharing) als auch die Reduzierung des Pkw-Zielverkehrs, z.B. durch betriebliches Mobilitätsmanagement erfolgen<sup>121</sup>.

Frankfurter Allee: Aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und zu erwartender gleichbleibender Verkehrsbelastungen bestehen auf der Frankfurter Allee nur begrenzte Handlungspotentiale zur effektiven Lärminderung; hohe Lärmbelastungen verbleiben auch bei Umsetzung der im Rahmen der Lärmierungsplanung empfohlenen Maßnahmen. Deshalb sollten für die Frankfurter Allee auch Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft werden. Ein Ansatzpunkt dafür sind die im Konjunkturpaket II vorgesehenen Schallschutzfenster entlang der Frankfurter Allee (Häuser FA 151 - 285, mit Ausnahme der Häuser 223-255). Allerdings ist das Programm bisher von den Eigentümern noch wenig in Anspruch genommen worden, was vermutlich daran liegt, dass viele Fenster schon erneuert wurden und der Eigenanteil als hoch angesehen wird. Für Eigentümergesellschaften sollte ein Beratungsmanagement bei der Umnutzung lärmbelasteter Wohnlagen in Anknüpfung an gegenwärtige Beratungsangebote von SenGUV zu Schallschutzfenstern in Erwägung gezogen werden.

---

<sup>120</sup> Prognosen zur Reduzierungen der Lärmbelastung in den einzelnen Straßen siehe Sen GUV (2008), S. 52-54

<sup>121</sup> Siehe auch 5.1.6

5.1.8 MAßNAHMEN IM KONJUNKTURPAKET II<sup>122</sup>

Objekt/ Träger	Vergabe- datum – Abschluss- datum	Gesamt- kosten	Anteil Dritter	Beschreibung
Oberschule am Rathaus/  Land Berlin	31.03.2009 – 31.10.2010	2.000.000 €	0 €	Erneuerung Dach
Schulkomplex Rüdiger-/ Hagenstraße/  Die Kappe e.V.	30.04.2009 – 31.08.2011	370.680 €	0 €	energetische Sanierung, Schaffung v. Unterrichtsräumen
Oskar-Ziethen- Krankenhaus/  Sana Klinikum	30.06.2009 – 31.12.2010	725.000 €	0 €	Pauschalförderung (diverse Medizintechnik, u.a. Ultraschallgeräte, Laparoskopieturm, Navigationssystem, Sonographiegerät)
Kita "Bunte Plonzstifte"/  Forum Soziale Dienste e.V.	01.05.2009 – 31.01.2010	468.930 €	0 €	Energieeffizienz, Heizung, Sanitär, Fenster
Kita "Singemäuse"/  Independent Living - Kitas für Berlin GmbH	01.07.2009 – 31.12.2011	834.033 €	163.536 €	Fenster, Dach, Hauseingang, Treppenhaus Sanitäranlagen, Elektro, Heizung, Grundrissänderung
Schallschutz- fenster Frankfurter Allee	01.04.2009 – 31.12.2010	250.000 €	62.500 €	Passiver Schallschutz zur Lärminderung. Von den förderfähigen Gebäuden liegt etwa die Hälfte im UG.
Gesamt		4.648.643 €		

<sup>122</sup> Senatsverwaltung für Finanzen, Projektliste KII, 15.02.2010

## 5.2 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind gemäß § 149 BauGB die geschätzten Kosten aller im integrierten Entwicklungskonzept dargestellten Maßnahmen sowie der voraussichtliche Aufwand zur Vorbereitung und Steuerung eines Sanierungsverfahrens in Kostengruppen zusammengefasst dargestellt.

Die dargestellten Kosten beruhen auf Aussagen der jeweils zuständigen Fachverwaltungen, auf Aussagen der Träger öffentlicher Belange, auf Angaben in Kostenkatalogen sowie auf Kostenschätzungen in Auswertung vergleichbarer Vorhaben und Projekte. Bei den Angaben in der Tabelle der Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um Brutto-Baukosten.

Kosten der Leitungsträger zur Erneuerung ihrer Ver- und Entsorgungsnetze sind im Rahmen dieser Untersuchungen nicht erfasst worden.

Angaben zu Kosten für Grunderwerb wurden auf der Grundlage des Bodenrichtwertes (Stand 01/2009) ermittelt.

Im Zusammenhang mit der Durchführung eines Sanierungsverfahrens ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht jährlich fortzuschreiben und an den aktuellen Verfahrensstand anzupassen. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Kostenschätzungen sind durch Gutachten und Planungen zu untersetzen bzw. zu präzisieren. Zu ergänzen sind ebenfalls Ausgaben der öffentlichen Hand im UG, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden konnten.

Zur Umsetzung der im Neuordnungskonzept dargestellten Maßnahmen wird von einem Maßnahmenzeitraum von 10 Jahren ausgegangen. Bei einer zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme, wie sie in einem Sanierungsverfahren gewährleistet ist, kann die überwiegende Beseitigung der in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten städtebaulichen Missstände umgesetzt werden.

Bei Gesamtkosten eines Sanierungsverfahrens im Gebiet Frankfurter Allee Nord in Höhe von € 69,3 Mio. ergibt sich ein jährlicher Finanzbedarf in Höhe von € 6,93 Mio.

Hinsichtlich der Dringlichkeit der geplanten Maßnahmen liegt die erste Priorität bei der Erneuerung und der Erweiterung der Kapazität der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dies betrifft vor allem die Schulen und Kitas im UG. Mit vergleichbarer Priorität sind die Qualifizierung vorhandener Freiflächen und Spielplätze sowie die Minderung des starken Defizits an solchen Flächen umzusetzen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt eines Sanierungsverfahrens ist die Verringerung der Belastung der Wohnnutzung durch Verkehr und die

Verbesserung des Wohnumfeldes durch Beseitigung von städtebaulichen Barrieren und Schaffung von Wegebeziehungen.

Eine besondere Position im Verfahren nimmt die Entwicklung und Neugestaltung des ehemaligen MfS-Areals ein. Eine Aussage über die Kosten der durchzuführenden Maßnahmen ist erst nach Klärung der Sanierungs- oder Entwicklungsziele im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens möglich.

KGR		Kosten-schätzung
	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>2.680.375,00</b>
11	vorbereitende Untersuchungen	50.000,00
12	Weitere Vorbereitung	2.380.375,00
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	250.000,00
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>25.265.000,00</b>
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	3.054.000,00
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	1.110.000,00
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	130.000,00
23	Freilegung von Grundstücken	8.750.000,00
24	Herstellung / Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	10.971.000,00
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall	1.200.000,00
252	Sonstige Maßnahmen	50.000,00
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>	<b>38.598.450,00</b>
311 + 312	ModInst von Wohngebäuden	1.500.000,00
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	1.500.000,00
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung	7.000.000,00
32	Neubauten und Ersatzbauten	900 WE
332	Grünanlagen und Spielplätze	4.717.900,00
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	23.430.550,00
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	250.000,00
35	Sonstige Maßnahmen	200.000,00
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>	
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	<b>2.750.000,00</b>
51	Vergütung von Sanierungsträgern	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten	
	<b>SUMME</b>	<b>69.293.825,00</b>

Falls zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände eine andere Förderkulisse als das Sanierungsgebiet gewählt werden wird, ergäben sich Kostenreduzierungen in Höhe von ca. € 2,0 Mio. in den Kostengruppen KG 12, KG 125 und KG 5. Hierbei wurde berücksichtigt, dass analog den Leistungen eines Sanierungsträgers / Sanierungsbeauftragten Kosten zur Steuerung des Verfahrens anfallen werden.

### 5.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETES

Für die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes für das Gebiet Frankfurter Allee Nord schlagen wir vor, die Fördergebietsgrenzen wie folgt festzulegen:

Verzicht auf den nördlichen Teil des Blocks 60, auf dem in den letzten Jahren 27 Einfamilienhäuser errichtet worden sind.

Aufnahme der Standorte der JFE „Plexus“, der Kita „Singemäuse“ und des Vorplatzes am Zentralfriedhof Friedrichsfelde in das Fördergebiet <sup>123</sup>.

Die beiden **Einrichtungen Kita „Singemäuse“** an der Gotlindestraße 36 und der **Jugendklub „Plexus“** an der Siegfriedstraße 29 befinden sich auf einem Areal, das unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Die Kita ist zudem in zwei Gebäuden untergebracht, wovon eines innerhalb des UG auf der südlichen Straßenseite der Gotlindestraße liegt. Beide Einrichtungen haben eine relevante Versorgungsfunktion für das Untersuchungsgebiet. Sowohl bei der Kita als auch beim Jugendklub sind umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen notwendig.

Der **Vorplatz am Zentralfriedhof Friedrichsfelde** hat eine wichtige funktionelle und stadtweite Bedeutung. Er ist Endpunkt der Achse Gudrunstraße, die sich nach den Entwicklungszielen zum „Train-Spotting Lichtenberg“ entwickeln soll, und er ist Treff- und Sammelpunkt für mehrere Tausend Menschen, die einmal jährlich die Gedenkstätte der Sozialisten auf dem Friedhof aufsuchen. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Einbeziehung des Vorplatzes erforderlich, um den Erhalt der originalen Eingangssituation <sup>124</sup> zum Friedhof zu sichern. Zustand und Gestaltung des Vorplatzes sind erheblich erneuerungsbedürftig.

<sup>123</sup> Siehe Karte ABGRENZUNG DER GEBIETSKULISSE im Anhang

<sup>124</sup> Toranlage 1951 von Fritz Kühn

## 5.4 HANDLUNGSTRUMENTE

### 5.4.1 AKTEURE UND BETEILIGUNG

Die Menschen im Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord sind bereit und motiviert, sich aktiv in die Erneuerung und Entwicklung ihres Kiezes einzubringen. Dazu wird ein Gremium benötigt, in dem das Wissen der Vorort-Experten gebündelt, diskutiert und nach außen transportiert wird.

Bereits ansässige Projekte im sozio-kulturellen Bereich, Träger von sozialen, Bildungs- und Kultureinrichtungen, ansässige Vereine aus Sport, Kultur und Bildung, Schulen und Kitas aus dem Gebiet, die Stadtteilmanagerin u.a. sind Kommunikatoren, auf denen das Netz der Beteiligung der Betroffenen aus dem Gebiet Frankfurter Allee aufbauen kann.

Einrichtung	Adresse
Sozio-kulturelles Zentrum	Hagenstraße 56
Die Kappe e.V.	Ehrlichstraße
SV Lichtenberg 47 e.V.	Ruschestraße 9
SV Tora Berlin e.V.	
Stadtteilmanagerin	Bürgeramt 2 Möllendorffstraße 5
Grundschule auf dem lichten Berg	Atzpodienstraße 19
Oberschule am Rathaus	Rathausstraße
Kita „Bunte Plonzzstifte“	Plonzzstraße
Kita „Singemäuse“	Gotlindestraße
Kita „Sonnengarten“	Rudolf-Reusch-Straße
Kita Hubertusstraße	Hubertusstraße 5
Kita der evang. Kirchengemeinde	Schottstraße 6
Publicata e.V./ JFE PLEXUS / Kinderkunst ohne Führungskreuz	Siegfriedstraße
JFE „Die Linse“ / Sozialdiakonisches Werk	Parkau
ARBLI e.V.	
Lichtwerk	Bürgerheimstraße

#### 5.4.2 VORSCHLÄGE FÜR SCHLÜSSEL- UND INITIALPROJEKTE

Schlüsselprojekte, die gemäß dem Leitbild „Gesundes, ökologisches Modellgebiet mit Besonderen Orten“ entwickelt werden sollen, sind

- ehemaliges MfS-Areal
- Grüne Insel für die Frankfurter Allee
- Schulkomplex Rüdigerstraße
- Kinderklinik Lindenhof
- Hubertusbad
- Wohngebietszentrum Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstraße
- Eingangsbereich Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße („ÖkoDrom“)
- „Train-Spotting-Lichtenberg“ mit Vorplatz Zentralfriedhof

Überwiegend handelt es sich dabei um Standorte und Maßnahmen, die zwar zügig in Angriff genommen werden sollten, bei denen jedoch sowohl in der Vorbereitung als auch in der Finanzierungsplanung und der Realisierung ein größerer Zeitaufwand erforderlich ist.

Wir schlagen daher als erstes zu realisierendes Schwerpunktprojekt vor, die Entwicklung des Areals um den ehemaligen Schulkomplex an der Rüdigerstraße in Angriff zu nehmen. An diesem Standort sind mehrere Missstände gleichzeitig vorhanden, die nicht unwesentlich die Umgebung beeinträchtigen:

- Leerstand eines nicht mehr benötigten Schulgebäudes in Plattenbauweise
- Leerstand einer ehemaligen Kaufhalle bei gleichzeitigem Bedarf an wohnortnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie an einem Treffpunkt für alle Generationen
- Sanierungsbedürftigkeit einer intensiv genutzten Sporthalle
- Ungestaltete und verwilderte Freifläche im Innenbereich

Die Bedingungen und Voraussetzung für die Beseitigung dieser Missstände erscheinen günstig, da mit „Die Kappe e.V.“ als Träger des BIP-Kreativgymnasiums und der neu einzuordnenden Kita ein Partner bereit steht, der engagiert für den Stadtteil wirken wird.

Wichtige Maßnahme in diesem Block ist zudem der Abriss der leerstehenden, maroden Plattenbauschule. Für die dann vergrößerte Freifläche ist gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren am Standort, wie Sportverein, Einrichtungen der Jugend- und Kinderfreizeit, Seniorenvertretern, dem sozio-kulturellen Zentrum und den Anwohnern das Konzept für einen Quartierspark zu entwickeln. In diesem sollten auch Angebote für Bewegungsmöglichkeiten enthalten sein. Für die alte Kaufhalle ist deren Umnutzung zu einen Kieztreff mit einer kleinen Einkaufsmöglichkeit für die Nachbarschaft zu prüfen. Neben Verhandlungen mit der TLG als Eigentümer ist intensiv nach einem möglichen Betreiber zu suchen. Die Sanierung der intensiv genutzten Sporthalle an der Hagenstraße im Zuge der Erneuerung des Areals steht dabei außer Frage.

Durch dieses Bündel an Maßnahmen kann der besondere Ort „Schulkomplex Rüdigerstraße“ in einem überschaubaren Zeitrahmen deutlich aufgewertet werden und ein positives Zeichen dafür setzen, dass die Erneuerung des Gebiets tatsächlich in Angriff genommen wird.

Ein weiteres Projekt mit Starterfunktion, jedoch ohne erhebliche finanzielle Aufwendungen, wäre die Einrichtung eines Wochenmarktes im Untersuchungsbereich zur Verbesserung des wohnungsnahen Einkaufsangebotes. Als Standorte bieten sich dafür u.a. der Roedeliusplatz und der Freiaplatz an. Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung durch den Bezirk sollten ausgewählte bewährte Marktbetreiber aus Berlin, die durchaus unterschiedliche Marktkonzepte verfolgen, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. In die Entscheidung über die Auswahl sind unbedingt die Anwohner aus dem Untersuchungsgebiet einzubeziehen.

#### 5.4.3 BODENORDNUNG

Flurstück	Adresse	Vorhaben	Handlungsbedarf
Block 28	Frankfurter Allee 135	Ökodrom und Freifläche mit Bolzplatz	Erwerb
Block 38	Hinter Dottistr.10-16	Öffentlicher Weg	Erwerb oder Baulast für Wegerecht
Block 40	Frankfurter Allee 179, 187/ Ruschestr. 103, 104	Öffentliche Freifläche, JFE	Erwerb oder Grundstückstausch
Block 58	Rüdigerstr.75	Kieztreff	Erwerb/ Rückübertragung von TLG
Block 62	-Gudrunstr. 14 -Restl. Flurstücke	Kita oder JFE	-Erwerb -Rückübertragung von Liegenschaftsfonds
Block 73	hinter Hubertusstr. 5	Kita Freifläche	Erwerb von Sana Klinikum

#### 5.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE, WETTBEWERBE, VERTIEFENDE GUTACHTEN

Für einige der Vorhaben sind zur Vorbereitung der Umsetzung weitergehende Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören die Erstellung von Gutachten und Machbarkeitsstudien sowie komplexe Verfahren, wie Beteiligungs-, Wettbewerbs- oder B-Planverfahren.

Vorhaben	Verfahren
Ökodrom mit Stadtplatz und Freiflächen	Wettbewerb, B-Plan-Verfahren
MfS-Areal	1) Runder Tisch mit den Eigentümern zur zukünftigen Nutzungsbestimmung für das Areal 2) Beschränkter Wettbewerb
Hubertusbad	1) Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten 2) Interessenbekundungsverfahren
Schulkomplex Rüdigerstraße	1) Blockkonzept 2) Beteiligungsverfahren zur Gestaltung Quartierspark 3) Umnutzung alte Kaufhalle
Lindenhof	1) Interessenbekundungsverfahren mit diskursivem städtebaulichen Gutachterverfahren 2) Vereinfachtes B-Planverfahren
Urnenfriedhof Rathausstraße	Konkurrierendes Gutachterverfahren
Roedeliusplatz	Konkurrierendes Gutachterverfahren
Vorplatz Zentralfriedhof	Konkurrierendes Gutachterverfahren
Mittelstreifen Frankfurter Allee	Gutachten zur Anlage eines begrünten Mittelstreifens
Straßenraum Alte Frankfurter Allee/südl. Siegfriedstraße	Funktions- und Gestaltungskonzept
Straßenraum Gudrunstraße	Machbarkeitsstudie und Konzept zur Gestaltung des Straßenraumes unter Einbeziehung „grüner Blockecken“ und Einordnung „Train-Spotting-Plattformen“
Rutnikpromenade	Planung zur Erweiterung des Grünstreifens (Promenade) im Bereich Rudolf-Reusch-Straße und Ruschestraße
Stellplatzkonzept für Gesamtgebiet mit Vertiefungen für Teilbereiche (Parkraumbewirtschaftung, Verkehrsberuhigung))	Planungsauftrag
Ökologisches Modellgebiet FAN	1) Konzept für ökologische Maßnahmen im Gesamtgebiet 2) Beratungsangebot für Wohnungsbaugesellschaften und Einzel-Eigentümer 3) Zusammenarbeit und Einbeziehung der Schulen
Leitsystem für Gesamtgebiet	Planungsauftrag (z. B. an Universitäten)

#### 5.4.5 ZWISCHENNUTZUNGEN

Im UG gibt es derzeit verschiedene ungenutzte Gebäude und brachliegende Grundstücke. In den meisten Fällen entstehen durch das Brachliegen negative Effekte, sei es, dass sich Gebäudesubstanz verschlechtert, illegal Sperrmüll und Haushaltsabfälle entsorgt werden, aufgrund von Verkehrssicherungspflichten Kosten entstehen oder die Brachen als ein Sinnbild für wirtschaftliche Stagnation/ Krise negativ auf die Umgebung ausstrahlen.

Solange an diesen Orten Nutzungen noch unbestimmt sind oder geplante Nutzungen noch nicht zur Umsetzung kommen, können temporäre Nutzungen dazu beitragen, Orte zu beleben und „Adressen“ zu bilden. Mit Zwischennutzungen können darüber hinaus Nutzungen erprobt und ggf. sogar Unterhaltungskosten eingespart werden.

Ungenutzte Liegenschaft	Zwischennutzungen (vorläufige Ideensammlung)	Mögliche Akteure
Hubertusbad	Kunstevents, temporäre Ausstellungen, öffentlichkeitswirksame Aktionen (z.B. Gastspiel Grips Theater: "Baden gehen", Führungen durch das Hubertusbad)	Kulturamt, freie bildende Künstler, GripsTheater
Kaufhalle Gotlindestraße 51	Theater, Tanzgruppen	Lokale Theater; Konzerte (Die Boten, Theater an der Parkaue, Kinderkunst ohne Führungskreuz e.V., Bandauftritte, Schulen und Jugendclubs
GS Kriemhildstraße/ Rüdigerstraße	Zeltplatz (Sommer) Eislaufbahn (Winter) kleiner Stadtwald, Hundeauslauffläche	Freie Unternehmen ,  Anwohnerinitiativen
GS Gotlindestraße/ Ruschestraße	Zirkus, Freiluftkino	Freie Unternehmen
Kaufhalle Rüdigerstraße 75	Nachbarschafts-Flohmarkt, Café	Lokale Initiativen
Ehemalige Grünfläche Gudrun-/Kriemhild-/Rüdigerstraße	Anbau und Verkauf von Weihnachtsbäumen	Freie Unternehmen

#### 5.4.6 ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS

Das Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Frankfurter Allee Nord war die Erkundung und Bewertung der städtebaulichen, funktionalen und sozialen Situation im Gebiet, die Feststellung städtebaulicher Missstände und Defizite, die Erfassung baulicher Mängel sowie die Analyse öffentlicher und privater Interessen an der Gebietsentwicklung gem. § 136 BauGB.

Die Ergebnisse sind im Teil Analyse des Berichts detailliert dargestellt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen machen deutlich, dass für das Gebiet Frankfurter Allee Nord ein verlässlicher, stabiler Rahmen erforderlich ist, der die verfahrensrechtlichen und finanztechnischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Gebietsziele sowie eine äquivalente Beteiligung der Betroffenen aus dem Gebiet sichert. Dies ist umso bedeutsamer, da das UG nicht Bestandteil eines der Strategieräume der Stadtentwicklung (Aktionsräume Plus) in Berlin ist. Im Gebiet Frankfurter Allee Nord ist eine Vielzahl untereinander verknüpfter Maßnahmen umzusetzen. Erst durch eine verbindliche Gebietsfestlegung für die Durchführung der Gesamtmaßnahme werden erforderliche vertiefende Planungen und Konzepte, Planungsverfahren wie Wettbewerbe und Standortkonzepte, aber auch die Ausarbeitung und Umsetzung eines gebietsbezogenen Bündels ökologischer Maßnahmen möglich.

Zur Umsetzung des integrierten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes wird vorgeschlagen –auch im Ergebnis der Trägerbeteiligung- vorrangig das Instrument des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB flankiert durch ein Stadtumbaugebiet gem. §171b anzuwenden. Über die Kulisse des Stadtumbaugebiets können insbesondere erforderliche Mehraufwendungen infolge des strukturellen Wandels für Maßnahmen bei der sozialen Infrastruktur finanziert werden<sup>125</sup>.

Von der Einbeziehung in diese Gebietskulissen sollte das nördliche Teilstück des Blocks 61 gegenüber dem Standort des Lindenhofs ausgenommen werden. Hier sind erst in den letzten Jahren 27 Einfamilienhäuser entstanden. Ein Eingriffsbedarf besteht hier nicht.

#### **Begründung für Sanierungsgebiet gem. §142 BauGB**

Mit der Festsetzung des überwiegenden Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet, erweitert um den Vorplatz des Zentralfriedhofs sowie die JFE Siegfriedstraße 29 und die Kita Gotlindestraße 36, unterliegen die betroffenen Grund- und Flurstücke gleichermaßen den Vorbehalts- und Eingriffsregelungen des Sanierungsrechtes (Gleichbehandlungsgrundsatz) und gem. §138 BauGB

---

<sup>125</sup> Siehe Karte VORSCHLAG FÜR VERFAHREN BESONDERES STÄDTEBAURECHT im Anhang

sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige berechnigte Nutzer zur Auskunft verpflichtet.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst Grundstücke, bei denen die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich ist. Insbesondere durch die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gem. §§7h ff EStG werden, wie Erfahrungen aus anderen Sanierungsgebieten belegen, der Anreiz für und die Bereitschaft zu Investitionen durch die Eigentümer erhöht.

Die Sanierung des Gebiets Frankfurter Allee Nord sollte im umfassenden oder klassischen Verfahren erfolgen, da teilweise in erheblichem Umfang bauliche und funktionelle Neuordnungen sowie Neustrukturierungen erforderlich sind. Mit der weiteren Vorbereitung und Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts werden ebenso bodenordnende Maßnahmen notwendig. Nur die Anwendung des klassischen Sanierungsverfahrens bietet die notwendigen Eingriffsmöglichkeiten in die Eigentumsrechte.

Absehbar sind zudem Bodenwertsteigerungen infolge erforderlicher planungsrechtlicher Neubewertungen, Vorhaben und Maßnahmen der öffentlichen Hand (z.B. umfangreiche Maßnahmen bei Straßen und im öffentlichen Raum, Ordnungsmaßnahmen etc.). Nach einer überschläglichen Ermittlung mittels Zielbaumethode ist in Folge von Erneuerungsmaßnahmen eine Steigerung um ca. 5% bezogen auf das Gesamtgebiet zu erwarten. Die Erhebung eines durch Sanierungsmaßnahmen hervorgerufenen Wertzuwachses ist gesetzlich vorgeschrieben Die Abschöpfung dieser nicht unerheblichen Wertsteigerungen über den Ausgleichsbetrag des Eigentümers gem. §154 BauGB ermöglicht eine weitere Finanzierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Gleichzeitig entfallen dadurch die in der Regel höheren Straßenausbaubeiträge (Schutzwirkung nach § 154 Abs. 1 BauGB).

Im Zuge der vorzeitigen Vereinbarung von Ablösebeiträgen kann die Erhebung der Ausgleichsbeträge zeitlich und verfahrenstechnisch effektiv durchgeführt werden, wodurch außerdem eine zusätzliche finanzielle Planungssicherheit erlangt werden kann. Zur Rationalisierung der Verwaltungsabläufe sind zudem im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Vorweggenehmigung für Vorhaben, Rechtsgeschäfte gem. §144 BauGB auszuschöpfen. Deren Anwendung ist regelmäßig auf Plausibilität und Relevanz zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Zur Unterstützung der Verwaltung bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung des integrierten Maßnahmen- und Entwicklungskonzeptes sollte eine geeignete Gebietsbeauftragte gem. § 157 BauGB eingesetzt werden.

# 6.

# QUELLEN



Agrarbörse Deutschland Ost e.V. (2007): Herzberge – Modell einer urbanen Landwirtschaft als Standortmotor. Abschlussbericht. Online im Internet: [http://www.landschaftspark-herzberge.de/uploads/media/Bericht\\_Herzberge\\_2006-2007.pdf](http://www.landschaftspark-herzberge.de/uploads/media/Bericht_Herzberge_2006-2007.pdf)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Online im Internet: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Arge Wohnstatt und Machleidt (2007): Vertiefende Untersuchung des Quartiers Rüdigerstraße.

asum (2007): Recherche und Analyse von Potenzialen eines Netzwerkes Lichtenberger Geschäftsstraßen. Online im Internet: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/endafassung\\_netzwerklichtenbergergesch\\_ftstra\\_en.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/endafassung_netzwerklichtenbergergesch_ftstra_en.pdf)

BA Lichtenberg (o. A.): Standorte der Verbrauchermärkte in Lichtenberg. Bezirksamt Lichtenberg. Online im Internet: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/discounter\\_standorte.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/discounter_standorte.pdf)

BA Lichtenberg (2005): Handwerk in Lichtenberg. Bezirksamt Lichtenberg.

BA Lichtenberg (2005b): Kulturentwicklungsplan 2006 – 2011. Bezirksamt Lichtenberg.

BA Lichtenberg (2006): Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg. Online im Internet: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/umges/lr\\_p.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/umges/lr_p.pdf)

BA Lichtenberg (2006b): Einrichtungen Alt-Lichtenberg. Stadtteilmanagement Lichtenberg-Nord. Anlage 1. Bezirksamt Lichtenberg.

BA Lichtenberg (2007): Industrie- und Gewerbestandorte in Lichtenberg. Bezirksamt Lichtenberg. Online im Internet: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/industrie\\_\\_und\\_gewerbestandorte.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/wirtschaft/industrie__und_gewerbestandorte.pdf)

BA Lichtenberg (2007b): Wohnen für Senioren in Lichtenberg. Online im Internet: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/sozialamt/senioren\\_wohnen.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschonhausen/sozialamt/senioren_wohnen.pdf)

BA Lichtenberg (2008): Lichtenberg. Zwischen Tradition und Moderne. Ein Wegweiser durch den Bezirk. Bezirksamt Lichtenberg.

BA Lichtenberg (2009): Platzzahlen in Jugendfreizeitstätten. Stadtteil Alt-Lichtenberg. Bezirksamt Lichtenberg. Jugendamt

BA Lichtenberg- KEP 2010-2015: Kitaentwicklungsplanung. Bezirksamt Lichtenberg.

Halbrock, Christian (2009): Stasi-Stadt – Die MfS-Zentrale in Berlin-Lichtenberg

Holtsch, M. (o. A.): Friedparks. Online im Internet: [http://www.berlin.friedparks.de/such/Friedpark\\_detail.php?id\\_of\\_friedpark=239](http://www.berlin.friedparks.de/such/Friedpark_detail.php?id_of_friedpark=239)

Pitz & Hoh (1994): Rathaus Lichtenberg. Nicolaische Verlagsbuchhandlung

sbp (2008): Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin.

Online im Internet:

[http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschoenhausen/wirtschaft/zentren\\_\\_und\\_einzelhandelskonzept\\_anlage.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/balichtenberghohenschoenhausen/wirtschaft/zentren__und_einzelhandelskonzept_anlage.pdf)

SenBWF (o. A.): Kitaverzeichnis. Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung. Online im Internet:

[http://www.berlin.de/sen/familie/kindertagesbetreuung/kita\\_verzeichnis](http://www.berlin.de/sen/familie/kindertagesbetreuung/kita_verzeichnis)

SenGUV (2008): Lärminderungsplanung für Berlin. Materialien zum Aktionsplan.

Bericht zum Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord und zur Konzeptstrecke Frankfurter Allee. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verkehr

SenGUV (2008b): Lärminderungsplanung für Berlin. Aktionsplan. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verkehr

SenStadt (o. A.): FIS-Broker: Karten, Pläne, Daten online. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/index.shtml>

SenStadt (o. A. b): Stadtentwicklungsplanung - mobil2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/verkehr/download.shtml>

SenStadt (2001): Regelwerk – Straßenraumgestaltung zur Bundesstraße 1 und 5. Vom Alexanderplatz bis Mahlsdorf. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

SenStadt (2004): 01.08 Geländehöhen (Ausgabe 2004). Digitaler Umweltatlas Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/i108.htm>

SenStadt (2005): Umweltatlas Berlin. Versorgungsbereiche Gebäudewärme.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia801.htm>

SenStadt (2006): 20 Grüne Hauptwege .Landschaftsprogramm für Berlin 3.

Auflage. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet :

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin\\_move/de/hauptwege/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin_move/de/hauptwege/index.shtml)

SenStadt (2006b): FNP-Änderung. Gotlindestraße (Lichtenberg). Lfd. Nr. 04/06.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/download/0406.pdf>

SenStadt (2007): Monitoring Soziale Stadtentwicklung. Daten und Karten auf Ebene der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) 2007. Tabellen zu den Indikatoren auf Ebene der Planungsräume, der Bezirksregionen und der Bezirke. Online im Internet:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/de/lor2007/tabellen.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/lor2007/tabellen.shtml)

SenStadt (2009): 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2009). Digitaler Umweltatlas Berlin. Online im Internet:  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d605\\_01.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d605_01.htm)

SenStadt (2009b): Denkmale in Berlin. Denkmaldatenbank. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmaldatenbank/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/index.shtml)

SenStadt (2009c): Kinderspielplätze. Öffentliche Spielplätze. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/kinderspielplaetze/de/oeffentliche\\_spielplaetze/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/kinderspielplaetze/de/oeffentliche_spielplaetze/index.shtml)

SenStadt (2009d): Ausbau des Fahrradrouthenetzes. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/radverkehrsanlagen/de/fahrradrouthenetz-ausbau.shtml>

SenStadt (2009e): Berliner Mietspiegel 2009. Wohnlagenkarte Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Online im Internet:  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml>

SenStadt (2009f): 01.15 Ingenieurgeologische Karte (Ausgabe 2009). Digitaler Umweltatlas Berlin. Online im Internet:  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/i115.htm>

SenStadt (2009g): Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur VU Frankfurter Allee Nord. Stellungnahme Landschaftsplanung. unveröffentlicht

SenWTF (o. A.): Gewerbedatenbank Land Berlin. Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur. Online im Internet: [www.berlin.de/gewerbeauskunft](http://www.berlin.de/gewerbeauskunft)

# 7.

# ANHANG

---

