

# Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ FRANKFURTER ALLEE NORD



2019 // 20

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

# **Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord**

## **Auftraggeber**

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

## **Auftragnehmerin**

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Hermannstr. 182, 12049 Berlin  
[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

## **Bearbeitung**

Markus Tegeler  
Nina Franzkowiak  
Christopher Frank  
Karsten Hanke  
Meike Hartmuth  
Marian Knop  
Sebastian Mehling

## **Grafik, Layout**

Roman Stricker  
Nina Franzkowiak

**Berlin, Oktober 2020**

---

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>7</b>
1.1	Beteiligung	8
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION/RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
2.1	Gebietsbeschreibung	10
2.1.1	Historie	10
2.1.2	Denkmale	11
2.1.3	Teilbereiche und deren Charakteristika	13
2.2	Gebietskulisse	14
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	15
2.3.1	Flächennutzung	15
2.3.2	Bebauungsplanverfahren	16
2.3.3	Weitere Planwerke	18
2.4	Demografische und soziale Struktur	18
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung	18
2.4.2	Demografische Struktur	19
2.4.3	Soziale Struktur	22
<b>3.</b>	<b>FORTSCHREIBUNG DER ANALYSE INSEK 2013//2014</b>	<b>24</b>
3.1	Eigentumsverhältnisse	24
3.2	Bauzustand	26
3.3	Wohnen	28
3.3.1	Neubau	28
3.3.2	Potentialentwicklung	28
3.3.3	Anzahl und Größenstruktur der Wohneinheiten, Wohnformen	29
3.3.4	Eigentumsstruktur	29
3.3.5	Ausstattung	30
3.3.6	Mieten	30
3.3.7	Erhalt der Sozialstruktur	32

---

3.4	Soziale Infrastruktur	33
3.4.1	Schulen	33
3.4.2	Sporteinrichtungen	35
3.4.3	Kindertagesstätten	36
3.4.4	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	38
3.4.5	Soziale und Sozio-Kulturelle Projekte	40
3.4.6	Angebote für Senior*innen	41
3.4.7	Einrichtungen im Kulturbereich	41
3.5	Akteur*innen und Netzwerke	43
3.5.1	Akteur*innen und Beteiligung	43
3.5.2	Netzwerke	44
3.6	Grün- und Freiflächen	45
3.6.1	Öffentliche Grünflächen und Spielplätze	45
3.6.2	Freiflächen Sanierungsgebiet	50
3.6.3	Private Freiräume	51
3.6.4	Öffentlicher und öffentlich nutzbarer Straßenraum	51
3.6.5	Vernetzung von Grünflächen	54
3.7	Gewerbe und Einzelhandel	54
3.7.1	Gastronomie	54
3.7.2	Beherbergung	55
3.7.3	Gesundheit	55
3.7.4	Handwerk	56
3.7.5	Kreativwirtschaft	56
3.7.6	Vergnügungsstätten	56
3.7.7	Sonstiges Gewerbe	57
3.7.8	Einzelhandel	57
3.8	Verkehr und Straßenraum	60
3.8.1	Straßennetz und -funktion	60
3.8.2	Verkehrsaufkommen	61
3.8.3	Verkehrsführung	62
3.8.4	Zustand des Straßen- und Gehwegnetzes	62
3.8.5	Ruhender Verkehr	64
3.8.6	ÖPNV	66

3.8.7 Radverkehr	68
3.8.8 Fußverkehr	70
3.8.9 Sharing Angebote und E-Mobilität	70
3.8.10 Verkehrskonzept	71
<b>3.9 Technische Infrastruktur</b>	<b>72</b>
3.9.1 Elektrizität	72
3.9.2 Wärme	72
3.9.3 Gas	73
3.9.4 Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen	73
3.9.5 Telekommunikation	74
3.9.6 Leitungen auf dem MfS-Areal	74
<b>3.10 Umwelt und Klimaschutz</b>	<b>74</b>
3.10.1 Altlasten	74
3.10.2 Klima	76
3.10.3 Regenwasser	78
3.10.4 Luft	79
3.10.5 Lärm	80
3.10.6 Energetische Sanierung und Erneuerbare Energien	81
<b>4. FORTSCHREIBUNG ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DAS SANIERUNGS- UND FÖRDERGEBIET „NACHHALTIGE ERNEUERUNG“</b>	<b>84</b>
4.1 Wohnen	84
4.1.1 Wohnungsbestand	84
4.1.2 Potentiale Neubau und ergänzendes Bauen	85
4.2 Soziale Infrastruktur	87
4.2.1 Übersicht Maßnahmen	87
4.2.2 KiTas	90
4.2.3 Schulen	90
4.2.4 HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“	90
4.2.5 Jugendfreizeiteinrichtungen	91
4.2.6 Kieztreffpunkt	91
4.2.7 Campus für Demokratie	91
4.2.8 Wegeleitsystem	92

---

4.3	Akteur*innen und Beteiligung	93
4.3.1	Zielerreichung	93
4.3.2	Ziele / Maßnahmen	94
4.4	Grün- und Freiräume	95
4.4.1	Übersicht Maßnahmen	95
4.4.2	Maßnahmen zur Qualifizierung der Grün- und Spielflächen	97
4.4.3	Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Straßenraums	97
4.4.4	Maßnahmen zur Qualifizierung privater Freiflächen	99
4.4.5	„Grünes Netz Nord“	99
4.5	Gewerbe und Einzelhandel	100
4.5.1	Bilanz	100
4.5.2	Maßnahmenvorschläge	101
4.6	Verkehr und Straßenraum	103
4.6.1	Übersicht Maßnahmen	103
4.6.2	Campus für Demokratie und Umgebung	108
4.6.3	Gotlindestraße und Anbindung Lindenhof	109
4.6.4	Alte Frankfurter Allee mit Hubertusbad, Siegfriedstraße, Gudrunstraße	110
4.6.5	Frankfurter Allee	110
4.6.6	Gebietsübergreifende Maßnahmen	110
4.7	Klima- und Umweltschutz	112
4.7.1	Zielerreichung	112
4.7.2	Maßnahmenvorschläge	115
4.7.3	Schwerpunktbereiche	116
<b>5.</b>	<b>MASSNAHMENÜBERSICHT</b>	<b>118</b>
<b>6.</b>	<b>ERFORDERNIS ZUR VERLÄNGERUNG DES SANIERUNGSRECHTS</b>	<b>119</b>
<b>7.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>120</b>

## 1. VORBEMERKUNG

Als das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ (bisher Stadtumbau Ost) Frankfurter Allee Nord im März 2011 festgesetzt wurde, ging man davon aus, dass sich die definierten Ziele in einem Zeitrahmen von zehn Jahren umsetzen ließen. Seitdem sind zahlreiche Projekte zur Entwicklung des Gebiets Frankfurter Allee Nord<sup>1</sup> zum „gesunden, ökologischen Modellgebiet mit besonderen Orten“ – so das Leitbild für die Gebietsentwicklung - umgesetzt worden. So konnten etwa Schulen und Kitas saniert und erweitert werden, eine Jugendfreizeiteinrichtung gebaut und Grünflächen aufgewertet und auch neu geschaffen werden. Trotz der erzielten Erfolge ist ein Jahr vor Ablauf dieses Zeitrahmens abzusehen, dass wesentliche Entwicklungsziele nicht erreicht wurden.

Auf dem Areal des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR wird seit einigen Jahren die Idee eines Campus für Demokratie entwickelt. Dieser Prozess nimmt seit 2018 Fahrt auf, wird aber noch mehrere Jahre für eine Konkretisierung in Anspruch nehmen. Insbesondere benötigen die Planungen für ein Archivzentrum zur DDR-Geschichte und ein „Forum zu Opposition und Widerstand im Alltag einer Diktatur 1945 bis 1989“ sowie die dafür notwendige Grundstücksneuordnung und eine öffentliche Erschließung weitere Zeit.

In einem weiteren Schwerpunktbereich, der Sanierungsinsel um die Alte Frankfurter Allee, die Siegfried- und Gudrunstraße, konnten die Planungen für eine Umgestaltung des öffentlichen Raums als Entree in das Gebiet bisher nicht realisiert werden, da hier eine Umgestaltung der Straßenbahnhaltestelle durch die BVG aussteht. Hier sollen nun temporäre Lösungen entwickelt und umgesetzt werden.

Neben diesen räumlichen Schwerpunkten sind weitere Einzelprojekte zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur im Gebiet offen. So sollen weitere Grünflächen, wie der ehemalige Urnenfriedhof, qualifiziert und Straßenräume, wie der Vorplatz vor dem Zentralfriedhof, umgestaltet werden.

Die vorliegende Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts soll als Grundlage für die Beurteilung einer Verlängerung des Sanierungsgebiets und der Förderkulisse „Nachhaltige Erneuerung“ (bisher Stadtumbau Ost) dienen und den Rahmen für die Entwicklung der kommenden Jahre stecken.

Die Fortschreibung zeigt, dass es trotz der bereits erzielten Erfolge noch weiterer Zeit bedarf, um die gesteckten Ziele zu erreichen, weshalb eine Verlängerung der Gebietskulissen empfohlen wird.

---

1 Wenn im Weiteren vom „Gebiet FAN“ gesprochen wird, so ist immer die Förderkulisse Nachhaltige Entwicklung (bisher Stadtumbau Ost) gemeint.

## 1.1 Beteiligung

Zur Sicherstellung eines integrierten Planungsprozesses wurden interessierte Bürger\*innen, lokale Akteur\*innen, Immobilieneigentümer\*innen, Expert\*innen der Verwaltung sowie politische Mandatsträger\*innen in die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eingebunden.

### Ämterbeteiligung

Seit Beginn der Bearbeitung im März 2019 wurde der Stand der Fortschreibung des ISEK in einem monatlich stattfindenden Jour fixe mit den teilnehmenden Fachämtern und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besprochen.

Mitte Februar 2020 wurde der Entwurf des ISEK an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Abteilung IV sowie an folgende relevante Fachämter des Bezirksamtes Lichtenberg mit der Bitte um Stellungnahme, Korrektur und/oder Ergänzung bis Mitte März 2020 verschickt:

- Amt für Soziales
- Amt für Weiterbildung und Kultur
- Facility Management
- Jugendamt
- Klimaschutzbeauftragte
- OE Sozialraumorientierte Planungskoordination
- Schul- und Sportamt
- Stadtentwicklungsamt
- Straßen- und Grünflächenamt
- Umwelt- und Naturschutzamt

Von den 10 Fachämtern haben 9 Fachämter Stellungnahmen abgegeben. Da vom Amt für Weiterbildung und Kultur keine Rückmeldung eingegangen ist, wird davon ausgegangen, dass dieses keine Änderungswünsche hat und mit dem ISEK-Entwurf einverstanden ist. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und soweit möglich die Anregungen in das ISEK integriert.

Eine für Ende März 2020 geplante gemeinsame Fachämterrunde sowie einzelne Fachämtergespräche mussten Pandemie bedingt entfallen und wurden durch bilaterale Abstimmungen ersetzt.

### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nach der Einarbeitung der Anmerkungen der Fachämter wurde der Entwurf des ISEK Ende Juni 2020 an relevante Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis Ende Juli 2020 – später verlängert bis Mitte August 2020 - verschickt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Anregungen nach einer Abwägung in das ISEK integriert.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Übersicht der Stellungnahmen TÖB im Anhang

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 23. Oktober 2019 wurde der Zwischenstand der Fortschreibung des ISEK in einer FAN-Konferenz präsentiert und mit den anwesenden Bürger\*innen diskutiert. Anregungen wurden soweit wie möglich in das ISEK integriert.

Für Mitte Mai 2020 war eine weitere öffentliche Veranstaltung zur Präsentation und Diskussion des Entwurfs der Fortschreibung des ISEK geplant, die jedoch Pandemie bedingt entfallen musste.

Als Ersatz wurde im Juli 2020 für vier Wochen auf dem Portal [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) die Möglichkeit einer Onlinebeteiligung angeboten. Neben der Information über die Fortschreibung des ISEK bestand die Möglichkeit Anregungen abzugeben.<sup>3</sup>

Parallel zu der Onlinebeteiligung wurde in den Schaufenstern eines Ladenlokals im Gebiet FAN in Form einer Ausstellung die Möglichkeit angeboten, sich ebenfalls über die Fortschreibung des ISEK zu informieren. Anregungen konnten schriftlich vor Ort abgegeben sowie per Brief oder per E-Mail eingeschickt werden.<sup>4</sup>

Die Anregungen wurden nach einer Abwägung in das ISEK integriert.<sup>5</sup>

### **Beschluss des Bezirksamtes**

Am \_\_\_\_\_ beschloss das Bezirksamt Lichtenberg die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

### **Kenntnisnahme BVV**

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg nahm die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes am \_\_\_\_\_ zur Kenntnis.

---

3 Auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) veröffentlichte Informationen im Anhang

4 Ausstellung Öffentlichkeitsbeteiligung im Anhang

5 Übersicht der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Anhang

## 2. AUSGANGSSITUATION / RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Gebietsbeschreibung

Das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ befindet sich am östlichen Rand der Berliner Innenstadt. Rund vier Kilometer vom Alexanderplatz entfernt, bildet es den westlichsten Teil Lichtenbergs und grenzt an den Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Begrenzt durch die Frankfurter Allee im Süden, die Möllendorfstraße im Westen, die Rutnikstraße und die Mitte des Blocks zwischen Bornitz- und Gotlindestraße im Norden sowie einen Fußweg auf der ehemaligen Gleisanlage einer Industriebahn und der Gudrunstraße im Osten, erstreckt sich das Gebiet über eine Fläche von etwa 150 ha. Es umfasst 52 statistische Blöcke aus dem statistischem Gebiet 149 sowie Teilbereiche von drei Blöcken aus dem Gebiet 150. Im Rahmen der förmlichen Festlegung als Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ im März 2011 wurde die Gebietskulisse um den Standort der Jugendfreizeiteinrichtung und der Kita an der Gotlindestraße sowie den Vorplatz des Zentralfriedhof Friedrichsfelde erweitert.

#### 2.1.1 Historie

Das über Jahrhunderte landwirtschaftlich geprägte Dorf Lichtenberg im Osten von Berlin entwickelt sich im 18. Jahrhundert zu einem Ausflugsziel und einem Wohnort wohlhabender Berliner\*innen. Um den Dorfkern am Loeperplatz und die 1708 angelegte Frankfurter Allee entstehen zu dieser Zeit Villen, Reihen-, Einzel- und Landhäuser. Guts- und Bauernland wird zunehmend kleinteilig parzelliert. Zur Zeit der Industrialisierung erfährt Lichtenberg ein rasantes wirtschaftliches Wachstum und damit einhergehend eine starke Bevölkerungszunahme (1871: 3.000 Einwohner\*innen- 1910: 164.000 Einwohner\*innen) und den Verlust seines ländlichen Charakters. Im Zuge dessen werden die Einzel- und Reihenhausstrukturen entlang der größeren Straßen durch mehrgeschossige Mietskasernen mit Seitenflügeln und Hinterhöfen ersetzt, wodurch sich das Erscheinungsbild stark verändert. 1907 erhält Lichtenberg Stadtrecht. Neben der Errichtung der Glaubenskirche werden städtische Institutionen, wie der Neubau des Rathauses, der Polizeistation, des Krankenhauses und des Amtsgerichts sowie Einrichtungen der technischen Infrastruktur errichtet. Darüber hinaus werden mehrere Schulen, eine Volksbücherei, ein Sportstadion und das Stadtbad Lichtenberg in der Hubertusstraße gebaut. 1920 wird Lichtenberg im Zuge des Groß-Berlin-Gesetzes eingemeindet. In den 1920er Jahren bauen einige Unternehmen Wohnungen für ihre Belegschaften. Charakteristisch für diese Anlagen sind die Beschränkung der Bebauung auf den Blockrand und die großzügig begrünten Innenhöfe.

Im Zweiten Weltkrieg wird Lichtenberg ab Januar 1944 mehrfach das Ziel von Bombenabwürfen. Die Blockrandbebauung entlang der Frankfurter Allee wird fast komplett zerstört. Insgesamt werden mehr als 20.000 Wohnungen zerstört und ein starker Bevölkerungsverlust (1939: 196.000 Einwohner\*innen; 1945: 145.000 Einwohner\*innen) verzeichnet. Zur DDR-Zeit ändert sich das Gesicht des Gebiets deutlich: zwischen Hagen-, Gotlinde- und Rüdigerstraße entsteht ein Wohngebiet mit gerin-

ger Geschossigkeit, lockerer Zeilenbebauung und großzügigen Freiflächen. Zwischen Rusche- und Magdalenstraße wird systematisch die Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) errichtet. Die großformatigen Verwaltungsgebäude fordern den Abriss der Vorkriegsbausubstanz. In den 1980er Jahren wird das Gebiet zunehmend zum innerstädtischen Wohnort ausgebaut. Es entstehen Wohnungsneubauten in der Plattenbauweise WBS 70, mit modernen, zentral beheizten Wohnungen in sechsgeschossigen Gebäuden mit Läden im Erdgeschossbereich.

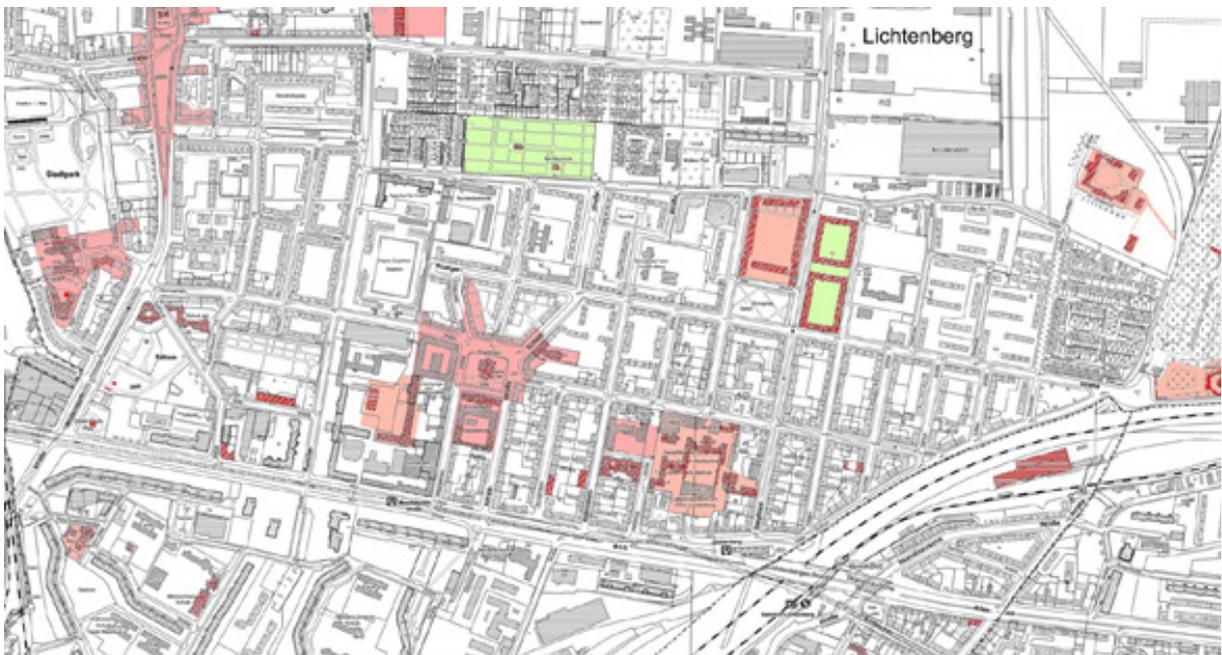
Mit den politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen nach 1989 setzt erneut ein Wandel im Gebiet ein. Das MfS wird aufgelöst und bestehende Gebäude neuen Nutzungen zugeführt. Der Schulkomplex an der Rüdigerstraße sowie das Stadtbad werden geschlossen. Die Glaubenskirche am Roedeliusplatz wird von der Koptischen Gemeinde erworben und für einen Teil der Wohnbebauung beginnt die Sanierung. In der Umgebung eröffnen mehrere Großmärkte, Einkaufszentren und größere Einzelhandelseinrichtungen. Seit 2009 verzeichnet der Bezirk wieder ein verstärktes Anwachsen der Bevölkerung. In den Folgejahren sind der vermehrte Bau von Wohnungen und der Ausbau der sozialen Infrastruktur zu verzeichnen.

### 2.1.2 Denkmale

Trotz seiner relativ jungen Entwicklungsgeschichte verfügt das Gebiet über zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Bauten, Ensembles und Freiflächen. Des Weiteren ist ein Teilbereich, der zum Areal des ehemaligen Dorfes Lichtenberg gehört, archäologisches Verdachtsgebiet. Im Folgenden sind die Denkmale und Denkmalbereiche aufgelistet:

- Baudenkmal „Rathaus Lichtenberg“, OBJ-Dok-Nr.: 09040245
- Baudenkmal „Cecilien-Lyzeum“ (Oberschule), OBJ-Dok-Nr.: 09040264
- Baudenkmal „Grabkreuz“, OBJ-Dok-Nr.: 09040244
- Baudenkmal „Gedenkmauer für ermordete Spartakuskämpfer & Blutmauer“, OBJ-Dok-Nr.: 09040243
- Baudenkmal „Fischerbrunnen“, OBJ-Dok-Nr.: 09040233
- Baudenkmal „Postamt Lichtenberg 1“, OBJ-Dok-Nr.: 09040231
- Baudenkmal Wohn- und Geschäftshaus Rathausstraße 1, OBJ-Dok-Nr.: 09040234
- Gesamtanlage „Dienstkomplex der Zentrale des MfS“, OBJ-Dok-Nr.: 09090007,T mit den entsprechenden Baudenkmalen
- Ensemble „Roedeliusplatz“, OBJ-Dok-Nr.: 09090008, mit den Baudenkmalen „Glaubenskirche, OBJ-Dok-Nr.: 09040022 und „Gemeindehaus Schottstraße“, OBJ-Dok-Nr.: 09040023 sowie der Gesamtanlage „Amtsgericht“, OBJ-Dok-Nr.: 09090010,T mit den entsprechenden Baudenkmalen
- Baudenkmal „Gemeindeschule“, OBJ-Dok-Nr.: 09090004
- Baudenkmal „Gemeindeschule“, OBJ-Dok-Nr.: 09090005
- Baudenkmal „Stadtbad Lichtenberg“, OBJ-Dok-Nr.: 09040003

- Ensemble „Oskar-Ziethen-Krankenhaus & Städtisches Entbindungsheim“, OBJ-Dok-Nr.: 09096520, mit der Gesamtanlage „Oskar-Ziethen-Krankenhaus“, OBJ-Dok-Nr.: 09040004 mit den entsprechenden Baudenkmalen
- Baudenkmal Guntherstraße 44, OBJ-Dok-Nr.: 09090001
- Gesamtanlage „Wohnanlage Wotanstraße“, OBJ-Dok-Nr.: 09040010, mit den entsprechenden Baudenkmalen
- Gesamtanlage „BVG-Wohnanlage“, OBJ-Dok-Nr.: 09040012,T, mit den entsprechenden Baudenkmalen und Gartendenkmal, OBJ-Dok-Nr.: 09045901
- Gartendenkmal „Städtischer Friedhof Plonzstraße“, OBJ-Dok-Nr.: 09045898,T mit den entsprechenden Baudenkmalen
- Gesamtanlage „Zwangserziehungs-Anstalt für verwahrloste Knaben“, OBJ-Dok-Nr.: 09040021 mit den entsprechenden Baudenkmalen.
- In der unmittelbaren Umgebung des Gebietes und in räumlicher Wechselwirkung mit diesem stehen darüber hinaus die folgenden Denkmale:
  - Ensemble „Am Stadtpark“, OBJ-Dok-Nr.: 09040222 mit den entsprechenden Baudenkmalen
  - Ensemble „Loeperplatz“, OBJ-Dok-Nr.: 0904022 mit den entsprechenden Baudenkmalen
  - Gesamtanlage „Städtischer Zentralfriedhof mit Hauptwegesystem und Gedenkstätte der Sozialisten“, OBJ-Dok-Nr.: 09040282,T mit den entsprechenden Baudenkmalen.



Denkmalkarte Berlin (Geoportal Berlin / FIS Broker 2020)

### 2.1.3 Teilbereiche und deren Charakteristika

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen im Gebiet wurde zu Beginn des Sanierungs- und Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ fünf Teilbereiche unterschieden, die sich zum Teil zu feststehenden Begriffen entwickelt haben:

Das Westliche Gebiet ist geprägt von Verwaltungs- und Wohnbauten (Anfang 20. Jahrhundert, 1970er Jahre). Aufgrund teils fehlenden Raumkanten und ungleich ausgeprägten Stadt- und Straßenräumen zeichnete sich das Teilgebiet zu Beginn des Sanierungs- und Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ durch eine heterogene und unvollständige Stadtstruktur aus. Durch den Umbau des ehemaligen Fernmeldeamtes und ergänzende Bebauung am Bleckmannweg sowie Neubauten in der Rathausstraße und der Frankfurter Allee sind diese Raumkanten inzwischen geschlossen worden.

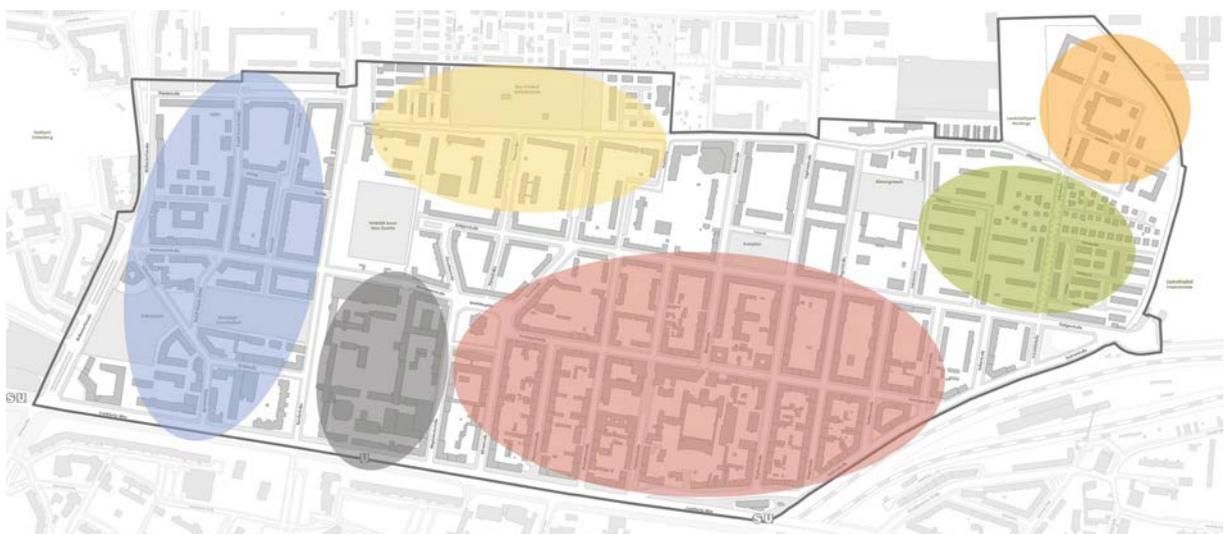
Das Areal des ehemaligen MfS zeichnet sich durch seine nahezu geschlossene Bauweise, die teils hohe Bebauung und seine große Außenwirkung aus und ist sowohl eine in sich geschlossene Einheit als auch eine Barriere.

Das Nibelungenviertel ist, durch einheitliche Raumkanten und Höhen der Gebäude aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, ein relativ geschlossenes Quartier.

Der Korridor Gotlindestraße ist geprägt von großen Verwaltungsbauten, von Wohnbauten in Zeilenbauweise aus den 1970er Jahren sowie von großformatigen Discountern und in den vergangenen Jahren errichteten Einfamilienreihenhäusern im Wechsel mit Freiflächen.

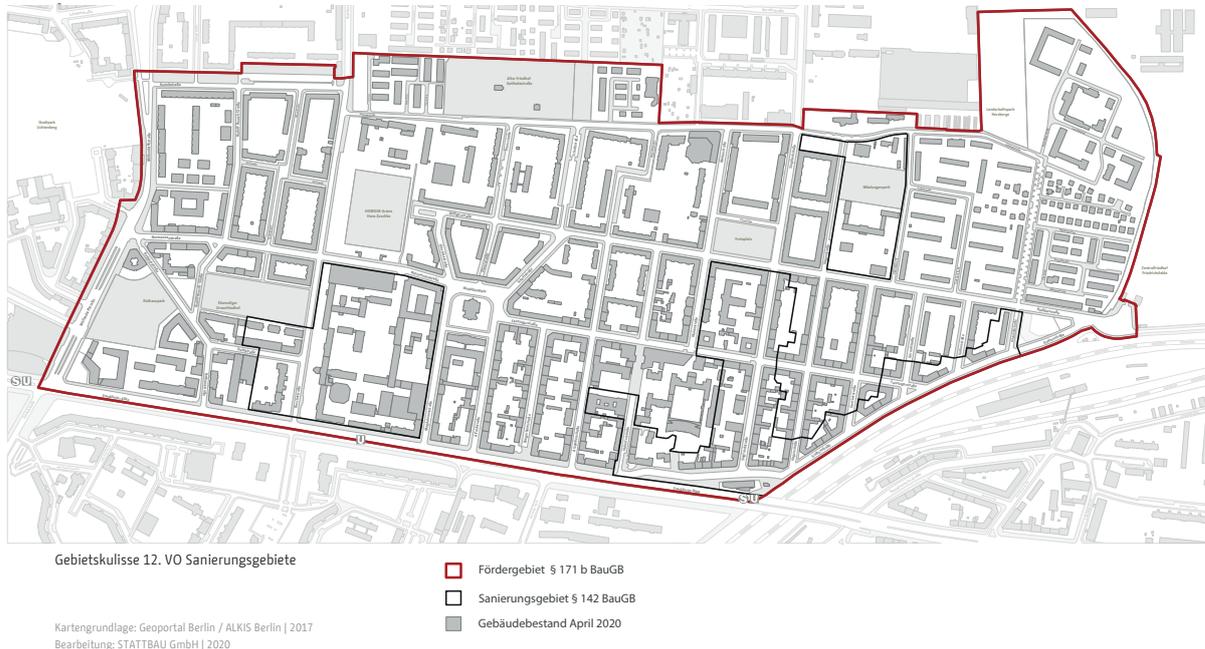
In der sogenannten „Lockerer Stadt“ weicht die Blockstruktur einer offenen, durchgrünt und niedriggeschossigen Bebauung. Darüber hinaus entstand in den vergangenen Jahren östlich der Kriemhildstraße eine Eigenheimsiedlung.

Auf dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses Lindenhof entstand durch den Umbau historischer Gebäude zu Wohnungen sowie Geschosswohnungsneubau mit einer Kita ein neues Quartier. Nach dem Leitbild „Stadt in der Vorstadt“ wurden hier hohen Dichten mit Hofstrukturen geschaffen.



Teilbereiche (STATTBAU, 2020)

## 2.2 Gebietskulisse



Mit der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 nahm der Senat von Berlin das Gebiet Frankfurter Allee Nord in die aktive Förderkulisse des Programms Stadtumbau Ost auf. In dem Gebiet bestand ein erheblicher städtebaulicher Investitionsbedarf, um Funktionsschwächen, strukturellen Mängeln und Abwärtstendenzen entgegen zu wirken. Ein erheblicher Handlungs-, Erneuerungs- und Anpassungsbedarf bestand insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie des öffentlichen Straßenraums und der Brachflächenrevitalisierung.

Gleichzeitig mit der Festlegung als Fördergebiet, wurden drei nicht zusammenhängende Teilbereiche als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt. Diese umfassen Flächen und Grundstücke, bei denen in erheblichem Umfang bauliche und funktionelle Neuordnungen sowie Neustrukturierungen und die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich waren. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 25ha und 102 Grundstücke. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht der 12. Verordnung wurde der Investitionsbedarf für Infrastruktur und öffentlichen Raum auf rund 25 Mio. Euro geschätzt. Die Laufzeit des Sanierungsgebiets wurde auf 10 Jahre festgelegt und endet somit im März 2021.<sup>6</sup>

Der westliche Sanierungsbereich umfasst die ehemalige Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR, die Flächen des ehemaligen Fernmeldeamtes an der Dottistraße und die Wohnhäuser am südlichen Ende der Ruschestraße.

Der östliche Sanierungsbereich wird geprägt von der Siegfriedstraße, dem Stadtraum um die Alte Frankfurter Allee und der Bebauung entlang der Gudrunstraße. Hier konzentriert sich der größte Altbaubestand des Gebietes.

Kern des nordöstlichen Sanierungsbereichs ist der Bildungscampus Rüdigerstraße mit Grundschule, zwei Kitas sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung an der Gotlindestraße und dem Nibelungenpark.

<sup>6</sup> STATTAU: Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB – Frankfurter Allee Nord in Berlin-Lichtenberg, 2010

## 2.3 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Flächennutzung

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 150 ha. Bei der realen Nutzung des Gebiets überwiegen Wohnbauflächen, gefolgt von gemischten und in Teilen gewerblichen Bauflächen.

Als vorbereitende Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) für das Gebiet 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 und im Bereich des Lindenhofs

**Gemischte Baufläche hoher Nutzungsdichte M 1** mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ im Bereich des S-/U-Bhf. Frankfurter Allee, der 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 zwischen Möllendorff- und Rathausstraße
- „Verwaltung“ im Bereich östlich der Rusche- und südlich der Gotlindestraße
- „Verwaltung“ im Bereich Rusche-/ Normannenstraße,
- „Krankenhaus“ im Bereich Fanninger-/ Hubertusstraße

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

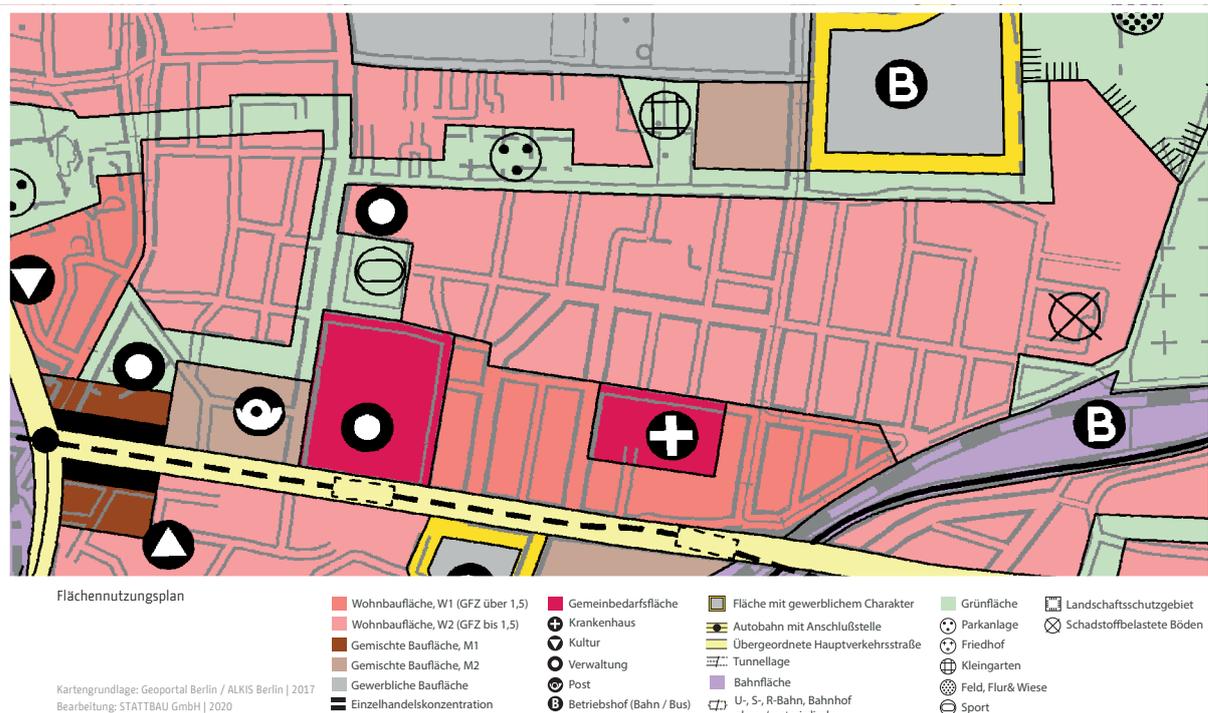
- „Parkanlage“ im Bereich des ehemaligen Friedhofs nördlich der Gotlindestraße
- „Kleingarten“ im Bereich nördlich der Gotlindestraße,
- „Sport“ im Bereich Rusche-/ Normannenstraße

Daneben sind übergeordnete Grünzüge entlang der Ruschestraße sowie der Rutnik-/ Gotlindestraße ausgewiesen.

**Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen**

- Frankfurter Allee,
- den Geltungsbereich westlich tangierend eine Verbindungsstraße zwischen A 100 und Storkower Straße mit Anschlussstelle an die A 100 im Bereich Frankfurter Allee

**U-Bahntrasse mit Bahnhöfen** (Frankfurter Allee unterirdisch)



Flächennutzungsplan Berlin - aktuelle Arbeitskarte (Geoportal Berlin / FIS Broker 2020)

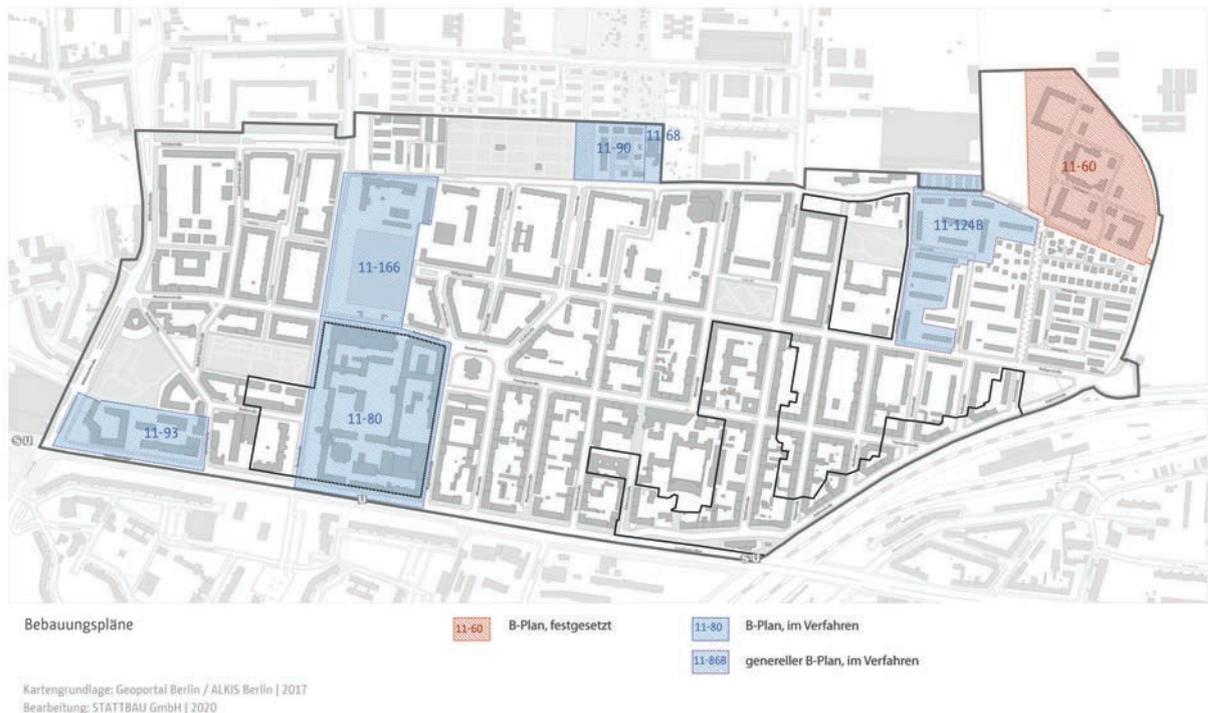
### 2.3.2 Bebauungsplanverfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele wurden durch das Bezirksamt Lichtenberg folgende Bebauungsplanverfahren eingeleitet:

Für die Grundstücke **Gotlindestraße 93, Ruschestraße 89/90, Normannenstraße 28** und für die Flurstücke 60 und 61 wurde am 23. Juli 2019 ein Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-166** gefasst. Die wesentlichen Planungsziele sind die Sicherung und Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage, die Sicherung des Büro- und Verwaltungsstandortes sowie die Sicherung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“.

Für die Grundstücke **Gotlindestraße 17-35, Ortliebstraße 2-23, Rüdigerstraße 71-74, Dietlindestraße 2/32** und für das **Flurstück 111** an der Gotlindestraße wurde im August 2016 ein Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-124 B** gefasst. Die wesentlichen Planungsziele sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), von privaten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, einer öffentlichen Stellplatzanlage oder alternativ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie die Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der **Bebauungsplan 11-60 für das Grundstück Gotlindestraße 2/20 und die südöstlich angrenzenden Flurstücke 4 und 113 der Flur 801 (öffentlicher Grünzug)** wurde am 3. Mai 2016 mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bestandsensemble und in vier Neubaufeldern festgesetzt. Neben der Umnutzung des denkmalgeschützten Lindenhofs entstanden auf dem Areal vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude, welche die Hofstruktur des Ensembles aufnehmen. Realisiert wurde das Bauvorhaben mit 586 Wohnungen und einer Kita durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE. Den Umbau der denkmalgeschützten Gebäude zu 95 Wohnungen setzte ein privater Investor um.



Für die **Frankfurter Allee 135** wurde im August 2014 der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-93** gefasst. Dieser sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) sowie eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Hier entstehen auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs bis 2021 rund 250 Mietwohnungen, die durch einen Verwaltungsbau und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergänzt werden. Die öffentliche Auslegung wurde Ende 2018 abgeschlossen.

Ende Oktober 2013 wurde für die westliche Teilfläche des Grundstücks **Gotlindestraße 44** ein Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-90** gefasst. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und die Sicherung der öffentlichen Grünverbindung entlang der Gotlindestraße sind die Planungsziele. Zur Deckung der Kitabedarfe wurde unmittelbar östlich angrenzend der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-68** für das Grundstück der Gotlindestraße 44 eingeleitet. Sowohl die Wohnbebauung wie auch der Kitaneubau wurden realisiert.

Für das **Areal des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit** wurde Ende 2013 der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan 11-80** MfS-Block gefasst. Dieser sieht die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und ein allgemeines Wohngebiet (WA) für die Grundstücke Magdalenenstraße 19 und 21 vor. Mit der Schaffung dieser planungsrechtlichen Grundlage sollen die Entwicklung des Blocks gesteuert und möglichen Nutzungskonflikten entgegen gewirkt werden.

### 2.3.3 Weitere Planwerke

Folgende Planwerke dienen als Grundlagen für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Sie sind in der Reihenfolge ihrer Verwendung aufgeführt:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadtumbau- und Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord, 2014
- Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 und 2017
- Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
- Schulentwicklungsplan des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2017 / 2018 - 2023 / 2024
- Sportentwicklungsplan für den Bezirk Lichtenberg von Berlin für die Jahre 2014-2020
- Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan - Monitoring 2018
- Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen -Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen“ (StEP 2), 1995
- Abschlussbericht zur Spielleitplanung, 2016
- Landschaftsprogramm für Berlin, 2016
- Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Lichtenberg von Berlin, 2011
- Stadtentwicklungsplan Zentren 2030
- Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025
- Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023
- Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept Bezirk Lichtenberg zu Berlin, 2010
- Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, 2008, 2013-2018, 2019-2023

## 2.4 Demografische und soziale Struktur

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stand 31. Dezember 2019 wohnten 18.547 Menschen im Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord.<sup>7</sup> Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 bedeutet dies ein Plus von 3.181 Einwohner\*innen (20,7%). Damit beträgt das Bevölkerungswachstum im Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ FAN fast das Doppelte des Wachstums im Bezirk Lichtenberg (11,1%) und fast das Dreifache des Wachstums der Gesamtstadt (7,2%). Und dies obwohl zwischen 2016 und 2018 die Bevölkerungszahl leicht zurückgegangen ist (um 415 Menschen oder 2,3%), was hauptsächlich auf die Schließung der Flüchtlingsnotunterkunft in der Ruschestraße 2017 zurückzuführen ist.

<sup>7</sup> Die in diesem Kapitel verwendeten Daten entstammen einer aktuellen Abfrage beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und umfassen Daten bis 31.12.2019, sowie dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung aus den Jahren 2011 und 2017.

	Frankfurter Allee Nord	Lichtenberg	Berlin
Einwohner*innen 2013	15.366	264.858	3.517.424
Einwohner*innen 2016	18.083	283.121	3.670.622
Einwohner*innen 2018	17.668	290.493	3.748.148
Einwohner*innen 2019	18.547	294.201	3.769.495
Veränderung in %	20,7	11,1	7,2

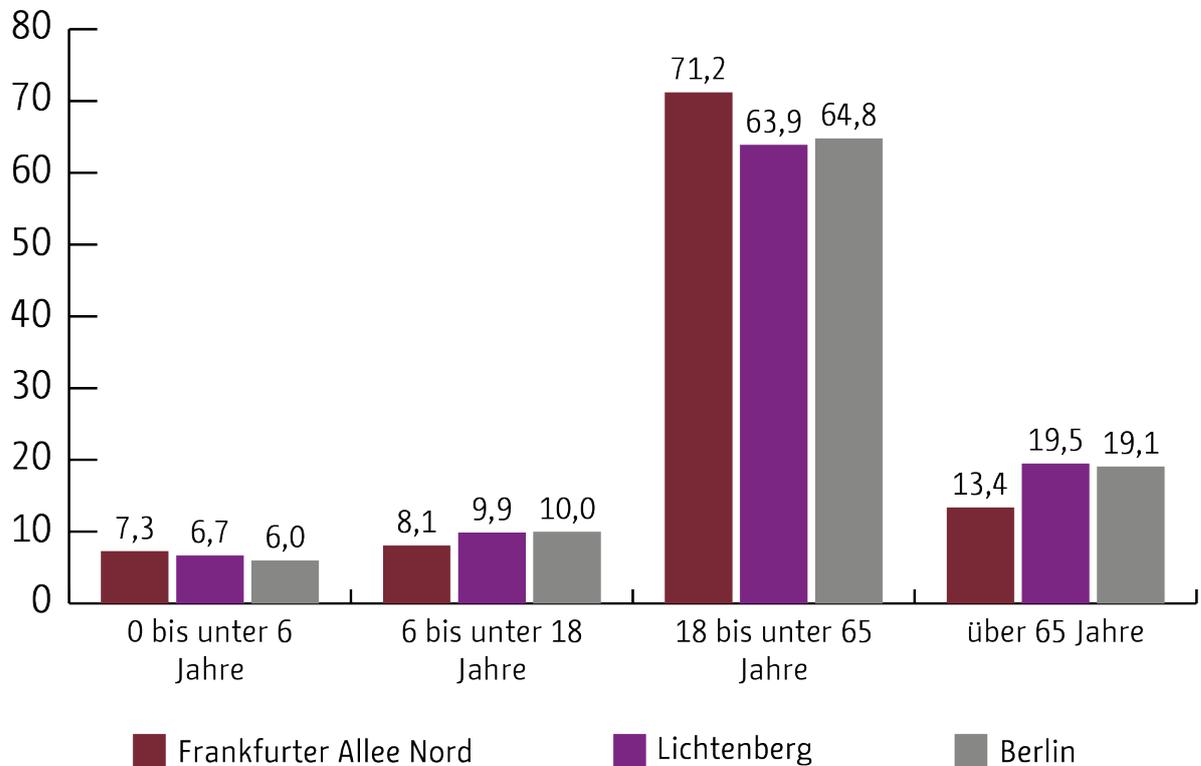
Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## 2.4.2 Demografische Struktur

Mit 7,3% bewegt sich der Anteil der unter 6-Jährigen im Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord auf leicht überdurchschnittlichem Niveau, was auf eine Zunahme von 1,5 Prozent-Punkten seit 2013 zurückzuführen ist. In absoluten Zahlen bedeutet das seit 2013 einen Zuwachs von 460 Kindern im Vorschulalter auf 1.355 in 2019 (51,4% Zuwachs in dieser Altersgruppe seit 2013). Im Gegensatz dazu wohnen mit 8,1% vergleichsweise wenig 6- bis unter 18-Jährige in der Frankfurter Allee Nord (Lichtenberg 9,9%, Berlin 10%). In absoluten Zahlen ist diese Altersgruppe im Gebiet FAN um 501 Kinder und Jugendliche auf insgesamt 1.507 angewachsen, was einem Wachstum von 49,8 Prozent-Punkten seit 2013 entspricht. Das bedeutet das 2019 insgesamt 2.862 Minderjährige im Gebiet FAN wohnten und damit 961 mehr als noch 2013 (das entspricht einem Wachstum von 50% in der Kategorie der Minderjährigen). Der Anteil der Minderjährigen an der Gesamtbevölkerung nahm seit 2013 also um 2,1 % zu und betrug 2019 15,4%, was insgesamt aber immer noch einen niedrigeren Wert als in Lichtenberg (16,6%) und in Berlin (16,0%) darstellt. In Lichtenberg war das Wachstum in dieser Alterskohorte im gleichen Zeitraum mit 2,6 % um 0,5 Prozentpunkte stärker.

Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen ist im Gebiet mit 71,2 % unverändert hoch (Lichtenberg 63,9%, Berlin 64,8%). Auffällig ist hierbei jedoch auch, dass der Anteil dieser Alterskohorte im Gebiet FAN sowie auch in Lichtenberg insgesamt in den vergangenen sechs Jahren um jeweils -2% stärker sank als in Berlin (-1,3%). Der Anteil der über 65-Jährigen blieb hingegen im Vergleich zu 2013 relativ stabil (von 14,4% auf 13,4%) und bleibt damit deutlich unter den Werten für den Bezirk und die Gesamtstadt, wo der Anteil dieser Alterskohorte an der Gesamtbevölkerung mit 19,5 Prozent für Lichtenberg, bzw. 19,1 Prozent für Berlin um ca. 5 Prozent-Punkte höher liegt als im Gebiet FAN.

## Altersstruktur



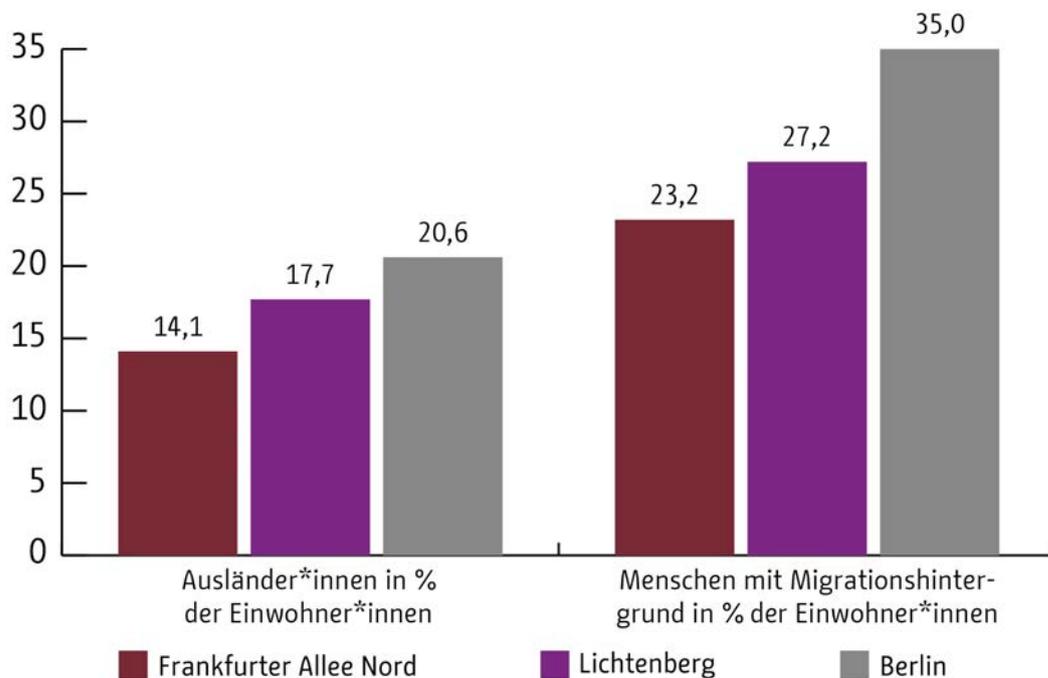
Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019

	Frankfurter Allee Nord		Lichtenberg		Berlin	
	2013	2019	2013	2019	2013	2019
Kinder unter 6 Jahren in % der Einwohner*innen (absolute Zahl)	5,8 (895)	7,3 (1.355)	5,8 (15.481)	6,7 (19.654)	5,6 (195.935)	6,0 (226.223)
Kinder von 6 bis 15 Jahren in % der Einwohner*innen (absolute Zahl)	4,9 (754)	6,4 (1.184)	6,4 (17.076)	7,8 (23.065)	7,1 (249.949)	7,7 (291.703)
Kinder und Jugendliche von 15 bis 18 Jahre in % der Einwohner*innen (absolute Zahl)	1,6 (252)	1,7 (323)	1,8 (4.748)	2,1 (6.258)	2,3 (80.324)	2,3 (87.172)
18- bis unter 65-jährige in % der Einwohner*innen (absolute Zahl)	73,2 (11.250)	71,2 (13.206)	65,9 (174.623)	63,9 (187.957)	66,1 (2.324.377)	64,8 (2.442.891)
65-jährige und älter in % der Einwohner*innen (absolute Zahl)	14,4 (2.215)	13,4 (2.479)	20,0 (52.930)	19,5 (57.367)	19,0 (666.839)	19,1 (721.506)

Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019

Der Anteil der Ausländer\*innen sowie der Menschen mit Migrationshintergrund<sup>8</sup> liegt sowohl im Gebiet FAN (14,1% bzw. 23,2%) als auch im Bezirk Lichtenberg (17,7% bzw. 27,2%) weit unter dem gesamtstädtischen Schnitt von 20,6% bzw. 35%. Dabei ist in den Jahren seit 2011 über alle räumlichen Vergleichsgrößen hinweg eine positive Entwicklung zu verzeichnen, die im Bezirk Lichtenberg mit einem Anstieg von 21,9 Prozent-Punkten für beide Kategorien insgesamt besonders deutlich ausfällt. Im Gebiet stieg der Gesamtanteil der Ausländer\*innen sowie der Menschen mit Migrationshintergrund um 17,1 Prozent-Punkte und liegt damit über dem Trend der Gesamtstadt (14,9% Zuwachs). Das Gebiet FAN holt gegenüber der Gesamtstadt also leicht auf, was den Anteil Ausländer\*innen sowie Menschen mit Migrationshintergrund angeht.

## Ausländer\*innen und Menschen mit Migrationshintergrund 2019



Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019

	Frankfurter Allee Nord		Lichtenberg		Berlin	
	2011	2019	2011	2019	2011	2019
Ausländer*innen in % der Einwohner*innen	7,1	14,1	7,8	17,7	14,4	20,6
Menschen mit Migrationshintergrund in % der Einwohner*innen	13,1	23,2	15,2	27,2	27,3	35,0

Daten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019

<sup>8</sup> Gemeint sind Ausländer\*innen und Deutsche mit Migrationshintergrund (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Abgestimmter Datenpool Berlin – Einwohnerregisterstatistik Daten zum Migrationshintergrund – Beschreibung, Stand: 04 / 2018)

### 2.4.3 Soziale Struktur

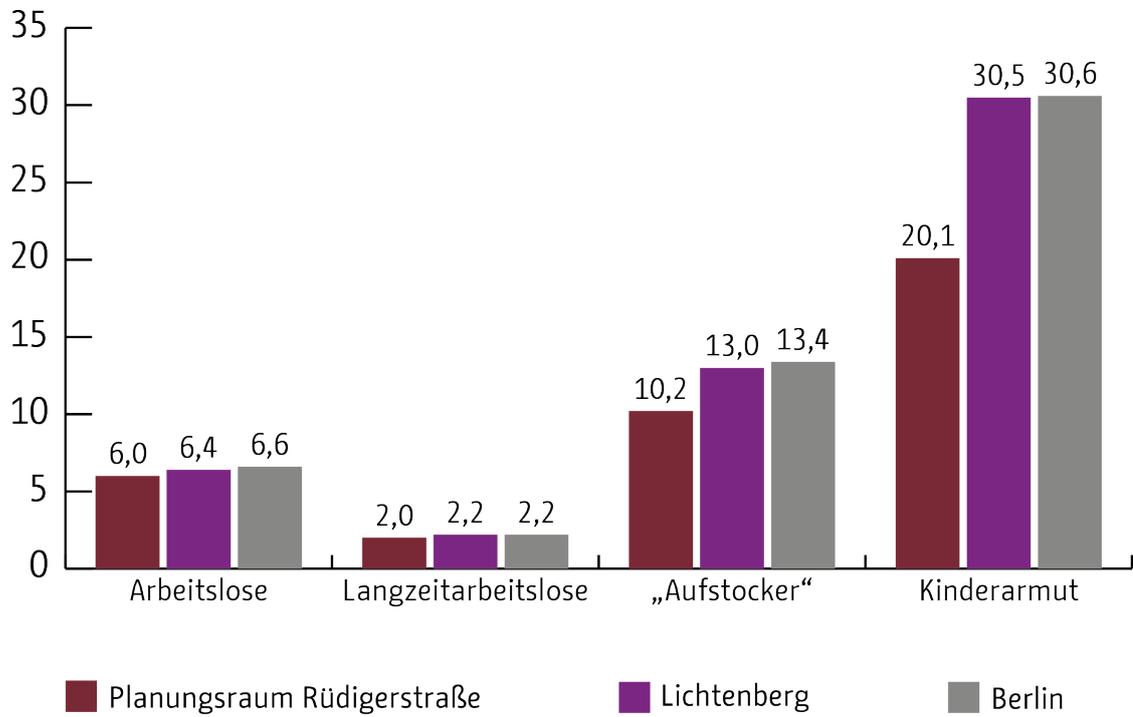
Bei der Anzahl der Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen gab es in den Jahren 2010 bis 2016 einen einheitlich rückläufigen Trend, wobei der Rückgang im Planungsraum Rüdigerstraße, sowie im Bezirk größer ausfiel als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Arbeitslosen ging im Planungsraum um 5,1 Prozent-Punkte zurück auf 6,0 Prozent, der der Langzeitarbeitslosen um 2,0 Prozent-Punkte auf 2,0 Prozent. Die Werte liegen damit ungefähr auf Lichtenberger (6,4 Prozent bzw. 2,2 Prozent) und Berliner Niveau (6,6 Prozent bzw. 2,2 Prozent). Anders stellt sich die Situation bei den nicht-arbeitslosen Empfänger\*innen von Existenzsicherungsleistungen, den sogenannten „Aufstockenden“ dar: Der vergleichsweise niedrige Wert des Planungsraums Rüdigerstraße blieb in den Jahren 2010 bis 2016 genauso wie im Bezirk und in der Gesamtstadt weitestgehend stabil, obwohl mit -0,4 Prozent-Punkten Rückgang bei den Aufstockenden ein leicht positiver Trend für den Planungsraum zu verzeichnen ist, während der Trend für den Bezirk hier leicht negativ ist, d.h. der Anteil der Aufstockenden an der Gesamtbevölkerung in Lichtenberg um 0,8 Prozent-Punkte leicht angestiegen ist.

	Planungsraum Rüdigerstraße		Lichtenberg		Berlin	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Arbeitslose in % der 15- bis 65-jährigen	11,1	6,0	11,0	6,4	9,4	6,6
Langzeitarbeitslose in % der 15- bis 65-jährigen	4,0	2,0	4,6	2,2	3,1	2,2
Nicht-arbeitslose Empfänger*innen von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohner*innen (sogenannte „Aufstockende“)	10,6	10,2	12,2	13,0	13,7	13,4
Nicht-erwerbsfähige Empfänger*innen von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohner*innen unter 15 Jahren (Kinderarmut)	31,2	20,1	36,9	30,5	36,7	30,6

Daten: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 und 2017

Mit dem Anteil der nicht-erwerbstätigen Empfänger\*innen von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren wird das Ausmaß der von Kinderarmut Betroffenen beschrieben. Lag ihr Anteil im Planungsraum Rüdigerstraße im Jahr 2007 noch bei 31,2 Prozent und damit leicht unter dem bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Schnitt, so ist in den Jahren bis 2016 ein Rückgang, um gut 11,1 Prozent-Punkte zu konstatieren. 2018 lag der Anteil armer Kinder im Planungsraum mit 20,1 Prozent nun deutlich unter dem Wert im Bezirk (30,5 Prozent) und der Gesamtstadt (30,6 Prozent). Dieser im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt besonders stark ausfallende Rückgang der Kinderarmut im Planungsgebiet Rüdigerstraße kann ein Hinweis für einen Zuzug einkommensstarker Familien in das Gebiet sein.

## Sozialstruktur



Daten: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017, Stand 31.12.2016

### 3. FORTSCHREIBUNG DER ANALYSE INSEK 2013 // 2014

In Kapitel 3 wird untersucht, inwieweit sich die Situation bezogen auf die einzelnen Teilaspekte seit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2013 // 2014<sup>9</sup> im Gebiet FAN verändert hat.

#### 3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundlage der Darstellung der Eigentumsverhältnisse bilden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster/Liegenschaftsbuch, die zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen 2009 und zum Januar 2014 vom Amt für Planen und Vermessen des Bezirksamtes Lichtenberg zur Verfügung gestellt wurden. Diese wurden mit Informationen des Stadtentwicklungsamtes Lichtenberg zu Kauffällen bis einschließlich Juli 2019 aktualisiert. Die Kartendarstellung erfolgt anhand von Flurstücken, wobei öffentliches Straßenland und Verkehrsflächen nicht berücksichtigt wurden. Im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Vielzahl der Eigentümer\*innen in Gruppen zusammengefasst. Nach Zusammenführen der Berliner Immobilienmanagement GmbH mit dem Liegenschaftsfonds Berlin und der Privatisierung der TLG Immobilien AG wird nun in folgende Gruppen unterschieden:

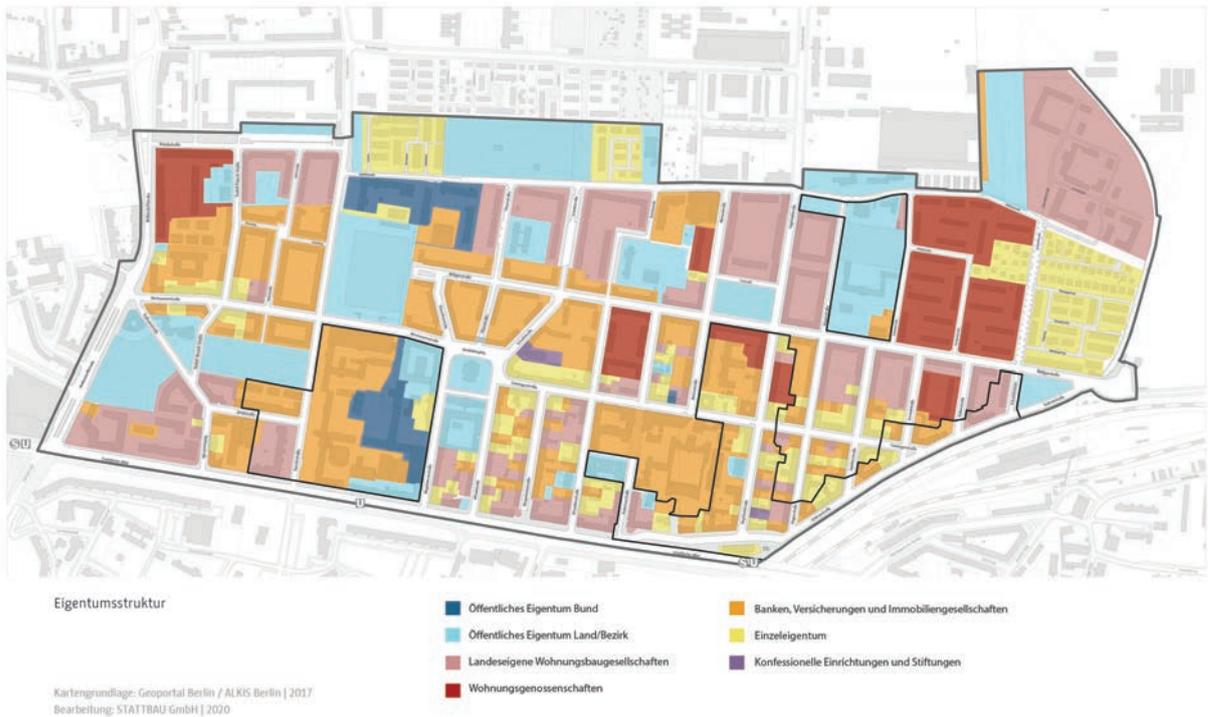
- Einzeleigentum
- Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften
- Konfessionelle Einrichtungen und Stiftungen
- Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
- Wohnungsgenossenschaften
- Öffentliches Eigentum Bund
- Öffentliches Eigentum Land/Bezirk

In der Auswertung der Verkaufsfälle seit 2014 ist festzustellen, dass kaum relevante Änderungen gegenüber der prozentualen Verteilung der oben aufgeführten Eigentumsarten eingetreten sind.

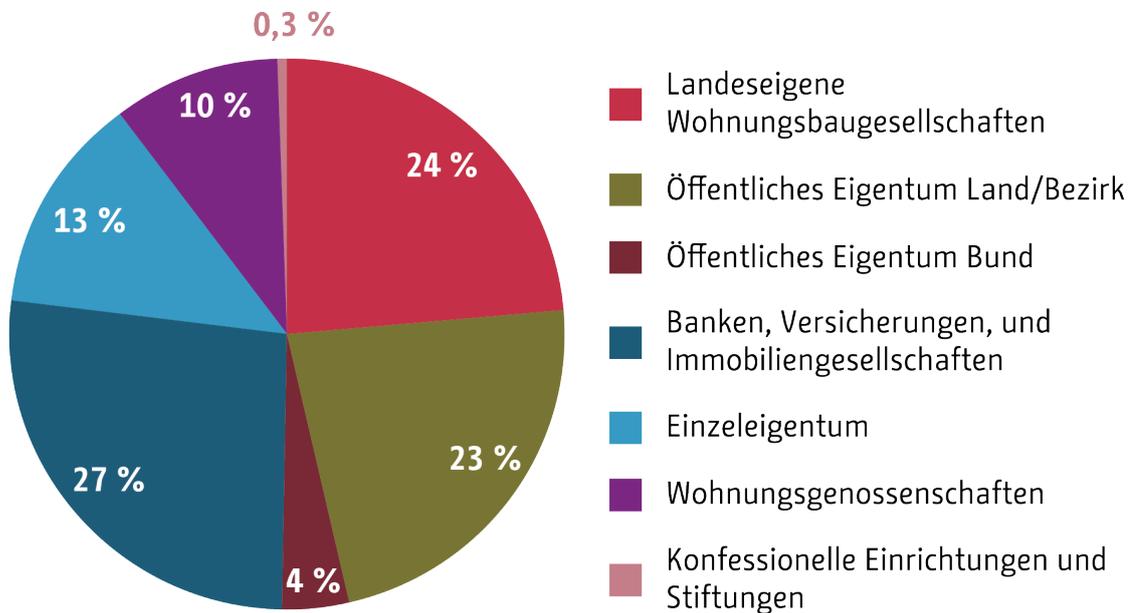
Eine sichtbare Verschiebung in den Eigentumsarten ergab sich durch die Veräußerung der neu errichteten Einfamilienhäuser an der Gotlinde- und der Rüdiger-/Kriemhildstraße durch die Entwickelnden an Einzeleigentümer\*innen. Eine weitere Verschiebung von den Immobiliengesellschaften zu Einzeleigentümer\*innen wird sich durch den Verkauf von Eigentumswohnungen in den Neubauten in der Dottstraße/Bleckmannweg und dem Lindenhof ergeben (vgl. Kapitel 3.3.1).

Die Hälfte der Flächen befindet sich im Eigentum der öffentlichen Hand. Flächen der landeseigenen Wohnungsunternehmen machen davon etwa 24 %, Landes- und Bezirksflächen etwa 23% aus. Dies sind vorrangig Flächen der öffentlichen Infrastruktur, die beiden ehemaligen Friedhöfe, Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze. Dazu kommen Flächen des Bundes (knapp 4%), die sich in erster Linie im Bereich der ehemaligen Zentrale des MfS befinden. Etwa 27% befinden sich im Eigentum von Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften, wobei allein die Deutsche Wohnen knapp 8% der Flächen hält. Einzeleigentum macht knapp 13% der Flächen und genossenschaftliches Eigentum etwa 10% aus. Etwa 0,3% der Flächen sind konfessionelles und Eigentum von Stiftungen.

9 STATTBAU: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadtumbau- und Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord, 2013/2014

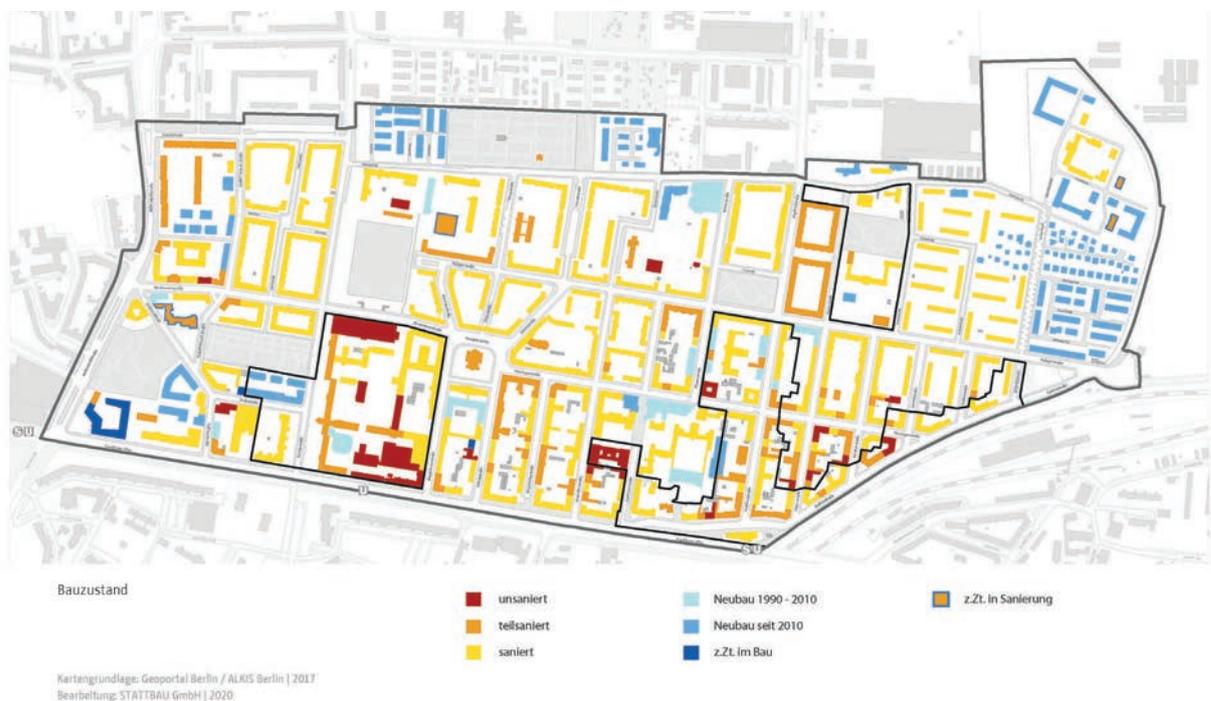


## Eigentumsverhältnisse



## 3.2 Bauzustand

Die Beurteilung des Bauzustandes der Bebauung ohne Nebengebäude beruht auf der Analyse der Bürogemeinschaft BBP/ SBH, die im Rahmen der Entwicklung des Energetischen Quartierskonzeptes 2013 eine Untersuchung der Gebäudezustände im Gebiet durchgeführt haben. Die Bewertung stellt den allgemeinen Zustand der Gebäude dar, unabhängig vom energetischen Zustand der Gebäudehüllen.<sup>10</sup> Dabei wurde der bauliche Zustand der Fassaden, Fenster und Dächer berücksichtigt. Diese Untersuchung wurde durch Begehungen des Gebietes anlässlich der Fortschreibung des ISEK 2014 und erneut im Mai 2019 aktualisiert. Unterschieden wird in die Kategorien unsaniert, teilsaniert, saniert und Neubau, wobei letztere unterteilt ist in Neubau 1990-2010 und Neubau seit 2010.



Der Großteil der Hauptgebäude wies bereits 2013 einen guten Bauzustand<sup>11</sup> auf. Im Gebiet finden sich nur noch vereinzelt unsanierte Gebäude.

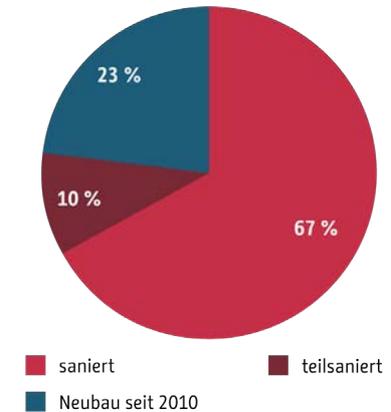
<sup>10</sup> Bürogemeinschaft BBP/SBH (Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH und StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung GmbH): Energetisches Quartierskonzept Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord in Berlin-Lichtenberg, Berlin 2013; „Hintergrund ist, dass eine gewisse Anzahl an Gebäuden sanierte Fassaden aufweist, ohne dass explizit eine Wärmedämmung angebracht worden ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Gebäude in absehbarer Zeit durch die Eigentümer erneuert werden erscheint deutlich geringer als bei unsanierten Gebäuden.“

<sup>11</sup> Ebenda: 53% saniert, 25% teilsaniert, 13% unsaniert, 9% Neubau

Eine Analyse der drei Sanierungsbereiche gibt folgendes Bild<sup>12</sup>:

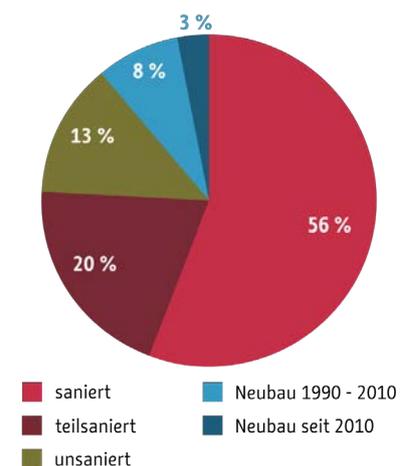
Der Sanierungsbereich mit den Infrastrukturstandorten zwischen Hagen- und Dietlindestraße ist zum Großteil saniert (67%) bzw. teilsaniert (10). Der Rest sind Neubauten.

### Nordöstlicher Sanierungsbereich



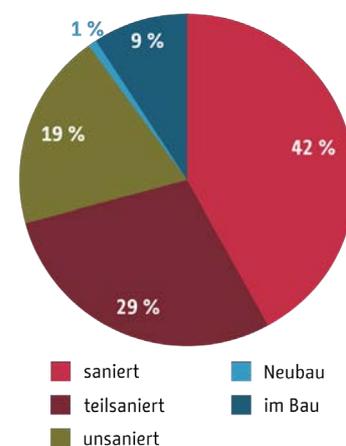
Der Sanierungsbereich rund um die Alte Frankfurter Allee und die Siegfriedstraße mit vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung weist ebenfalls einen guten Bauzustand mit 56% sanierten und 20% teilsanierten Gebäuden aus. Hier sind jedoch noch 13% des Bestands unsaniert. Insbesondere das Hubertusbad weist aufgrund des langanhaltenden Leerstands einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Auf Neubauten entfallen 11%.

### Sanierungsbereich Siegfriedstraße



Der westliche Sanierungsbereich mit dem ehemaligen MfS-Areal hat mit 19% die größte Konzentration von unsanierten Gebäuden. Hier sind 42% des Bestandes saniert und 29% teilsaniert. 10% sind Neubauten. Betrachtet man ausschließlich den Block 40 sind sogar 24% der Bestandsgebäude nach wie vor unsaniert.

### Westlicher Sanierungsbereich



<sup>12</sup> Angaben bezogen auf die Geschossfläche

## 3.3 Wohnen

### 3.3.1 Neubau

Seit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2014 wurden im Gebiet Frankfurter Allee Nord, neben der Fertigstellung von Einfamilienhäusern in der Gotlindestraße, zahlreiche Neubauprojekte realisiert. So wurde u.a. das ehemalige Fernmeldeamt in der Dottistraße von einer privaten Immobiliengesellschaft zu Eigentumswohnungen umgebaut und erweitert. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE errichtete in der Rathausstraße durch einen Neubau und den Umbau der Alten Polizeiwache 136 Wohneinheiten und durch Neu- und Umbau des ehemaligen Kinderkrankenhauses im Lindenhof 586 Wohneinheiten. Dazu kommen 95 Wohneinheiten einer privaten Immobiliengesellschaft. Noch im Bau befindet sich ein Projekt der HOWOGE mit 251 Wohneinheiten und Gewerbeflächen in der Frankfurter Allee zwischen Möllendorff- und Rathausstraße. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

In der Magdalenenstraße wurde ein ehemaliges Bürogebäude des MfS für gemeinschaftliche Wohnformen umgebaut. In der Gotlindestraße 91A wird bis 2021 ein ehemaliger Sonderbau des MfS in 50 Loftwohnungen umgebaut.

Die Wohnungsgenossenschaft Vorwärts eG errichtete in der Gotlindestraße 29A/B einen Neubau mit 24 Wohneinheiten als Bestandsergänzung.

### 3.3.2 Potentialentwicklung

Seit 2014 hat sich die Zahl der Gebäude mit ausgebauten Dächern auf ca. 90 erhöht. Diese Zahl resultiert aus der Auswertung von Luftbildern, Sichtung von Fotos sowie aus Begehungen.

Die 2014 als Wohnbaupotential ausgewiesene Dreiecksfläche in der Gudrunstraße/Rüdigerstraße wurde mit dem Neubau einer Kita und eines öffentlichen Spielplatzes überplant. Die Grundstücke Fanningerstraße 39 und 41 befinden sich inzwischen im Eigentum des SANA Klinikums und werden als Erweiterungsflächen vorgehalten, da auf dem Klinikgelände dafür keine Möglichkeiten mehr bestehen. Sie stehen damit nicht mehr für einen Wohnungsbau zur Verfügung. Anfragen des FAN-Beirats zu einer Zwischennutzung der Flächen brachten bisher kein Ergebnis.

Bis auf zwei untergenutzte Grundstücke in der Hubertusstraße, sowie die Möglichkeit von weiteren Dachgeschossausbauten, sind die im ISEK 2014 aufgezeigten Potentiale für Wohnungsneubau ausgeschöpft.

Durch die Neubauaktivitäten wuchs die Anzahl der Wohneinheiten im Planungsraum Rüdigerstraße<sup>13</sup> von 12.532 (12/2014)<sup>14</sup> auf 13.181 (12/2018)<sup>15</sup>, was einem Zuwachs von 5% entspricht. Übertragen auf die 2014 für das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ ermittelten ca. 10.000 Wohneinheiten entspräche dies einem Zuwachs auf etwa 10.500 Wohneinheiten.

13 Der Planungsraum Rüdigerstraße umfasst das Gebiet FAN und zusätzlich den Bereich bis zur Josef-Orlopp-Straße/Bornitzstraße im Norden und der Ringbahn im Westen

14 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014

15 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2018

### 3.3.3 Anzahl und Größenstruktur der Wohneinheiten, Wohnformen

Eine Haushaltsbefragung im Rahmen einer Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung 2016 ergab, dass „mit etwas mehr als der Hälfte im Gebiet 1- und 2-Personen-Haushalte im Erwerbsalter ohne Kinder wohnen, im Untersuchungsbereich lediglich 16,4% der Haushalte Kinder unter 18 Jahren haben und damit im Gebiet der Anteil an Familien mit Kindern deutlich geringer als in den übergeordneten Gebieten Bezirk und Berlin ist und in 25,8% der Haushalte alleinstehende oder Senior\*innen-Paare leben“.<sup>16</sup>

Laut dieser Untersuchung gab es 2016 im Gebiet 44% Ein- und Zweiraumwohnungen und 56% Wohnungen mit drei und mehr Räumen.<sup>17</sup> Im Planungsraum Rüdigerstraße findet sich sowohl 2014 als auch 2018 das gleiche Verhältnis von 58% Ein- und Zweiraumwohnungen zu 42% Wohnungen mit drei und mehr Räumen.<sup>18</sup> Demnach hat der Wohnungsschlüssel der Neubauten dieses Verhältnis nicht verändert.

Neben den überwiegenden traditionellen Wohnformen gibt es im Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ mit dem Wohnprojekt WiLMA 19 inzwischen ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens. Eine weitere besondere Wohnform stellen das Senior\*innenheim „Domicil“ an der Gotlindestraße/ Atzpodienstraße und das Senior\*innenhaus Siegfriedshof in der Wotanstraße dar.

### 3.3.4 Eigentumsstruktur

Seit der Erstellung des ISEK 2014 gab es nur wenige Veränderungen der Eigentumsstruktur im Bestand. Nach Fertigstellung wurden 57 Einfamilienhäuser von der Entwicklungsgesellschaft an Einzeleigentümer\*innen verkauft. Neun Mehrfamilienhäuser wurden von Einzeleigentümer\*innen an Immobiliengesellschaften verkauft und drei Mehrfamilienhäuser umgekehrt von Immobiliengesellschaften an Einzeleigentümer\*innen. Eines wurde an eine Genossenschaft verkauft. Alle anderen Verkäufe fanden innerhalb der gleichen Eigentumskategorie statt.

Die wichtigste Veränderung im Bestand war mit 357 Wohneinheiten die Übernahme der Bestände der zuvor privatisierten BVG Wohnungen im Block zwischen Siegfried-, Hagen- und Rüdigerstraße durch die Degewo im Jahr 2013.

Zusammen mit den knapp 1.000 Neubauwohnungen der HOWOGE hat sich das Verhältnis von privatem zu öffentlichem und genossenschaftlichem Wohnungsbestand zugunsten Letzteren verschoben.

16 argus GmbH, STERN GmbH: Grundlagenuntersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Verdachtsgebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) in Lichtenberg von Berlin, 2017: das Untersuchungsgebiet der Studie ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem Sanierungs- und Fördergebiet; nicht berücksichtigt sind die Einfamilienhäuser östlich der Kriemhildstraße sowie der westliche Sanierungsbereich; stattdessen wurden zwei Blöcke westlich der Möllendorffstraße einbezogen.

17 Ebenda

18 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014 bzw. 2018

### 3.3.5 Ausstattung

Laut Haushaltsbefragung 2016 verfügen alle Wohnungen im Untersuchungsgebiet über Badezimmer und Sammelheizung, 87% über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten, aber nur 13% über einen Aufzug. Etwa 37% der befragten Haushalte wünschen sich Verbesserungen der Wohnausstattung. Dabei steht an erster Stelle eine Verbesserung der Sanitärzelle (9,25%), gefolgt vom Fahrstuhlneubau (8,15%), einem Balkonanbau (5,4%), Schallschutzmaßnahmen (5,2%), energiesparenden Fenstern (4,9%) und der energetischen Gebäudesanierung (4,7%).<sup>19</sup>

### 3.3.6 Mieten

Im Mietspiegel 2019 ist der Großteil des Sanierungs- und Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ als „mittlere Wohnlage“ ausgewiesen. Das Gebiet zwischen Normannenstraße bzw. Fanningerstraße und Frankfurter Allee, von der Möllendorffstraße bis zur Atzpodienstraße fällt in die Kategorie „einfache Wohnlage“. Gegenüber dem Mietspiegel 2013 bedeutet dies eine deutliche Ausweitung der „mittleren Wohnlagen“. Damals gehörten nur Teile im Nordosten sowie im westlichen Bereich dieser Kategorie an.

Die Bestandsmieten (kalt) in der Kategorie „einfache Wohnlage“ liegen im Mittel zwischen 6,43 und 12,89 Euro/m<sup>2</sup> je nach Entstehungszeitraum und bei Wohnungsgrößen bis zu 90 m<sup>2</sup>. In „mittlerer Wohnlage“ betragen die entsprechenden Mietspiegelmittelwerte 6,57 bis 10,09 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>20</sup>

Die Angebotsmieten (kalt) im Bezirk Lichtenberg betragen im Jahr 2019 im Mittel 9,26 Euro und liegen damit weiterhin unterhalb des Berliner Quadratmeter-Mittelwertes von 10,44 Euro.<sup>21</sup> Die Postleitzahlengebiete 10365 mit 10,42 Euro und 10367 mit 10,00 Euro liegen dagegen bereits im bzw. näher am Berliner Durchschnitt. Seit 2014 sind die Mieten mit 42% in Lichtenberg und 50% im Postleitzahlgebiet 10365 ähnlich stark angestiegen wie im Berliner Mittel mit 39%.<sup>22</sup>

Bei eigenen Stichproben von Vermietungsangeboten lagen die Mietpreisspannen zwischen 6,70 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt für eine WBS-Wohnung mit besonderem Wohnbedarf und 11 bis 12 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt im gesamten Gebiet.<sup>23</sup>

19 argus GmbH, STERN GmbH: Grundlagenuntersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Verdachtsgebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) in Lichtenberg von Berlin, 2017

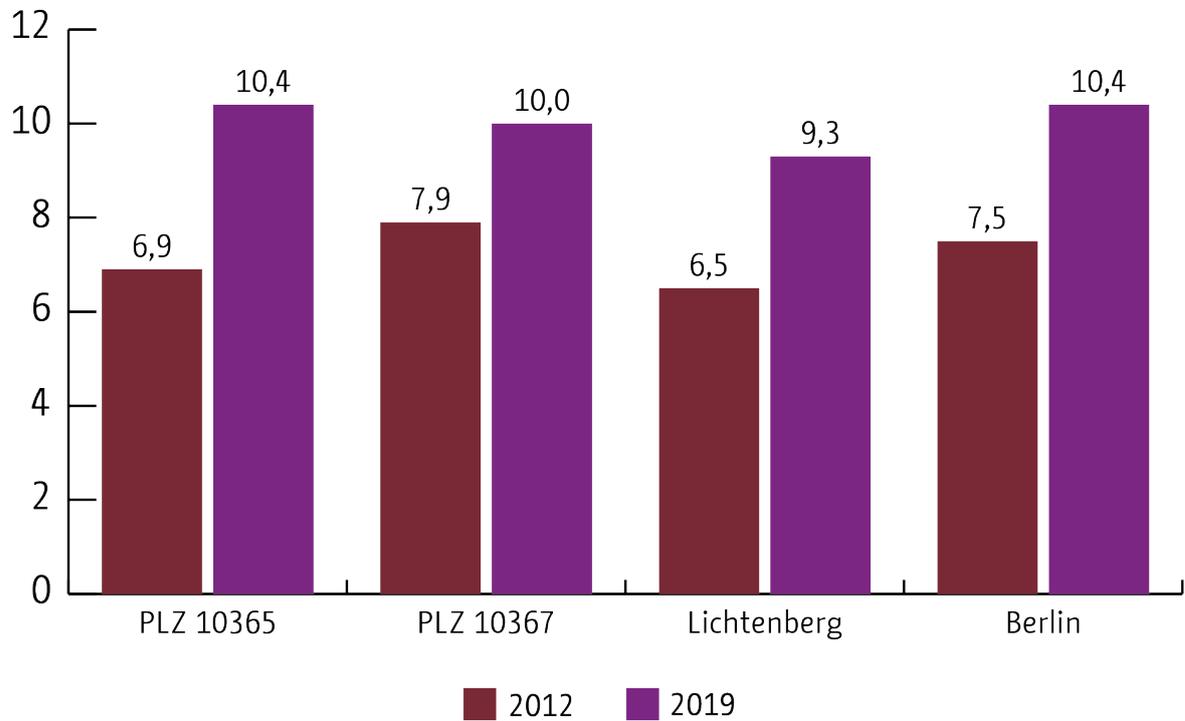
20 SenSW: Berliner Mietspiegel, 2019

21 BERLIN HYP & CBRE: Wohnmarktreport Berlin, 2020

22 GSW & CBRE: Wohnmarktreport Berlin, 2013

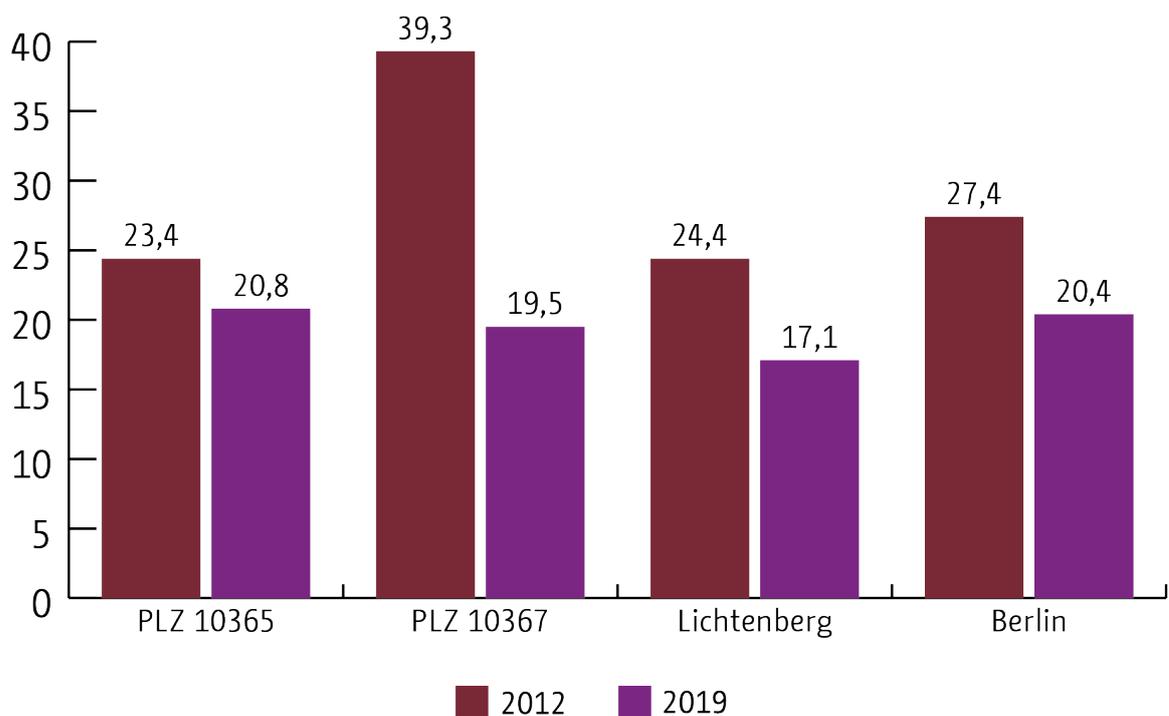
23 Immobilienscout24: immobilienscout24.de, 2019

## Durchschnittliche Kaltmieten in EUR/m<sup>2</sup> (Angebotsmieten)



Daten: Wohnmarktreport Berlin 2013 und 2020

## Wohnkostenquote (Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft)



Daten: Wohnmarktreport Berlin 2013 und 2020

Während die Wohnkostenquote in Lichtenberg mit 17,1% deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 20,4% lag, war sie im Postleitzahlgebiet 10365 mit 20,8% auf einem ähnlichen Niveau.<sup>24</sup>

Bei der Vermietung ihrer Neubauten ist die landeseigenen HOWOGE an die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung mit dem Senat gebunden. Das bedeutet, dass die mit Wohnungsbauförderung errichteten Wohnungen zu anfänglich 6,50 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt und alle anderen Wohnungen im Durchschnitt zu unter 10 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt vermietet werden müssen.<sup>25</sup> Da letzteres für Projekte mit einem Baubeginn nach dem 1. Juli 2017 gilt, können Mieten auch deutlich höher ausfallen. So werden Wohnungen im Lindenhof zum Teil für 14 Euro/m<sup>2</sup> brutto-warm vermietet.<sup>26</sup>

### 3.3.7 Erhalt der Sozialstruktur

Im Jahr 2016 wurde auf Beschluss der BVV Lichtenberg eine *Grundlagenuntersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Verdachtsgebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) in Lichtenberg von Berlin* durchgeführt. Diese kam zu dem Schluss, dass „die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Untersuchungsgebiet „Frankfurter Allee Nord“ [...] derzeit nicht gegeben sind“. Dies wird u.a. damit begründet, dass der Umfang des aufwertungsfähigen Wohnungsbestands nicht hinreichend ist und kein damit zusammenhängender Aufwertungsdruck nachgewiesen werden kann. Außerdem ist „der Anteil der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung aufgrund der soziodemografischen Merkmale und guten sozialen Lage eines großen Teils der Bewohner gering“. Gleichwohl empfiehlt das Gutachten eine Beobachtung des Gebiets hinsichtlich „Umwandlungs-, Verkaufs- oder Bauaktivitäten in größerem Umfang“.<sup>27</sup>

Dennoch hat die BVV Lichtenberg am 19.09.2019 den Beschluss gefasst, das Bezirksamt zu ersuchen, alle erforderlichen Schritte zur Einrichtung einer Milieuschutzverordnung in Alt-Lichtenberg zu ergreifen. Hierzu soll 2020 erneut eine vorbereitende Untersuchung beauftragt werden (DS/1242/VIII). Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord.

Seit Anfang 2019 bietet der Bezirk Lichtenberg eine unabhängige Mieter\*innenberatung an, die allen Bürger\*innen kostenfrei offensteht. Interessierte müssen weder bei einem bestimmten Unternehmen wohnen, noch Mitglied in einem Beratungsverein oder einer Rechtsschutzversicherung sein. Das Angebot wird vom Bezirksamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanziert. Die Beratung findet u.a. im Kieztreff Undine, Hagenstraße 57, statt.

Die Zunahme von Ferienwohnungen ist zurzeit im Gebiet FAN noch kein zentrales Thema. Dennoch birgt dieses Thema ein Gefahrenpotential, da das Gebiet durch seine relativ zentrale Lage

<sup>24</sup> BERLIN HYP & CBRE: Wohnmarktreport Berlin, 2020

<sup>25</sup> Wohnraumversorgung Berlin AöR: Bericht zur Kooperationsvereinbarung, 2018

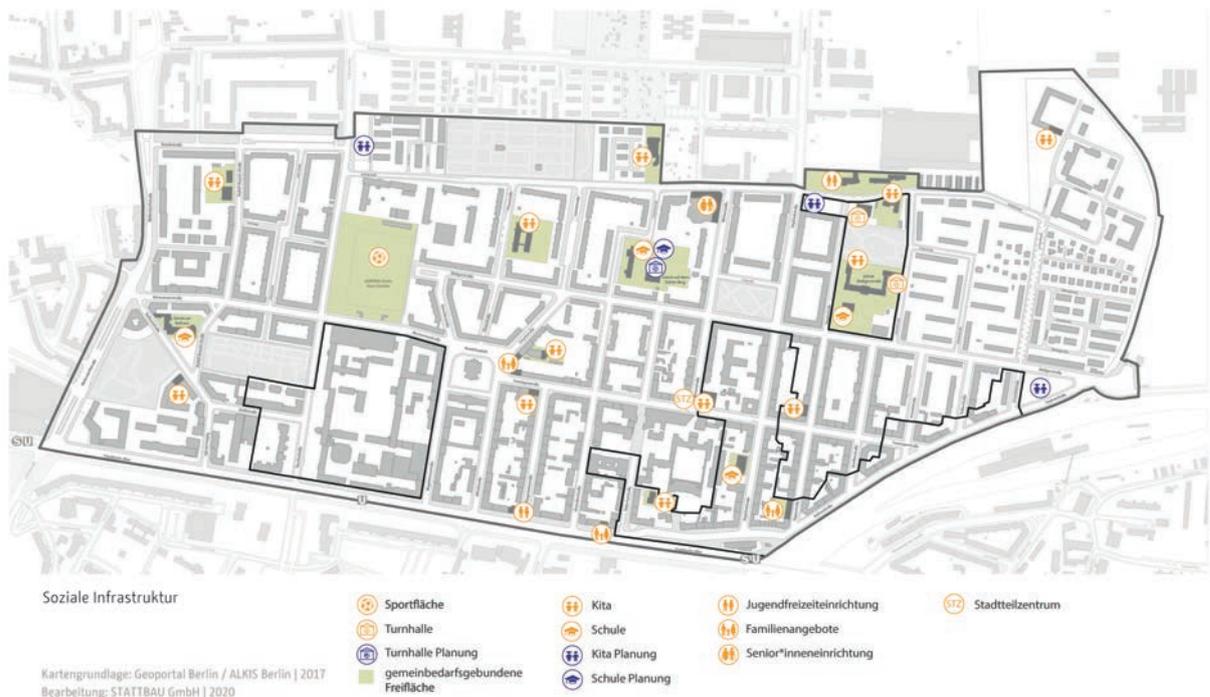
<sup>26</sup> HOWOGE: <https://howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/lindenhof.html>, 2019

<sup>27</sup> argus GmbH, STERN GmbH: Grundlagenuntersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Verdachtsgebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) in Lichtenberg von Berlin, 2017

in Nachbarschaft der Friedrichshainer Szenekieze und die gute Anbindung über die U5 für Berlinbesucher\*innen attraktiv ist. Durch die Vermietung als Ferienwohnungen können Vermieter\*innen deutlich höhere Einnahmen erzielen, als durch eine dauerhafte Vermietung. Um zu verhindern, dass Wohnungen durch die Nutzung als Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden, gilt seit 2014 ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum. Dieses gestattet nur die zeitweise Vermietung von Mietwohnungen als Ferienwohnungen und sieht eine Genehmigungspflicht vor.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Welche Auswirkungen er auf die Mieten und die Sozialstruktur im Gebiet FAN haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

### 3.4 Soziale Infrastruktur



#### 3.4.1 Schulen

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord gibt es drei Schulen an vier Standorten. Durch den starken Zuwachs an Familien und die Neubautätigkeiten im Gebiet, sind die Kapazitäten der Schulen bereits ausgeschöpft und es besteht dringender Bedarf an weiteren Schulplätzen. Der Schulentwicklungsplan von 2017/18 – 2023/2024 prognostiziert für den Raum Lichtenberg-Nord (Fennpfuhl, Alt-Lichtenberg, Frankfurter Allee Nord) bis 2023/2024 ein Defizit von 466 Schulplätzen.<sup>28</sup>

28 Bezirksamt Lichtenberg: Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2017 / 2018 - 2023 / 2024

### Grundschule auf dem lichten Berg

Die Grundschule auf dem lichten Berg ist 1976 errichtet worden und liegt im nördlichen Teil des Gebiets an der Atzpodienstraße. In der Schule werden im Schuljahr 2019/2020 562 Schüler\*innen in Regel- und in Montessori-Klassen unterrichtet.<sup>29</sup> Die Schule bietet eine Ganztagsbetreuung in offener Form an. Die Kapazität der Schule wurde ab dem Schuljahr 2014/2015 um die Filiale in der Siegfriedstraße 208/210 erweitert. Die notwendige Freifläche für die Siegfriedstraße konnte durch den Ankauf der nördlich angrenzenden Fläche und durch Aufständern des Speiseraums bereitgestellt werden. Zur Deckung des weiteren Schulplatzbedarfs wurde ein Modularer Ergänzungsbau mit 144 Plätzen auf dem Schulgelände Atzpodienstraße errichtet.

Bis 2023/2024 wird ein Anwachsen der Schüler\*innenzahl auf 839 prognostiziert.<sup>30</sup>

Es besteht ein umfassender Erneuerungsbedarf für das Schulgebäude in der Atzpodienstraße. Neben Trockenlegungsmaßnahmen, der Erneuerung des Bodenbelages, sowie der Modernisierung der Fachräume ist eine energetische Sanierung inklusive Heizungsanlage notwendig. Bei den Schul- und Pausenhofflächen und der ungedeckten Schulsportfläche besteht umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Ebenso ist die Schulsporthalle einschließlich Dach und Fassade dringend sanierungsbedürftig. Hier sind aus wirtschaftlichen Gründen der Abriss und ein Neubau geplant.

Nordöstlich des Schulgrundstücks Atzpodienstraße befindet sich eine nicht genutzte Freifläche im Eigentum des Bezirks. Hier ist eine schulische Nutzung etwa mit einem Schulgarten denkbar.

### Selma-Lagerlöf-Schule

Das aus den 1950er Jahren stammende Schulgebäude an der Rüdigerstraße 76 wird seit 2018 von der Selma-Lagerlöf-Schule genutzt. Die Schule ist sowohl eine Grundschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt Sprache als auch eine einzügige reguläre Grundschule.

Zuvor wurde in dem Gebäude von der KreativitätsSchulzentrum Berlin gGmbH das „Kreativitätsgymnasium“ betrieben. Der freie Träger betreibt weiterhin eine in das Gebäude integrierte Kita. Derzeit werden im Bereich Sprachförderung 175 Schüler\*innen der Jahrgangsstufen 1 - 6 unterrichtet und im Bereich der 33. Grundschule 44 Schüler\*innen in der 1. und 2. Jahrgangsstufe.<sup>31</sup> Aufgrund des sprachtherapeutischen Unterrichts können die meisten Kinder aus dem sonderpädagogischen Bereich nach zwei bis vier Jahren auf eine reguläre Grundschule wechseln. Zusätzlich gibt es altersübergreifende Klassen und Sprachtherapie in Kleingruppen.

2017 wurde die Schule durch einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) im Bereich der ehemaligen öffentlichen Parkanlage an der Rüdigerstraße erweitert. Dieser wird von den Schüler\*innen der flexiblen Schulanfangsphase genutzt.

Als letztes Bestandsgebäude wurde nach umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 2020 die Sporthalle wieder in Betrieb genommen. Derzeit werden die Schulfreiflächen neugestaltet.

29 SenBJF: <https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/berliner-schulen/schulverzeichnis/>, 2019

30 Bezirksamt Lichtenberg: Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2017 / 2018 - 2023 / 2024

31 SenBJF: <https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/berliner-schulen/schulverzeichnis/>, 2019

Der Schulentwicklungsplan 2017/2018 – 2023/2024 enthält für diese Schule keine Prognose der Schüler\*innenzahlen.<sup>32</sup> Da aber die Prognosen der Schüler\*innenzahlen für ganz Lichtenberg Nord in den kommenden Jahren einen weiteren Bedarf an Grundschulplätzen aufweisen und auch mit einem zusätzlichen Bedarf an der Selma-Lagerlöf-Schule gerechnet werden kann, wurde 2019 in einer Einpassungsstudie der Standort für einen möglichen zweiten MEB ermittelt.

### Oberschule am Rathaus

Im denkmalgeschützten Gebäude der Oberschule am Rathaus werden im Schuljahr 2019/2020 423 Schüler\*innen unterrichtet.<sup>33</sup> Die Schule ist eine integrierte Sekundarschule. Sie bietet einen Zweig „Produktives Lernen“, eine BEO-Klasse (Beobachtungsklasse für schuldistanzierte Schüler\*innen) und zusätzliche Angebote in Arbeitsgruppen an. In Kooperation mit der Mildred-Harnack-Schule können Schüler\*innen in der Sekundarstufe II das Abitur erlangen.

Aufgrund der stetig steigenden Schüler\*innenzahlen im Grundschulbereich sind die Schulkapazitäten auch im Bereich der weiterführenden Schulen nicht ausreichend und müssen langfristig erweitert werden. Das Angebot an Schulhoffreiflächen ist aufgrund der besonderen topografischen Lage der Schule auf einer Anhöhe gering bemessen. Andererseits ist die Schule in den Grünzug vom Rathauspark zum ehemaligen Urnenfriedhof an der Rudolf-Reusch-Straße eingebunden. Zuletzt wurde das Plateau südlich der Schule für eine Nutzung als erweiterte Schulfreifläche umgestaltet.

Die Schule wurde unter Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme umfassend saniert (Aula, Turnhalle, Treppenhäuser, Dach, Fassade, Sanitäranlagen im Schulgebäude und in der Turnhalle sowie die Freitreppe). Es stehen noch Sanierungsmaßnahmen in den Klassenräumen aus (malermäßige Instandsetzung, Bodenbelag). Als Ausweichmöglichkeit für die baubedingte Sperrung von Klassenräumen wurden auf dem Schulhof vier Klassencontainer aufgestellt.

## 3.4.2 Sporteinrichtungen

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) 2016<sup>34</sup> beschreibt - basierend auf Werten aus der Untersuchung „Berlin – Wachsende Stadt, Sportinfrastruktur ausbauen!“ 4/2016 – für den Prognoseraum Lichtenberg Nord bei gedeckten Kernsportanlagen (Sporthallen) eine gute Versorgung (107% des Richtwerts). Für ungedeckte Kernsportanlagen (Sportplätze) besteht eine leichte Unterversorgung (94% des Richtwerts). In der Prognose bleibt diese Versorgungssituation in der Tendenz erhalten. Bei gedeckten Anlagen fällt die Versorgung 2020 auf 101% und steigt bis 2030 wieder auf 103,5%. Bei ungedeckten Anlagen verschlechtert sich die Versorgung auf 91,3% bis 2020 bzw. 92,8% bis 2030.

Die Autor\*innen des SIKo weisen darauf hin, dass diese Angaben ausschließlich den durch den Breiten- und Vereinssport hervorgerufenen (sog. „außerschulischen“) Bedarf berücksichtigen. Aufgrund fehlender Datengrundlagen zum Schulsport sei eine Quantifizierung dieses Bedarfs im Rahmen des SIKo nicht möglich.

32 Bezirksamt Lichtenberg: Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2017 / 2018 - 2023 / 2024

33 SenBJF: <https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/berliner-schulen/schulverzeichnis/>, 2019

34 Bezirksamt Lichtenberg: Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo), 2016

Folgende Sportanlagen befinden sich im Gebiet FAN:

- Schulsporthalle in der „Oberschule am Rathaus“
- Schulsporthalle der „Grundschule auf dem lichten Berg“
- Sportfreifläche der „Grundschule auf dem lichten Berg“
- Sporthalle Gotlindestraße/ Hagenstraße
- Schulsporthalle der „Selma-Lagerlöf-Schule“
- „HOWOGE Arena Hans-Zoschke“

Im Rahmen der Neugestaltung der Freiflächen der Selma-Lagerlöf-Schule in der Rüdigerstraße werden hier auch Sportfreiflächen angelegt.

Bei Bedarf werden derzeit der Nibelungenpark und der Sportplatz an der Scheffelstraße, jenseits der Möllendorffstraße, von den Schulen genutzt.

Die Sporthallen sind vormittags von den Schulen belegt und stehen nachmittags bis abends für den Vereinssport zur Verfügung. Auch die Sporthalle Gotlindestraße/ Hagenstraße wird seit ihrer umfangreichen Sanierung 2017 sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport genutzt.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Selma-Lagerlöf-Schule besteht ein Erneuerungsbedarf nur noch für die Turnhalle der Schule auf dem lichten Berg. Zudem sollen hier im Rahmen einer Neugestaltung der Freiflächen ebenfalls neue Sportfreiflächen angelegt werden.

Die **HOWOGE-Arena „Hans-Zoschke“** ist eine Sporteinrichtung in kommunalem Eigentum. Der SV Lichtenberg 47 ist Pächter der Sportanlage. Sie ist ein reines Fußballstadion, das vom Verein für Spiele und Training genutzt wird. Durch den Aufstieg des SV Lichtenberg 47 in die Regionalliga sind weitere, teilweise erhebliche bauliche Maßnahmen zur Instandhaltung und Erneuerung der Sportfläche erforderlich. (Siehe Kapitel 4.2.4)

Förderzusagen für diese Maßnahmen sind sowohl an die Genehmigungsfähigkeit als auch an ein Konzept einer teilweise öffentlichen Nutzung des Stadions geknüpft. Derzeit wird ein Gesamtkonzept entwickelt, das neben der Öffnung des Stadions und den Umbaumaßnahmen auch die Verkehrserschließung sowie die Gestaltung des Umfelds behandeln soll.

Das Gesamtkonzept dient wiederum als Grundlage für das Sondergebiet Sport und Freizeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-166, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen geschaffen werden sollen.

### 3.4.3 Kindertagesstätten

Gegenwärtig haben zwölf Kindertagesstätten und Kinderläden - davon elf in freier Trägerschaft - ihren Standort im Gebiet. Die Kitas bieten ein breites Profil an, das von einer künstlerischen bis zu einer sportlichen Ausrichtung reicht. Seit 2014 hat sich das Angebot an Kitaplätzen durch drei neue Einrichtungen und den Ausbau bestehender Standorte von 692 auf 1.083 erweitert. Laut Kitaentwicklungsplan 2018 bestand zum 30. Juni 2018 in Alt-Lichtenberg ein Platzdefizit von 693 Plätzen, dass sich durch die Eröffnung der Kitas Weltentdecker und Am Lindenhof inzwischen auf 516 Plätze

reduziert hat.<sup>35</sup> Durch den Erweiterungsbau der Kita Sonnengarten sind bis zu 120 weitere Plätze hinzugekommen. Zu dem oben genannten Platzdefizit kommt noch ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf an ca. 150 Kitaplätzen für die Kinder in Unterkünften für Geflüchtete.

Folgende Einrichtungen befinden sich derzeit im Gebiet FAN (siehe auch Karte *Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Kindertagesstätten in Bestand und Planung* im Anhang):

Einrichtung	Träger	Adresse	angebotene Plätze
Kita Singemäuse	Independent Living-Stiftung – Betriebsteil Kitas für Berlin	Gotlindestr. 36-37	196
Kita Kiezspatzen	Kinder im Kiez gGmbH	Hubertusstr. 5	85
Kita Sonnengarten	Kindergärten NordOst-Eigenbetrieb von Berlin	Rudolf-Reusch-Str. 57	170
Kita der Ev. Kirchengem. Alt-Lichtenberg	Ev. Kirchengem. Alt-Lichtenberg	Schottstr. 6	60
Kita Bunte Plonzstifte	Forum Soziale Dienste e. V.	Plonzstr. 22	180
Kreativitätskita „Eigensinn“	KreativitätsSchulzentrum Berlin gGmbH	Rüdigerstr. 76	70
EKT Herzberger Wurzelzwerge e. V.	EKT Herzberger Wurzelzwerge e. V.	Hagenstr. 49	30
Kita Zauberinsel	Gesellschaft für kindliche Sprachförderung und ästh. Bildung UG	Bürgerheimstr. 25	25
Kita Zauberwald	Gesellschaft für kindliche Sprachförderung und ästh. Bildung UG	Bürgerheimstr. 23	15
Kita Villa Milla	Familie and Care gemeinnützige Gesellschaft für Kinderbetreuung und Familienhilfe mbH	Gotlindestr. 54	180
Kita am Lindenhof	Mahale gGmbH	Klara-Weyl-Straße 9	35
Kita Weltentdecker	Step Kids KiTas gGmbH	Rathausstraße 11-12	102
			<b>1148</b>

Der höchste Sanierungsbedarf besteht derzeit bei der Kita „Bunte Plonzstifte“. Hier liegen die Flächenkapazitäten über der derzeitigen Platzzahl, da unsanierte Räume zum Teil nicht genutzt werden können. Die Gebäudehülle der Kreativitätskita „Eigensinn“ im Schulgebäude der Selma-Lagerlöf-Schule ist sanierungsbedürftig. Die Innenräume wurden durch den Trägerbetrieb saniert.

35 Bezirksamt Lichtenberg: Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan (KEP) Monitoring 2018 und Angaben Kitabetriebe.

Zusätzlich zum bestehenden Angebot an Kita-Plätzen werden durch Neu- und Erweiterungsbauten an folgenden Standorten im Gebiet FAN zusätzliche Kapazitäten entwickelt:

#### **Gudrunstraße 14**

- Kindergärten NordOst - Eigenbetrieb von Berlin
- Neubau 185 Plätze

#### **Ruschestraße 80**

- Trägerbetrieb steht noch nicht fest
- Neubau 120 Plätze

#### **Gotlindestraße 39**

- Trägerbetrieb steht noch nicht fest
- Neubau 84 Plätze

#### **Fanningerstraße 37**

- Zweimalzwölf gUG
- Neubau 33 Plätze

Neben den Kitas befinden sich zwei **Kindertagespflegestellen** mit jeweils 10 Plätzen im Gebiet FAN.

### 3.4.4 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Drei Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit sind für die Versorgung des Gebiets relevant (siehe auch Karte *Soziale und kulturelle Infrastruktur* im Anhang):

Der Caritasverband betreibt an der Gotlindestraße 38 das Magda Caritas Jugendzentrum. Das Jugendzentrum bietet diverse kreative Freizeitangebote und Unterstützung der Jugendlichen an. Vorher wurde der Standort von der Jugendeinrichtung „plexus“ bespielt. Aufgrund des Mangels an Plätzen und des unzureichenden Gebäudezustands wurde 2014/15 ein Neubau mit 130 Plätzen errichtet. In dem Neubau konnte sich zusätzlich der Kinderclub „kids-Oase“ ansiedeln, der Angebote für Kinder von 6 – 14 Jahren bereitstellt. Träger des Kinderklubs ist der Verein SOZIALWERK des dfb e.V. Die Einrichtung war vorher in der Fanninger-/Guntherstraße untergebracht und hatte dringenden Bedarf an neuen Räumlichkeiten.

Der **Jugendclub Linse**, eine Einrichtung der Sozialdiakonischen Arbeit Berlin gGmbH, liegt außerhalb des Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ westlich der Möllendorffstraße auf dem Gelände des Theaters an der Parkaue. Die Kapazität liegt bei insgesamt 133 Plätzen. Der Einzugsbereich der „Linse“ reicht weit über den Stadtteil Alt-Lichtenberg und damit über das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ 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. Aufgrund des Zielpublikums und der speziellen inhaltlichen Ausrichtung der Einrichtung wird die „Linse“ bei der Ermittlung der Bedarfsabdeckung für das Gebiet FAN nicht mitberücksichtigt.

Zur Berechnung des Bedarfs an Jugendfreizeiteinrichtungen<sup>36</sup> werden 11,4 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren angesetzt.<sup>37</sup> Dadurch ergibt sich für das Gebiet FAN ein Bedarf von 307 Plätzen.<sup>38</sup>

Da die Versorgung mit Jugendfreizeitangeboten bereits defizitär ist und sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren weiter verschlechtern wird, ist angestrebt, eine weitere Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet anzusiedeln.

### Ergänzende Angebote<sup>39</sup>

Das „**Familienzentrum FLiBB**“ in der Frankfurter Allee 219 ist ein Angebot der offenen Familienarbeit der Neues Wohnen im Kiez GmbH.

Das „**Café Maggie**“ in der Frankfurter Allee 205 wurde durch den Träger gangway e.V. initiiert. Mit diesem durch die Jugendlichen selbst verwalteten Café besteht ein spezifisches Angebot für Jugendliche im Alter von 16 bis 27 Jahren.

Das **Interkulturelle Begegnungszentrum „aufatmen“** ist ein Ladencafé in der Schottstr. 2 mit Angeboten für Kinder und Eltern. Neben dem Verkauf von Second-Hand-Produkten und Kaffee bietet die Einrichtung auch eine Anlaufstelle für syrische Frauen an. Das Projekt gehört zum Programm des ora Kinderhilfe international e.V.

Das **Wohnprojekt UNDINE** ist ein Projekt des SOZIALWERK des Demokratischen Frauenbundes e.V. in der Hagenstraße 57. Es bietet betreutes Einzelwohnen an und hilft Menschen mit Schwierigkeiten im Alltag, Obdachlosen oder Menschen in unsicheren Wohnsituationen. Zu den Beratungs- und Betreuungsfeldern gehören neben dem Erhalt von Wohnraum auch Themen der Tages-, Lebens-, und Haushaltsstrukturierung, sowie weitere soziale und rechtliche Angelegenheiten. Ein weiteres Angebot besteht in dem sozialen Treffpunkt **Kieztreff UNDINE** am gleichen Standort, der neben Beratungs- und Informationsangeboten auch Veranstaltungen organisiert. Dort können auch Räumlichkeiten genutzt werden und sich Menschen aus dem Kiez begegnen.

Das „**Haus Lichtenberg**“ des Jugendhaus Friedrichshain e.V. in der Magdalenenstraße 15 ist eine Einrichtung für stationäre Hilfen nach § 34 SGB VIII. Hier leben Jugendliche und junge Erwachsene in betreuten Kleingruppen.

36 Das SiKo 2016 macht zum Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen nur Aussagen auf Ebene der Prognoseräume. Das 2016 eröffnete Holzhaus wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

37 SenStadtUm: Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen -Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen" (StEP 2), 1995

38 6- bis unter25-Jährige zum 31.12.2019: 2696 entspricht 307 Plätzen

39 Diese Auflistung trifft keine Aussagen über den genehmigungsrechtlichen Status der genannten Einrichtungen

### 3.4.5 Soziale und Sozio-Kulturelle Projekte

Das Angebot von Schulen, Kitas und Jugendfreizeitstätten wird durch eine Anzahl von Projekten und Initiativen im sozialen und sozio-kulturellen Bereich ergänzt. Im Untersuchungsbereich sind folgende Einrichtungen ansässig<sup>40</sup>:

Einrichtung	Adresse	Träger	Profil/ Zielgruppe
Stadtteilbüro	Fanningerstr. 33	Stadtteilkoordination Alt-Lichtenberg	Koordination der Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit in Alt-Lichtenberg - Anlaufstelle für die Bürgerschaft
Sozialer Treffpunkt UNDINE Kieztreff	Hagenstr. 57	SOZIALWERK des Demo- kratischen Frauenbun- des e.V.	Nachbarschafts- und Begeg- nungsstätte; Beratungs- und Informationsangebote
Soziale Beratung für Men- schen in Wohnungsnot	Schottstr. 6	Beratung & Lebenshilfe e. V. / Diakonie	Obdachlose, Wohnungslose
Schuldner- und Insolvenzberatung	Normannenstr. 5A	Julateg Finsolv Lichtenberg e. V.	Schuldner- und Insolvenzberatung
„Der blaue Laden“	Hagenstr. 5	Albatros e.V.	Psychosoziale Kontakt- u. Beratungsstelle
CAP-Supermarkt mit inkluisiven Arbeitsplätzen	Rüdigerstr.75	Gdw Süd eG	Menschen mit Behinderung
Hilfe für bedürftige Mitmenschen	Frankfurter Allee 207	HfbM e.V.	Anlaufpunkt für alle sozial Benachteiligten
Betreutes Jugendwohnen	Magdalenenstr. 15	Jugendhaus Friedrichshain e.V.	24 Std. Betreuung & stationäre sozialpäd. Krisenintervention
Beratung und Unterstüt- zung in Notlagen	Hagenstr. 1	casa nostra – Integrative Hilfen e.V.	Hilfesuchende, Wohnungssuchende
Werkstatt zur Berufsaus- bildung von Menschen mit Behinderung	Wotanstr. 18	LWB - Lichtenberger Werkstätten gGmbH	Menschen mit Behinderung
psychosoziale Hilfe, Wohn- & Integrationshilfe	Gudrunstr. 4	CRESO Creative Sozialarbeit gGmbH	Menschen in Problemlagen, Wohnungssuchende

40 Diese Auflistung trifft keine Aussagen über den genehmigungsrechtlichen Status der genannten Einrichtungen

### 3.4.6 Angebote für Senior\*innen

Im Gebiet befinden sich einige Einrichtungen, die verschiedene Angebote für und mit Senior\*innen bereithalten. In dem 2013 eröffneten Senior\*innenwohnheim in der Gotlindestraße 51 finden regelmäßig öffentliche Angebote und Veranstaltungen statt. Ein weiteres Pflegeheim befindet sich in der Wotanstraße 2-3. Neben speziellen Veranstaltungen werden in der UNDINE in der Hagenstraße 57 Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung von Alltagsproblemen angeboten. Im nördlichen bzw. westlichen Verflechtungsbereich des Gebiets befinden sich in der Ruschestraße 43 die Senior\*innenbegegnungsstätte „Rusche 43“ und in der Möllendorffstraße 102/ 103 der „Seniorenwohnpark Lichtenberg“.

### 3.4.7 Einrichtungen im Kulturbereich

#### **Museen/ Gedenkstätten**

Unter dem Begriff „Campus für Demokratie“ besteht auf dem Standort des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR ein vielfältiges erinnerungskulturelles Angebot. Das „Stasimuseum Berlin – Forschungs- und Gedenkstätte Normannenstraße“ befindet sich in der Ruschestraße 103 im Haus 1 und zieht ein internationales Publikum an. Träger ist der Verein ASTAK e.V. Im Haus 7 des gleichen Komplexes präsentiert der Bundesbeauftragte für das Stasi-Unterlagen (BSTU) eine Ausstellung („Einblick ins Geheime“) über das Stasi-Archiv und die Arbeit seiner Behörde. Die Robert-Havemann-Gesellschaft zeigt im Hof eine Dauerausstellung mit dem Titel „Revolution-Mauerfall“. Einzelne Veranstaltungen unterschiedlicher Träger in Haus 22 ergänzen das Angebot.

#### **Werkstätten**

Das „Keramikatelier Lichtenberg“ an der Frankfurter Allee 203 ist eine basiskulturelle Einrichtung in Trägerschaft der bezirklichen Kulturverwaltung, die seit 1987 Kurse und offene Werkstätten anbietet.

#### **Ausstellungsräume/ Galerien**

In der Hagenstraße 56 befindet sich die theARTer Galerie. Ausstellungsräume gibt es im Rathaus in der rk - Galerie für zeitgenössische Kunst im Ratskeller (Möllendorffstraße 6) und in der Egon-Erwin-Kisch-Bibliothek (Frankfurter Allee 149).

#### **Theater**

Das „Theater an der Parkaue - Junges Staatstheater Berlin“ (Parkaue 29), im westlichen Verflechtungsbereich des Gebiets FAN gelegen, ist eines der größten Staatstheater für junges Publikum in Deutschland. Das Theater in der Trägerschaft des Landes Berlin engagiert sich zusätzlich zum Theaterbetrieb in Projekten mit Kindern, Jugendlichen und Schulen. In direkter Nachbarschaft befindet sich DAS WEITE THEATER für Puppen und Menschen e.V. (Parkaue 23)

## Bibliotheken

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



## Übergeordnete öffentliche Einrichtungen

In der Alfredstraße 11 befindet sich die Justizvollzugsanstalt für Frauen. Sie ist die Hauptanstalt für den Strafvollzug für Frauen im Land Berlin.

Am Roedeliusplatz 1 befindet sich das Amtsgericht Lichtenberg, das für die Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf zuständig ist.

Beide Einrichtungen sind verkehrlich über den U-Bahnhof Magdalenenstraße angebunden.

In der Gotlindestraße 93 befindet sich die Agentur für Arbeit Lichtenberg als Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit Mitte. Sie ist derzeit nur unzureichend durch den ÖPNV angebunden. (siehe Kapitel 3.8.6)

## 3.5 Akteur\*innen und Netzwerke

### 3.5.1 Akteur\*innen und Beteiligung

Die Menschen im Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord bringen sich engagiert in die Erneuerung und Entwicklung ihres Kiezes ein. Im Bezirk Lichtenberg besteht eine jahrelange Tradition der aktiven Bürger\*innenbeteiligung, die sich auch im Gebiet FAN widerspiegelt.

**Öffentliche Veranstaltungen**, wie die halbjährlich stattfindenden **FAN-Konferenzen**, erfreuen sich eines regen Interesses der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung. Dabei werden sowohl Informationsveranstaltungen als auch Veranstaltungen zur aktiven Mitwirkung an der Entwicklung des Gebietes angenommen. Es werden im Rahmen von Wettbewerbsverfahren die eingereichten Entwürfe vorgestellt, diskutiert und bewertet. Außerdem besteht über Ideenworkshops regelmäßig die Gelegenheit, frühzeitig die Bedürfnisse, Interessen und Wünsche der unterschiedlichen Akteur\*innen in die Konzeption von Aufgabenstellungen für Studien und Konzeptverfahren einzubringen.

Der **FAN-Beirat**, der erstmalig in der 1. FAN-Konferenz 2013 berufen und seitdem alle zwei Jahre neu gewählt wurde, stellt die Gebietsvertretung dar. Die zurzeit 19 stimmberechtigten Mitglieder repräsentieren Wohnungsmieter\*innen, Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende sowie Vertreter\*innen der verschiedenen Träger, Initiativen und Bildungseinrichtungen im Gebiet. Der FAN-Beirat versteht sich als Interessenvertretung, Sprachrohr, Impulsgeber und Vermittler zwischen Bürger\*innen und Verwaltung. In verschiedenen thematischen Arbeitsgruppen engagieren sich Beiratsmitglieder und bringen sich aktiv bei Projekten, wie z.B. dem Nibelungenpark, der Aufwertung der Straßenräume oder der Organisation von Stadtteilstesten, ein.

Der **FAN-Fonds** stellt ein wichtiges Instrument zur Unterstützung der lokalen Akteur\*innen dar. Durch die Finanzierung eigener Projekte werden die Menschen im Gebiet zur Mitwirkung am Erneuerungsprozess angeregt. Da der FAN-Beirat mit seinen Beschlüssen eigenständig über die Vergabe der Mittel entscheidet, stärkt der Verfügungsfonds zusätzlich die Rolle des Beirates. Seit 2012 konnten jährlich bis zu 15.000 Euro zur Förderung von bisher rund 50 Projekten eingesetzt werden. Die Stadtteilsteste 2018 und 2019, die von einer Vielzahl an Aktiven gemeinsam organisiert und durch den FAN-Fonds maßgeblich unterstützt wurden, stellen dabei besonders umfangreiche Projekte dar. Es wird eine wichtige Aufgabe sein, weitere Finanzierungsquellen für die Verstetigung dieses bürgerschaftlichen Engagements zu erschließen. So steht dem Stadtteil Alt-Lichtenberg im Rahmen des Bürgerhaushalts Lichtenberg ein **Kiezfonds** mit jährlich 10.000 Euro zur Verfügung. Er bietet den Bewohner\*innen des Stadtteils finanzielle Unterstützung für die Verwirklichung kleiner Projekte. Gefördert werden Vorhaben, die den Zusammenhalt im Kiez fördern, Nachbarschaften stärken oder das Wohnumfeld verschönern.

Teilweise schon längere Zeit ansässige Träger und Projekte im sozio-kulturellen Bereich, Bildungs- und Kultureinrichtungen, ansässige Vereine aus Sport, Kultur und Bildung, Schulen und Kitas aus dem Gebiet, die Gebietskoordinatorin, die Stadtteilkordinatorin u.a. sind die **Multiplikator\*innen**, auf denen das Netz der Beteiligung der Betroffenen aus dem Gebiet Frankfurter Allee Nord aufbaut.

Wichtige Schlüsselpositionen für die Entwicklungen im Gebiet FAN haben dabei insbesondere die **Stadtteilkoordinatorin** von Alt-Lichtenberg und die **Gebietskoordinatorin für Lichtenberg Nord** der Sozialraumorientierten Planungskoordination (SPK) des Bezirksamtes inne. Die Gebietskoordinatorin betreibt die Geschäftsstelle des Beirats, während das Stadtteilbüro in der Fanningerstraße 33 zentrale Anlaufstelle für den Kiez ist. Die Stadtteilkoordinatorin berät außerdem zu zusätzlichen Fördermöglichkeiten für Projekte, wie dem Kiezfonds.

### 3.5.2 Netzwerke

Auf den monatlich stattfindenden **Treffen der lokalen Akteur\*innen** des Stadtteils im Stadtteilbüro findet ein reger Austausch zu Themen statt, die das Gebiet und angrenzende Regionen betreffen. So wird bspw. über Neuigkeiten aus dem Bezirksamt berichtet, über neue Projekte im Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ beraten, über geplante Neubauvorhaben informiert, gemeinsame Veranstaltungen werden geplant und vorbereitet.

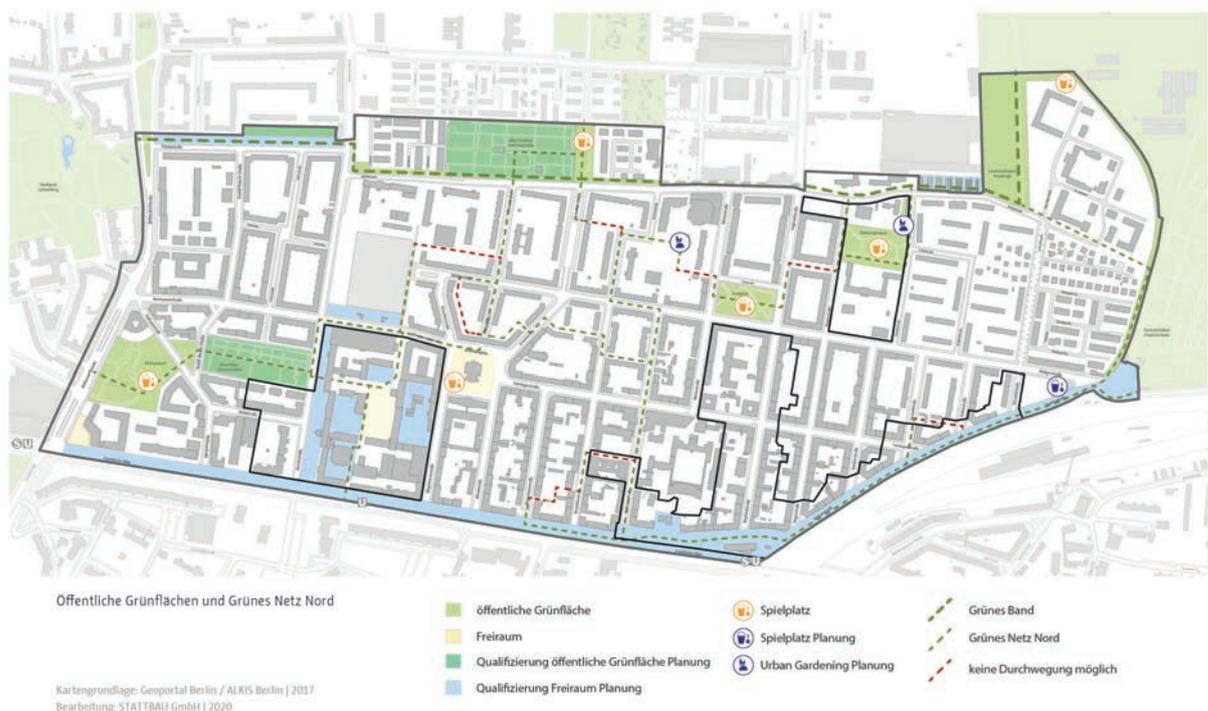
Das Bezirksamt Lichtenberg führt seit Juni 2018 **Stadtteildialoge** im gesamten Bezirk durch. Diese Dialoge sind ein Gesprächsangebot an alle Lichtenberger\*innen.

Die Ergebnisse der Beteiligung dienen der Prioritätensetzung in den einzelnen Quartieren und bilden eine Grundlage für die Festsetzung von Handlungsschwerpunkten einzelner Fachämter.

## 3.6 Grün- und Freiflächen

Die folgende Analyse basiert im Wesentlichen auf bezirklichen Angaben, dem Landschaftsrahmenplan Lichtenberg und Landschaftsprogramm sowie eigenen Erhebungen. Die Verfügbarkeit und die Nutzungs- und Gestaltungsqualität von Grün- und Freiflächen sowie des öffentlichen Raums sind von großer Bedeutung, sowohl für die Qualität des Wohnstandortes Frankfurter Allee Nord als auch für die Attraktivität des Gebiets für Besucher\*innen sowie als Standort für wirtschaftliche Aktivitäten. Für den Naturschutz und das Stadtklima sind sie ebenfalls von großer Bedeutung.

### 3.6.1 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze



### Wohnungsnaher Grünflächen

Wohnungsnaher Grünflächen sind dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet, ihr Einzugsbereich ist auf einen 500 m großen Radius 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 eine ausreichende Versorgung hat das Land Berlin 6 m<sup>2</sup>/Einwohner\*in festgelegt<sup>41</sup>. Folgende öffentliche, wohnungsnaher Grünflächen befinden sich im Gebiet:

**Ehemaliger Friedhof Lichtenberg an der Gotlindestraße:** Der Friedhof wurde 1886 als Alleequartierfriedhof angelegt, 1971 für die Friedhofsnutzung geschlossen und als Grünfläche umgewidmet.

41 SenSW: Umweltatlas, 2017

Die rd. 3 ha große, als Gartendenkmal eingetragene Anlage, ist noch deutlich von der Friedhofsnutzung geprägt. Verwaltungsgebäude und Friedhofskapelle sind als Baudenkmäler in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Die Grünfläche dient als Durchwegung und Erholungsfläche sowie als Ausbildungsstandort des Straßen- und Grünflächenamtes. Zwar befinden sich keine Spiel- oder Sportmöglichkeiten auf dem Friedhof, aufgrund seiner Größe, Weitläufigkeit und üppigen Begrünung dient er allerdings als Erholungs- und Rückzugsort für die Anwohner\*innen. Er wird allerdings auch als illegaler Hundeauslaufplatz benutzt. Ein weiteres Problem ist der schlechte bauliche Zustand der Kapelle sowie der Zustand der Grünanlage insgesamt.

**Ehemaliger Urnenfriedhof Rathausstraße:** Der 1971 geschlossene und entwidmete Urnenfriedhof Rathausstraße hat eine Fläche von rd. 1,5 ha und befindet sich zwischen Rudolf-Reusch-Straße und Ruschestraße. Aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit war die ehemalige Friedhofsfläche über Jahre geschlossen, konnte inzwischen jedoch wieder gesichert und geöffnet werden. Die Grünfläche dient im Wesentlichen als Durchwegung und wird unerlaubt als Hundeauslauf genutzt. Die Potentiale, wie Lage und Größe der Grünfläche, als auch ihr in Teilen reizvoller Charakter, sind bei weitem nicht ausgeschöpft.

Im ISEK 2014 wurde daher empfohlen, die Grünfläche im Rahmen eines Gutachterverfahrens neuzugestalten. Die 2016 in Zusammenarbeit mit Kindern und Jugendlichen erarbeitete Spielleitplanung regt für das Gelände die Schaffung von Naturerfahrungsräumen oder naturnahen Spiel- und Erlebnisflächen an und gibt der Umsetzung der Maßnahmen eine hohe Priorität.<sup>42</sup> In einem im Oktober 2016 mit Anwohner\*innen durchgeführten Beteiligungsworkshop, sprach sich die Mehrheit der Anwesenden dafür aus, die Grünfläche weitgehend in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen und in erster Linie die Durchwegung barrierefrei zu gestalten sowie die Aufenthaltsqualität behutsam zu verbessern. Aufbauend auf diesen Ergebnissen erarbeitete ein studentisches Projekt der TU Berlin 2018/2019 einen Gestaltungsvorschlag, mit dem es gelingen soll, die Nutzungsanforderungen mit dem Erhalt des vorhandenen Biotops und der Vegetation in Einklang zu bringen. Um die Anforderungen der direkten Anwohner\*innen mit denen anderer Nutzungsgruppen in einem Gesamtkonzept zusammenzubringen, ist ein weiteres Beteiligungsverfahren geplant.

**Rathauspark:** Der rd. 1,8 ha große Rathauspark liegt zwischen Möllendorff- und Rathausstraße, unmittelbar hinter dem Rathaus Lichtenberg. Ein kleiner Teil der Anlage (rd. 1.700 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 z.T. sehr alten Gehölzbestand. Da der vorhandene Spielplatz sowie Wege, Bänke und Einfassungen erneuerungsbedürftig waren und aufgrund des Neubaus zahlreicher Wohnungen im direkten Umfeld wurde der Park 2019/2020 als wohnungsnaher Grünfläche mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Das aus einem, im Jahr 2017 durchgeführten, Gutachter\*innenverfahren hervorgegangene Konzept, überzeugte durch sein geplantes Wegenetz und den Erhalt des offenen Parkcharakters.

<sup>42</sup> die raumplaner: Abschlussbericht zur Spielleitplanung, Maßnahme Nr. 7, 2016

**Freiaplatz:** Der rd. 0,7 ha große Platz liegt zwischen Freia-, Rüdiger-, Siegfried- und Wotanstraße. 2013 wurde der Freiaplatz nach Entwürfen des Planungsbüros gruppe F umgestaltet und konnte im August 2013 als erstes fertiggestelltes Projekt des Förderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ im Gebiet feierlich der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben werden. Durch die Aufteilung des Platzes in verschiedene Aufenthaltsbereiche, die die unterschiedlichen Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen, Erholungssuchenden und Hundebesitzenden berücksichtigen, konnten die früheren Nutzungskonflikte entschärft werden. Die Umgestaltung, insbesondere die des Spielplatzes, erfolgte mit intensiver Bürger\*innenbeteiligung.

**Nibelungenpark:** Im Karree zwischen Hagen-, Dietlinde-, Gotlinde- und Rüdigerstraße, inmitten des Bildungscampus' im nordöstlichen Sanierungsbereich, wurde mit dem im Juni 2015 fertiggestellten Nibelungenpark eine rd. ein Hektar große Grünfläche neu geschaffen. Im Vorfeld der Maßnahme wurden Kinder und Jugendliche aus den benachbarten Bildungseinrichtungen in die Planungen mit einbezogen. Aus dem FAN-Beirat bildete sich die AG Wohngebietspark, die den Prozess von der Konzeption bis hin zur Baumaßnahme begleitete. In einem konkurrierenden Gutachter\*innenverfahren konnte sich das Büro hoch C durchsetzen. Heute bildet eine großzügige, baumbestandene Wiese das Zentrum des Quartiersparks. Die „Grüne Mitte“ ist von einem asphaltierten Rundweg umrahmt, von dem jeweils zwei Verbindungswege zur angrenzenden Hagen- und zur Dietlindestraße abzweigen. Diese Wege gliedern die seitlichen Flächen in mehrere Funktionsräume mit Spiel- und Sportflächen für alle Altersgruppen.

**Grünfläche Hagen-/Rüdigerstraße:** Auf der rd. 0,6 ha großen Grünfläche Hagen-/Rüdigerstraße wurde ein Schulerweiterungsbau errichtet. Die Freiflächen sind in das Fachvermögen des Schul- und Sportamtes übergegangen und werden inzwischen ausschließlich von der Schule genutzt. Damit entfällt die im Rahmen der Spielleitplanung empfohlene Maßnahme „Umgestaltungskonzept zur Aufwertung des Parks vor dem Kreativitätsgymnasium“<sup>43</sup>.

Bezeichnung	Fläche
Ehemaliger Friedhof Lichtenberg	rd. 30.000 m <sup>2</sup>
Urnenfriedhof Rathausstraße	rd. 15.000 m <sup>2</sup>
Rathauspark	rd. 18.000 m <sup>2</sup>
Freiaplatz	rd. 7.000 m <sup>2</sup>
Nibelungenpark	rd. 10.000m <sup>2</sup>

43 die raumplaner: Abschlussbericht zur Spielleitplanung, Maßnahme Nr. 16, 2016

## Siedlungsnaher Grünflächen

Innerhalb der Gebietsgrenzen gibt es keine Grünflächen, die die Anforderung an siedlungsnahes Grün erfüllen (mind. 10 ha Flächengröße und in rd. 1.000 m Gehbereich oder mind. 50 ha Flächengröße und in rd. 20 min Fahrbereich oder rd. 1.500 m Gehbereich). Nordöstlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich der rd. 50 ha große Landschaftspark Herzberge, welcher seit 2018 Landschaftsschutzgebiet ist. Innerhalb des Parks befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, geschützte Biotope sowie Wege zum Radfahren, Skaten und Spazieren gehen. Es besteht ein Zugang über die Gotlindestraße.

## Öffentliche Spielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze werden entsprechend den Spielbedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen unterschieden in Kleinkinderspielplätze, allgemeine Spielplätze, pädagogisch betreute Spielplätze und Spielplätze mit zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit. Als Richtwert gilt ein Quadratmeter Spielplatzfläche je Einwohner\*in. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Spielplätze mit einer Gesamtspielfläche (netto) von rd. 8.500 m<sup>2</sup>.

Bezeichnung (geplante) Fertigstellung	Spielfläche (brutto)	Spielfläche (netto)	Angebot
Spielplatz im Rathauspark - 2020	rd. 1.550 m <sup>2</sup>	rd. 1.050 m <sup>2</sup>	Für Kleinkinder: Sand, Rutsche, Schaukel Für ältere Kinder: Befahrbare Hügel, Kletterelemente, Hängematten, Tischtennis, Sitzgruppen
Spielplatz auf dem Freiaplatz - 2013	rd. 2.950 m <sup>2</sup>	rd. 1.250 m <sup>2</sup>	Für alle Altersgruppen: Kletterelemente, Rutsche, Wippperäte, Schaukel, Netze, Tischtennis, Kleinkinderbereich, Sitzgruppen in ruhigen Rückzugsbereichen
Spielplatz im Nibelungenpark - 2015	rd. 4.300m <sup>2</sup>	rd. 2.200 m <sup>2</sup>	Für alle Altersgruppen: Kletterelemente, Trampolin, Schaukel, Bolzplatz, Tischtennis, Balancier-Parcour, Seilbahn, Sand, Schaukel, Sitzgruppen
Spielplatz Gotlindestraße 66 - 2017	rd. 4.500 m <sup>2</sup>	rd. 2.250 m <sup>2</sup> <sup>38</sup>	Für alle Altersgruppen: Kletterelemente, Rutsche, Balancier-Parcour, Seilbahn, Schaukel, Wippe, Sand, Tischtennis, Sitzgruppen, Labyrinth, Schwebseil, Trampolin
Spielplatz Lindenhof - 2019	rd. 3.000 m <sup>2</sup>	rd. 1.500 m <sup>2</sup> <sup>39</sup>	Für alle Altersgruppen: Sand, Bänke, Kletterelemente, Rutsche, Schaukel
Spielplatz Roedeliusplatz - 2020	rd. 350 m <sup>2</sup>	rd. 250 m <sup>2</sup>	Für Kleinkinder: Buddeltisch, Kletterstrecke, Nestschaukel, Wackelplatten, Spielhaus

44 Spielfläche (netto) ist unbekannt. Es wird eine Nettospielfläche von 50 % der Bruttospielfläche angenommen.

45 Spielfläche (netto) ist unbekannt. Es wird eine Nettospielfläche von 50 % der Bruttospielfläche angenommen.

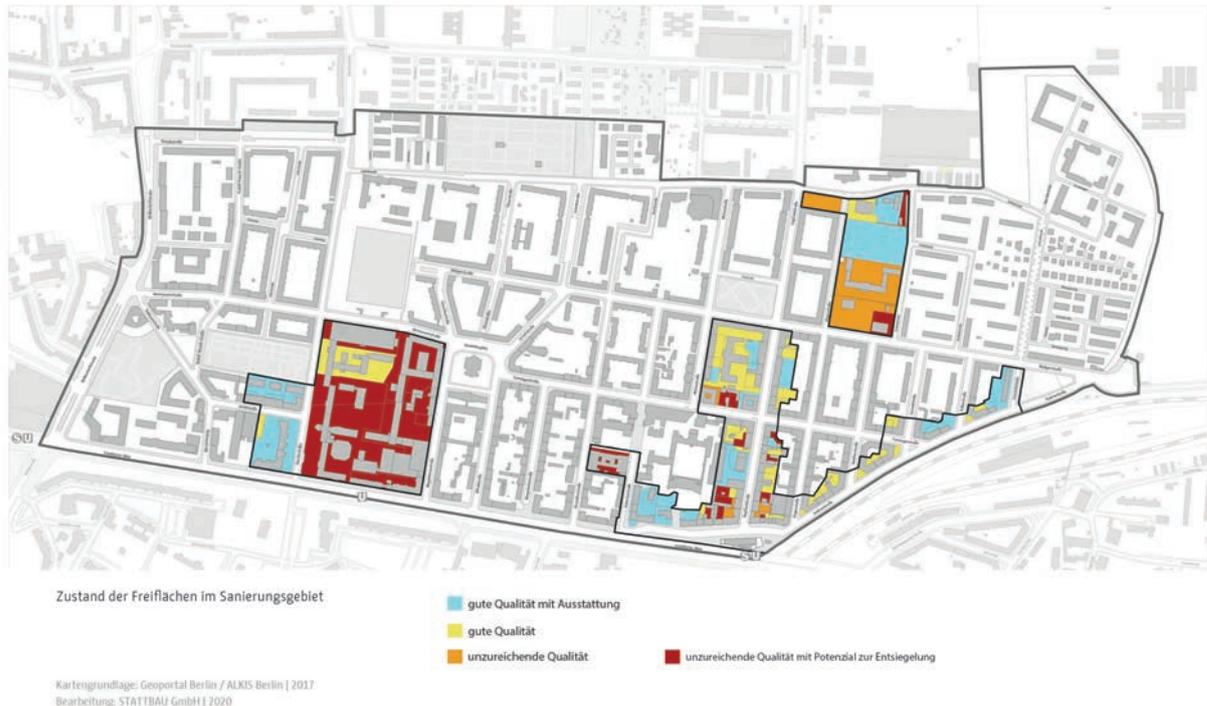
## Bewertung der Versorgungssituation

Im Untersuchungsgebiet gibt es fünf öffentliche Freiflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 80ha. Bei der Betrachtung der Versorgungssituation zeigen sich räumlich deutliche Unterschiede. Während der westliche Teil des Untersuchungsgebiets und der Bereich nördlich des Roedeliusplatzes gut versorgt sind ( $> 6,0 \text{ m}^2/\text{EW}$ ), sind der südliche und östliche Bereich des Untersuchungsgebiets gering bis gar nicht versorgt ( $> 3,0 \text{ m}^2/\text{EW}$ - $0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$ ,  $> 0,1 \text{ m}^2/\text{EW}$ ). Dementsprechend bedeutend ist die Qualifizierung bestehender Grünflächen sowie deren qualitätsvolle Vernetzung (siehe Kapitel 3.6.5). Auffällig ist, dass trotz der Neuanlage des Nibelungenparks der Versorgungsgrad in den von ihm westlich gelegenen Blöcken gesunken ist, was auf die Bevölkerungszunahme und einen dementsprechend gewachsenen Bedarf an öffentlichen Grünanlagen zurückzuführen ist. Qualitativ weisen die ehemaligen Friedhöfe mehrere Defizite auf (z.B. wenig Bänke, fehlende Verkehrssicherheit, geringes Angebot an Spielmöglichkeiten usw.). Demgegenüber stehen der Freiaplatz, der Nibelungenpark und der Rathauspark, die im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ neugestaltet und qualifiziert wurden.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen ist ebenfalls räumlich unterschiedlich. Während er im südwestlichen und nördlichen Bereich hoch ist, ist der Versorgungsgrad im südlichen Bereich nicht ausreichend. Insgesamt hat sich der Versorgungsgrad gegenüber 2013 verbessert, was auf die Neuanlage der Spielplätze in der Gotlindestraße, im Nibelungenpark und im Lindenhof zurückzuführen ist. Somit wurden der hohe quantitative Mangel behoben und darüber hinaus auch qualitative Defizite abgebaut, da durch neue Gestaltungs- und Spielelemente ein breites Angebot für alle Altersstufen geschaffen wurde. Trotz der genannten Maßnahmen besteht weiterhin ein quantitatives Defizit. Dieses wird jedoch in den kommenden Jahren weiter abgebaut, da weitere Spielplatzflächen neben der neu zu errichtenden Kita in der Gudrunstraße und im Bereich der Grünfläche auf dem Roedeliusplatz hinzukommen werden. Der ursprünglich geplante Spielplatz in der Gernotstraße 3 konnte nicht umgesetzt werden, da das Grundstück nicht von der privaten Eigentümerin erworben werden konnte.

### 3.6.2 Freiflächen Sanierungsgebiet

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK wurden die Freiflächen im Juni 2019 in den drei Sanierungsbereichen genauer untersucht.



Die Freiflächen im **westlichen Sanierungsbereich im ehemaligen MfS-Areal** sind nach wie vor durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und werden überwiegend vom ruhenden Verkehr genutzt. Verändert seit 2013 hat sich Hof 5, der zentrale Platzbereich umgeben von den Häusern 1, 7 und 22. Das ehemalige Offizierskasino (Haus 22) mit Freiflächen wurde 2015 von der BlmA angekauft, so dass im Juni 2016 die Open-Air-Ausstellung „Revolution und Mauerfall“ auf dem Hof eröffnet werden konnte.

Ein besonderes Problem im Block besteht darin, dass sich unterirdisch zahlreiche Rohr- und Leitungssystemen sowie Gänge befinden, deren exakter Verlauf und aktuelle Nutzungen nur in Teilen bekannt sind. Für den Hof 4, der den Wohngebäuden in der Magdalenenstraße zugeordnet ist, wurde daher, ebenfalls im Jahr 2016, in Vorbereitung der Neuanlage der Freiflächen eine Untersuchung zu den hier verlaufenden unterirdischen Leitungen und davon abgeleitet ein Hofgestaltungskonzept erarbeitet. Auf Initiative der Hausbewohner\*innen, die im Hausverein „WiLMa 19“ zusammengeschlossen sind, wurde dann die zuvor versiegelte Grundstücksfreifläche in einen ansprechenden Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten sowie Pflanzflächen verwandelt.

Die im Sanierungsgebiet, westlich der Ruschestraße gelegenen Freiflächen der Wohngebäude wurden im Rahmen der Sanierung erneuert (Wohngebäude HOWOGE) bzw. werden im Rahmen des Neubaus neu angelegt (Carré Alte Post).

Die privaten Freiflächen im **südöstlichen Sanierungsbereich um die Siegfriedstraße** sind größtenteils in einem gepflegten Zustand, wovon einige mit Mobiliar und Spielgeräten ausgestattet sind. Jedoch weisen insbesondere die Grundstücke um die Siegfriedstraße einen hohen Versiegelungsgrad auf und werden zum Teil als Stellplätze genutzt. Unversiegelte Freiflächen sind meist sehr einfach gestaltet und bestehen im Wesentlichen aus Rasenflächen. Spielangebote für Kinder gibt es nur vereinzelt.

Die Freiflächen im **nordöstlichen Sanierungsbereich um den Schulcampus Rüdigerstraße** befinden sich nach der Neugestaltung des Nibelungenparks an der Hagenstraße und der Qualifizierung der Freiflächen um die Turnhalle und der KiTa an der Gotlindestraße in einem gepflegten und qualitativ guten Zustand. Der südliche Bereich, der als Schulhoffläche dient, soll in den kommenden Jahren qualifiziert werden. Dazu wurde im Sommer 2019 ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt. Mit den Planungen wurde das Büro Henningsen Landschaftsarchitekten beauftragt. Die Fertigstellung des südlichen Bauabschnitts ist für 2021, die des nördlichen Bauabschnitts für 2022 geplant.

### 3.6.3 Private Freiräume

In einigen Teilbereichen des Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ sind den Wohngebäuden umfangreiche private bzw. gemeinschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen zugeordnet. Das gilt insbesondere für die Q3A-Gebäude der „Lockerer Stadt“ im Osten des Gebiets und für die in geringer Dichte bebauten Wohnblöcke aus den 1920er bis 1940er Jahren im nördlichen Bereich. Die Grünflächen der „Lockerer Stadt“, die auch öffentlich zugänglich sind, bestehen aus einfach gestalteten Rasenflächen und Gehölzgruppen. Die Flächen befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind größtenteils mit Stadtmobiliar und Spielgeräten ausgestattet. Die Freiflächen der Wohnblöcke im nördlichen Bereich, die nur beschränkt bis gar nicht öffentlich zugänglich sind, befinden sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand. Eine Besonderheit stellen die Innenhöfe der beiden Wohnanlagen an der Hagen-/ Rüdiger-/ Siegfriedstraße dar. Die Höfe sind als Gartendenkmäler unter Schutz gestellt. Auch die Grünflächen der unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlagen Wotanstraße und Roedeliusplatz haben besondere gestalterische Qualitäten.

### 3.6.4 Öffentlicher und öffentlich nutzbarer Straßenraum

Struktur, Ausstattung und Zustand des Straßenraumes wirken entscheidend auf die Qualität des öffentlichen Raumes und sind daher von großer Bedeutung für die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie das Stadtklima. Der öffentliche Straßenraum im Gebiet ist insgesamt in einem relativ gut gepflegten Zustand. In einigen Bereichen sind jedoch Gehweg- und Straßenbeläge erneuerungsbedürftig und Gehwegvorstreckungen fehlen an zahlreichen Stellen (siehe auch Kapitel 3.9).

## Besondere Straßenräume und Stadtplätze

**Roedeliusplatz:** Der Roedeliusplatz verfügt über einen heute überdimensionierten 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, sodass der Kfz-Verkehr sehr dominant und die Aufenthaltsqualität für Passant\*innen erheblich eingeschränkt ist. Aufgrund der unübersichtlichen Verkehrsführung stellt er einen Gefahrenpunkt sowohl für den Fuß- und Rad- als auch für den Kfz-Verkehr dar. Diese Problemlagen wurden im Herbst 2017 in einem Gutachterverfahren mit fünf Büros adressiert. Ziel des Verfahrens war es, die Nutzbarkeit des Platzes zu verbessern. Der besondere Charakter sollte erhalten bleiben, der Platz ein Ort zum Treffen und Verweilen werden und verkehrstechnische Lösungen gefunden werden. Darüber hinaus galt es, die angrenzenden Baudenkmäler und den Roedeliusplatz als Denkmalensemble in die Neugestaltung zu integrieren. Aus dem Gutachter\*innenverfahren ging das Büro Gruppe Planwerk siegreich hervor. Die Umgestaltung der Freiflächen um das Kirchengebäude soll Ende 2020 abgeschlossen sein. Der Umbau des öffentlichen Straßenlands ist für 2021/2022 geplant. Im Bereich des nördlichen Platzbereichs soll ein Gedenkort für die Opfer der Gerichtsbarkeit der Sowjetischen Militäradministration und der späterhin von der DDR-Staatsicherheit übernommenen Einrichtungen am Roedeliusplatz geschaffen werden.

**Stefan-Heym-Platz:** An der Ecke Möllendorffstraße/ Frankfurter Allee auf einem Grundstück der HOWOGE befindet sich der ehemalige Fischerbrunnenplatz, 2014 umbenannt in Stefan-Heym-Platz. Daran angrenzend baut die HOWOGE ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit über 200 Wohneinheiten. Im Frühjahr 2015 wurde im Auftrag der HOWOGE ein umfassendes Beteiligungsverfahren durchgeführt, das dazu diente, die Ideen und Wünsche der Anwohner\*innen für eine Neugestaltung des Platzes aufzunehmen. Diese flossen in die Aufgabenstellung für ein Gutachter\*innenverfahren ein, an dem im Herbst 2015 fünf Landschaftsarchitekturbüros teilnahmen, von denen das Büro gm013 die Jury überzeugen konnte. Der Siegerentwurf nimmt die Wünsche der Bürger\*innen auf und würdigt den Schriftsteller Stefan-Heym. Die Realisierung der Platzneugestaltung soll nach der geplanten Fertigstellung des Neubaus in 2021 erfolgen.

## Weitere Straßenräume

Der „Vorplatz“ des **Zentralfriedhofs Friedrichsfelde** bildet den östlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes. Bis auf eine jährlich stattfindende Gedenkveranstaltung zu Ehren von Rosa Luxemburg und Karl Liebknecht im Januar ist der Platz die meiste Zeit des Jahres ungenutzt. Im Rahmen eines Gutachter\*innenverfahrens soll der Platz entsprechend seiner Funktion als Entree zum historischen Friedhof mit der Gedenkstätte der Sozialisten umgestaltet werden.

Eine besondere Qualität hat auch der Straßenraum in der **Gudrunstraße**, die von der Alten Frankfurter Allee bis zum Zentralfriedhof Friedrichsfelde führt. Auf ihrer Westseite befinden sich an den Straßenkreuzungen dreieckige, z.T. erhöht liegende und baumbestandene Freiflächen, die einzeln genutzt werden. Der gegenüberliegende Gehweg bietet an verschiedenen Stellen (durch eine grüne Böschung hindurch) einen interessanten Ausblick auf die Gleise der Schnell-, Regional- und

Fernbahn. Wie das vorhandene Potential genutzt und der Straßenraum gestaltet werden kann, zeigt eine studentische Arbeit. Der Entwurf sieht vor, innerhalb der Böschung Plattformen mit Blick auf die Bahngleise zu schaffen und die dreieckigen Freiflächen vor den Wohngebäuden aufzuwerten. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung der BVG für eine Neugestaltung der Endhaltestelle der Straßenbahn am Bahnhof Lichtenberg wurde die Umgestaltung der Gudrunstraße bisher zurückgestellt.

Ein weiterer Straßenraum von besonderer Bedeutung ist die sogenannte **Alte Frankfurter Allee**. Sie ist als Knotenpunkt des Öffentlichen Nahverkehrs, Nahversorgungszentrum, Zugang zum SANA-Klinikum und Eingang zum Nibelungenviertel von großer Bedeutung für das Gebiet FAN.

Durch die derzeit vorherrschende Nutzung als Parkplatz ist die Aufenthaltsqualität dieses besonderen Stadtraumes jedoch begrenzt. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung der BVG für eine Neugestaltung der Endhaltestelle der Straßenbahn in diesem Bereich wurde eine Neugestaltung bisher zurückgestellt.

Die bereits in der Voruntersuchung 2009 festgestellte Barrierewirkung der **Frankfurter Allee** im Süden des Gebiets FAN konnte bisher nicht vermindert werden. Einer Begrünung oder künstlerischen Umgestaltung des Mittelstreifens stehen Planungen zum 17. Bauabschnitt der A100 und Überlegungen zur Anlage eines Radschnellwegs im Verlauf der Frankfurter Allee entgegen, die eine Veränderung der Straßenprofile und ggf. den Wegfall des Mittelbereichs erforderlich machen würden. Eine Qualifizierung des Straßenbegleitgrüns in den Gehwegbereichen ist – bis auf punktuelle Maßnahmen – bisher nicht umgesetzt worden. An der Ecke Alfredstraße und am südlichen Ende der Bürgerheimstraße steht eine Neugestaltung aus.

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. Die Rutnikstraße und die Gotlindestraße sind laut Flächennutzungsplan Teil einer Grünverbindung vom Stadtpark Lichtenberg zum Landschaftspark Herzberge.

## **Straßenbegleitgrün und Straßenmobiliar**

Das Gebiet FAN zeichnet sich durch einen nahezu gebietsübergreifenden und teilweise sehr alten Bestand an Straßenbäumen aus. Die Frankfurter Allee hat im Lichtenberger Bereich, im Unterschied zu ihrem Abschnitt im Bezirk Friedrichshain, einen betonierten und nicht begrüneten Mittelstreifen. Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil veraltet. Sitzmöglichkeiten sind nur vereinzelt vorhanden. Kleinteilige Maßnahmen (z.B. Aufstellen von Bänken,) haben stattgefunden, gebietsübergreifende Maßnahmen stehen allerdings noch aus.

### 3.6.5 Vernetzung von Grünflächen

Die Vernetzung von Grün- und Freiflächen wird sowohl aus Naturschutz- und gesundheitlichen Gründen als auch hinsichtlich einer Verbesserung der Angebote im Bereich Erholung und Tourismus angestrebt. Das Berliner Landschaftsprogramm weist einen übergeordneten West- Ost-Grünzug aus, der in Teilen durch das Gebiet verläuft. Der FNP stellt für das Gebiet einen Grünzug dar der in Teilen bereits vorhanden ist. Dieser verläuft vom Stadtpark Lichtenberg, über die Rutnikstraße und die Gotlindestraße bis zum Landschaftspark Herzberge. Ein weiterer Arm verläuft über den Rathauspark zum ehemaligen Urnenfriedhof und entlang der Ruschestraße bis zur Gotlindestraße.<sup>46</sup> Darüber hinaus ist im Programm „20 Grüne Hauptwege“ der Weg 6 „Lindenberger Korridor“ ausgewiesen. Dieser verläuft vom Rathauspark über den ehemaligen Urnenfriedhof Rathausstraße, Normannenstraße und Roedeliusplatz, Plonzstraße, Gotlindestraße bis zur Anbindung zum Landschaftspark Herzberge<sup>47</sup>. Entlang der Gotlindestraße gibt es innerhalb dieser übergeordneten grünen Verbindungen derzeit deutliche Lücken. Diese sind bei einer Umgestaltung zu schließen. Die Lücken am Roedeliusplatz werden derzeit durch die Neugestaltung geschlossen.

## 3.7 Gewerbe und Einzelhandel

Da keine aktuellen Daten und Planwerke vorliegen, basiert die Analyse auf dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin-Lichtenberg 2011, bezirklichen Angaben sowie eigenen Erhebungen.

### 3.7.1 Gastronomie

Wesentlich für den urbanen und sozialen Charakter in einem Wohngebiet ist das Vorhandensein von gebietsversorgenden gastronomischen Betrieben mit einem möglichst breit gefächerten Angebot von Tagescafés bis hin zu Restaurants verschiedener Ausrichtungen und Preisklassen. Im Gebiet gibt es eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, jedoch liegen sie zum Großteil in Randlagen. Die größte Dichte besteht weiterhin um die Siegfriedstraße/ Alte Frankfurter Allee. Die Betriebskantine und die Cafeteria im Sana-Klinikum Lichtenberg ergänzen das Angebot. Eine besondere Einrichtung ist die „Alte Mensa“, ein Ausbildungsbetrieb der Kiezküchen in der Atzpodienstraße, welche ein hochwertiges Speisenangebot bietet. In den letzten Jahren sind kaum neue Angebote hinzugekommen.

---

46 SenSW: Flächennutzungsplan Berlin 2020

47 SenUVK: 20 Grüne Hauptwege. Landschaftsprogramm für Berlin, 2016

### 3.7.2 Beherbergung

Im Gebiet bzw. direkt daran angrenzend, befinden sich drei Hotels:

- NH Berlin City Ost, Rathausstraße 2-3, 4 Sterne, 99 Zimmer mit insgesamt 196 Betten, Restaurant Wirtshaus Fünfländereck, 2 Veranstaltungsräume für je 30 Personen<sup>48</sup>
- Hotel Siegfriedshof, Siegfriedstraße 204 b/c, 3 Sterne, 47 Zimmer mit insgesamt 97 Betten (Erweiterung um 7 Zimmer seit 2014), Siegfrieds Café und Restaurant<sup>49</sup>
- The niu Hide, Frankfurter Allee 113, 3 Sterne, 152 Zimmer mit insgesamt 304 Betten<sup>50</sup>

### 3.7.3 Gesundheit

Das Gebiet FAN ist mit dem Sana-Klinikum Lichtenberg an der Fanningerstraße von überregionaler Bedeutung als Gesundheitsstandort. In den letzten Jahren konnte sich das Klinikum durch die Ansiedelung eines Krankentransportunternehmens und den Umbau des alten Heizhauses zu Büros weiter vergrößern. Zudem wurde 2019 der Bau von Haus G abgeschlossen, welches über eine moderne medizinische Einrichtung für Geriatrie und Palliativmedizin verfügt und zudem eine Tagesklinik sowie Veranstaltungsräume beherbergt. Das Krankenhaus verfügt gegenwärtig über 661 Betten. Mit rd. 1100 Mitarbeitenden ist es zudem ein bedeutender Arbeitgeber im Gebiet FAN.

Ergänzend zum Krankenhaus befinden sich vier Ärztehäuser im Gebiet:

- Medizin-Zentrum am Sana-Klinikum Lichtenberg, Frankfurter Allee 231 A
- Ärztezentrum Ruschestraße Verwaltungs- & Service GmbH & Co.KG, Ruschestraße 103
- Ärztehaus am Roedeliusplatz, Schottstraße 4
- Ärztehaus Gotlindestraße, Gotlindestraße 49

Von Allgemeinmediziner\*innen bis hin zu Fachärzt\*innen steht damit ein breites Spektrum an ärztlicher Versorgung zur Verfügung. Abgesehen von den Ärztehäusern in der Ruschestraße und am Roedeliusplatz, die räumlich sehr dicht beieinander liegen, ist das Angebot gut im Gebiet verteilt.

Im jeweiligen näheren Umfeld der Ärztezentren befinden sich weitere einzelne Praxen, Apotheken und Gewerbe mit gesundheitlichen Ausrichtungen, wie z.B. Praxen für Physiotherapie und verschiedene ambulante Pflegedienste.

In der Frankfurter Allee 241 befindet sich ein Dialyse-Zentrum und in der Deutschmeisterstr. 24 ein Zentrum des Gesundheitsamtes für Tbc-Kranke und gefährdete Menschen.

<sup>48</sup> NH Berlin City Ost, 2019

<sup>49</sup> Hotel Siegfriedshof, 2019

<sup>50</sup> Niu Hide, 2019

### 3.7.4 Handwerk

Im Gebiet gibt es diverse Handwerks- oder handwerksähnliche Betriebe, die vor allem Remisen und untergeordnete Nebengebäude als Werkstätten nutzen. Größtenteils handelt es sich um nicht-störende Betriebe. Eine Ausnahme stellt eine Tischlerei dar, die im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Der Betrieb darf laut gerichtlicher Vereinbarung bis Ende 2020, im vom Verwaltungsgericht festgestellten Umfang, vor Ort bleiben, um bis dahin einen neuen Standort zu finden. Sonstige Handwerks- oder handwerksähnliche Betriebe konzentrieren sich vor allem im Nibelungenviertel.

### 3.7.5 Kreativwirtschaft

Schwerpunkt der sogenannten Kreativwirtschaft<sup>51</sup> waren bisher die Gebäude an der Frankfurter Allee 187 auf dem ehemaligen MfS-Areal. Diese stehen seit einer Schadstoffbeseitigung im Jahr 2017 jedoch leer und befinden sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Derzeit befindet sich eine Gruppe Interessierter in Verhandlungen mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH als Eigentümerin über die Möglichkeit einer erneuten Zwischennutzung als „Soziales Zentrum“. Laut BIM bedürften genehmigungspflichtige Zwischennutzungen zunächst baulicher Anpassungen zur Einhaltung aktueller Brandschutzanforderungen und der Erneuerung technischer Anlagen. Dafür erforderliche Investitionen wären angesichts der geplanten zukünftigen Nutzung als Standort für ein Archivzentrum allein für temporäre Zwischennutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar.<sup>52</sup>

Im ehemaligen Hubertusbad plant die Berliner Immobilienmanagement GmbH nach einer Schadstoffsanierung zunächst eine Bespielung mit temporären Nutzungen. Für eine langfristige Nutzung kommen auch kreativwirtschaftliche Nutzungen in Frage.

### 3.7.6 Vergnügungsstätten

Besonders im Bereich der alten Frankfurter Allee lässt sich eine Konzentration von Wettbüros, Wettannahmestellen sowie Bars, Cafés und Imbissen mit Geldspielgeräten ohne erforderliche Baugenehmigung feststellen. Allein im Bereich der Alten Frankfurter Allee befinden sich derzeit sieben Imbisse und vier Bars. Vergnügungsstätten können im Innenstadtbereich durch ihre Lage und Anzahl raumprägend werden, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekt“).

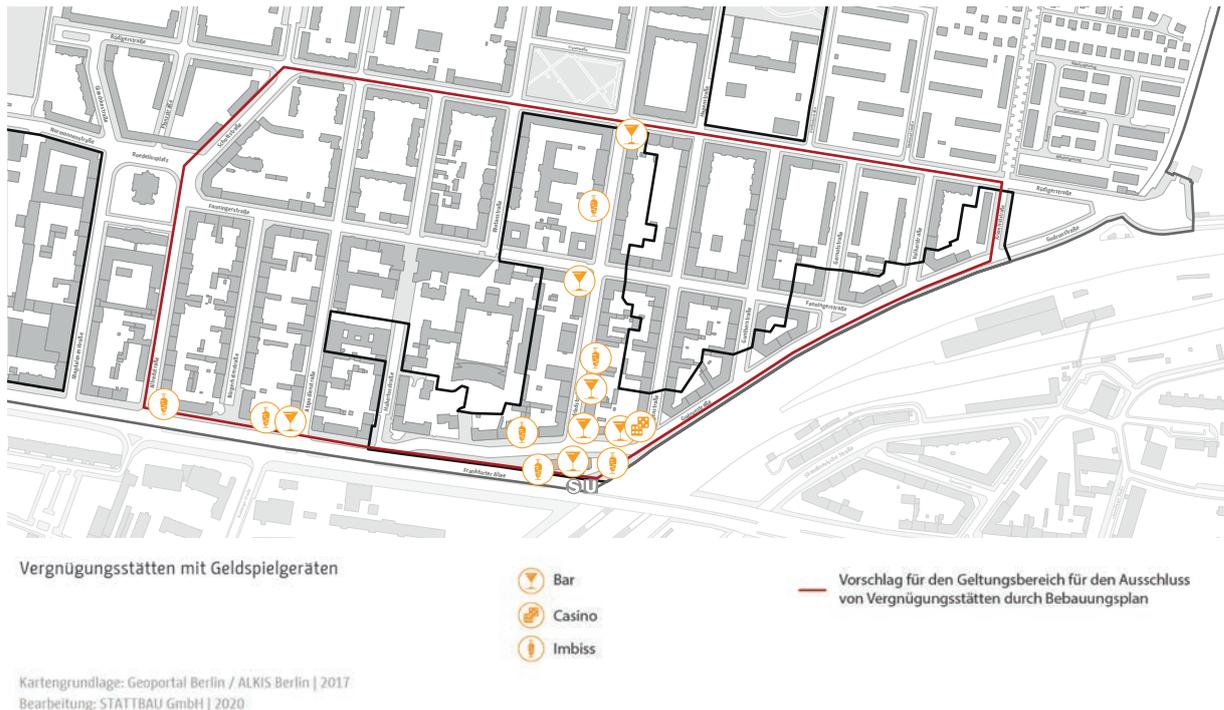
Das Abstandsgebot von mindestens 500 m aus dem Spielhallengesetz Berlin<sup>53</sup> genügt nicht den städtebaulichen Ansprüchen für das Gebiet und gilt nur für Spielhallen. Da vergleichbare Wirkungen auch von anderen Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Wettannahmestellen in Verbindung mit Sportbars und vergnügungsartige Bars und Betriebe mit Gastronomie und Geldspielgeräten ausgehen, bedarf es hier einer planungsrechtlichen Steuerung. Derzeit können die Neueinrichtung dieser Vergnügungsstätten, sowie die Neuaufstellung von Geldspielgeräten, sanierungsrechtlich untersagt

51 Kreativschaffende der Kultur- und Kreativwirtschaft sind nach der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz Angehörige der freien Berufe sowie Klein- und Kleinstbetriebe, die „überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.“

52 Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE) vom 07. Oktober 2019

53 Spielh G Bln vom 20.11.2011 zuletzt geändert am 22.03.2016

werden, da sie den Sanierungszielen widersprechen, die eine Aufwertung des Straßenraums und der Erdgeschosszonen vorsehen. Seit 2018 wurden mehrere Anträge zur Umwandlung von Gewerbeeinheiten in derartige Vergnügungsstätten für insgesamt vier Grundstücke abgelehnt. Um den beobachteten Trading-down-Effekt dauerhaft aufzuhalten, muss allerdings eine Möglichkeit gefunden werden, auch nach Auslaufen des Sanierungsgebiets, dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern. Hierzu beabsichtigt das Stadtentwicklungsamt derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans, der Vergnügungsstätten ausschließt (siehe Kapitel 4.5.2).



### 3.7.7 Sonstiges Gewerbe

Eine weitere größere Arbeitgeberin im Gebiet ist die Telekom AG, die die Räumlichkeiten der Dottistraße 3-4 für technische Anlagen und Servicekräfte nutzt. Auch das angrenzende zweistöckige Gebäude aus DDR-Zeiten in der Dottistraße 1 befindet sich in ihrem Eigentum, steht allerdings seit Jahren ungenutzt leer.

### 3.7.8 Einzelhandel

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Attraktivität eines Quartieres ist die Ausstattung mit wohnortnahen Einzelhandelsangeboten mit einer fußläufigen Erreichbarkeit in max. 10 Minuten Fußweg, was etwa einem Radius von 500-700 m entspricht. Dieser Radius wird in Luftlinie mit 500 m bemessen. Er stellt allerdings für Senior\*innen, 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.



Im Gebiet FAN befinden sich zwei Nahversorgungszentren (NVZ). Der Standort in der **Siegfriedstraße/ Alte Frankfurter Allee** bietet rund 1.320 m<sup>2</sup> einzelhandelswirksame Verkaufsfläche<sup>54</sup> und ist geprägt von kleinen Läden mit Angeboten aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie weiteren NVZ-typischen Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, gesundheitlichen und gastronomischen Einrichtungen. Trotz Fluktuation der Anbieter\*innen wird das Zentrum angenommen, das Angebot hat sich vergrößert. Der Leerstand einiger Erdgeschosse ist weiterhin zu verzeichnen. Der Standort ist sehr gut durch den ÖPNV angebunden und wird zudem fußläufig bzw. mit dem Fahrrad frequentiert. Die Aufenthaltsqualität, besonders im Bereich der Alten Frankfurter Allee, ist nach wie vor verbesserungswürdig.

Mit dem CAP-Supermarkt als verhältnismäßig kleinem Lebensmittelanbieter (300-400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kann das NVZ seine Versorgungsfunktion nur ansatzweise erfüllen. Durch die geringe Angebotsbreite und -tiefe, sowie die dezentrale Lage des Marktes besteht weiterer Bedarf an einem strukturprägenden Lebensmittelanbieter im NVZ.

Einige Ladengeschäfte mit eher wohngebietsbezogenen Angeboten befinden sich in der Normanstraße zwischen Möllendorff- und Rudolf-Reusch-Straße (Bäckereien, Frisiersalons, Nagelstudio, u.ä.). Ferner haben sich kleine Läden (Kioske, Bäckereien, u.ä.) entlang der Frankfurter Allee von der Möllendorffstraße bis zum Bahnhof Lichtenberg angesiedelt. Diese Aufreihung wird nur durch die fehlende Nutzung im ehemaligen MfS-Block unterbrochen.

54 sbp - Sozio-ökonomische Beratung und Planung: Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Lichtenberg von Berlin 2011

Ein weiteres Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 1.700 m<sup>2</sup> grenzt direkt in der nördlichen Peripherie (**Gotlindestraße**) an und dient der Versorgung des Gebiets FAN. An dem Standort befinden sich ein Vollsortimenter (Rewe), ein Discounter (Netto), Bäckerei, Drogerie und Apotheke. Weitere ergänzende Fachgeschäfte sind nicht vorhanden. Das NVZ ist sehr funktional und minimalistisch gehalten und bietet keine Aufenthaltsqualität. Der Rewe Markt wurde abgerissen und wird derzeit neu gebaut. Die Neueröffnung ist für Herbst 2020 geplant.

Mit dem Ring Center I und II an der **Frankfurter Allee** befindet sich ein Hauptzentrum (HZ) im direkten Verflechtungsbereich des Gebiets.<sup>55</sup> Das Hauptzentrum stellt das größte Einzelhandelszentrum des Bezirks Lichtenberg dar. Etwa die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche des bezirksübergreifenden HZ entfällt auf den Teil Lichtenbergs (24.000 m<sup>2</sup>). Darunter befinden sich auch zwei großflächige Lebensmittelmärkte – ein Vollsortimenter (Real) und ein Discounter (Aldi) – die die Funktion der Nahversorgung für den Westteil des Gebietes FAN mit erfüllen. Durch die Lage, die zu Teilen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verortet ist, hat das Hauptzentrum auch für den Nachbarbezirk eine herausgehobene Bedeutung.

Südlich der Frankfurter Allee und nördlich der Bornitzstraße befinden sich weitere Einzelhandelsstandorte, die allerdings nur nach Überqueren von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen sind. Sie dürften für Senior\*innen, Menschen mit Bewegungseinschränkungen und Kinder aus dem Gebiet wenig attraktiv sein.

---

55 Ebenda

## 3.8 Verkehr und Straßenraum

Als Informationsgrundlagen für diesen Abschnitt dienen überwiegend bezirkliche Angaben, Daten der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie für Stadtentwicklung und Wohnen. Angaben zum Zustand des Straßennetzes beruhen auf eigenen Erhebungen und Abstimmungen mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt.

Das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ Frankfurter Allee Nord ist der Teilverkehrszelle 1492 zugeordnet.<sup>56</sup>

### 3.8.1 Straßennetz und -funktion

Im Gebiet FAN gibt es 38,3 ha gewidmete Verkehrsfläche. Dies entspricht einem Anteil an der Gebietsfläche von rd. 25 Prozent. Das Straßennetz hat eine Gesamtlänge von 16,4 km und eine Netzdichte von 0,11 km/ha. Charakteristisch für das Gebiet 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 Gebiets FAN auf.

In besonderem Maße wird das Gebiet 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 Gebiet FAN. Der Straßenraum ist zwischen den S-Bahnhöfen Frankfurter Allee und Berlin-Lichtenberg 70 m breit und hat 6-8 Fahrspuren. Im übergeordneten Straßennetz ist die Frankfurter Allee als eine großräumige Straßenverbindung der Stufe I kategorisiert.<sup>57</sup>

In Nord-Süd-Richtung stellt die Möllendorffstraße (Stufe II übergeordnete Straßenverbindung) eine wichtige Verbindung zu Storkower Straße und Landsberger Allee dar. Darüber hinaus nehmen Rutsche-, Alfred-, Atzpodien- und Siegfriedstraße (Stufe III örtliche Straßenverbindung) 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.

56 FIS-Broker: Verkehrszellen/Teilverkehrszellen in Berlin, 2014

57 [https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/strassen\\_kfz/strassennetz/](https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/) - aufgerufen 01.09.2020

## Erweiterung des Straßennetzes

Mit Entwicklung der Neubaustandorte an der Gotlinde- und Kriemhildstraße sowie im Bereich des ehemaligen Kinderkrankenhauses Lindenhof sind zur Erschließung der Grundstücke seit 2013 folgende neue Straßen entstanden:

- Heidenelkenweg (von der Gotlindestraße aus)
- Freesienweg (von der Gotlindestraße aus)
- Klara-Weyl-Straße (von Gotlindestraße aus)
- Im Lindenhof (von Klara-Weyl-Straße aus)
- Niebelungenring (von Kriemhildestraße aus)
- Hadburgpfad (von Niebelungenring aus)
- Alzeyweg (von Niebelungenring aus)
- Giselhersteig (von Niebelungenring aus)
- Rumoldstraße (von Alzeyweg aus)

Bei den vorgenannten Straßen handelt es sich überwiegend um Privatstraßen.<sup>58</sup> Teile der Straße Im Lindenhof und der Klara-Weyl-Straße sind im Bebauungsplan 11-60 als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Eine Übertragung von der HOWOGE an das Straßen- und Grünflächenamt ist in Vorbereitung.

### 3.8.2 Verkehrsaufkommen

Die Frankfurter Allee weist ein Verkehrsaufkommen von 47.160 Kfz/24h, am S-Bahnhof Frankfurter Allee und 64.170 Kfz/24h, am Bahnhof Lichtenberg auf. Die Verbindungsstraßen sind deutlich geringer belastet (Möllendorffstraße über 20.070 Kfz/24h, Ruschestraße 14.220 Kfz/24h und Siegfriedstraße 13.590 Kfz/24h.)

Der Lkw-Anteil (> 3,5 t ohne Busse und Lieferverkehr) liegt im Gebiet zwischen 143 Lkw/24h (Atzpodienstraße) und 342 Lkw/24h (Siegfriedstraße). Hinzu kommt in der Alfred-, Schott-, Atzpodien-, Rüdiger- und Siegfriedstraße Busverkehr (200-480 Busse/24h). Die Frankfurter Allee weist Lkw-Verkehr (> 3,5 t ohne Busse und Lieferverkehr) von bis zu 1.560 Lkw/24h auf.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> FIS-Broker: Detailnetz Berlin 2017

<sup>59</sup> FIS-Broker: Verkehrsmengen, 2014

### 3.8.3 Verkehrsführung

An der Verkehrsführung hat sich bezüglich Straßen mit Einrichtungsverkehr seit 2014 nichts verändert.

Bedeutende Verkehrsknoten des Gebiets FAN 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), Alfredstraße (Abbiegen auf die Frankfurter Allee nach Westen und Osten möglich) sowie Atzpodienstraße (Abbiegen von der Frankfurter Allee aus westlicher und östlicher Fahrtrichtung möglich).

Eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt für die Frankfurter Allee, die Möllendorffstraße und die Ruschestraße ganztägig. Für die Rüdigerstraße (von der Schott- bis zur Siegfriedstraße), die Schottstraße, die Alfredstraße, die Atzpodienstraße und die nördliche Siegfriedstraße ab der Rüdigerstraße ist tagsüber (6-22 Uhr) Tempo 50 und nachts (22-6 Uhr) Tempo 30 festgelegt.

Verkehrsberuhigte Bereiche sind im Kunzeweg und in der Kubornstraße nördlich der Normannenstraße ausgewiesen.

Für die übrigen Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.<sup>60</sup>

### 3.8.4 Zustand des Straßen- und Gehwegnetzes

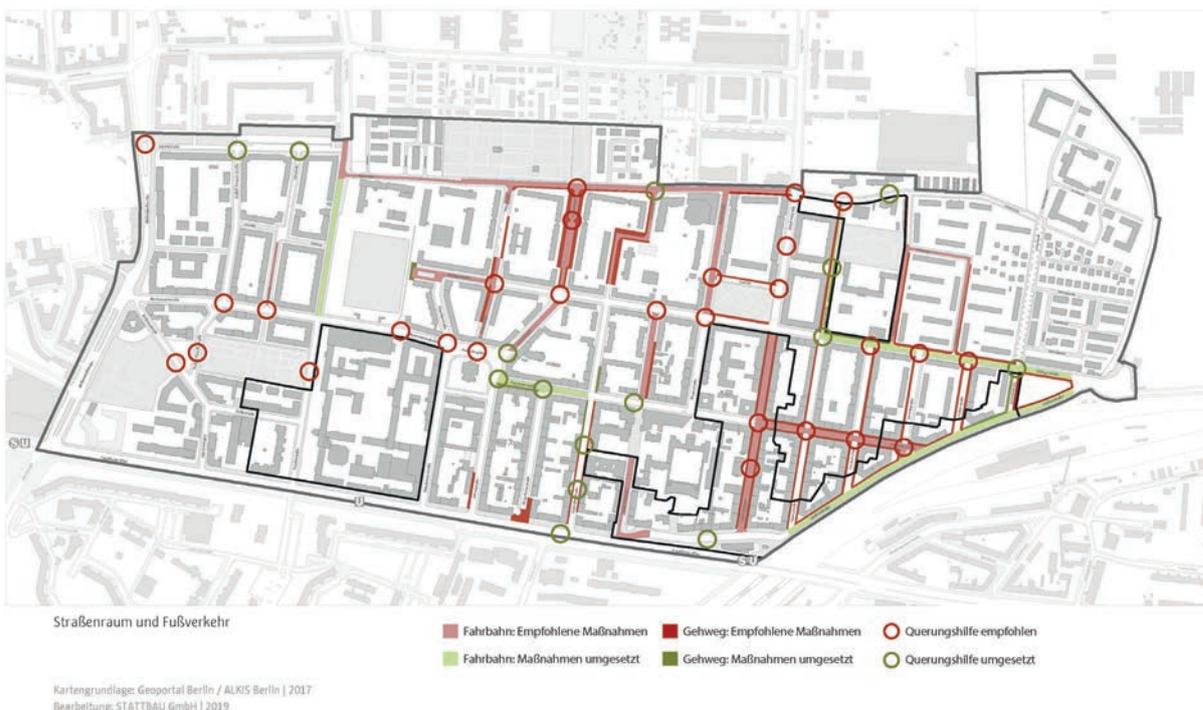
Der Straßenbelag variiert innerhalb des Gebiets Frankfurter Allee Nord. Während Hauptachsen wie Rusche- und Siegfriedstraße, asphaltiert sind, sind die Seitenstraßen, insbesondere im Nibelungenviertel, zumeist mit Großstein gepflastert, das teilweise in sehr schlechtem Zustand ist. Ebenfalls einen schlechten Zustand weisen die Betondecke der Fahrbahn in der Gotlindestraße zwischen Rusche- und Siegfriedstraße, die Fahrbahn in der Kubornstraße sowie in der Dietlindestraße auf. Des Weiteren sind die östliche Fanningerstraße (von Siegfriedstraße bis Gudrunstraße), die nördliche Atzpodienstraße im Bereich der Schule auf dem lichten Berg, die nördliche Wotanstraße (von Gotlindestraße bis Rüdigerstraße), die Dankwart-, Ortlieb-, Hubertus- und Schottstraße in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Etwa 3,4 ha (das entspricht rund neun Prozent) der gewidmeten Verkehrsfläche weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

---

60 FIS-Broker: Tempolimits - Angeordnete zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Abweichungen von Tempo 50) im Berliner Straßennetz, 2017

Folgende Straßen wurden im Gebiet FAN seit 2014 saniert:

- Fanningerstraße (zwischen Alfred- und Atzpodienstraße)
- Gudrunstraße (zwischen Hagenstraße und Rüdigerstraße)
- Rüdigerstraße (zwischen Siegfriedstraße und Zentralfriedhof Friedrichsfelde)
- Ruschestraße (zwischen Normannen- und Gotlindestraße)
- Frankfurter Allee stadteinwärts (zwischen Ruschestraße und Möllendorfstraße)
- westliche Fahrbahn Möllendorfstraße
- Hagenstraße (zwischen Gotlinde- und Rüdigerstraße)
- die Straßen um den Roedeliusplatz (nördliche Magdalenenstraße, Normannenstraße und Schottstraße) werden bis 2022 umgestaltet<sup>61</sup>



Im südlichen Nibelungenviertel sind die Gehwege teilweise noch im Entstehungszustand mit Bernburger Mosaik und Granitplatten erhalten, in Teilen aber vollständig asphaltiert und weisen teilweise starke Schäden auf, die die Barrierefreiheit einschränken. Etwa 2,4 ha (20 Prozent der Gehwegflächen im Gesamtgebiet) weisen einen Erneuerungsbedarf auf.<sup>62</sup> Darüber hinaus sind noch immer viele der Baumscheiben zu klein bemessen, wodurch Gehwegschäden bereits entstanden oder zu erwarten sind. Bei Neupflanzungen werden ausreichend dimensionierte Baumscheiben vorgesehen.

61 Angaben Straßen- und Grünflächenamt Lichtenberg

62 Diese Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Gehwegzustand und treffen keine Aussagen über gestalterische Aspekte.

Folgende Gehwege wurden seit 2014 saniert:

- Anlage eines Gehwegabschnitts in der Gotlindestraße vor den Filialen der Kita „Singemäuse“
- Anbindung des Verbindungsweges zwischen Arbeitsagentur und Normannenstraße an das westliche Ende der Rüdigerstraße
- Nördlicher Gehweg an der östlichen Rüdigerstraße im Bereich der Wohnneubebauung
- Erneuerung und kleinteilige Sanierung von Gehwegabschnitten (Ortlieb-, Dankwart-, Atzpodien-, Gernot-, Siegfried- und Fanningerstraße)<sup>63</sup>
- östlicher Gehweg der Hagenstraße zwischen Gotlinde- und Rüdigerstraße

### 3.8.5 Ruhender Verkehr

Um die Möglichkeit einer Parkraumbewirtschaftung im Gebiet FAN zu prüfen wurde 2016 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Untersuchung zeigte, dass die Anwohner\*innen den größten Anteil der Nutzungsgruppen darstellen. Daher waren die Voraussetzungen (mittlere Auslastung/gebietsfremde Langzeitparkende) für die Einführung einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung nicht gegeben. Insgesamt verfügt das Gebiet über ca. 5.100 Stellplätze und erfährt eine Parkraumauslastung werktags von ca. 81 %. Die Parkraumbelastung am Wochenende beträgt ca. 73 %.<sup>64</sup> Bei Betrachtung der tageszeitlichen Verteilung der Parkraumauslastung ist zu erkennen, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet am Abend bzw. in der Nacht die Auslastung höher ist als am Tag. Eine besonders hohe Auslastung der Stellplätze ist im Bereich der Arbeitsagentur, des Rathauses Lichtenberg, der Alten Frankfurter Allee und in der Hubertusstraße, nahe des SANA-Klinikums, festzustellen. Diese Einrichtungen stellen keine eigenen Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Seit dieser Untersuchung 2016 sind durch Wohnungsneubau im Bereich der Frankfurter Allee 135 Park- und Stellplätze weggefallen und durch die Planung eines Kitaneubaus auf dem Grundstück Ruschestraße 80 kann der dort bisher geplante öffentliche Parkplatz nicht mehr realisiert werden.

Gemäß des Berliner Mobilitätsgesetzes sollen an allen Hauptverkehrsstraßen in Berlin zukünftig sichere Radverkehrsanlagen entstehen. Dies ist auch für die Siegfriedstraße zwischen Bornitzstraße und Rüdigerstraße geplant. Durch eine Protected Bike Lane fallen in diesem Abschnitt alle Parkplätze weg, die ggf. an anderer Stelle kompensiert werden sollen. An der Ruschestraße im Bereich der HOWOGE-Arena „Hans-Zoschke“ fallen, bei einer Führung des Radwegs auf der Fahrbahn, ebenfalls Parkplätze weg.

Die Stellplätze im Innenbereich des Campus für Demokratie sollen zukünftig weitestgehend ausgelagert werden. Durch die Umgestaltung des Roedeliusplatzes werden in diesem Bereich weitere Parkplätze entfallen.

Im Bereich der HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ werde gegenwärtig keine Stellplätze für den ruhenden Verkehr, der im Zusammenhang mit der Stadionnutzung steht, vorgehalten. Im Zuge der Nutzungsintensivierung der Sportanlage wird es Aufgabe sein, den stadionbezogenen Stellplatzbedarf zu ermitteln und abzubilden.

<sup>63</sup> Angaben Straßen- und Grünflächenamt Lichtenberg

<sup>64</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Machbarkeitsstudie zur Parkraumbewirtschaftung im Bezirk Berlin-Lichtenberg, 2016

Um den zukünftigen Bedarf an Park- und Stellplätzen im Bereich Ruschestraße zu decken, wurde ein Park- und Stellplatzkonzept für den Standort Ärztehaus im ehemaligen MfS-Areal und den östlichen Straßenseitenraum der Ruschestraße zwischen Frankfurter Allee und Gotlindestraße erstellt.<sup>65</sup> Dieses Konzept ist durch die Planung zur Intensivierung der Sportnutzung in der HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ teilweise überholt. Durch die Umsetzung von Teilen des Konzeptes im Bereich westlich der Häuser 15, 16 und 18 des ehemaligen MfS-Areals könnte hier dennoch eine teilweise Kompensation von wegfallenden Stellplätzen erfolgen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde im Bereich des Ärztehauses bereits begonnen. Um das Konzept auf den privaten Flächen umzusetzen, sind Abstimmungen mit den Eigentümer\*innen nötig.

Für den Bereich Ruschestraße/Normannenstraße soll im Rahmen eines Verkehrskonzeptes eine verkehrliche Gesamtlösung erarbeitet werden, die insbesondere auch den ruhenden Verkehr betrachtet (siehe Kapitel 3.8.10).

In einem Verkehrs- und Freiflächenkonzept für den Bereich Gotlindestraße / Dankwartstraße / Ortliebstraße<sup>66</sup> wurde für das Garagengrundstück Gotlindestraße gegenüber den Nummern 29-35 (Flurstück 111) ein Konzept für eine Neuordnung der vorhandenen privaten Stellplätze in Verbindung mit einem Grünzug - wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist - entwickelt. Bei einer Neuordnung wird hier auch die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen für Eltern, die ihre Kinder in die KiTa bringen, empfohlen. Falls dies hier nicht möglich sein sollte, wird eine solche KiTa-Vorfahrt für das Grundstück Gotlindestraße 35a vorgeschlagen.

Im Zusammenhang mit dem vom Sana Klinikum Lichtenberg beabsichtigten Neubau eines Betten- und Wirtschaftsgebäudes (Haus G) und der dafür erforderlichen Baugenehmigung, die im Jahr 2016 erging, war auch zu prüfen, ob die Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gesichert ist. Da keine Flächen zur Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück des Sana-Klinikums zur Verfügung standen und die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld den bestehenden und zusätzlichen ruhenden Verkehr nicht aufnehmen konnten, mussten Maßnahmen ergriffen werden, die auf eine Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr (MIV) abzielen. Durch das Sana Klinikum Lichtenberg wurde deshalb ein Grobkonzept zum „betrieblichen Mobilitätsmanagement“ erarbeitet, das Bestandteil der Baugenehmigung wurde und folgendes Maßnahmenbündel beinhaltet:

- Erhöhung der Anzahl der auf dem Sana-Grundstück frei verfügbaren Gäste- und Patient\*innenstellplätze von 23 auf 32
- Einführung des vergünstigten Jobtickets für den ÖPNV
- Schaffung eines betrieblichen Angebots zum Leasen hochwertiger Fahrräder und Pedelecs zur Nutzung als JobRad
- Schaffung sicherer und geschützter Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für Pedelecs und „Ersthelfer-Kit“ mit Luftpumpe und Werkzeug im großflächigen Fahrradkeller des Medizinentrums am Sana Klinikum Lichtenberg
- Publikation, sowohl Print (Flyer, Anzeigen, Einladungen u.ä.) als auch digital, von Hinweisen zu geeigneten Fahrverbindungen bzw. Verknüpfung des Internetauftritts mit entsprechenden Serviceportalen (bahn.de, bvg.de u.ä.)

65 Gruppe Planwerk: Stellplatzkonzept Ärztehaus Ruschestraße 103, Begleitraum Ruschestraße, 2017

66 Büro Jörg Holrichter: Verkehrs- und Freiflächenkonzept Dankwartstraße / Ortliebstraße, 2018

Die Wirkung der Maßnahmen sollte spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Hauses G im Mai 2019 evaluiert und deren Weiterentwicklung geprüft werden, z.B. durch Maßnahmen zur Beeinflussung der Besucher\*innenmobilität (wie digitale Anzeigetafeln, die in Echtzeit die Abfahrtszeiten des ÖPNV anzeigen) oder das kostenlose ÖPNV-Ticket für stationäre Patient\*innen, die ohne Hilfe anreisen können sowie ein Routenplaner mit Ergebnisanzeige unter Berücksichtigung der Zeiten für Parkplatzsuche und Fußwege sowie Tür zu Tür Abfrage.

### 3.8.6 ÖPNV

Das Gebiet FAN ist durch S- und U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien gut erschlossen. Dabei kommt dem Knoten Bahnhof Lichtenberg sowohl als Umsteigebahnhof zwischen Fern-, Regional-, U-, S- und Straßenbahn sowie dem Busnetz als auch als Einsteige- und Zielbahnhof für die Bewohner\*innen des Gebiets besondere Bedeutung zu.

Wichtige Verkehrsmittel sind die am westlichen und östlichen Rand des Gebiets FAN verlaufenden S-Bahn-Linien S 41 und 42, 8 und 85 (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 Frankfurter Allee, Magdalenenstraße und Lichtenberg.

Am Bahnhof Lichtenberg verkehren daneben auch die Regionalbahnen 12, 24, 25 und 26.

Der westliche Teil des Gebiets um das Rathaus wird durch die MetroTram Linie M 13 (Virchow-Klinikum <> S Warschauer Straße) und Straßenbahnlinie 16 (Ahrensfelde <> Scharnweberstraße) versorgt, die durch die Möllendorffstraße verlaufen. Im Osten verkehren im Verlauf der Siegfriedstraße die Straßenbahnlinien 21 und 37 (von und nach S Schöneweide/ Sterndamm) und (nördlich der Rüdigerstraße) die Buslinien 240 (S Ostbahnhof <> S Storkower Straße) und 256 (nach Norden zur Siedlung Wartenberg) sowie die Nachtbuslinien N50 (U Tierpark <> Buchholz-West, Hugenottenplatz) 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. Der Nachtbus N94 verkehrt vom U-Bahnhof Magdalenenstraße zum U-Bahnhof Hermannplatz. Entlang der Frankfurter Allee verläuft die Nachtbuslinie N5 (Hackescher Markt <> Hellersdorf).<sup>67</sup>

Unter Berücksichtigung eines Einzugsbereiches für Bus und Tram von 300 m (4 Gehminuten) bzw. von 400 m für U- und S-Bahn (6 Gehminuten) von den Haltestellen des ÖPNV aus, ist das Gebiet FAN insgesamt gut abgedeckt. Nicht oder nur ungenügend sind danach der Bereich um die Arbeitsagentur und die HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ im Westen sowie der Bereich um das Neubaugartier Lindenhof im Osten an den ÖPNV angeschlossen.<sup>68</sup> Laut Bebauungsplan 11-60 ist der Lindenhof dennoch „sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.“

<sup>67</sup> BVG: [www.bvg.de](http://www.bvg.de), 02.10.2019

<sup>68</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Machbarkeitsstudie zur Parkraumbewirtschaftung im Bezirk Berlin-Lichtenberg, 2016



Um bisher unzureichend erschlossene Gebiete besser an die Nahversorgung und den Schnellbahnverkehr anzubinden, entwickelt die BVG in Abstimmung mit SenUVK ein Konzept für eine Kiez-Buslinie vom S+U-Bahnhof Lichtenberg über den Lindenhof, die Bornitzstraße, die Ruschestraße, das Ring-Center und die Schulze-Boysen-Straße in Richtung S-Bahnhof Ostkreuz. Aktuell bestehen noch nicht die Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Linie. So müssen zunächst die Befahrbarkeit durch Busse sichergestellt sowie Haltestellen errichtet werden.<sup>69</sup>

Sollte die oben skizzierte Buslinie aus derzeit noch nicht absehbaren Gründen nicht eingerichtet werden, kommt für den Planungsraum auch eine im Nahverkehrsplan erwähnte Rufbuslinie für das Gebiet Frankfurter Allee Nord und Süd in Betracht. Ziel ist die Reduzierung der Pkw-Nutzung durch Umstieg auf den ÖPNV auf Wegebeziehungen, die über das Gebiet hinausgehen sowie zur Mobilitätssicherung in der Großwohnsiedlung, insbesondere für Senior\*innen. Die Abholung soll an der angegebenen Adresse erfolgen und angefahren werden sollen die Ankerhaltestellen S- und U-Bahnhof Lichtenberg und Frankfurter Allee.<sup>70</sup>

Eine besondere Lärmbelastung durch den ÖPNV im Gebiet geht von der Straßenbahnlinie in der Siegfried-/Fanninger- und Gudrunstraße, dem Straßenbahndepot an der Siegfriedstraße und der S-Bahn im östlichen Bereich des Gebiets FAN aus.<sup>71</sup>

Es ist eine Neugestaltung der Straßenbahndaltestelle am S- und U-Bahnhof Lichtenberg sowie eine veränderte Trassenführung in der Siegfriedstraße durch die BVG geplant. Dabei soll die momentan in die Fanningerstraße einbiegende Straßenbahn direkt über die Siegfriedstraße zum S-Bahnhof Lichtenberg geleitet werden. Das Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung.

69 Stellungnahme BVG vom 27.07.2020; Stellungnahme SenUVK IV und VI vom 13.08.2020

70 SenUVK: Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

71 FIS-Broker: Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster, 2017

### 3.8.7 Radverkehr

Für die Planung von Radverkehrsanlagen auf Landesebene bildet das im Juni 2018 verabschiedete Berliner Mobilitätsgesetz die Leitlinie. Auf Bezirksebene ist das Klimaschutzteilkonzept „Klimafreundliche Mobilität für Berlin – Lichtenberg“<sup>72</sup> der Rahmen. Die Erhöhung des Radverkehrsanteils ist erklärtes Ziel der Berliner Verkehrspolitik. Radverkehrsanlagen bestehen bisher entlang der Frankfurter Allee, der Möllendorffstraße und der südlichen Ruschestraße (bis Normannenstraße) jeweils in beiden Richtungen (bzw. Mitnutzung Sonderfahrstreifen im östlichen Bereich der Frankfurter Allee). Weiterhin bestehen Radverkehrsanlagen in der Atzpodienstraße (einseitig) zwischen Frankfurter Allee und Rüdigerstraße. Zuletzt wurde die nördliche Hagenstraße umgestaltet, die nun für den Radverkehr in beide Richtungen befahrbar ist. Auf dem Vorplatz des Zentralfriedhofs Friedrichsfelde wurde zudem eine Radwegquerung angelegt.

Durch das Gebiet verlaufen keine stadtweiten Fahrradrouten. Unmittelbar nördlich an das Gebiet FAN angrenzend verläuft entlang der Bornitzstraße die 20 km lange Route RR8 vom Schlossplatz im Berliner Zentrum nach Hellersdorf und Hoppegarten. Mit dem Zugang zum Landschaftspark Herzberge ist eine Anbindung an das Gebiet FAN entstanden.<sup>73</sup> Da ein hoher Anteil des Straßennetzes als Tempo-30-Zonen ausgewiesen ist, kann sich der Radverkehr in vielen Bereichen meist problemlos bewegen. Durch die Asphaltierung der westlichen Fanninger- und der östlichen Rüdigerstraße hat sich die Befahrbarkeit für Radfahrende stark verbessert. Dennoch gibt es viele Beeinträchtigungen in den Straßenabschnitten mit Großpflaster oder schadhafter Fahrbahn. Vor allem die Kreuzungsbereiche sind noch nicht so ausgestaltet, dass eine sichere Verkehrsführung der Radfahrenden bei Abbiegesituationen gewährleistet ist. Es existiert auch keine durchgängige Ost-West-Verbindung für Radverkehr in der Mitte bzw. Süden des Gebiets. Einen weiteren Gefahrenpunkt für den Radverkehr stellen die Straßenbahngleise im östlichen Bereich und die schlechte Wegeführung an der Frankfurter Allee dar.

Mit der geplanten Herstellung eines Radweges in der Ruschestraße, der besseren Anbindung von der Frankfurter Allee in die Gudrunstraße sowie der Protected Bike Lane in der Siegfriedstraße sind bereits weitere Verbesserungen für den Radverkehr geplant.

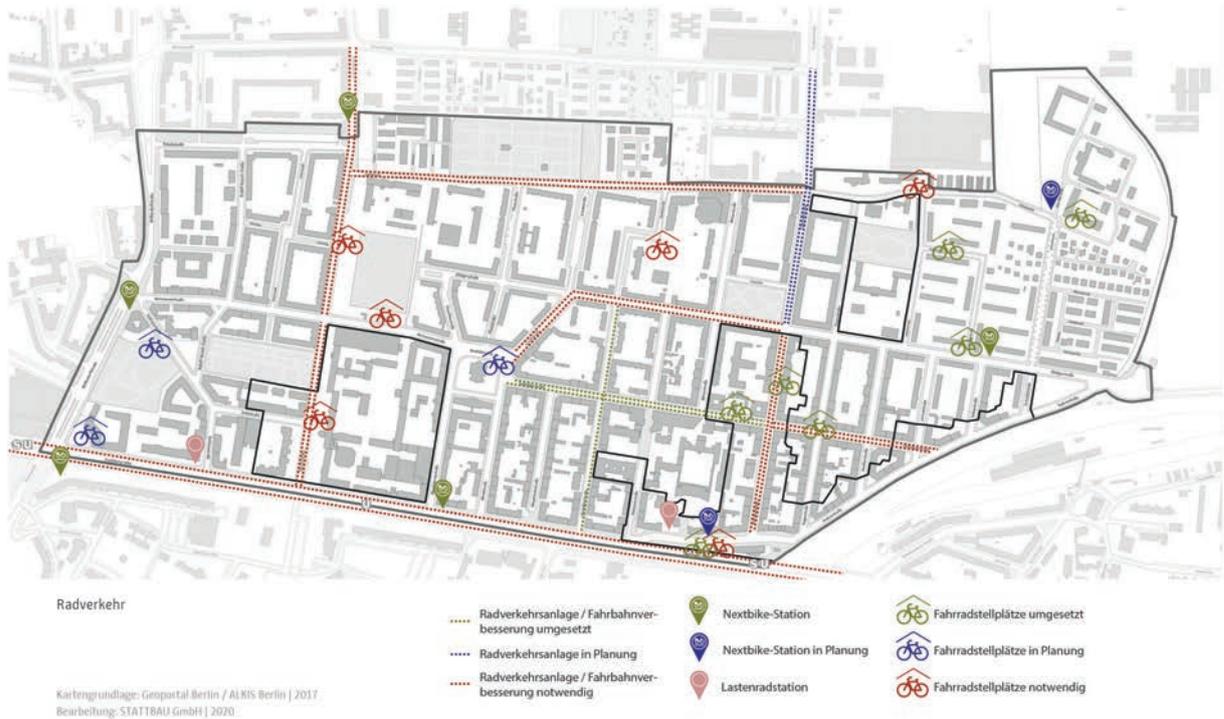
Ein Defizit besteht auch noch in der oft fehlenden Beschilderung der Radverkehrsanlagen, insbesondere bei der Nebenroutenbeschilderung. Auch fehlen angemessene Hinweise auf eine Unterführung mit Rampen, die am Bahnhof Lichtenberg für Radfahrende eine Querung der Frankfurter Allee erlaubt.<sup>74</sup>

72 Bezirksamt Lichtenberg: Potentialanalyse und Maßnahmenkatalog für ein Integriertes Mobilitätskonzept für den Bezirk Lichtenberg, 2015

73 FIS-Broker: Karte Fahrradwege 2017

74 Bezirksamt Lichtenberg: Potentialanalyse und Maßnahmenkatalog für ein Integriertes Mobilitätskonzept für den Bezirk Lichtenberg, 2015

Besonderer Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Befahrbarkeit bzw. bei der Erneuerung oder Einrichtung von Radverkehrsanlagen ist der Karte „Radverkehr“ zu entnehmen:



## Radabstellanlagen

Das Gebiet verfügt über flächendeckende öffentliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Einige Bereiche sind jedoch unterversorgt. Das Berliner Mobilitätsgesetz fordert mehr Radabstellanlagen einzurichten. Es wurden PKW-Stellplätze zu Gunsten von Radabstellanlagen umgebaut oder diese auf dem Gehweg eingerichtet. Die neu eingerichteten Radabstellanlagen und die unterversorgten Bereiche sowie neu geplante Abstellanlagen sind der Karte „Radverkehr“ zu entnehmen.

## Fahrradleihssysteme

Das Gebiet ist mit Sharing-Stationen von Nextbike versorgt. Nextbike ist offizieller Partner für das öffentliche Fahrradleihsystem der Stadt Berlin.

Bisher wurden an sechs Standorten Nextbike Sharing-Stationen mit je sechs Rädern eingerichtet.<sup>75</sup>

Es konnten keine Informationen darüber eingeholt werden, ob sich das Gebiet FAN innerhalb der Geschäftsbereiche anderer Leihfahrradangebote befindet.

<sup>75</sup> Die vorhandenen Standorte sowie Bereiche in denen eine Verleihstation notwendig oder geplant ist, sind in der Karte „Radverkehr“ ersichtlich.

## Freier Lastenradverleih fLotte

Über das gemeinnützige Projekt des ADFC „fLotte“ ist es möglich sich auch im Gebiet FAN kostenfreie Lastenräder zu leihen. Die Klimaschutzbeauftragte des Bezirks Lichtenberg hat zusammen mit dem Bezirk Spandau und dem ADFC das Projekt „fLotte Kommunal“ initiiert. Darüber können zwei Lastenräder innerhalb des FAN Gebiets gemietet werden. Die Punkte zur kostenfreien Ausleihe für fLotte Lastenräder sind der Karte „Radverkehr“ zu entnehmen.

### 3.8.8 Fußverkehr

Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen und einhergehender Lärmbelastung in Bereichen mit übergroßen Verkehrsflächen und fehlenden Querungsmöglichkeiten sind Fußgänger\*innen im Gebiet FAN deutlich benachteiligte Verkehrsteilnehmende. Insgesamt ist die Barrierefreiheit im Gebiet FAN noch unzureichend umgesetzt.

Um die Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr zu verbessern wurden im Zuge der Sanierung von Straßenabschnitten in Teilbereichen Gehwegvorstreckungen, Überquerungen und Bordabsenkungen eingerichtet. Die neuen Querungsmöglichkeiten sowie noch bestehende Gefahrenstellen können der Karte „Straßenraum und Fußverkehr“ entnommen werden.

Mit der Schließung der privaten Durchwegung zur Grundschule auf dem lichten Berg an der Ecke Freiastraße/ Wotanstraße ist eine wichtige Wegeverbindung mit hoher Aufenthaltsqualität (Ruhe und Grünraum) unterbrochen worden, sodass die Schüler\*innen nun über die morgens stark befahrene Rüdigerstraße zur Schule gelangen müssen.

### 3.8.9 Sharing Angebote und E-Mobilität

Es gibt im Gebiet FAN drei Angebote von stationsbasiertem Carsharing. Über Flinkster werden Autos zum Verleih an einer festen Station in der Ruschestraße angeboten. Auch Ubeeqo verfügt über diverse Parkzonen im Gebiet. Das Geschäftsgebiet von Oply erstreckt sich von der Magdalenenstraße im Westen, bis zur Gotlindestraße im Norden, zur Krimhildstraße im Osten und im Süden bis zur Frankfurter Allee.

Es ist eine Verknüpfung von Ladeinfrastruktur mit der Ausweisung von Stellplätzen für stationsbasiertes Carsharing im Gebiet geplant. An der Alten Frankfurter Allee, am Stefan-Heym-Platz und am Rathaus Lichtenberg wurden bereits Ladesäulen für Elektrofahrzeuge installiert. Am und um das neue Wohnquartier auf dem Lindenhof werden weitere Ladesäulen folgen.

Freefloating Leihsysteme sind im Gebiet flächendeckend vorhanden. Der Anbieter mit dem größten Geschäftsgebiet im FAN Gebiet ist ShareNow. Vorwiegend im westlichen Teil des Gebietes können Autos von Miles, Sixt share und We Share geliehen werden. Der östliche Teil des Gebietes ist eher unterversorgt.

Clevershuttle und FreeNow bieten das Ridepooling innerhalb des FAN Gebiets an. Beim Ridepooling handelt es sich um ein Angebot bei denen Taxifahrten gebündelt werden.

E-Roller von Emmy können zwischen Frankfurter Allee und Normannenstraße/ Möllendorff- und Alfredstraße geliehen und abgestellt werden.

Fünf Angebote für E-Tretroller existieren berlinweit, wobei es bisher im Fan Gebiet noch kein Angebot gibt.

### 3.8.10 Verkehrskonzept

Zur gebietsübergreifenden Analyse der Konfliktbereiche sowie zur Entwicklung von Lösungsansätzen wird seit Mai 2020 im Auftrag des Bezirksamtes ein Verkehrskonzept für das Gebiet FAN erarbeitet. Schwerpunkte sind dabei der Bereich Alte Frankfurter Allee/Gudrunstraße, die Gotlindestraße sowie der Bereich Ruschestraße/Normannenstraße mit dem Campus für Demokratie und der HO-WOGE-Arena „Hans-Zoschke“.

## 3.9 Technische Infrastruktur

Als Informationsgrundlage für die Analyse der technischen Ver- und Entsorgung dienen Leitungskarten der Netzbetreiber\*innen, die für die Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009 zur Verfügung gestellt wurden. Diese wurden im Rahmen der Fortschreibung auf Aktualität geprüft und neue Informationen mit aufgenommen. Die Leitungen der technischen Infrastruktur im Gebiet FAN haben in der Regel ausreichende Kapazitäten. Eine Grunderneuerung der Leitungsnetze erfolgte nicht. Seit 1990 werden die Leitungen nach Bedarf repariert und erneuert. Im Zusammenhang mit wesentlichen Erweiterungen oder Modernisierungen des Gebäudebestandes wurden Anpassungsmaßnahmen vorgenommen.

### 3.9.1 Elektrizität

Netzbetreiberin ist die Stromnetz Berlin GmbH, eine Tochtergesellschaft der Vattenfall Europe AG. Im März 2019 hat das landeseigene Unternehmen Berlin Energie den Zuschlag für das Berliner Stromnetz erhalten. Derzeit ist diese Rekommunalisierung des Netzes vor Gericht anhängig.

Das Gebiet FAN wird seit Mitte der 1980er Jahre vom Umspannwerk Gürtelstraße versorgt, in dem die Stromspannung von 110 auf 10 KV Mittelspannung transformiert wird. Im Gebiet FAN gibt es rund 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 in gutem Zustand. Schäden sind in der Regel situationsbedingt, z.B. durch Fremdeinwirkung. Die Kapazität des Stromleitungsnetzes reicht aus, um eine sichere Versorgung zu gewährleisten.

### 3.9.2 Wärme

Netzbetreiberin ist die Vattenfall Europe Wärme AG. Das Gebiet verfügt über eine moderne Wärmeversorgung, überwiegend mit Fernwärme und Erdgas. Vereinzelt wird mit Heizöl und Kohle geheizt. Durch das Gebiet verlaufen mehrere Fernwärmetrassen, welche Bestandteile eines Verbundnetzes mit den Erzeugern des HKW Klingenberg<sup>76</sup> in Rummelsburg und bei Kapazitätsengpässen des HKW Marzahn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind. Vattenfall betreibt keine Blockheizkraftwerke im Gebiet. Auf dem Gelände des Lindenhofs betreibt die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB) zwei Blockheizkraftwerke. Es gibt keine Kenntnisse über andere mögliche Betreiber\*innen von Blockheizkraftwerken, etwa die GASAG. Auch die Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreiber-gesellschaft Berlin mbH betreibt im Untersuchungsgebiet keine Anlagen.

---

<sup>76</sup> 2017 wurde im HKW Klingenberg der Energieträger Braunkohle durch Erdgas ersetzt.

### 3.9.3 Gas

Netzbetreiberin ist die Netzgesellschaft 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.

### 3.9.4 Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen

Anders als die Berliner Innenstadt, die über ein Mischsystem verfügt, wird das Gebiet über ein Trennsystem von Abwasser und Regenwasser entsorgt. Netzbetreibende sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB). Zwischenpumpwerke gibt es im Gebiet FAN nicht. An der Westseite der Lichtenberger Brücke gibt es ein Regenpumpwerk, nördlich der ehemaligen Kinderklinik Lindenhof ein Regenrückhaltebecken. Im Gebiet FAN befindet sich zudem ein Löschwasserbrunnen (gegenüber der Frankfurter Allee 149).

Die bestehenden Netze sind in einem betriebsfähigen Zustand. Seit 1990 fanden keine umfassenden Erneuerungen des Systems, sondern nur punktuelle Verbesserungen statt, meist im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen (so liegen bspw. 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. Auf Grund des hohen Alters der Leitungen ist mit Havarien zu rechnen. So kam es in der Siegfriedstraße im Jahr 2017 bereits zu einem Zwischenfall, bei dem mehrere Straßenzüge im Untersuchungsgebiet überschwemmt wurden.

Die Berliner Wasserbetriebe haben in den vergangenen Jahren mehrere Einzelbaumaßnahmen an den Anlagen der Wasserversorgung und Entwässerung durchgeführt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Instandsetzungsarbeiten, eine wesentliche Erweiterung der Netzsituation erfolgte jedoch nicht.

Starkregenereignisse der letzten Jahre haben deutlich gemacht, dass die Kapazität der Regenwasserkanalisation im Untersuchungsgebiet solchen Ereignissen nicht immer gewachsen ist. Im Jahr 2017 kam es im Sommer während starken Niederschlägen zu Überschwemmungen im Untersuchungsgebiet, insbesondere im südlichen Bereich (bedingt durch das Nord-Süd-Gefälle im Gebiet). Durch hohe Versiegelungsgrade im südlichen Bereich (insbesondere ehemaliges MfS-Areal, SANA Klinikum, teilversiegelte Hinterhöfe in Altbaublöcken), wodurch Versickerung und/oder Verdunstung von Regenwasser erschwert wird, wurden die Überschwemmungen zusätzlich verstärkt. Ein Regenwassermanagementkonzept (siehe dazu Kapitel 3.11.3) empfiehlt daher Maßnahmen, um die Kanalisation zu entlasten und die Zwischenspeicherung, zeitlich gestaffelte Einleitung, Versickerung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser zu fördern.

### 3.9.5 Telekommunikation

Netzbetreiberin ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH. Die Leitungen wurden nach 1990 umfassend erneuert. Die Gebietsversorgung ist gewährleistet. Informationen über die Bandbreite der Internetleitungen liegen nicht vor.

### 3.9.6 Leitungen auf dem MfS-Areal

Der Block zwischen Rusche-, Magdalenen-, Normannenstraße und der Frankfurter Allee wurde seit den 1950er Jahren systematisch zur Zentrale des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit ausgebaut. Auf dem gesamten Areal befindet sich heute ein weit verzweigtes Netz aus technischen Anlagen, mehrere Trafostationen und Dieseltanks zur Notstromversorgung. Nach Angaben der auf dem Areal tätigen Akteur\*innen sind Rohr- und Leitungsnetze für Wasser, Abwasser und Fernwärme veraltet und in einem desolaten Zustand. Zudem ist das Fernwärmesystem durch die Abkoppelung mehrerer Anlieger\*innen überdimensioniert und Heizungsverteilung nicht effizient. Dadurch kommt es zu großen Trassenverlusten und extrem hohen Betriebskosten für die Abnehmer\*innen. Daher ist eine Neuordnung der Leistungssysteme unter betriebswirtschaftlichen und ökologischen Aspekten dringend geboten. Erneuerungen an den Leitungen fanden nur punktuell und nach Bedarf statt.

Da im Rahmen der Entwicklung des Campus für Demokratie Hochbaumaßnahmen geplant sind, ist es laut Standortmanagement für das ehemalige MfS-Areal sinnvoll, den durchaus komplexen Leitungsbestand und den Sanierungsbedarf unter dem Areal zu erheben. Dadurch könnte frühzeitig festgestellt werden, ob der Leitungsbestand Einfluss auf Zeit- und Kostenplanung der Baumaßnahmen hat.

## 3.10 Umwelt und Klimaschutz

Das Leitbild des Gebiets FAN lautet „Gesundes, ökologisches Modellgebiet mit besonderen Orten“. Die Gebietsentwicklung ist ökologisch ausgerichtet und verfolgt einen Quartiersübergreifenden Ansatz. Pilotprojekte sollen dabei Vorbilder für das ganze Gebiet sein.

### 3.10.1 Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet sind im Altlastenkataster, das beim Bezirksamt Lichtenberg geführt wird, insgesamt 24 Flurstücke eingetragen.<sup>77</sup> Unter der Maßgabe, dass bei Bauvorhaben vorhandene Altlasten beseitigt werden müssen, wurden seit 2009 die Altlasten auf 11 Grundstücken beseitigt.

---

<sup>77</sup> Vergleiche nachstehende Liste

Grundstück/Adresse	Kategorien gemäß BBodSchG (2013)	Anmerkung (2019)
Dottistr.10,11/ Ruschestr.6-8	altlastenverdächtige Fläche ohne orientierende Erkundung, inzwischen Abriss und Tiefenberäumung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Siegfriedstraße 11	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	
Kriemhildstr. 23	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Siegfriedhöfe	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	
Möllendorffstr.7-9/ Norman- nenstr. 42/ R.-Reuschstr.19/33	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Lindenhof	Verdachtsfläche, Gutachten: BOLAB-A 18.04.2011	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
OZK	altlastenverdächtige Fläche, Gutachten: IST 14.07.1994	
Frankfurter Allee	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orient. Erkundung	
Fanningerstr.39	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	
Gotlindestr./ Ruschestr.	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Dottistr.1-6/ Frankfurter Allee 153	altlastenverdächtige Fläche mit Teilsanierung	
HoWoGe Frankfurter Allee 147- 149	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orient. Erkundung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Hubertusstr. 18	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung	
Dietlindestraße 8	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung	
Dankwartstraße	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt

Wotanstraße 29	altlastenverdächtige Fläche ohne Untersuchung	
Rathausstr. 11,12	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Frankfurter Allee 145	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	
Fanningerstr. 41	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung	
Kriemhildstr. 8-22	Altlast mit erfolgter Teilsanierung	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Frankfurter Allee 165	nicht genau lokalisierte altlastenverdächtige Fläche ohne orient. Erkundung	
Wohngebietspark	altlastenverdächtige Fläche mit orientierender Erkundung, Nachweis stellenweise Verunreinigung mit PAK und Schwermetallen (Zuordnungswert = Z 2)	Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Gotlindestraße 56-64		Altlastensanierung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt
Siegfriedstraße 1A-2		

### 3.10.2 Klima

In Berliner Quartieren sind die Umweltbelastungen sehr unterschiedlich verteilt. Wo sich Lärm, Luftverschmutzung oder ein gesundheitsbelastendes Bioklima konzentrieren, fehlt es vielfach an Grün- und Freiflächen zur Entlastung. In der Folge tragen sozial Benachteiligte überdurchschnittliche Lasten. Das Land Berlin hat mit einer Integrierten Berliner Umweltgerechtigkeitskonzeption<sup>78</sup>, die Aspekte Umwelt und Gesundheit stärker mit der Stadtentwicklung verzahnt. Durch ein Umweltbelastungsmonitoring wurde die Situation in den Berliner Quartieren anhand von vier Umweltfaktoren untersucht. Dazu gehören Luft-, Lärm- und thermische Belastungen sowie die Grünflächenversorgung. Als fünfter Kernindikator wird die soziale Problemdichte in den Quartieren betrachtet. Durch Überlagerung entstanden im Ergebnis Mehrfachbelastungskarten. Diese zeigen, dass vor allem Gebiete innerhalb des S-Bahn-Ringes sowie direkt anschließende Teilräume mehrfach belastet sind. Der Grad der Mehrfachbelastung im Gebiet FAN ist bislang gering, aber es sind einfach bis zweifach belastete Teilräume vorhanden. Insbesondere gilt es hier, den infolge von Nachverdichtung entstandenen potentiellen Luft-, Lärm- und thermischen Belastungen durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

78 SenUVK: IBuk, 2019.

## Berliner und Lichtenberger Klimaschutzziele

Berlin hat beschlossen bis 2050 klimaneutral zu sein. Basierend auf dem Berliner Energiewendegesetz<sup>79</sup>, dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm<sup>80</sup> sowie dem Maßnahmenplan zur klimaneutralen Verwaltung<sup>81</sup> verschärft der Beschluss vom 10.12.2019 zur Klimanotlage für Berlin die Berliner Klimaziele weiter. Daraus ergeben sich nunmehr Pflichtaufgaben für die Bezirksverwaltungen im Bereich Klimaschutz.

Der Bezirk Lichtenberg hat berlinweit als erste Bezirksverwaltung die Umsetzung des erarbeiteten bezirklichen Klimaschutzkonzepts im Jahr 2010 beschlossen. Für die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen wurde die Stelle der Klimaschutzbeauftragten, angesiedelt beim Bezirksbürgermeister, geschaffen. Diese hat die Aufgabe, Konzepte und Maßnahmenpläne zu entwickeln, Fördermittel zu akquirieren und ein Controlling der Maßnahmenumsetzung durchzuführen, Akteur\*innen intern und extern zu beraten und anzuregen sowie für Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit zu sorgen. Darüber hinaus werden Projekte eigenverantwortlich gesteuert und umgesetzt.

Durch die Bereitstellung der Förderkulisse Nationale Klimaschutzinitiative des Bundes, des BEK 2030 und mit Finanzmitteln aus dem Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ konnten und können Maßnahmen aus dem Lichtenberger Klimaschutzkonzept, dem BEK 2030 und dem Maßnahmenkatalog zur klimaneutralen Verwaltung umgesetzt werden. Bezogen auf das Gebiet FAN sind nachfolgende Maßnahmen zu nennen:

- Untersuchungsgebiet innerhalb des bezirklichen Mobilitätskonzeptes (2015)
- Schaffung von klimafreundlichen Mobilitätsangeboten (Nextbike, fLotte-kommunal)
- Ausbau von Radwegen und Radabstellanlagen
- Mobilitätsberatung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- energetisches Modellprojekt im Privatbestand mit heterogener Eigentümer\*innenstruktur
- Energieberatungsangebote
- AG Energiemanagement an der Schule auf dem lichten Berg.

Zu den Maßnahmen mit berlinweiter Ausstrahlung gehören zum einen die Schaffung von klimafreundlichen Mobilitätsangeboten (Nextbike-Stationen außerhalb des S-Bahn-Ringes, fLotte-Kommunal), die Mobilitätsberatung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie das energetische Modellprojekt.

79 Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) 2016.

80 SenUVK: Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030, 2017.

81 verabschiedet am 8.1.2019

### 3.10.3 Regenwasser

Die Komponente Wasser spielt im Klima- und Umweltschutz zunehmend eine größere Rolle. Starkregenereignisse haben gezeigt, dass durch den hohen Grad der Versiegelung in der Innenstadt das anfallende Regenwasser nicht versickern kann und dass die Kapazitäten der bestehenden Kanalisation bei Starkregen nicht ausreichen. In der Vergangenheit kam es bei Starkregenereignissen zu Folgeschäden, z.B. örtlichen Überschwemmungen, Einleitung von Schadstoffen in die Berliner Gewässer, Fischsterben. Ein weiteres Problem ist die in den letzten Jahren immer häufiger auftretende Trockenheit, die insbesondere dem Stadtgrün stark zusetzt. Um die Folgeschäden zu begrenzen, ist die Weiterentwicklung des Regenwassermanagements notwendig.

#### Regenwassermanagementkonzept

Im Hinblick auf die zunehmende Relevanz des Regenwassermanagements und die Empfehlungen der Vorstudie für ein ökologisches Quartierskonzept, wurde im Jahr 2017 pilothaft in der Städtebauförderung ein Regenwassermanagementkonzept für das Gebiet FAN durch UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller erstellt<sup>82</sup>. Die Analyse des Büros bestätigte, dass der Boden im Gebiet FAN größtenteils aus Geschiebemergel und Geschiebelehm besteht und dieser zudem weitgehend versickerungsunfähig ist. Im südlichen Bereich besteht der Boden überwiegend aus Talsand. Des Weiteren wird ein Trend von zunehmenden Starkregenereignissen sowie Hitze- bzw. Trockenperioden aufgezeigt und auf einen bestehenden Versiegelungsgrad von 50 % hingewiesen.

Auf Grundlage dieser Analyse wird die Strategie empfohlen, den Regenwasserabfluss im Gebiet zu senken und die Versickerungsraten (durch zeitlich gedrosselte Versickerung) zu erhöhen. Dazu werden Maßnahmen auf drei Ebenen empfohlen:

- Gebäude- und Grundstücksebene: Abflussreduzierung und höhere Verdunstung durch extensive und intensive Gründächer, Regenwassernutzung im Haushalt und Ableitung in Rigolensysteme auf dem Grundstück
- Maßnahmen auf Quartiersebene: Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsraten auf ruhenden und aktiven Straßenflächen sowie sonstigen unbebauten Flächen durch Entsiegelung und Teilentsiegelung, Vergrößerung der Baumscheiben
- Maßnahmen im Kanalnetz: Anlage von Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken zur Zwischenspeicherung und Versickerung

#### Vorgaben des Gesetzgebers

In der Koalitionsvereinbarung des Berliner Senats von 2016 wird das Ziel vorgegeben, Gebäude- und Grundstücksflächen, von denen Regenwasser direkt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird, jährlich um 1% reduzieren. Für diese Aufgabe wurde bei den BWB die Berliner Regenwasseragentur gegründet, welche den Senat und die Bezirke unter Einbeziehung der Stadtgesellschaft bei der Erstellung und Umsetzung von Maßnahmen des Regenwassermanagements unterstützt.

82 UBB: Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Stadtumbau- und Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord, 2017

Darüber hinaus sind Eigentümer\*innen dazu angehalten, die Einleitung von auf ihrem Grundstück anfallendem Regenwasser in die Kanalisation zu vermeiden. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Diese „natürlichen“ Gebietsabflüsse sollen zukünftig als Orientierung für Einleitbegrenzungen von Regenwasser herangezogen werden. So soll die Begrenzung von Regenwassereinleitungen basierend auf differenzierten Einleitvorgaben rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei laufenden städtebaulichen Planungsverfahren, Anträgen auf Erlaubnis (direkte Einleitung ins Oberflächengewässer) und Genehmigungen (mittelbare Einleitung in die Kanalisation) werden folgende Einleitbegrenzungen vorgegeben: Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflusspende von  $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ , im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung<sup>83</sup> oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation von  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  für die Fläche des kanalisiertem bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes. Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als  $1 \text{ l}/\text{s}$ , wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf  $1 \text{ l}/\text{s}$  begrenzt.<sup>84</sup> Das im Untersuchungsgebiet anfallende Regenwasser wird in die Rummelsburger Bucht<sup>85</sup>, ein Gewässer 1. Ordnung eingeleitet, weshalb im Falle des Untersuchungsgebietes die Einleitobergrenze von  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  gilt.

### 3.10.4 Luft

Mehr als drei Viertel der gemessenen Immissionen im Untersuchungsgebiet sind verkehrsbedingt. Für den Bereich der Frankfurter Allee werden innerhalb des Gebietes keine Messdaten zur Luftbelastung erhoben. Jedoch ergeben Berechnungen, dass die Luftbelastung in Folge der Straßenbreite der Allee, der offenen, zurück gesetzten Bebauung an der der Südseite und straßenbegleitenden Bäumen erheblich geringer sind, als z.B. im Bereich der Frankfurter Allee westlich des S-Bahnhofs Frankfurter Allee. Demnach ist der Bereich der Frankfurter Allee innerhalb des Untersuchungsgebietes und auch die Möllendorf- und Ruschestraße gering bis mäßig belastet.

Dennoch wird der angesprochene Bereich als luftbelastet wahrgenommen, was durchaus auf das hohe Verkehrsaufkommen und die Lärmemissionen zurückzuführen ist. Als Maßnahme gegen Luftbelastung wurde bisher vorgesehen, mehrere CityTrees in regelmäßigen Abständen auf dem Mittelstreifen der Frankfurter Allee zu platzieren. Der CityTree ist eine vertikale, mit Moosen begrünte Wand von bis zu 3 Metern Höhe, welche Feinstaub binden und die Luftqualität verbessern kann. Auf Grund statischer Bedenken (unterhalb verläuft der U-Bahn-Tunnel der Linie U5) sowie Zweifeln an der Wirksamkeit und dem Kosten-Nutzen-Verhältniss wurde die Projektidee nicht weiterverfolgt. Zudem werden in der Fortschreibung des Luftreinhaltereinplans für das Untersuchungsgebiet und die Frankfurter Allee keine lokalbezogenen Maßnahmen genannt.

83 Vgl. Anlage 1 zu § 2 Berliner Wassergesetz: Gewässer 1. Ordnung: Spree, Havel, Dahme, Teltowkanal, Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal Rüdersdorfer Gewässer, Gewässer 2. Ordnung: alle anderen Gewässer

84 Vgl.: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), Hinweisblatt, Stand Juli 2018

85 Einzugsgebiete der Regenwasserkanalisation differenziert 2017 (Umweltatlas)

### 3.10.5 Lärm

Laut der umfassenden Untersuchungen, die 2008 im Rahmen der Lärminderungsplanung für das „Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord“<sup>86</sup>, angestellt und 2017<sup>87</sup> fortgeschrieben wurden, ist das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ im gesamtstädtischen Vergleich in Teilbereichen weiterhin überdurchschnittlich lärmbelastet. Mit 85 % erfährt die Mehrzahl der Bewohner\*innen im Gebiet FAN Lärm über dem gesundheitlichen Schwellenwert<sup>88</sup>.

Hauptverursacher der Lärmbelastungen ist der Straßenverkehr in Form von Erschließungsverkehr und kleinräumigem Durchgangsverkehr. Weitere Lärmquellen sind der Straßenbahnverkehr (in Mölendorff-, Siegfried-, Fanning- und Gudrunstraße), der S-Bahn- (Linien S 5, S 7 und S 75), Regional- und Fernverkehr (östlich der Gudrunstraße) sowie der Anlagen- und Verkehrslärm des Straßenbahn- und Busbetriebshofs Siegfriedstraße. Die problematische Lärmsituation wird verstärkt durch enge Straßenräume im Gebiet und durch die Kombination von Kfz- und Straßenbahnverkehr. Letzterer erreicht stellenweise die Lärmwerte des Straßenverkehrs.

Mit der Lärminderungsplanung hat die Berliner Senatsverwaltung bereits 2008 ein qualifiziertes Maßnahmenkonzept für das Gebiet FAN erarbeitet. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen beinhalten sowohl straßenräumliche Maßnahmen (z.B. Mittelinseln, Gehwegvorstreckungen, Ausbau Radwegenetz) als auch Geschwindigkeitsregelungen. Ein großer Teil der in den Lärminderungsplanungen 2008 und 2013-2018 für das Konzeptgebiet Frankfurter Allee Nord vorgesehenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt<sup>89</sup>:

- Tempo-30 in Alfredstraße, Siegfriedstraße, Gudrunstraße, Alte Frankfurter Allee
- Tempo-30 (nachts) in Alfredstraße, Schottstraße, Atzpodienstraße, Rüdigerstraße, Siegfriedstraße,
- Aufhebung Gehwegparken in der Alfredstraße
- Haltestellenkap und Verbesserung Gehwegbereich in der Alfredstraße
- Anlage einer Mittelinsel in der Schottstraße
- Einrichtung Radweg in der Frankfurter Allee
- Einrichtung Radweg in der Atzpodienstraße
- Einrichtung Radweg in der Ruschestraße (teilweise realisiert)
- Einbau von 288 Schallschutzfenstern an der Frankfurter Allee

Mit den entwickelten Maßnahmen können z.T. deutliche Minderungen der Lärmbelastungen erreicht werden, ohne dass die verkehrlichen Funktionen des Hauptstraßennetzes wesentlich beeinträchtigt werden. Weitere Maßnahmen konnten nicht realisiert werden, da sie zu nicht vertretbaren Störungen im Verkehrsfluss geführt hätten.

<sup>86</sup> SenGUV: Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan 2008.

<sup>87</sup> Umweltatlas Berlin: Strategische Lärmkarten, Ausgabe 2017.

<sup>88</sup> Der Schwellenwert liegt bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

<sup>89</sup> SenUVK: Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023

### 3.10.6 Energetische Sanierung und Erneuerbare Energien

#### Energetisches Quartierskonzept

Ende 2012 beauftragte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Erarbeitung eines Energetischen Quartierskonzeptes für das Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ FAN.<sup>90</sup>

Die Aufgabenstellung umfasste folgende Themenfelder:

- Ermittlung und Darstellung der bestehenden Situation (Gebäude, Straßenbeleuchtung, Mobilität)
- Ermittlung von Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotentialen
- Entwicklung eines Leitbildes und Ableitung von Zielen und Maßnahmen
- Formulierung erforderlicher Schritte zur Umsetzung von Einsparmaßnahmen
- Ableitung von Modellprojekten und Schwerpunktmaßnahmen.

Durch die Umsetzung eines Maßnahmenkatalogs wird eine mögliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 22 Prozent bis 2025 prognostiziert.

Das Konzept schlägt fünf Modellprojekte vor, die eine hohe Vorbildwirkung für weitere Maßnahmen haben und die Imagebildung als ökologisches Modellgebiet fördern sollen:

- Modellhafte Sanierung des Bildungscampus Rüdigerstraße
- Energetisches Modellprojekt mit heterogener Eigentümer\*innenstruktur
- Pilotprojekt Smart Metering
- Neues Wohnquartier Lindenhof
- Ökologischer Umbau des ehemaligen MfS-Areals

#### Energetisches Modellprojekt mit heterogener Eigentümer\*innenstruktur

Bereits im Vorfeld der Erarbeitung des energetischen Quartierskonzeptes hatte die Gebietsbeauftragte gemeinsam mit dem Klimamanagement des Bezirksamtes Lichtenberg ein quartiersbezogenes Modellprojekt im Bestand mit heterogener Eigentümer\*innenstruktur konzipiert. Im Rahmen des Quartierskonzeptes wurde die Auswahl des Modellgebietes als geeignet bestätigt.

Bei dem zwei Blöcke umfassenden Gebiet handelte es sich um Grundstücke mit einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung und vereinzelt Quergebäuden, mit überwiegender Wohnnutzung und einer sehr kleinteiligen heterogenen Eigentumsstruktur.

Im Rahmen des Projektes wurde den Eigentümer\*innen ein kostenfreies Energiegutachten mit Ausstellung eines Energieausweises angeboten. Es gab keine Verpflichtungen durch Annahme des Angebotes. Insgesamt haben sich 50 % der Gebäudeeigentümer\*innen am Projekt beteiligt. Für diese

<sup>90</sup> SenStadtUm: Energetisches Quartierskonzept Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord in Berlin-Lichtenberg, 2013

Mietshäuser wurden energetische Maßnahmen vorgeschlagen, die sich auf Dämmung, Fenster und Heizung konzentrierten. Bei diesen kleinteiligen Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass durch moderate Investitionskosten mögliche Mieterhöhungen sozialverträglich bleiben würden. Es wurde prognostiziert, dass bei Umsetzung aller Maßnahmen rund 20 % CO<sub>2</sub> eingespart werden könnte. Damit wurde das Ergebnis des energetischen Quartierskonzeptes bestätigt.

In dem Konzept war eine Kooperation mit dem SANA Klinikum zur Versorgung des Quartiers mit Nahwärme vorgesehen, die nicht zustande kam. Ein weiteres Problem war die mangelnde Umsetzungsbereitschaft, wie sie auch in vielen anderen Quartieren auftritt, die energetisch saniert werden sollen. Es bestanden Zweifel, ob die Eigentümer\*innen, die die Gebäude überwiegend nicht selbst nutzen, die vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzen würden. Teilweise gaben die Eigentümer\*innen an, dass sie erst im nächsten Modernisierungszyklus eine Sanierung durchführen würden oder die Investitionskosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen zu hoch waren.

Bei weiteren Projekten sollte für die Eignung eines Modellgebiets die Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer\*innen eine wesentliche Bedingung darstellen. Nur dann sind eine thematische Kampagne, Beratungs- und Finanzierungsangebote sowie die Bereitstellung einer individuellen Betreuung der Beteiligten effizient einsetzbar. Zudem müssen noch Instrumente für eine sozialverträgliche energetische Sanierung durch Einzeleigentümer\*innen geschaffen werden.

## Solarpotentiale

Die Nutzung von Sonnenenergie eröffnet die Möglichkeiten zur Einsparung von Heizenergie und zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für das Berliner Stadtgebiet ist sukzessive ein Solaratlas aufgebaut worden, in dem grundstückskonkret die möglichen Solarpotentiale dargestellt sind. Der Solaratlas für das Gebiet FAN weist einen relativ hohen Anteil von Dachflächen auf, die sehr gut geeignet für den Einsatz von Photovoltaik sind. Darunter befinden sich auch öffentliche Gebäude und Infrastruktureinrichtungen:

- Rathaus Lichtenberg<sup>\*91</sup>
- Oberschule am Rathaus\*
- Haus 1 mit Stasi-Museum und Archivgebäude Bund
- Amtsgericht am Roedeliusplatz
- Kita Plonzstraße
- Agentur für Arbeit in der Gotlindestraße.

Auf dem Dach des Finanzamtes in der Normannenstraße und auf dem Dach der Schule auf dem lichten Berg in der Atzpodienstraße wurden bereits Photovoltaikanlagen installiert.

Auch eine hohe Anzahl privater Gebäude verfügt über ein sehr gutes Solarpotential. Dazu zählen die Gebäude entlang der Frankfurter Allee, mit Ausnahme der Häuser zwischen Siegfriedstraße und Hagenstraße, sowie die Bauten entlang der Gudrunstraße. Auch der überwiegende Teil der Gebäude an

91 Diese Gebäude werden vom Bezirksamt, Serviceeinheit Facility Management als ungeeignet eingestuft.

der Fanningerstraße wäre sehr gut für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet. Zudem verfügen die Genossenschaftsgebäude zwischen der Dietlinde- und Kriemhildstraße sowie an der Möllendorffstraße und die Gebäude der HOWOGE zwischen der Plonz-, Schott-, Atzpodien- und Gotlindestraße über große Solarpotentiale.

Im Falle von Denkmälern und ggf. in der Umgebung von Denkmälern steht die Eignung jeweils unter dem Vorbehalt einer denkmalrechtlichen Zulässigkeit.



Eine Anfrage beim Stadtentwicklungsamt hat ergeben, dass die Erhebung von Photovoltaikanlagen schwierig sei. Da Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht genehmigungspflichtig sind, gibt es keine Übersicht über bisher installierte bzw. registrierte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen. Die Auswertung von Luftbildern bestätigt jedoch die Aussage des energetischen Quartierskonzept, dass der Einsatz von Solarenergie im Gebiet FAN keine besondere Rolle spiele. Auf den Luftbildern sind lediglich auf acht Gebäuden (davon fünf privat) Solaranlagen zu erkennen. Darüber hinaus sind im Gebiet drei Solarthermie-Anlagen registriert.

## 4. FORTSCHREIBUNG ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DAS SANIERUNGS- UND FÖRDERGEBIET „NACHHALTIGE ERNEUERUNG“

In Kapitel 4 werden für jeden Teilaspekt die Erreichung der im INSEK 2013 // 2014 formulierten Ziele analysiert sowie Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Gebiets FAN formuliert.

### 4.1 Wohnen

#### 4.1.1 Wohnungsbestand

Für die größer werdende Zahl von Senior\*innen im Gebiet sollte geeigneter, barriere-reduzierter oder, wo möglich, barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. Die bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen und dem ISEK 2014 empfohlene Maßnahme einer Nachrüstung mit Aufzügen, insbesondere in der sogenannten „Lockerer Stadt“, dem Bereich zwischen Dietlinde- und Kriemhildstraße, ist bisher nicht umgesetzt worden. Ein Hindernis sind hier die hohen Betriebskosten von Aufzugsanlagen, die bei viergeschossigen Gebäuden auf verhältnismäßig wenige Mieter\*innen umgelegt würden. Bei einem möglichen Milieuschutz für das FAN-Gebiet könnte der Aufzugsanbau zu Konflikten führen.

Sowohl im Bereich der „Lockerer Stadt“ als auch in den Plattenbaubeständen an der Gotlindestraße wäre im Rahmen einer denkbaren Aufstockung die Wirtschaftlichkeit des Einbaus und Betriebs von Aufzugsanlagen zu prüfen. Verwiesen sei hier auf die Fördermöglichkeiten des Landes Berlin beim nachträglichen Bau von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten.<sup>92</sup>

In Teilbereichen der südlichen Sanierungsinsel um die Siegfriedstraße war ein ökologisches Modellprojekt zur „Umsetzung grundstücksübergreifender energetischer Sanierungsmaßnahmen in einem Gebiet mit heterogener Eigentumsstruktur“ vorgesehen (siehe Kapitel 3.10.6 Modellblöcke). Nach der Erstellung eines Maßnahmenkonzepts unter Beteiligung der Eigentümer\*innen erwies sich eine abgestimmte, gebäudeübergreifende Umsetzung aufgrund der vielfältigen Interessenslagen als nicht möglich. Dennoch sollten im gesamten Gebiet, bei erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen, die Potentiale für energetische Sanierungen weitestgehend ausgenutzt werden (z.B. durch Wärmedämmung an Fassaden und Dächern und moderne Haustechnik). Dabei ist darauf zu achten, dass die Bewohner\*innen nach Abzug der erzielten Nebenkostenreduzierung durch die Energieeinsparung keine erhebliche Erhöhung der Warmmieten erfahren.

Abrisse von Wohngebäuden oder Gebäudeteilen im Gebiet FAN werden weiterhin 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.

92 SenSW: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019

## 4.1.2 Potentiale Neubau und ergänzendes Bauen

Nach der Fertigstellung aller geplanten und im Bau befindlichen Neubauvorhaben gibt es im Gebiet FAN keine nennenswerten Potentiale für weiteren Neubau. Kleinteilige ergänzende Bebauung ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen, muss sich jedoch in den städtebaulichen Rahmen des Umfelds einfügen.

Die gewerblich genutzten Grundstücke Hubertusstraße 16 und 17 können grundsätzlich als Wohnstandort mit insgesamt 20 Wohneinheiten entwickelt werden.

Auf etwa 40 Grundstücken im Gebiet befinden sich Remisen und Nebengebäude. Überwiegend werden diese für Gewerbe, Lagerflächen oder als Autostellplätze genutzt. Vereinzelt wurden Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut. Der Umbau weiterer Remisen zu Wohnungen wird in seinem zahlenmäßigen Umfang sehr gering sein und ist jeweils im Einzelfall im Zusammenhang mit der Qualität der Freiflächen auf dem betroffenen Grundstück sowie einem ggf. beabsichtigten Dachgeschossausbau zu beurteilen.

Für den Block des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit ist über die bestehenden Wohngebäude in der Magdalenenstraße hinaus, keine weitere Wohnnutzung vorgesehen. Insbesondere die prekäre Freifächensituation und mögliche Konflikte mit den Nutzungsanforderungen des Campus für Demokratie - etwa in Form von Lärmschutz bei Veranstaltungen im Freibereich – schließen diese Nutzung hier aus.<sup>93</sup>

### Dachgeschossausbauten

Der Ausbau von Dächern ist eine Möglichkeit, Wohnfläche zu gewinnen, ohne die Grundstücksfläche weiter zu überbauen und zu versiegeln. Dachgeschossausbauten in Bestandsgebäuden im Gebiet FAN finden sich gegenwärtig vor allem im Bereich östlich der Alfredstraße und südlich der Rüdigerstraße. Insgesamt erfolgte der Dachgeschossausbau für Wohnzwecke im Gebiet bisher überwiegend punktuell auf einzelnen Grundstücken. Ganze Straßenzüge, bei denen das Dachgeschoss ausgebaut ist, gibt es nicht. Eine Ausnahme davon stellt die Wohnanlage nördlich des Freiaplatzes dar, bei der das ausgebauter Dach bereits Bestandteil des Konzeptes war.

Seit 2014 hat sich die Zahl der Gebäude mit ausgebauten Dächern um 22 auf 90 erhöht. Diese Zahl resultiert aus der Auswertung von Luftbildern, Sichtung von Fotos sowie aus Begehungen. Dieser Zuwachs war zu einem guten Teil im Sanierungsbereich, um die Siegfriedstraße mit seiner dichten nachgründerzeitlichen Bebauung zu verzeichnen. Im Bereich des Sanierungsgebiets sollte der Dachgeschossausbau nur unter Auflagen erfolgen. So sollten Ausgleichsmaßnahmen, wie die Entsiegelung und Begrünung der Hofflächen, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen und der Nachweis eines Biotopflächenfaktors (Anteil der naturhaushaltswirksamen Fläche auf dem Grundstück) in einem Durchführungsvertrag mit den jeweiligen Grundstückseigentümer\*innen vereinbart werden.

Das Potential an Dachgeschossausbauten im Sanierungs- und Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ betrifft auch die zwischen den beiden Weltkriegen erbauten Wohnanlagen und Gebäude, die aufgrund ihrer Gebäudestruktur, der hohen Satteldachform und den großzügigen unbebauten Innenhöfen für den Dachgeschossausbau geeignet sind.

<sup>93</sup> Planergemeinschaft: Block 40 in Berlin-Lichtenberg "Campus für Demokratie", Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele, 2020

## Aufstockungen

Ein zentraler Baustein des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 ist der Weiterbau der Siedlungen aus den 1950er bis 1990er Jahren. Diese Siedlungen sind oft locker bebaut, gut angebunden und überwiegend im Eigentum von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder von Genossenschaften. Hier kann gemeinwohlorientierter Wohnungsbau neu geschaffen werden.<sup>94</sup>

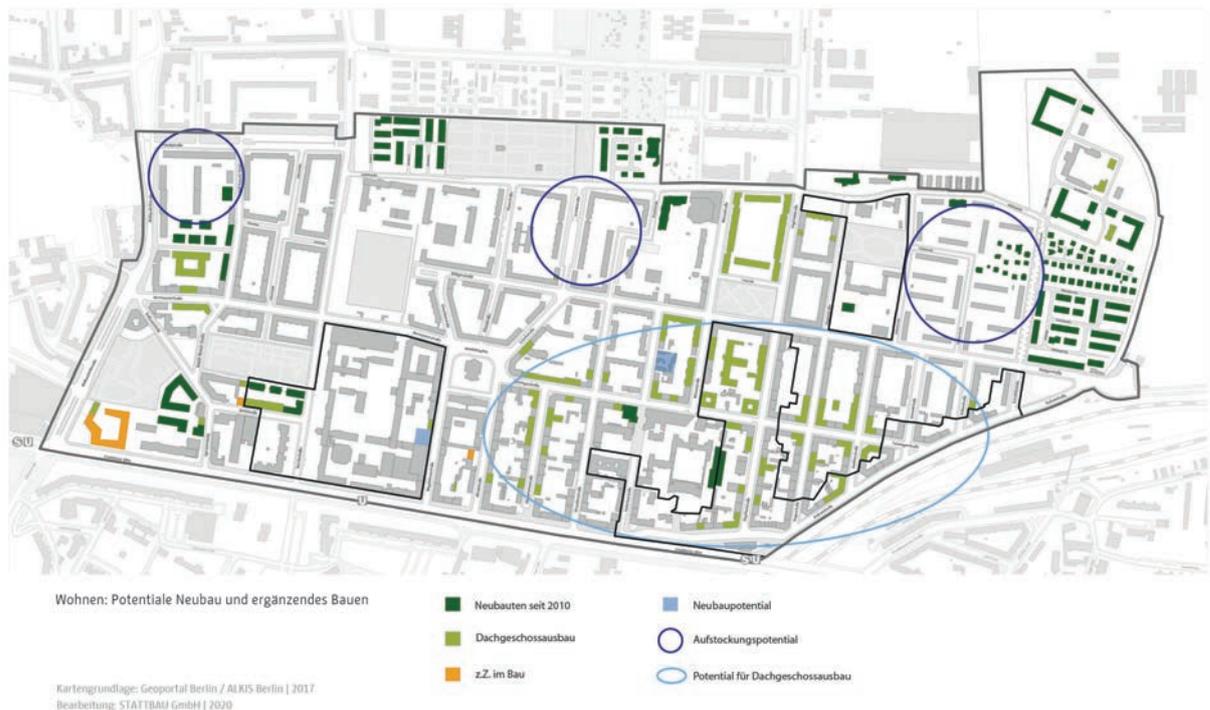
Bei Wohngebäuden mit Flachdächern bietet sich zur Nachverdichtung ggf. eine Aufstockung an. Diese ist insbesondere dort nachbarschaftsverträglich umsetzbar, wo die Bestandsbebauung eher locker mit großzügigen Freiflächen angelegt ist.

Im Gebiet FAN kommen für eine Aufstockung, vorbehaltlich der genehmigungsrechtlichen Prüfung, prinzipiell die viergeschossigen Q3A Bauten in der „Lockeren Stadt“ im Nordosten des Gebiets in Frage, die sich in genossenschaftlichem Eigentum befinden. Ein weiteres Aufstockungspotential besteht bei den fünfgeschossigen WBS70 Bauten in der Rutnikstraße - in genossenschaftlichem Eigentum - sowie im Bereich Gotlindestraße/ Plonzstraße/ Schottstraße/ Atzpodienstraße - im Eigentum der HOWOGE.

Durch eine Aufstockung in Holzbauweise mit Vorfertigung ließe sich die Bauzeit und damit die Belastung der Bestandsmieter\*innen erheblich reduzieren. Der notwendige Einbau von Aufzügen würde eine Verbesserung der Barrierefreiheit im Bestand bedeuten.

Bei einem entsprechenden Umfang der Aufstockungen ließen sich über Mengeneffekte beim Bau leistbare Mietwohnungen errichten.

Im Falle von Denkmälern und ggf. in der Umgebung von Denkmälern ist dabei jeweils die denkmalrechtliche Zulässigkeit zu prüfen.



94 SenSW: Quartiere für alle weiterbauen - Neue Qualitäten für städtische Siedlungen, 2019

## 4.2 Soziale Infrastruktur

Seit 2014 wurden im Gebiet FAN zahlreiche bauliche Maßnahmen zu Ausbau und Verbesserung der sozialen Infrastruktur realisiert. Mit 16,5 Millionen Euro bei einem Gesamtvolumen von 20 Millionen Euro, die dafür bisher aus der Städtebauförderung flossen, ist die soziale Infrastruktur ein Schwerpunktbereich im Gebiet FAN. Dabei standen die Sanierung, die Erweiterung und der Neubau von KiTas und Schulen im Vordergrund. Bei künftigen Projekten soll ein besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit von Mehrfachnutzungen sowie eine ökologische Qualifizierung gelegt werden.

In der nachfolgenden Übersicht ist der Realisierungsstand der Maßnahmen dargestellt. Die Angaben stammen von den jeweiligen Fachverwaltungen und Trägern der Einrichtungen bzw. basieren auf eigenen Einschätzungen.

### 4.2.1 Übersicht Maßnahmen

Standort	Maßnahmen	Status	Bemerkung
<b>KiTas</b>			
KiTa „Kiezspatzen“	Umfassende Sanierungsmaßnahmen sowohl bei der Hülle als auch in den Innenräumen	umgesetzt	
	Erneuerung und verbesserte Ausstattung der Freifläche	umgesetzt	
	Vermögensrechtliche Zuordnung der Spielfreifläche	umgesetzt	
Ev. KiTa Alt-Lichtenberg	Kapazitätserweiterung durch Anbau von 20 Plätzen	umgesetzt	
	Aufwertung der Freifläche	umgesetzt	
KiTa „Sonnengarten“	Umfassende energetische Sanierung	umgesetzt	
	Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume	umgesetzt	
	Erweiterung der Kapazität durch Neubau um 120 Plätze	umgesetzt	
	Erneuerung der Freifläche	umgesetzt	
KiTa „Singemäuse“	Instandsetzung und Erweiterung der Kapazität durch Neubau um 75 Plätze	umgesetzt	
	Erneuerung und verbesserte Ausstattung der Freifläche	umgesetzt	
KiTa „Villa Milla“	Neubau mit 180 Plätzen	umgesetzt	
KiTa „Weltentdecker“	Neubau mit 102 Plätzen	umgesetzt	

KiTa am Lindenhof	Neubau mit 75 Plätzen	umgesetzt	
KiTa „Eigensinn“	Sanierung Dach und ggf. Ausbau	Steht aus	
	Sanierung des Gebäudes	Steht aus	
KiTa „Bunte Plonzstifte“	Umfassende energetische Sanierung	Steht aus	
	Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume	Steht aus	
	Erneuerung der Freifläche	Steht aus	
KiTa Fanningerstraße 37	Ausbau des Erdgeschosses für 33 Plätze	umgesetzt	Neu hinzugekommene Maßnahme
KiTa Gudrunstraße 14	Neubau mit 185 Plätzen	In Umsetzung	Neu hinzugekommene Maßnahme
KiTa Ruschestraße 80	Neubau mit 120 Plätzen	In Umsetzung	Neu hinzugekommene Maßnahme
KiTa Gotlindestraße 39	Neubau mit 85 Plätzen	In Umsetzung	Neu hinzugekommene Maßnahme
<b>Schulen</b>			
Schule am Rathaus	Sanierung der Fassade des Schulgebäudes	umgesetzt	
	Erneuerung der Eingangstreppeanlage	umgesetzt	
	Sanierung von Klassenräumen und Aula	In Umsetzung	Aula bereits saniert
	Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Schulfreifläche durch verbesserte Ausstattung	In Umsetzung	
	Herstellung des Plateaus als Schulhofersatz	umgesetzt	
	Sanierung Sporthalle einschließlich zugehöriger Nebenräume	umgesetzt	
Schule auf dem lichten Berg	Filialerweiterung Siegfriedstraße	umgesetzt	
	Standort Atzpodienstraße: Sanierung Hauptgebäude	Steht aus	
	Erneuerung Fachräume	Steht aus	
	Sanierung Pausenhoffläche	Steht aus	
	Abriss und Neubau Turnhalle	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
	Erweiterungsbau	entfällt	MEB wurde errichtet

Selma-Lagerlöf-Schule	Erneuerung und Anpassung an zeitgemäße Standards, Dachausbau und Neueindeckung Hauptgebäude	umgesetzt	
	Sanierung Sporthalle	umgesetzt	
	Erweiterung durch MEB	umgesetzt	
	Zweite Erweiterung durch MEB	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
	Erneuerung und verbesserte Ausstattung der Freifläche	In Umsetzung	Neu hinzugekommene Maßnahme
<b>Sport- und Freizeiteinrichtungen</b>			
Sporthalle Hagenstraße	Grundinstandsetzung und energetische Sanierung der Sporthalle einschließlich Dach- und Fassade	umgesetzt	
Howoge-Arena „Hans-Zoschke“	Einbau Flutlicht und Errichtung eines Sportbandes	In Umsetzung	Genehmigungsfähigkeit ist noch zu prüfen
	Sanierung der Natursteinmauern und Erneuerung des Eingangsbereiches	Teilweise umgesetzt	2. Bauabschnitt steht aus
	Sanierung Kassenhäuschen und Einbau WC	Steht aus	
	Überdachung Tribüne	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
Jugendfreizeiteinrichtung „Holzhaus“	Neubau und Integration „Magdalena“	umgesetzt	
Jugendfreizeiteinrichtung	Prüfung eines weiteren Standorts	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
<b>Kultur- und Bildungseinrichtungen</b>			
Leitsystem	Entwicklung Leitsystem mit Hinweisen auf Einrichtungen, besondere Orte, Tourismus in Verbindung mit „Grünem Netz“	In Umsetzung	Nur teilweise Umsetzung geplant
Kieztreffpunkt/Stadtteilzentrum	Konzeptentwicklung für ehemaliges Hubertusbad	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
Archivzentrum zur DDR-Geschichte	Entwicklung Konzept; Ankauf Flächen; architektonisches und städtebauliches Wettbewerbsverfahren	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme
Forum zu Opposition und Widerstand im Alltag einer Diktatur 1945 bis 1990	Entwicklung Konzept; Prüfung Realisierbarkeit in Haus 18	Steht aus	Neu hinzugekommene Maßnahme

### 4.2.2 KiTas

Trotz der Vervielfachung der Zahl an Kitaplätzen im Gebiet ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung auch in den nächsten Jahren ein weiterer Zuwachs notwendig. Nach der Realisierung der drei in Planung befindlichen Kitaneubauten wird der prognostizierte Bedarf für das Gebiet annähernd gedeckt. Für weitere Kitaneubaustandorte gibt es im Gebiet keine geeigneten Flächen. Bei den geplanten Neubauprojekten sollte darauf geachtet werden, dass die Gebäude bei einem Rückgang des Kitaplatzbedarfs ohne großen Aufwand für andere Nutzungen umgebaut werden können. Für den Kitaneubau in der Gotlindestraße 39 soll ein Konzept erarbeitet werden, das im Sinne einer Mehrfachnutzung neben dem Kitabetrieb auch ein öffentliches Angebot für den Stadtteil – etwa in Form eines Cafés mit dazugehöriger Freifläche – vorsieht. Dadurch soll die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene öffentliche Nutzung als Stadtplatz zumindest teilweise kompensiert werden.

### 4.2.3 Schulen

Für den Standort Atzpodienstraße der Schule auf dem lichten Berg soll ein Gesamtkonzept mit der Sanierung des Bestandsgebäudes und einem möglichen baulichen Anschluss an den Modularen Ergänzungsbau, der Neuerrichtung einer Turnhalle und der Freiflächengestaltung entwickelt werden. Die Schule auf dem lichten Berg kann hierbei zu einem Modellprojekt für die Umsetzung eines integrierten ökologisch-klimatischen Konzepts werden (siehe Kapitel 4.7). Wie in dem Projekt „Köpfchen statt Kohle - Praxislernen für junge Energiemanager\*innen“ bereits geschehen, könnte das Thema Ökologie und Klimaschutz weiter in das Unterrichtskonzept der Schule eingebaut werden.

### 4.2.4 HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“

Für die HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ verfolgt der Bezirk das Ziel, das Stadiongrundstück trotz des Wohnumfelds als Sportanlage zu sichern, aufzuwerten und für die Sport- und Freizeitnutzung zu intensivieren. Die Sportanlage soll für die im Umfeld befindlichen Kitas, Schulen und Jugendeinrichtungen als Sportstätte nutzbar gemacht und für die Anwohnerschaft geöffnet werden. Vor diesem Hintergrund ist auf dem Stadiongrundstück die Errichtung von Anlagen für den Freizeitsport geplant. Zudem sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie die erstmalige Errichtung einer Flutlichtanlage geplant. Die Förderung der Maßnahmen setzt sowohl eine Genehmigungsfähigkeit als auch die teilweise öffentliche Nutzung des Stadions voraus.

Ziel ist, die Nutzungsausweitung und -intensivierung des Stadiongrundstücks zu erreichen ohne die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld zu beeinträchtigen. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans 11-166 geplant. Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen der Planung zu ermitteln und auf Grundlage eines sachgerechten Abwägungsvorgangs ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen (insbesondere Lärm und Licht) zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen festzusetzen.

Für die zukünftige Entwicklung des Stadiongrundstücks wird aktuell ein Gesamtkonzept erarbeitet, das neben den geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Errichtung der Freizeitsportanlage auch die Verkehrserschließung (einschließlich ruhendem Verkehr) sowie Nutzungsmöglichkeiten für die Jugendfreizeit erörtert. Das Gesamtkonzept soll dafür genutzt werden, alle Fachbelange in Bezug auf die Entwicklung des Stadiongrundstücks zu ermitteln und abzustimmen.

#### 4.2.5 Jugendfreizeiteinrichtungen

Zur besseren Versorgung des Gebiets soll eine weitere Jugendfreizeiteinrichtung geschaffen werden. Im Bereich des ehemaligen MfS-Geländes wäre – bei einem entsprechenden Gesamtkonzept – eine Integration in das Haus 18 vorstellbar. Zu prüfen ist ebenfalls eine Unterbringung in den leerstehenden Nebengebäuden in den Höfen 3/4.

Ein weiterer möglicher Standort wäre das Grundstück Ruschestraße 89, auf dem sich leerstehende bauliche Anlagen befinden, die ehemals technische Anlagen des MfS beherbergten.

Die vorgenannten Standorte befinden sich im Privateigentum, die Nebengebäude in den Höfen 3/4 im Eigentum des Bundes sowie des Landes Berlin.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die HOWOGE-Arena „Hans-Zoschke“ wird ebenfalls geprüft, ob hier ein Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche mit Sportbezug integriert werden kann.

Bei der Planung einer weiteren Jugendfreizeiteinrichtung sollte ein Konzept für Freiflächen entwickelt werden, die Jugendliche auch außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen nutzen können, um Probleme etwa bei der Nutzung von Spielplätzen in den Abendstunden zu vermeiden.

#### 4.2.6 Kieztreffpunkt

Die Menschen im Gebiet FAN wünschen sich einen möglichst zentral gelegenen sozio-kulturellen Treffpunkt, der generationenübergreifend für Veranstaltungen und Angebote von und für den Stadtteil zur Verfügung steht. Ein möglicher Standort kann das ehemalige Hubertusbad sein, für das die Berliner Immobilien Management GmbH derzeit ein Nutzungskonzept entwickelt. Für dieses Nutzungskonzept sollte der Bezirk Lichtenberg Anforderungen erarbeiten, die mit den Akteur\*innen im Stadtteil abgestimmt sind. Neben einer Nutzung als Treffpunkt - auch für größere Gruppen - sollten zudem kulturelle Nutzungen wie Ausstellungsräume für bildende Künstler\*innen geprüft werden.

#### 4.2.7 Campus für Demokratie

Auf dem Standort des früheren Ministeriums für Staatssicherheit plant das Bundesarchiv einen umfangreichen Archivneubau mit fachgerechten Magazinen, Werkstätten, Büroräumen und modernen Benutzungsmöglichkeiten. Am Standort Berlin-Lichtenberg des Bundesarchivs sollen neben den bereits vor Ort verwahrten Archivbeständen des früheren MfS alle Archivbestände des Bundesarchivs

aus der Zeit der DDR zusammengeführt und damit eine wichtige Voraussetzung für eine umfangreiche Erforschung und Aufarbeitung der Geschichte der DDR geschaffen werden. Unter dem Oberbegriff „Campus für Demokratie“ wird das Bundesarchiv mit anderen Partnern auf dem Gelände eng zusammenarbeiten.

Die Robert-Havemann-Gesellschaft entwickelt derzeit ein Konzept für ein „Forum zu Opposition und Widerstand im Alltag einer Diktatur 1945 bis 1989“.<sup>95</sup> Es ist zu prüfen, ob dieses Forum im Haus 18 an der Normannenstraße untergebracht werden kann. Als ergänzende Nutzungen für Haus 18 wären Flächen für kulturwirtschaftliche Angebote, Ateliers, Ausstellung und künstlerische Auseinandersetzungen denkbar. Bei einem entsprechenden Gesamtkonzept wäre hier auch ein Stadtteilzentrum (siehe 4.2.6) vorstellbar.

#### 4.2.8 Wegeleitsystem

Ein Wegeleitsystem für das gesamte Gebiet FAN ist aufgrund der schwierigen Frage der Verantwortlichkeit und der laufenden Unterhaltung sowie der fehlenden Realisierbarkeit des „Grünen Netzes“ (siehe Kap. 4.4.5) nicht weiter geplant. Auf dem Campus für Demokratie und dessen Umgebung erfolgt die Errichtung eines Informations- und Wegeleitsystems mit dem Ziel der Information über die Historie des Ortes sowie der Orientation für Besucher\*innen.



95 Planergemeinschaft: Block 40 in Berlin-Lichtenberg "Campus für Demokratie", Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele, 2020.

## 4.3 Akteur\*innen und Beteiligung

### 4.3.1 Zielerreichung

Bereits während der Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2009 wurde festgestellt, dass im sozio-kulturellen Bereich viele Akteur\*innen aktiv sind und eine große Bereitschaft besteht, sich am Sanierungs- und Entwicklungsprozess zu beteiligen. Die Ziele, die Nachbarschaft an konkreten Projekten zu beteiligen und ein Gremium zu schaffen, in dem das Wissen der Vorort-Expert\*innen gebündelt werden kann, wurden mit der Durchführung der FAN-Konferenzen und der Wahl des FAN-Beirates bereits in den ersten zwei Jahren nach der förmlichen Festlegung im Jahr 2011 erreicht. Darüber hinaus wurde der FAN-Fonds eingerichtet, der den Mitgliedern des Beirates Entscheidungskompetenzen über öffentliche Gelder gewährt und somit die Realisierung von Kleinstmaßnahmen ermöglicht.

Das im ISEK 2014 vereinbarte Ziel, die geschaffenen Strukturen fortzuführen, wurde erreicht. Mittlerweile wurden 14 Stadtteilkonferenzen durchgeführt und der FAN-Beirat zum vierten Mal gewählt. Auch der FAN-Fonds wird weiterhin zur Verfügung gestellt. Die Stadtteilkordinatorin des Stadtteilzentrums und die Gebietskordinatorin für Lichtenberg Nord sind ebenfalls im FAN-Beirat tätig. Ihnen kommt weiterhin eine Schlüsselposition zu, da sie als Multiplikatorinnen im Kiez auftreten und die wichtigen Akteur\*innen im Gebiet miteinander vernetzen. Arbeitsgruppen arbeiten projektbezogen und werden bei bestimmten Projekten (Neugestaltung Nibelungenpark) oder Themen (Mobilitätssituation) unterstützt und mit einbezogen.

Maßnahme	Status	Bemerkung
Beteiligung der Nachbarschaft am Sanierungs- und Stadtumbauvorhaben	verstetigt	Durchführung von Beteiligungsformaten bei der Planung von Projekten, Erstellung von Konzepten etc.
Schaffung eines Nachbarschaftsgremiums (Interessenvertretung)	verstetigt	Wahl des FAN-Beirates durch engagierte Bewohner im Zweijahres-Rhythmus
Fortführung der FAN- Konferenzen	verstetigt	Bisher (Stand Ende 2019) haben 14 FAN-Konferenzen zu unterschiedlichen Themen stattgefunden
Fortführung des FAN-Fonds	verstetigt	Im Zuge der Neuwahl des FAN-Beirates wird auch der Fonds neu aufgesetzt
Unterstützung themenspezifischer Arbeitsgruppen	bei Bedarf	AGs arbeiten themen- und projektbezogen und werden bei Bedarf unterstützt
Initiierung niedrigschwelliger Veranstaltungsangebote	umgesetzt	Das Kiezfest wurde initiiert und wird vom FAN-Beirat organisiert

### 4.3.2 Ziele/Maßnahmen

Übergeordnetes Ziel ist daher die Verstetigung der geschaffenen Strukturen und der Teilhabe der Anwohner\*innen an der Quartiersentwicklung. Im Falle des Gebiets FAN meint der Begriff Verstetigung, dass diese Strukturen über das Auslaufen der Förderkulisse hinaus Bestand haben und ohne die verfügbaren Mittel des Programms „Nachhaltige Erneuerung“ funktionieren können. Eine Studie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen<sup>96</sup> benennt Handlungsempfehlungen für die Verstetigung von Beteiligungsstrukturen und Netzwerken, die im Rahmen der Förderkulisse Soziale Stadt bzw. von Quartiersmanagementgebieten geschaffen wurden. Zwar unterscheidet sich dieses Programm im Grundsatz vom Programm „Nachhaltige Erneuerung“, dennoch gibt es Parallelen im Bereich der Akteur\*innen und Netzwerke. Die Studie empfiehlt, in den letzten zwei Jahren der Förderung Verstetigungsmaßnahmen zu ergreifen. Als wichtige Voraussetzungen werden etablierte Strukturen und das Vorhandensein von Ankerpunkten im Quartier genannt. Diese Voraussetzungen sind im Gebiet FAN gegeben (siehe Kapitel 3.5). Auf Grundlage dieser Studie werden für das Gebiet FAN folgende Maßnahmen empfohlen:

**1) Zuständigkeiten und Ansprechpartner\*innen:** Es wird empfohlen, Verantwortungs- und Aufgabenbereiche (für Kleinmaßnahmen, projektbezogene Beteiligung etc.) sowohl auf Quartiersebene als auch auf Bezirksamtsebene klar zu definieren und Ansprechpartner\*innen zu benennen. Als Ansprechpartnerinnen werden die Stadtteilkoordination (Ebene Quartier) und die Gebietskoordination Lichtenberg Nord (Ebene Bezirk) empfohlen.

**2) Folgefinanzierung:** Da mit dem Auslaufen der Kulisse Mittel aus dem Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ nicht mehr zur Verfügung stehen, muss eine alternative Finanzierungsmöglichkeit gefunden werden. Empfohlen wird, auf das Berliner Förderprogramm FEIN (Freiwilliges Engagement in Nachbarschaften)<sup>97</sup> zurückzugreifen. Außerdem ist zu prüfen, inwieweit FAN-Fonds und Kiezfonds Alt-Lichtenberg zusammengeführt werden können, wenn keine Städtebaufördermittel mehr zur Verfügung stehen.

**3) Wissenstransfer:** In den vergangenen zehn Jahren haben engagierte Anwohner\*innen viel Wissen (Ansprechpartner\*innen, Kontakte, Fördermöglichkeiten etc.) zum Thema Stadterneuerung und Beteiligung gesammelt. Es wird empfohlen, ein Dokument zu erstellen, das dieses Wissen bündelt, um somit anderen Menschen die aktive Teilhabe und Gestaltung an der Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

<sup>96</sup> SenSW: Studie zur Verstetigung in der Sozialen Stadt, 2017

<sup>97</sup> Ebenda S. 16 f., Informationen unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/fein/>

## 4.4 Grün- und Freiräume

Seit 2014 wurden im Gebiet FAN neue Spielplätze und der Nibelungenpark angelegt, der Freiaplatz und der Rathauspark neugestaltet. Weitere Projekte zur Neu- und Umgestaltung der Grün- und Freiräume wurden angeschoben und befinden sich zum Teil bereits in der Umsetzung. In der nachfolgenden Übersicht ist der Realisierungsstand der Maßnahmen dargestellt.

### 4.4.1 Übersicht Maßnahmen

Standort	Maßnahmen	Status	Bemerkung
<b>Grünflächen &amp; Spielplätze</b>			
Rathauspark	Erneuerung und Erweiterung des Spielplatzes, Erneuerung Wege, Überarbeitung von Pflanzflächen, Einfassungen, Ausstattung	umgesetzt	
	Umgestaltung der Dreieckfläche südlich Oberschule am Rathaus als Übergang zum ehem. Urnenfriedhof	Steht aus	Ggf. im Rahmen Qualifizierung ehem. Urnenfriedhof
ehemaliger Urnenfriedhof Hönerweg	Neugestaltung (ggf. konkurrierendes Gutachterverfahren)	Steht aus	Weiteres Beteiligungsverfahren geplant
	Anlage eines Naturspielplatzes mit generationenübergreifenden Angeboten	Entfällt	UmNat und Anwohner für behutsame Qualifizierung
	Organisation der Betreuung und Pflege z.B. durch Verein oder private Anwohnerinitiative	Nicht umsetzbar	Bezirk hat die Verkehrssicherungspflicht
ehemaliger Friedhof Gotlindestraße	Qualifizierung der Grünanlage unter Beibehaltung des Friedhofcharakters und Herausarbeitung des Gartendenkmals; Nutzungskonzept für Kapelle	Steht aus	
Freiaplatz	Neugestaltung Park mit Spielplatz	umgesetzt	<i>keine Maßnahme aus ISEK 2014, da bereits 2013 erneuert</i>
Nibelungenpark	Neuanlage Park mit Spielplatz	umgesetzt	
Gotlindestr. 66	Durchwegung, Neuanlage Spielplatz	umgesetzt	
Lindenhof	Neuanlage Spielplatz	umgesetzt	
Gernotstr. 3	Neuanlage Spielplatz	Nicht umsetzbar	Grundstücksankauf gescheitert
Roedeliusplatz	Neuanlage Spielplatz	In Umsetzung	<i>Neu hinzugekommene Maßnahme</i>
Dreieck Gudrunstraße	Neuanlage Spielplatz	Steht aus	<i>Neu hinzugekommene Maßnahme</i>

Öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Straßenraum			
Roedeliusplatz	Denkmalgerechte Umgestaltung, Neuordnung Verkehrsflächen	In Umsetzung	
Stefan-Heym-Platz	qualifizierte Gestaltung	In Umsetzung	Gutachter*innenverfahren durchgeführt; Umsetzung erfolgt nach Fertigstellung Neubau durch HOWOGE
Gotlindestraße 39	Neuanlage Stadtplatz	Entfällt	Fläche für Kitaneubau beansprucht
„Grüne Insel Frankfurter Allee“	Begrünung Mittelstreifen	Nicht umsetzbar	bei Umsetzung 17. BA A100 oder Anlage Rad-schnellweg kein Platz für Grün im Mittelbereich
	Künstlerische Interventionen, Qualifizierung Straßenbegleitgrün	Steht aus	
	Gestaltung einzelner Bereiche: Ecke Alfredstraße	Steht aus	
Alte Frankfurter Allee / Siegfriedstraße	Umgestaltung als „Kiezzentrum“: Neuordnung und Neugestaltung der Verkehrsflächen, Ausstattung mit Stadtmöbeln	Steht aus	Voraussetzung abgeschlossene Planung BVG
	Temporäre Umgestaltung als Zwischenlösung	In Umsetzung	<i>Neu hinzugekommene Maßnahme</i>
Gudrunstraße / Trainspotting	Neuordnung der Verkehrsflächen; Qualifizierung und Hervorhebung der Blockecken; Anlage Aussichtsplattform	Steht aus	Entwicklung stufenweise umsetzbares Gestaltungskonzept in Abstimmung mit BVG Planung
Vorplatz Zentralfriedhof	Umgestaltung als Eingangssituation zum Zentralfriedhof Friedrichsfelde mit Gedenkstätte und Ausgangspunkt für Spazier- und Radwege Richtung Norden	Steht aus	Gutachterverfahren
Rutnikstraße	Neuordnung und Umgestaltung der Verkehrsflächen zur „Rutnikpromenade“	Steht aus	Gemeinsam mit Gotlindestraße
Gotlindestraße	Neuordnung der Verkehrsflächen und grundlegende Erneuerung	Steht aus	Gemeinsam mit Rutnikstraße
Campus für Demokratie	Öffentliche Erschließung	In Umsetzung	Konzepterstellung in 2020
	Qualifizierung der Hofbereiche	Steht aus	
	Informations- und Leitsystem	In Umsetzung	
Grünes Netz Nord	Grünverbindungen im öffentlichen Straßenland	Teilweise umgesetzt	Ergänzung Straßenbegleitgrün/Bäume
	Grüne Durchwegungen auf Privatgrund	Nicht umsetzbar	Fehlende Bereitschaft privater Eigentümer
	Grünes Band als Verbindung Stadtpark Lichtenberg – Landschaftspark Herzberge	Teilweise umgesetzt	Im Rahmen der Umgestaltung Rutnik- und Gotlindestraße

#### 4.4.2 Maßnahmen zur Qualifizierung der Grün- und Spielflächen

Im Bereich öffentlicher Grünflächen und Spielplätze konnte die Versorgungssituation des Gebiets in den letzten Jahren deutlich verbessert werden. Nach Fertigstellung der laufenden Maßnahmen steht hier als letzte große Maßnahme noch die Qualifizierung des ehemaligen Friedhofs in der Gotlindestraße unter Beibehaltung des Friedhofcharakters und Herausarbeitung des Gartendenkmals aus.

Da verschiedene Grünanlagen trotz Verbots für den Auslauf von Hunden genutzt werden, sollte geprüft werden, ob bzw. wo im Gebiet FAN oder in dessen Nachbarschaft eine geregelte Hundeauslauffläche ausgewiesen werden kann.

#### 4.4.3 Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Straßenraums

Der Schwerpunkt notwendiger Maßnahmen liegt für die kommenden Jahre im Bereich der Qualifizierung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, einer Gerechtigkeit der Flächenverteilung sowie des Klimaschutzes.

Für den Abschnitt der **Frankfurter Allee** zwischen Möllendorffstraße und Lichtenberger Brücke soll ein einheitliches Konzept für den gesamten Straßenquerschnitt entwickelt werden, das auch den Bereich südlich des Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ miteinschließt. Hierbei sind auch künftige verkehrstechnische Belange zu berücksichtigen. Ziel sollte es sein, ein einheitliches Gestaltungskonzept mit Straßenbegleitgrün für die Gehwegbereiche nördlich und südlich der Frankfurter Allee zu entwickeln. Dieses könnte dann im nördlichen Bereich im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ umgesetzt werden. Bei der Konzeptentwicklung ist die Zuständigkeit von SenUVK für die Bundesstraße zu berücksichtigen.

Die Aufwertung der **Alten Frankfurter Allee** durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen und eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes verzögert sich durch die noch nicht abgeschlossene Planung der BVG für eine Endhaltestelle der Straßenbahn in diesem Bereich auf unabsehbare Zeit. Aus diesem Grund soll hier kurzfristig eine temporäre Umgestaltung erfolgen, die - ohne die BVG Planungen zu behindern - diesen für den Stadtteil so wichtigen Ort aufwertet. Es ist zu prüfen, ob durch eine Neuordnung der Stellplätze die Aufenthaltsqualität für Fußgänger\*innen verbessert werden kann. Daneben soll ein Konzept für die Gestaltung mit temporärem Mobiliar entwickelt werden. Die Maßnahmen sollen ohne hohen finanziellen Aufwand realisiert und problemlos wieder zurückgebaut werden können. Schließlich soll ein dauerhafter Standort für weitere Fahrradabstellanlagen im Bereich des U-Bahnhofs Lichtenberg unter Berücksichtigung der Planungen der BVG ermittelt werden.

Für die **Gudrunstraße** gilt ebenfalls, dass sich eine Umgestaltung durch die noch nicht abgeschlossene Planung der BVG verzögert. Deshalb soll für diesen Bereich - unter Berücksichtigung der BVG Planung - ein schrittweise umsetzbares Gestaltungskonzept mit einer Neuordnung der Verkehrsflächen, einer Qualifizierung und Hervorhebung der Blockecken sowie der Anlage einer Aussichtsplattform für ein „Trainspotting“ entwickelt werden. Diese Aussichtsmöglichkeit ist so zu gestalten, dass keine Bahnflächen beansprucht werden, um langwierige Planungs- und Abstimmungsverfahren zu vermeiden. In dem Gestaltungskonzept sind der Bereich vor dem Kitaneubau an der Ecke

Kriemhildstraße sowie die Bedeutung der Gudrunstraße als Zugang zum Zentralfriedhof und der Gedenkstätte der Sozialisten besonders zu berücksichtigen. Die Neugestaltung des **Vorplatzes zum Zentralfriedhof** soll in einem gesonderten Gutachter\*innenverfahren entwickelt werden.

Die Rutnikstraße und die Gotlindestraße sollen als Teil einer Grünverbindung zwischen dem Stadtpark Lichtenberg und dem Landschaftspark Herzberge qualifiziert werden. Hierfür ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln. In der **Rutnikstraße** sollen dazu eine Neuordnung der Verkehrsflächen und eine Neugestaltung mit Pflanzflächen, Sitzmöbeln und Bewegungsangeboten erfolgen. Für die **Gotlindestraße** westlich der Siegfriedstraße ist eine Neugestaltung mit Pflanzflächen, Querungsmöglichkeiten und einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorzusehen. Der Abschnitt der Ruschestraße zwischen Rutnikstraße und Gotlindestraße soll als grünes Verbindungsgelenk ausgestaltet werden. In diesem Bereich ist nach Fertigstellung der Kita in der Ruschestraße 80 Tempo 30 vorgesehen.

Auf dem Garagengrundstück Gotlinde-/ Ecke Dietlindestraße im Eigentum der HOWOGE und auf dem bezirkseigenen Grundstück nordöstlich der Schule auf dem lichten Berg in der Atzpodienstraße sollte geprüft werden, ob sich hier generationsübergreifende **urban gardening** Projekte für die Nachbarschaft oder ein Interkultureller Garten entwickeln lassen.

Auf dem Garagengrundstück Gotlindestraße gegenüber den Nummern 29-35 (Flurstück 111) sollte eine Neuordnung der vorhandenen privaten Stellplätze in Verbindung mit einem Grünzug - wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist - umgesetzt werden (siehe Kapitel 3.8.5).

Die zukünftige Freiraumgestaltung auf dem **Campus für Demokratie** muss zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen an diesen Ort vermitteln. Die Freiraumgestaltung soll zunächst die Verwirklichung des Campus-Gedanken unterstützen. Dazu sind Freiflächen so zu gestalten, dass sie die geschichtlichen Spuren bewahren bzw. zeigen. Es muss die Möglichkeit für Veranstaltungen, die den Campus-Gedanken mittragen, geschaffen werden (temporäre Ausstellungen, Konzerte etc.). Zugänge und Durchwegungen des Blockinnenbereiches sollen dauerhaft, sicher, attraktiv und besser wahrnehmbar gestaltet werden.

Ökologische Aspekte der Stadtentwicklung werden als integraler Bestandteil der Campus-Entwicklung verfolgt. Wichtige Ansatzpunkte zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation liegen in der Entsiegelung bzw. ökologischen Aufwertung von Hofabschnitten (Höfe 3, 4, 6, 7, 8, 11). Insbesondere die Wiedernutzung des Hauses 18 bietet Ansatzpunkte für neue Konzepte.

Das Gelände soll für das Umfeld ohne „Hemmschwellen“ zugänglich sein, denn die öffentliche Nutzbarkeit des Areals ist auch eine Antwort auf die jahrzehntelange Abschottung durch das MfS. Die bestehenden Durchgangsmöglichkeiten sind dauerhaft zu sichern und so zu entwickeln, dass sie barrierefrei und zu jeder Tageszeit sicher nutzbar sind. Die Zugänge müssen klar erkennbar und einladend gestaltet werden und die Spuren der Vergangenheit ablesbar sein.

Im Rahmen von Maßnahmen zur Straßenunterhaltung sind gebietsweit weiterhin die Vergrößerung von Baumscheiben, die Ergänzung von Straßenbäumen und die Qualifizierung des Straßenbegleitgrüns fortzuführen. Dies gilt auch für die Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten sowie die Ausstattung mit Abfallbehältern und mit Tütenspendern für Hundekot. Denkbar wären auch Baumscheibenpatenschaften.

#### 4.4.4 Maßnahmen zur Qualifizierung privater Freiflächen

Um ein möglichst vielfältiges und umfangreiches Spielangebot im Gebiet zu erhalten, sollten zusätzlich private Grundstückseigentümer\*innen angeregt werden, vorhandene Spielangebote auf ihren Freiflächen zu ergänzen oder neu anzulegen und öffentlich zugänglich zu machen. Diese 2014 gesteckten Ziele konnten in Form von kleinteiligen Maßnahmen umgesetzt werden. So wurden im Rahmen der Sanierung des Wohnobjekts der HOWOGE an der Ecke Ruschestraße / Frankfurter Allee ein Spielplatz errichtet sowie die Außenanlagen neugestaltet, qualitativ verbessert und teilweise entsiegelt.

Insbesondere im dicht bebauten südöstlichen Bereich des Gebiets, wo die Freiflächen von einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind, sollten private Eigentümer\*innen dazu angeregt werden, die Freiflächen zu entsiegeln. Neben der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird dadurch auch die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert. Seit 2014 wurden in drei Hinterhöfen Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt oder die Höfe qualitativ umgestaltet. Dennoch ist die Mehrzahl der privaten Hinterhöfe versiegelt oder weist noch immer eine mindere Qualität auf.

Gebietsübergreifend und insbesondere im dicht bebauten südöstlichen Bereich des Gebiets sollten im Bestand und bei Neubau Möglichkeiten für Fassaden- und Dachbegrünungen zur Regenwasserrückhaltung geprüft werden bzw. private Eigentümer\*innen zu diesen Maßnahmen angeregt werden.

#### 4.4.5 „Grünes Netz Nord“

Das im ISEK 2014 vorgeschlagene „Grüne Netz Nord“ sollte vorhandene und neue „Qualitäten“ im Gebiet verbinden und fußläufig in einer Art „Spazier-Parcours“ erfahrbar machen. Besonderer Bestandteil des „Grünen Netzes“ sollte das „Grüne Band“ als direkte Verbindung zwischen dem Stadtpark Lichtenberg und dem Landschaftspark Herzberge über die Rutnikstraße und die Gotlindestraße sein.

Weitere Grünverbindungen sollten „gezielt schöne, interessante und nützliche Orte im Gebiet für Fußgänger[\*innen]“ vernetzen, wobei diese Verbindungen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch entlang privater Innenhöfe erfolgen sollte.

Das „Grüne Band“ ist im Flächennutzungsplan dargestellt und soll weiterhin durch Umgestaltung der Rutnikstraße und der Gotlindestraße mit einer Verbindung über die Ruschestraße verfolgt werden.

Auch die Ergänzung und Qualifizierung von Straßenbegleitgrün durch Baumpflanzungen und – wo sinnvoll – die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen sollte weiterverfolgt werden. Dies sollte sich jedoch nicht nur auf die für das „Grüne Netz“ ausgewählten Straßenabschnitte beschränken.

Die Öffnung von privaten Innenhöfen und Wegeverbindungen scheitert dagegen bisher an der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer\*innen. In einem Fall wurde sogar eine bestehende private Wegeverbindung durch den Bau eines Zaunes zerschnitten. Aus diesem Grund kann das „Grüne Netz“ als Gesamtkonzept in der ursprünglich geplanten Form nicht umgesetzt werden.



## 4.5 Gewerbe und Einzelhandel

### 4.5.1 Bilanz

Das Gebiet FAN hat sich besonders hinsichtlich des Gesundheitsgewerbes gut weiterentwickelt und verfügt mit dem Sana-Klinikum über einen wichtigen Gewerbestandort.

Die gastronomischen Einrichtungen, sowie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs haben sich seit 2014 nur minimal entwickelt.

Negative Tendenzen konnten im Bereich der Alten Frankfurter Allee mit Hilfe des Sanierungs- bzw. Planungsrechts vorübergehend unterbunden werden. Das Angebot hat sich in diesem Bereich zwar vergrößert, trotzdem hat die Qualität der Läden weiterhin ein eher einfaches Niveau. Trotz Bemühungen von Seiten der bezirklichen Wirtschaftsförderung ist es bisher nicht gelungen, eine Standortgemeinschaft der Gewerbetreibenden ins Leben zu rufen. Durch eine Querungshilfe konnte der Zugang zum U-Bahnhof Lichtenberg verbessert werden. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurden aufgrund der Verzögerung bei Planungen der BVG für eine Straßenbahndaltestelle (siehe Kapitel 4.4.3) bisher nicht umgesetzt.

Das Ziel der Ansiedlung von Kreativgewerbe auf dem MfS-Block wurde nicht erreicht, weil es einerseits kein Interesse bei den privaten Eigentümer\*innen leerstehender Gewerbeimmobilien gab und andererseits die landeseigenen Gebäude in der Frankfurter Allee 187 nach einer Schadstoffsanierung momentan nicht mehr nutzbar sind. Außerdem ist geplant, diese Liegenschaft für ein Archivzentrum an den Bund abzutreten.

Ein vom FAN-Beirat und Anwohner\*innen gewünschter Wochenmarkt - etwa im Bereich des ehemaligen Stadtbads Lichtenberg - ist nach Einschätzung von Marktbetreiber\*innen nicht wirtschaftlich umsetzbar.<sup>98</sup>

#### 4.5.2 Maßnahmenvorschläge

Ausgehend von den Entwicklungszielen, die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern, das Gebiet als Standort für Einzelhandel, Gewerbe und Kultur zu stärken und es gezielt als Standort für Gesundheit und Ökologie zu profilieren, werden weiterhin folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Das **Nahversorgungs-/ Wohngebietszentrum Alte Frankfurter Allee/ Siegfriedstraße** muss weiter qualifiziert und gestärkt werden. Da sich eine Neuordnung der Verkehrsflächen und eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes durch die noch nicht abgeschlossene Planung der BVG für eine Endhaltestelle der Straßenbahn in diesem Bereich auf unabsehbare Zeit verzögert (siehe Kapitel 4.4.3), sollte hier kurzfristig eine temporäre Umgestaltung erfolgen, um diesen für den Stadtteil so wichtigen Ort zu einem attraktiven Stadtraum zu gestalten, der zum Verweilen einlädt. Daneben sollte die Initiierung einer Standortgemeinschaft der Gewerbetreibenden zur Aufwertung und Belebung des Zentrums weiterverfolgt werden.

Zur dauerhaften Unterbindung einer Konzentration von Vergnügungsstätten im Bereich Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstraße, wird für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen (siehe Kapitel 3.7.6). In dessen Geltungsbereich sollen textliche Festsetzungen zum Ausschluss der Nutzung Vergnügungsstätten getroffen werden. Zu diesen gehören Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Wettbüros, Wettannahmestellen, Sportbars und vergnügungsartige Bars, sowie Gastronomiebetriebe mit Geldspielgeräten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem städtebaulichen Hintergrund der Sicherung einer gewünschten Funktionsmischung von zentraler Versorgungsfunktion und Wohnfunktion. Es geht um den Erhalt des Wohngebietszentrums „Siegfriedstraße“ als lebendiges Wohngebietszentrum und um den Erhalt der Wohnqualität, insbesondere für Familien mit Kindern.

Es ist davon auszugehen, dass eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen hat. Insbesondere sind die Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch die Verschlechterung der Gebietsqualität, sogenannte Trading-Down-Effekte, die der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entgegenstehen, zu befürchten. Die Sicherung des Bestandes an attraktiven gebietsversorgenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich der Wohngebäude ist mit erheblichen Aufwendungen verbunden. Hinzu kommen bestehende latente Leerstände, was die Ansiedlung von unerwünschten Vergnügungsstätten erleichtert. Die häufig großen Gewinnmargen in diesem Geschäftsbereich ermöglichen den Betreiber\*innen höhere Mieten zu zahlen. Ein erhöhter Mietpreisspiegel erschwert wiederum kleineren individuellen Gewerbetreibenden die Nutzung attraktiver Handelslagen.

98 BIM / LOKATION:S: Empfehlungen für eine temporäre Nutzung des ehemaligen Stadtbads Lichtenberg - Hubertusbad, 2020.

Eine Zunahme von Vergnügungsstätten im Gebiet würde den Trend, dass langjährig vorhandene Nutzungen und angestammte Einzelhändler\*innen in den zentralen Geschäftsbereichen aufgeben oder verdrängt werden, beschleunigen. Nebenher besteht die Gefahr, dass seriöse Geschäftsbetriebe und Einzelhändler\*innen andere Standorte bevorzugen oder von einer Ansiedlung absehen. Die Vergnügungsstätten stehen nicht in Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum. Unattraktive Schaufenster unterbrechen die Lauflagen. Sie wirken fremd in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Gebietes und bilden „tote Zonen“ in der Reihung typischer Auslagen und Angebote.

Für Betreiber\*innen von Vergnügungsstätten verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches ausreichend Möglichkeiten der Ansiedlung kerngebiets- oder mischgebietstypischer Vergnügungsstätten entsprechend den bestehenden gesetzlichen Regelungen.

Nach Einschätzung des Stadtentwicklungsamtes Lichtenberg sollte sich der Geltungsbereich von der Alfredstraße und Schottstraße im Westen bis zur Gudrunstraße im Osten erstrecken und nördlich von der Rüdigerstraße, sowie südlich von der Frankfurter Allee begrenzt sein (siehe Karte Kapitel 3.7.6).

Der nordöstliche Teil des Gebiets FAN, insbesondere der Lindenhof und die Einfamilienhaussiedlung, ist im Bereich des kurzfristigen Bedarfs leicht unterversorgt. Zur Verbesserung der Versorgungssituation sollte am Standort des **CAP-Markts** in der Rüdigerstraße eine Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen.

Mit dem **Neubau der HOWOGE** am Stefan-Heym-Platz werden rund 12.000 m<sup>2</sup> für Gewerbe und Büronutzungen geschaffen. Das Gewerbe konzentriert sich dabei auf die Erdgeschosszone. Diese Ansiedlung könnte auch eine Aufwertung des Gewerbes im Umkreis zur Folge haben. Einerseits profitiert das Hauptzentrum Frankfurter Allee besonders durch die Gestaltung des Außenraums (Stefan-Heym-Platz). Des Weiteren könnte sich die Neugestaltung auch positiv auf die Außenwirkung der benachbarten Bibliothek auswirken.

Mit dem geplanten Archivzentrum auf dem Grundstück Frankfurter Allee 187 ist hier auch langfristig keine Ansiedlung von Kreativwirtschaft mehr möglich. Allerdings bieten andere Gebäude im Bereich des **Campus für Demokratie** potentiell Raum für kulturelle, bildungsnahe und kreative Nutzungen, die zur Belebung des Standortes beitragen können. Für diese Nutzungen besteht eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Räumen. Hierfür kommen insbesondere die zurzeit leerstehenden ehemaligen Häuser 15/16 und 18 in Frage, für den Komplex Haus 15/16 in Verbindung mit anderer gewerblicher sowie Büronutzung. Auch das ehemalige **Hubertusbad** steht zukünftig für kleinteilige, kulturelle und kreative Nutzung zur Verfügung.

## 4.6 Verkehr und Straßenraum

Im Gebiet FAN wurden seit 2014 im Straßenraum zahlreiche bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sicherheit umgesetzt. Dabei lag der Fokus auf der Nutzung des Straßenraums durch Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. In der nachfolgenden Übersicht ist der Realisierungsstand der Maßnahmen dargestellt. Die Angaben stammen von der zuständigen Fachverwaltung bzw. basieren auf eigenen Einschätzungen.

### 4.6.1 Übersicht Maßnahmen

Standort	Maßnahmen	Status	Bemerkung
<b>Fließender Verkehr</b>			
Frankfurter Allee	Mehr Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zwischen Rathaus- und Atzpodienstraße	Teilweise umgesetzt	
	Angebotsstreifen für Radfahrer*innen über Lichtenberger Brücke	Teilweise umgesetzt	Mitnutzung der Busspur
	Anbindung des nördlichen Angebotsstreifens an die Gudrunstraße über die bestehende Rampe	umgesetzt	
	Verringerung der Spurbreiten	Steht aus	
	Verlagerung der nördlichen Fahrspuren Richtung Zentrum zulasten des Mittelstreifens	Nicht umsetzbar	Begrünung Mittelstreifen und Fahrspurverlagerung, -einengung bzw. -rückbau wird vom Bezirksamt nicht empfohlen, da die Mittelinseln zur Querung und für den Aufzug zu den U-Bahnhöfen genutzt werden
Siegfriedstraße	Anlage von Gehwegvorstreckungen und Baumscheiben im Gehwegbereich nördlich der Rüdigerstraße	Teilweise umgesetzt	Es wurden neue Bäume im gesamten Gebiet FAN gepflanzt, in Zuge der Maßnahmen wurden die Baumscheiben angepasst
Rutnikstraße	Neuordnung der Verkehrsflächen/ Stellplatzanlagen, Aufwertung von Promenade/ Grünstreifen zur Umsetzung der Maßnahme „Grünes Band“	Steht aus	Es wurden Gehwegvorstreckungen in der Rutnikstraße eingerichtet

Gotlindestraße	Grundhafte Erneuerung des westlichen Bereichs der Straße im Zusammenhang mit Neubauvorhaben	Steht aus	
	Querungshilfe im Bereich Kita und Jugendfreizeiteinrichtung unter Berücksichtigung einer evtl. neu einzurichtenden Busverbindung	In Umsetzung	Busverbindung zur Anbindung des Lindehofs ist in Planung
	Neugestaltung Flurstück 111 mit Stellplatzordnung	Steht aus	
	Anlage eines Gehwegs vor Kita	umgesetzt	
Alfredstraße	Ergänzung von Straßenbäumen (ist aufgrund von Bodenbelegung mit Medien zu prüfen)	In Umsetzung	Wird z.T. im Zuge der Neugestaltung des Roedeliusplatz umgesetzt
Ruschestraße	Querungshilfe vor Friedhofsausgang Ruschestraße 8	Steht aus	
Ruschestraße zwischen Normannen- und Bornitzstraße	grundhafte Erneuerung	Teilweise umgesetzt	Von Normannen- bis Gotlindestraße
	Wegfall der Parkspur	Steht aus	
	tlw. Ersatzstellplätze auf öffentlichem Parkplatz Rusche-/ Gotlindestraße	Entfällt	Grundstück wird Standort für Kitaneubau
	Anlage von Radverkehrsanlagen	Steht aus	
	Umsetzung Stellplatzkonzept	Teilweise umgesetzt	
Roedeliusplatz	Verringerung der Fahrbahnbreiten	In Umsetzung	
	Neuordnung der Verkehrsflächen/ Stellplatzanlagen	In Umsetzung	
	Aufwertung des Platzbereichs	In Umsetzung	
	Anlegen von Radverkehrsanlagen	In Umsetzung	
	Einrichtung von Gehwegvorstreckungen	In Umsetzung	
Fanningerstraße zwischen Alfred- und Atzpodienstraße	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit für den Radverkehr	Umgesetzt	Der Straßenabschnitt wurde asphaltiert

Atzpodiens- straße zwischen Fanningerstra- ße und Frank- furter Allee	Einrichtung von Haltestellenkap und Gehwegvorstreckungen	Teilweise umgesetzt	Es wurden Gehwegvorstre- ckungen eingerichtet
Rüdigerstraße	Einrichtung von Gehwegvorstreckun- gen zwischen Schott- und Gudrun- straße	Teilweise umgesetzt	Es wurden beidseitige Geh- wegvorstreckungen auf Höhe der Hagenstraße ein- gerichtet
	Aufwertung des Straßenraums	In Umsetzung	
Hagenstraße zwischen Got- linde- und Rü- digerstraße	Verbesserung der Oberflächenbe- schaffenheit für den Radverkehr	Umgesetzt	
	Aufhebung der Einbahnstraßenrege- lung für Radverkehr prüfen	Steht aus	
Gudrunstraße / Trainspotting	Neuordnung der Verkehrsflächen; Qualifizierung und Hervorhebung der Blockecken; Anlage Aussichtsplat- tform	Steht aus	Entwicklung eines stufen- weise umsetzbaren Gestal- tungskonzepts in Abstim- mung mit BVG Planung
Gotlindestraße, Kriemhildstra- ße, Gudrun- straße	Geplante Routenführung Bus erfor- dert ggf. Änderung der Parkordnung	Steht aus	Streckenführung einer ge- planten Busanbindung des Lindenhofs ist noch nicht geklärt
Fanningerstra- ße zwischen Siegfried- und Gernotstraße	Rückbau der Wendeschleife Straßen- bahn	Steht aus	
Fanningerstra- ße zwischen Siegfried- und Gernotstraße	Änderung von Längs- in Querparken Südseite	Steht aus	
	Verbesserung der Oberflächenbe- schaffenheit für Radverkehr	Steht aus	
	Einrichtung von Gehwegvorstreckun- gen	Steht aus	
Alte Frankfurter Allee	Neuordnung der Verkehrsflächen/ Stellplatzanlagen	Steht aus	Planung der Straßenbahn- endhaltestelle durch die BVG steht aus
	Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes	Steht aus	
	Funktions- und Gestaltungskonzept in konkurrierendem Gutachter*in- nenverfahren	Steht aus	
	Straßenumbau durch Neustrukturie- rung der Haltestelle für Straßenbahn und Bus	Steht aus	

<b>Ruhender Verkehr</b>			
Im gesamten Gebiet	Einführung einer Anwohnerparkregelung	In Umsetzung	Umsetzbarkeit einer Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken soll erneut geprüft werden
Im gesamten Gebiet	Neuorganisation öffentlicher Stellplätze an den Aufkommensschwerpunkten und die Bewirtschaftung dieser in Form von Parkentgelt und/oder zeitlicher Begrenzung	In Umsetzung	Umsetzbarkeit einer Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken soll erneut geprüft werden
Zentrale Einrichtungen	Einbezug zentraler Einrichtungen (Sana-Klinikum Lichtenberg, Agentur für Arbeit, Stasi-Museum) in das Parkraummanagement, Forderung des Nachweises ausreichender Stellplätze durch vorgenannte Institutionen	Teilweise umgesetzt	Es wurde ein Mobilitäts- und Besucherkonzept durch das Sana-Klinikum erarbeitet; die Agentur für Arbeit hat in der Ruschestraße Stellplätze angelegt; um das ehem. MfS Areal weitgehend frei von Fahrzeugen zu halten, wurde ein Stellplatzkonzept für die Ruschestraße erarbeitet
Im gesamten Gebiet	Genehmigung von neuen Wohnbaugebieten nur unter der Maßgabe, dass ein ausreichender Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück erfolgt	umgesetzt	
Im gesamten Gebiet	Beauftragung einer Ausführungsplanung zur Einführung Anwohnerparken einschließlich vorbereitender Leistungen	umgesetzt	Zur erneuten Überprüfung der Umsetzbarkeit einer Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken wurde ein Gutachten beauftragt
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>			
Arbeitsamt Rusche-/ Gotlindestraße und um den Lindenhof und die Kriemhildstraße	Verbesserung der Haltestellenerreichbarkeit und -situation	In Umsetzung	Die BVG prüft z.Z. eine Anbindung durch Busse im Zusammenhang mit einer Anbindung Lindenhof
<b>Radwegenetz</b>			
Ruschestraße zwischen Normannen- und Rutnikstraße	Anlegen von Radverkehrsanlagen (Radfahrstreifen oder Schutzstreifen) auf einer Abschnittslänge von 350 m	Steht aus	
Roedeliusplatz	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit, Strukturierung der Radverkehrsführung auf einer Abschnittslänge von 115 m	In Umsetzung	

Fanningerstraße zwischen Alfred- und Atzpodienstraße	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit auf einer Abschnittslänge von 200m	umgesetzt	
Atzpodienstraße zwischen Fanningerstraße und Frankfurter Allee	Anlegen von Radverkehrsanlagen (Radfahrstreifen oder Schutzstreifen) auf einer Abschnittslänge von 280 m	umgesetzt	
Hagenstraße zwischen Gotlinde- und Rüdigerstraße	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit auf einer Abschnittslänge von 280 m	umgesetzt	
Fanningerstraße zwischen Siegfried- und Gudrunstraße	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit auf einer Abschnittslänge von 340 m	Steht aus	Kann erst nach Rückbau der Straßenbahngleise erfolgen
Kriemhildstraße zwischen Rüdiger- und Gudrunstraße	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit auf einer Abschnittslänge von 90 m	umgesetzt	
Rüdigerstraße und Schottstraße	Anlage von Radschutzstreifen	Steht aus	<i>Maßnahme aus Mobilitätskonzept Lichtenberg</i>
Alfredstraße / Frankfurter Allee	Umbau Einmündung: Reduzierung auf zwei Links- und eine Rechtsabbiegespuren für Kraftfahrzeuge; Schaffung einer separaten Links- und einer Rechtsabbiegespur für Radfahrer	Steht aus	<i>muss durch SenUVK, Abt. VI geprüft werden</i>
Im gesamten Gebiet	Einrichtung von Radabstellanlagen im öffentlichen Straßenland und im Umfeld öffentlicher und gewerblicher Einrichtungen	umgesetzt / in Umsetzung	Fehlende Abstellanlagen: HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ Schule auf dem lichten Berg (Atzpodienstraße) U-Bahnhof Alte Frankfurter Allee (Bedarf ist höher als das Angebot) östliche Gotlindestraße im Bereich Kitas und JFE
<b>Fußgängerverkehr</b>			
Ehemaliges MfS-Areal	Qualifizierung der Fußgängerverbindung U-Bahnhof Magdalenenstraße mit Verwaltungsstandorten Normannen- und Gotlindestraße, Archivzentrum sowie Stasi- Museum	in Umsetzung	
Ehemaliger Urnenfriedhof an der Rudolf-Reusch- Straße	Querungshilfen Rathausstraße, Rudolf-Reusch-, Ruschestraße, der grünen Verbindungachse zwischen Rathauspark und Verwaltungsstandort Normannen-/ Ruschestraße	Steht aus	

Rutnikstraße	Aufwertung der Grünfläche/ Entwicklung einer Promenade Verbindungsachse zwischen Stadtpark Lichtenberg und Wohnquartier/ öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität	Steht aus	
Hans-Zoschke-Stadion	Aufwertung der Randbereiche, Zugangsbereiche	in Umsetzung	
Roedeliusplatz	Umstrukturierung der Verkehrsflächen nördlich des Roedeliusplatzes, Aufwertung der Platzsituation, Pflege der Grünanlage	In Umsetzung	
Freiaplatz	Akzentuierung der Zugangsbereiche	umgesetzt	
Zentralfriedhof Friedrichsfelde einschließlich Vorplatz	Gestaltung des Vorplatzes, Aufwertung und Pflege der Grünanlage	Steht aus	
Alte Frankfurter Allee/ Siegfriedstraße Süd	Umstrukturierung und Gestaltung des Straßenraumes, Schaffung einer Platzsituation, Verbesserung der Aufenthaltsqualität	Steht aus	

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation und der Straßenraumgestaltung im Gebiet FAN in den kommenden Jahren sind insbesondere an folgenden räumlichen Schwerpunkten erforderlich:

#### 4.6.2 Campus für Demokratie und Umgebung

Um den Campus für Demokratie auf dem ehemaligen MfS Areal als wichtigen Ort der Berliner Erinnerungslandschaft entwickeln zu können, ist eine Neuordnung und Neugestaltung der Erschließung und Durchwegung des Blockinnenbereichs notwendig. Im Einzelnen sollten dazu folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Herstellung eines Mindestangebots an öffentlichen Straßen im Block zur Sicherung einer dauerhaften geordneten Erschließung
- weitgehende Herausnahme des motorisierten Individualverkehrs aus dem Block, Erreichbarkeit nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie einzelne zugelassene Fahrzeuge
- keine Wiedernutzung früherer Stellplatzanlagen im Hofbereich der Häuser 15/16, stattdessen - wie im Hofbereich zur Magdalenenstraße - Entsiegelungsmaßnahmen
- dauerhafte Anordnung von Abstellmöglichkeiten von Reisebussen außerhalb des Campus
- Prüfung einer Sperrung der Normannenstraße für den Durchgangsverkehr, Einrichtung von erweiterten Gehwegflächen vor der HOWOGE-Arena „Hans-Zoschke“ und einem möglichen Museums- und Kulturkomplex in Haus 18, Zufahrt nur für Busverkehr und Sonderverkehr.

Um den Wegfall von Stellplätzen im Blockinnenbereich teilweise zu kompensieren und um auf das, durch die geplante Wiedernutzung von zurzeit leerstehenden Gebäuden sowie den Ligabetrieb in der HOWOGE-Arena „Hans-Zoschke“ zu erwartende weitere Verkehrsaufkommen zu reagieren, sollte das für die Ruschestraße erarbeitete Stellplatzkonzept<sup>99</sup> soweit wie möglich umgesetzt werden.

Da diese Maßnahme nur eine sehr begrenzte Zahl neuer PKW-Stellplätze schaffen wird und keine weiteren Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen, bedarf es anderer Lösungen, die vorrangig auf den Umweltverbund und die heute bereits gute Erschließung mit dem ÖPNV setzen.

Ein wichtiges Element ist in diesem Sinne die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur durch die Errichtung von sicheren und überdachten Abstellanlagen sowie einer Fortführung des Radstreifens auf der Fahrbahn der Ruschestraße zwischen Normannenstraße und Bornitzstraße als Lückenschluss im Radwegenetz.

#### 4.6.3 Gotlindestraße und Anbindung Lindenhof

Die Verkehrsführung in der Gotlindestraße westlich der Siegfriedstraße ist durch beidseitiges Parken, den schmalen Straßenquerschnitt und die erneuerungsbedürftige Fahrbahn, die besonders den Radverkehr beeinträchtigt, stark eingeschränkt. Es gibt immer wieder Konflikte bei entgegenkommenden Fahrzeugen. Insgesamt bedarf dieser Bereich einer Anpassung des Straßenquerschnitts an die aktuellen Bedürfnisse. So fehlt in Teilbereichen ein Gehweg, in Höhe der Kita Villa Mila fehlt eine Querungshilfe.

Hierfür ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das auch die Funktion der Gotlindestraße als „Grünes Band“ (siehe Kapitel 4.4.3) berücksichtigt und im Rahmen einer grundhaften Erneuerung umzusetzen.

Die Gotlindestraße östlich der Siegfriedstraße ist durch zusätzlichen Verkehr zu und vom Neubaugebiet Lindenhof sowie durch Konflikte vor der Kita Singemäuse geprägt. Durch eine fehlende Abbiegemöglichkeit von der Siegfriedstraße in die Rüdigerstraße kommt es zudem zu unnötigem Durchgangsverkehr in der Gotlindestraße.

Für diesen Bereich ist ein Verkehrskonzept zu entwickeln, das Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung ggf. durch Anpassung der Querschnitte sowie zur Verkehrsberuhigung vorsieht. Hierbei ist besonders der nicht motorisierte Verkehr zu berücksichtigen. Dabei kann auf das Verkehrs- und Freiflächenkonzept Dankwartstraße/Ortliebstraße zurückgegriffen werden<sup>100</sup>.

Zur besseren Anbindung des Lindenhofs sollten - neben der in Planung befindlichen Buslinie (siehe Kapitel 3.8.6) - alternative Mobilitätsangebote, wie Car- und Bikesharing, geprüft werden. Zur Einrichtung einer Nextbikestation am Eingang zum Landschaftspark Herzberge gab es bereits Abstimmungen mit dem Bezirksamt Lichtenberg. Zur Einrichtung von Ridesharing-Angeboten laufen derzeit Gespräche zwischen HOWOGE und der Klimaschutzbeauftragten des Bezirksamts Lichtenberg.

99 Gruppe Planwerk: Ergänzungsgutachten zur Stellplatzuntersuchung für die Liegenschaft Ruschestraße 103 im Bezirk Lichtenberg von Berlin, 2017

100 Büro Jörg Hollricher: Verkehrs- und Freiflächenkonzept für das Untersuchungsgebiet Dankwartstraße / Ortliebstraße, 2018

#### 4.6.4 Alte Frankfurter Allee mit Hubertusbad, Siegfriedstraße, Gudrunstraße

In der Alten Frankfurter Allee treffen auf engem Raum Fuß- und Radverkehr mit Pkw und Kleinbussen zusammen. Da sich gegenüber dem Eingang zum S- und U-Bahnhof Lichtenberg ein Dialysezentrum befindet, stehen oft Fahrzeuge der Patient\*innenfahrdienste in zweiter Reihe und erschweren das Durchkommen in dem durch beidseitiges Parken schon sehr beengten Straßenraum. Ein Konzept zur temporären Umgestaltung dieses Bereichs (siehe Kapitel 4.4.3) sollte Vorschläge für eine Entschärfung dieser Situation beinhalten.

In der südlichen Siegfriedstraße ist die Verkehrsführung aufgrund der dort fahrenden Straßenbahn und des beidseitigen ruhenden Verkehrs oft eingeschränkt. Hinzu kommt das Fehlen einer sicheren Verkehrsführung für Radfahrende sowie das Kopfsteinpflaster im Kreuzungsbereich. Auch fehlt dort eine abgesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger\*innen. Bereits im Vorgriff auf den geplanten Umbau durch die BVG sollte eine (Zwischen-) Lösung zur Verbesserung der Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr gesucht werden.

Mit der BVG soll geprüft werden, ob es im Bereich der Alten Frankfurter Allee einen geeigneten Standort für einen Mobilitätshub mit den entsprechenden Sharing-Angeboten gibt, der den geplanten Hub am Vorplatz östlich des Bahnhofs Lichtenberg ergänzen könnte.

Im Rahmen eines Konzepts zur Umgestaltung der Gudrunstraße (siehe Kapitel 4.4.3) sollte die Anlage eines Radwegs sowie die Neuordnung der Verkehrsflächen und insbesondere der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden.

#### 4.6.5 Frankfurter Allee

Für den Abschnitt der Frankfurter Allee zwischen Möllendorffstraße und Lichtenberger Brücke soll ein einheitliches Verkehrs- und Gestaltungskonzept für den gesamten Straßenquerschnitt, inklusive nördliche und südliche Gehwege, entwickelt werden (siehe Kapitel 4.4.3). Hierbei sollten die Radwege in den Bereich der Fahrbahnen verlegt und eine dem Berliner Mobilitätsgesetz entsprechende Breite und Gestaltung erhalten. Fahrspuren sollten entsprechend verschmälert und die Kreuzungsbereiche angepasst werden.

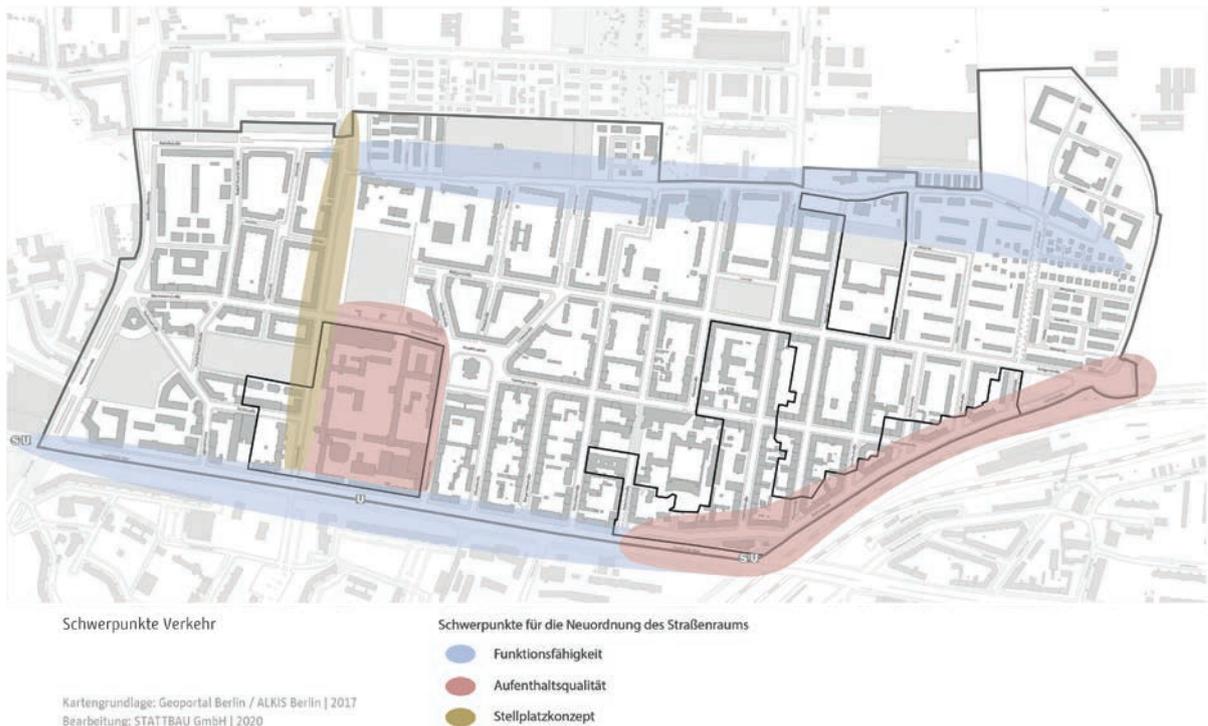
#### 4.6.6 Gebietsübergreifende Maßnahmen

Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes sollten weiter umgesetzt werden, um langfristig den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

Zur Förderung des Radverkehrs sollten vor allem die Kreuzungsbereiche so ausgestaltet werden, dass eine sichere Verkehrsführung bei Abbiegesituationen der Radfahrenden gewährleistet ist. Die Beschilderung der Radverkehrsanlagen, insbesondere die Nebenroutenbeschilderung, sollte noch ausgebaut werden.

Bei allen Baumaßnahmen sollte auf eine Verbesserung der Barrierefreiheit geachtet werden. Auch sollten, wo möglich, Bänke für Ruhepausen aufgestellt werden.

Eine Machbarkeitsstudie zur Parkraumbewirtschaftung wurde letztmalig 2016 erstellt. Wenn sich im Rahmen einer Aktualisierung ergeben sollte, dass sich die Situation im Gebiet FAN seither verändert hat und eine Parkraumbewirtschaftung zu einer Verbesserung der Verkehrssituation beitragen könnte, sollten entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.



## 4.7 Klima- und Umweltschutz

### 4.7.1 Zielerreichung

#### Modellprojekte

Zu Beginn der Aktivitäten im Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ FAN wurde das Leitbild eines gesunden sowie ökologischen Modellquartiers mit besonderen Orten formuliert. Im Bereich Ökologie wurde damit der Fokus auf Modellprojekte gelegt, von denen mehr als die Hälfte realisiert wurden:

Die **modellhafte Sanierung** (inklusive ökologischer Komponenten) des **Kreativitätsgymnasiums** (heute Selma-Lagerlöf-Schule) einschließlich Turnhalle wurde abgeschlossen.

Die HOWOGE hat auf dem **Lindenhof** ein **neues Wohnquartier** mit über 550 Wohnungen geschaffen. Die Neubauten entsprechen dem KfW-Standard 55, womit durch optimierte Heiztechnik und Wärmedämmung deutlich weniger Energie verbraucht wird, als in konventionellen Wohnhäusern. Die Energie- und Wärmerversorgung erfolgt über zwei Blockheizkraftwerke.

Im Jahr 2017 wurde ein **Regenwassermanagement-Konzept** durch das Büro UBB Umweltvorhaben erstellt. Im Hinblick auf die Eigenschaften des Gebietes (z.B. wasserundurchlässige Böden, Nord-Süd-Gefälle) und zunehmende Starkregenereignisse empfiehlt das Konzept eine deutliche Reduzierung des Regenwasserabflusses. Vorgeschlagene Maßnahmen wurden bisher noch nicht realisiert.

Ein **ökologischer Umbau des ehemaligen MfS-Areals** ist bisher nicht erfolgt, ebenso wenig die Umsetzung **grundstücksübergreifender energetischer Sanierungsmaßnahmen** in einem Gebiet mit heterogener Eigentumsstruktur. Es fanden lediglich Untersuchungen zum Energieeinsparpotential sowie Beratungen von Eigentümer\*innen in zwei Modellblöcken statt. Jedoch zeigten die Privateigentümer\*innen wenig Interesse an der Umsetzung der Maßnahmen - auch weil es bisher keine geeigneten Instrumente für eine sozialverträgliche energetische Sanierung durch Einzeleigentümer\*innen gibt.

#### Altlasten

Seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Gebiet FAN auf 24 Grundstücken Altlasten identifiziert. Im Zuge von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die Bodenverunreinigungen bisher auf elf Grundstücken entfernt (siehe Kapitel 3.10.1).

#### Energetische Maßnahmen und Einsatz erneuerbarer Energien

Durch die bauliche Verdichtung des Gebietes, die Erweiterung der lokalen sozialen Infrastruktur und den Ausbau der Versorgungsfunktion vor Ort entwickelte sich das Gebiet entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“, was zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes geführt hat.

Darüber hinaus erfolgte die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes im Rahmen der Gebäudesanierung (Wechsel der Energieträger, Wärmedämmung, Austausch der Fenster, neue Heizanlagen). Dadurch konnte der Energiebedarf zwischen 1990 und 2012 um rund 20 %, die CO<sub>2</sub> Emissionen um rund 32 % gesenkt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Werte durch Sanierungsmaßnahmen in den Jahren seit 2012 weiter gesunken sind.

Andere Maßnahmen, wie zum Beispiel der dezentrale Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder der Einsatz erneuerbarer Energien wurden nur in Einzelfällen umgesetzt (siehe Kapitel 3.10.6). Das große Solarenergiepotential des Gebiets FAN wurde jedoch noch nicht ausgeschöpft, da es an größeren Projekten und Initiativen privater und öffentlicher Eigentümer\*innen mangelt.

Das Ziel einer Vorbildwirkung für das Land Berlin konnte nur bedingt erreicht werden. Zwar wurde auf dem Dach des Finanzamtes eine PV-Anlage errichtet, das Kreativitätsgymnasium unter Beachtung energetischer Komponenten saniert und Neubauprojekte der HOWOGE mit neuen energetischen Standards und einer optimierten Wärmeversorgung realisiert. Jedoch sind die Strahlkraft und Vorbildwirkung dieser Maßnahmen begrenzt. Andere öffentliche Gebäude wurden bisher nicht energetisch ertüchtigt, zumal das Facility Management des Bezirks viele Liegenschaften als ungeeignet für die energetische Ertüchtigung bewertet.

## **Dialog mit Mietshauseigentümer\*innen und Mieter\*innen zu Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen – energetisches Modellprojekt**

In einem Quartier innerhalb des Sanierungs- und Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ wurden den vorrangig privaten Eigentümer\*innen und den Mieter\*innen Energieberatungen angeboten. Dazu gehörten die Analyse des Ist-Zustandes sowie die Ermittlung von möglichen Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen. In diesem bislang berlinweit in dieser Form einzigartigen Projekt wurden Erkenntnisse über die energetische Sanierungsrate im privaten Mehrfamilienmietshausbestand sowie die Umsetzung von grundstücksübergreifenden Maßnahmen gewonnen. Diese Kenntnisse haben die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten in Berlin beeinflusst.

## **Umgang mit Regenwasser und Trockenheit**

Durch Starkregenereignisse und wiederkehrende Trockenheit in den vergangenen Jahren ist nicht nur die öffentliche Aufmerksamkeit für den Umgang mit Regenwasser gestiegen, sondern auch die Bereitschaft die Komponente Regenwasser im laufenden Entwicklungsprozess mitzudenken. Wie bereits erwähnt, wurde im Jahr 2017 ein Regenwassermanagement-Konzept<sup>101</sup> erstellt, das umfangreiche Maßnahmen auf Gebäude-, Grundstücks- und Quartiersebene empfiehlt (siehe Kapitel 3.10.3). Eine Schwierigkeit bei der Umsetzung ist die zum Teil nicht geklärte Zuständigkeit.

## **Lärminderung und Luftreinhaltung**

Mit der Lärminderungsplanung hat die Senatsverwaltung bereits im Jahr 2008 ein Maßnahmenpaket für das Gebiet FAN festgelegt. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden zu einem großen

101 UBB: Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Stadtbau- und Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord, 2017

Teil umgesetzt. Dadurch kommt es lokal zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung, ohne dass die verkehrlichen Funktionen des Hauptstraßennetzes wesentlich beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Luftreinhaltung wurden bisher nicht durchgeführt. Zwar handelt es sich beim Gebiet FAN um kein stark emissionsbelastetes Stadtquartier<sup>102</sup>. Jedoch werden bestimmte Teilräume (z.B. die Frankfurter Allee) als luftbelastet wahrgenommen, was auf fehlendes Stadtgrün, eine hohe Verkehrsbelastung und Lärmemissionen zurückzuführen ist.

## Mobilität und Verkehr

Die Schaffung von Alternativen zur privaten Autofahrt (Bikesharingangebote) sowie gute Fuß- und Radwegeverbindungen wurden erfolgreich, teilweise mit berlinweiter Ausstrahlung, umgesetzt. Für die Standorte SANA-Klinikum (Alte Frankfurter Allee) und Wohnquartier Lindenhof wurden Impulse für die Umsetzung von konkreten Maßnahmen gesetzt.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren wurden Mobilitätskonzepte für Kitastandorte in der Rathausstraße, der Rudolf-Reusch-Straße und im Lindenhof entwickelt, um Eltern und Erzieher\*innen den Verzicht auf das Auto zu erleichtern.

## Stand der Zielerreichung

Standort	Maßnahme	Status	Bemerkung
24 Flurstücke im Gebiet FAN	Altlastensanierung- bzw. Beseitigung	in Umsetzung	passiert im Zuge von Baumaßnahmen
Lindenhof	Ökologisches Modellquartier Lindenhof	umgesetzt	Bau der Wohnhäuser nach KfW-55-Standard und Installation von 2 BHKWs
Bildungscampus Rüdigerstraße	Sanierung des Kreativitätsgymnasiums	umgesetzt	
Modellblöcke	Umsetzung grundstücksübergreifender energetischer Sanierungsmaßnahmen	nicht erledigt bzw. nicht umsetzbar	fehlendes Interesse der Einzigeigentümer*innen
MfS-Areal	Ökologischer Umbau ehemaliges MfS-Areal	nicht erledigt	komplexe Gemengen- und Interessenlage
Gesamtes Quartier	Erstellung Regenwassermanagementkonzept	umgesetzt	bisher keine Maßnahmenumsetzung
Gesamtes Quartier	Erstellung energetisches Quartierskonzept	umgesetzt	bisher keine Maßnahmenumsetzung
Bestimmte Straßenabschnitte	Lärminderungsmaßnahmen	umgesetzt	Maßnahmendurchführung ohne Einfluss auf Verkehrsfluss, weitere Maßnahmen notwendig

<sup>102</sup> SenUVK: Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)

## 4.7.2 Maßnahmenvorschläge

Im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ wurden seit 2011 modellhafte Projekte zur Anpassung an ökologisch-klimatische Veränderungen umgesetzt, die Potentiale des Quartiers als Ganzes aber noch nicht erschlossen. Daher wird für den Themenbereich Klima- und Umweltschutz empfohlen, den Fokus auf die Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen aus den beiden vorliegenden Konzeptstudien in bestimmten Schwerpunktbereichen zu legen.

### Nutzung von Solarenergie

Das energetische Quartierskonzept bescheinigt dem Gebiet FAN große Solarpotentiale, die bisher größtenteils ungenutzt sind. Die öffentliche Hand und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen könnten hier im Bereich der Solarenergie beispielhaft tätig werden. Alle Gebäudedächer in den Schwerpunktbereichen sind laut Berliner Solaratlas gut bis sehr gut für die Installation von solartechnischen Anlagen geeignet.<sup>103</sup>

Daher wird empfohlen, in Zusammenarbeit mit den Eigentümer\*innen dieser Gebäude das Solarpotential genauer untersuchen zu lassen, Konzepte für die Nutzung von Solarenergie zu entwickeln und ggf. umzusetzen. Dies gilt sowohl für die solarthermische Nutzung zur Warmwasseraufbereitung als auch für photovoltaische Anlagen. Hierbei sollten auch Finanzierungsmodelle wie Mieterstrom geprüft werden.

Im Falle von Denkmälern und ggf. in der Umgebung von Denkmälern ist dabei jeweils die denkmalrechtliche Zulässigkeit zu prüfen.

### Nachhaltiger Umgang mit Regenwasser

Es wird empfohlen, den Oberflächenabfluss von Regenwasser zu reduzieren, um das Gebiet FAN besser an Starkregenereignisse bzw. Trockenheit und ihre Folgen anpassen zu können. Dazu wird empfohlen, auf Grundstücks- sowie Gebäudeebene den Abfluss des Regenwassers durch Versickerung, Verdunstung und Wiederverwendung zu reduzieren:

- Verdunstung durch extensive und/oder intensive Gründächer
- (zeitlich gestaffelte) Versickerung und Verdunstung durch Ableitung des Regenwassers in Mulden-Rigolen-Systeme auf den Grundstücken
- Speicherung und Wiederverwendung von Regenwasser im Haushalt für Aktivitäten ohne Trinkwasserqualität (z.B. Wäsche waschen; Toilettenspülung) oder in der Freiflächenpflege

Zudem sind Flächen - auch solche des ruhenden und aktiven Autoverkehrs - in den Schwerpunktbereichen teil- bis vollversiegelt. Durch die Teilentsiegelung dieser Flächen besteht die Möglichkeit, den Oberflächenabfluss des Regenwassers weiter zu reduzieren, um somit die Kanalisation bei Starkregenereignissen zu entlasten und lokale Überschwemmungen insbesondere im südlichen Bereich des Gebiets FAN zu verhindern. Diese Entsiegelungsmaßnahmen werden auch für den öffentlichen Straßenraum empfohlen.

<sup>103</sup> Siehe Karte Klimaanpassungen und Modellprojekte

## Mobilität und Verkehr

Die bereits abgestimmten Nextbike-Stationen an den Standorten SANA-Klinikum/Alte Frankfurter Allee und am Standort Lindenhof (Eingang Landschaftspark Herzberge) sind umzusetzen.

Am Standort Lindenhof sollte eine Sharingstruktur - insbesondere auch mit Ridesharing - geschaffen werden. Zur Aufklärung der Wohnbevölkerung sollte ein Modellprojekt mit Aktionen rund um das Thema Sharing durchgeführt werden. Dabei könnten, in Zusammenarbeit mit verschiedenen Mobilitätsdienstleister\*innen, Angebote zum Testen angeboten werden.

Eine Aufklärungskampagne im gesamten Gebiet zum Thema Elektromobilität sollte durchgeführt und die Schaffung von Ladeinfrastruktur vorangetrieben werden.

### 4.7.3 Schwerpunktbereiche

Integrierte ökologisch-klimatische Maßnahmen können wirkungsvoller auf größeren zusammenhängenden Flächen umgesetzt werden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass integrierte und grundstücksübergreifende Projekte am fehlenden Interesse unterschiedlicher Einzeleigentümer\*innen scheitern können (siehe energetische Modellblöcke). Dafür wären neue Instrumente und Anreize notwendig. An öffentlichen Standorten und in den Beständen der landeseigenen Wohnungsgesellschaften sowie von Genossenschaften erscheinen die Realisierungschancen höher.

Deshalb werden die folgenden Schwerpunktbereiche für eine Umsetzung von ökologisch-klimatischen Maßnahmen empfohlen:

Gebiet	Eigentümer
„Lockere Stadt“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsbaugenossenschaften</li> </ul>
Wohnungsbau 20/30er Jahre an der Siegfriedstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Degewo AG</li> </ul>
Grundschule auf dem lichten Berg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezirksamt Lichtenberg</li> </ul>
Wohngebäude Gotlindestraße / zwischen Plonz- und Atzpodienstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HOWOGE</li> </ul>
Agentur für Arbeit/Bundesverwaltungsamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bund, Land/Bezirk</li> </ul>
Genossenschaftsgebäude Möllendorfstraße / Rutnikstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsbaugenossenschaft</li> </ul>
Campus für Demokratie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bund,</li> <li>▪ Land/Bezirk,</li> <li>▪ Privat</li> </ul>

Im Zuge möglicher Aufstockungen von Bestandsgebäuden (siehe Kapitel 4.1.2) bietet sich die Realisierung bzw. Mitplanung von ökologisch-klimatischen Maßnahmen an. Dabei ist zu prüfen, welche Dächer sich eher für eine Dachbegrünung und welche sich für eine Installation von solartechnischen Anlagen eignen bzw. ob sich diese Maßnahmen kombinieren lassen oder aber, welche Maßnahme Priorität haben sollte.

Die Schule auf dem lichten Berg bietet sich als Modellprojekt für den ökologisch-klimatischen Umbau einer öffentlichen Liegenschaft an. Hier sind die Ausschöpfung verschiedener Potentiale zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Nutzung von erneuerbaren Energien, kombiniert mit Umweltbildung möglich. So sollte die Nutzung von Solarenergie auf der neu zu errichtenden Schulsporthalle und dem modularen Ergänzungsbau, ggf. auch auf dem Bestandsgebäude erfolgen. Letzteres muss energetisch saniert werden. Die notwendige Umgestaltung der Freianlagen bietet zudem die Möglichkeit der Umsetzung eines integrierten Regenwassermanagements.

Der Campus für Demokratie stellt auf Grund der heterogenen Eigentumsstruktur eine Ausnahme bei den Schwerpunktbereichen dar. Zwar haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass aufgrund der komplexen Gemengen- und Interessenlage die Realisierbarkeit von übergreifenden Projekten schwierig ist, dennoch dürfen bei der städtebaulichen und funktionalen Umstrukturierung des ehemaligen MfS-Blocks ökologische Aspekte nicht außer Acht gelassen werden.

Wichtige Ansatzpunkte zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation liegen in der Entsiegelung bzw. ökologischen Aufwertung von Hofabschnitten (Höfe 3, 4, 7, 8, 11) und der Begrünung von Dächern und Fassadenabschnitten (z.B. Haus 18, mögliche Neubauten). Des Weiteren ist es notwendig, die Haustechnik und Energieversorgung auf den Stand der Technik zu bringen. Dies gilt insbesondere im Kontext des Baus des Archivzentrums, der Veränderungen in der Wärmeversorgung des Blockes erforderlich machen wird. Daneben sind weitere, die Energiebilanz der einzelnen Bauten verbessernde Maßnahmen einzusetzen.



## 5. MASSNAHMENÜBERSICHT

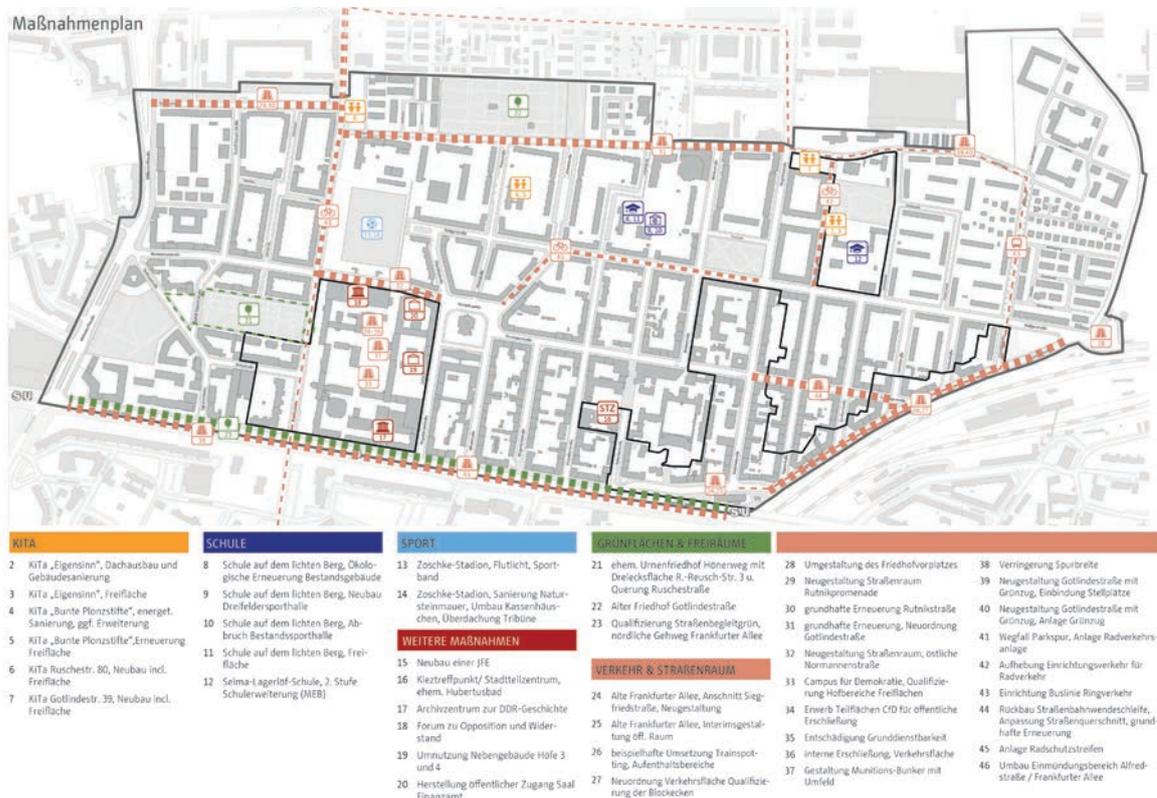
In einer Übersicht im Anhang sind - auf Basis der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB - die geschätzten Kosten aller im integrierten Stadtentwicklungskonzept als noch umzusetzen dargestellten Maßnahmen sowie der voraussichtliche Aufwand zur weiteren Steuerung des Sanierungs- und Fördergebiets „Nachhaltige Erneuerung“ 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 Maßnahmenübersicht 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 12/2019) ermittelt.

Im Rahmen des Sanierungs- und Förderverfahrens „Nachhaltige Erneuerung“ wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht jährlich fortgeschrieben und an den aktuellen Verfahrensstand angepasst. Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthaltenen Kostenschätzungen werden durch Gutachten und Planungen untersetzt bzw. präzisiert.



## 6. ERFORDERNIS ZUR VERLÄNGERUNG DES SANIERUNGSRECHTS

Seit März 2011 sind Teilbereiche des nach § 171b festgelegten Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt (12. Rechtsverordnung vom 15.03.2011, GVBl. Nr. 9 vom 31.03.2011, S. 90). Nach dem Senatsbeschluss vom 15.03.2011 sollen die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord in der Frist von 10 Jahren durchgeführt werden. Die Durchführungsfrist endet demnach am 31.03.2021, wenn sie nicht gemäß § 143 Abs. 3 Satz 4 BauGB verlängert wird. Im Ergebnis der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für das Gebiet Frankfurter Allee Nord ist die Verlängerung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet um weitere fünf Jahre erforderlich, weil wesentliche Sanierungsziele in den vergangenen 10 Jahren noch nicht erreicht wurden. Für das Sanierungsgebiet sind dies insbesondere:

- Eine der Versorgungsfunktion des NVZ rund um den U-Bahnhof Lichtenberg angemessene Entwicklung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere durch die Verhinderung einer Konzentration von Vergnügungsstätten (Wettannahmestellen, Spielhallen) mittels Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Aufwertung der Alten Frankfurter Allee durch Neuordnung der Verkehrsflächen und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie Neugestaltung der Gudrunstraße;
- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Hubertusbades für stadtteilbezogene Nutzungen;
- Beseitigung des immensen Leerstands im Block 40 (ehemaliger MfS-Block) durch Etablierung neuer Nutzungen;
- Umfassende Bodenordnung zur Herstellung baurechtskonformer Zustände und einer öffentlichen verkehrlichen Erschließung innerhalb des Blocks 40;
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Archivzentrums des Bundesarchivs einschließlich des dafür notwendigen Grunderwerbs;
- Verbesserung der kleinräumlichen ökologischen und klimatischen Situation im Block 40 durch Maßnahmen im Freiraum;
- Behebung der Angebotsdefizite bei der Versorgung des Gebietes mit Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur;
- Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Dietlinde- /Gotlindestraße

Im Bereich des Blocks 40 haben sich aufgrund der Bemühungen um die Entwicklung und Profilierung des „Campus für Demokratie“, an denen die Bundesrepublik Deutschland, das Land Berlin und der Bezirk Lichtenberg beteiligt sind, die Sanierungsziele seit ihrer letzten Fortschreibung im Jahr 2013 in wesentlichen Teilen verändert und konkretisiert. Hierzu wird auf das Blockkonzept verwiesen, das der als Anhang beigefügten Unterlage der Planergemeinschaft eG „Block 40 in Berlin-Lichtenberg, Campus für Demokratie, Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele, September 2020“ zu entnehmen ist. Dieses Blockkonzept ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Die Finanzierung der beabsichtigten Maßnahmen im Sanierungsgebiet soll auch in den nächsten 5 Jahren über das Leitprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ sichergestellt werden.

## 7. ANHANG

### Karten

- Gebietskulisse
- Eigentumsstruktur
- Bauzustand
- Soziale Infrastruktur
- Kulturelle Infrastruktur
- Öffentliche Grünflächen und Grünes Netz Nord
- Zustand der Freiflächen im Sanierungsgebiet
- Straßenraum und Fußverkehr
- Radverkehr
- Solaranlagen und Eignung der Gebäude
- Potentiale Neubau und ergänzendes Bauen
- Soziale Infrastruktur - Zielerreichung
- Öffentliche Grün- und Freiflächen - Zielerreichung
- Klimaanpassung und Modellprojekte

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

#### Maßnahmenplan

#### Maßnahmenübersicht

#### Ergebnisse der Abwägung der TÖB-Beteiligung

#### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Veröffentlichte Informationen [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de)

#### Ausstellung Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Sanierungsrahmenplan nördlicher Sanierungsbereich, 2014

#### Sanierungsrahmenplan südöstlicher Sanierungsbereich, 2014

#### Block 40 in Berlin-Lichtenberg „Campus für Demokratie“, Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele, 2020