

Integriertes Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung der „Friedhöfe Nordend“ im Ortsteil Rosenthal



Ausschuss „Stadtentwicklung und Grünanlagen“ am 09.03.2021





- Anlass und Ziel der Untersuchung
- Prozess
- Aktueller Arbeitsstand
 - Vorklärungsphase und Analyse
 - Leitbildorientierung
 - Nutzungskonzept
 - Städtebauliches Konzept
- Ausblick



- Dynamischer Wohnungsmarkt
- Entwicklungsinteressen div. Akteure
- Friedhofsentwicklungsplan (2006)
- Bezirkliches Wohnbaukonzept Pankow (2016)

→ Erarbeitung eines integrierten Gesamtkonzeptes:

- **städtebauliches Konzept** für Wohnbebauung auf den Friedhofsflächen (innerhalb des Konzeptbereiches)
- zukunftsfähiges **Nutzungskonzept** für das Plangebiet (u.a. grüne Nachnutzung für östliche Friedhofsflächen, Nutzungsperspektiven für den BVG-Betriebshof/ das Nordenddreieck, Standort(e) für soziale Infrastruktur)

Friedhofsentwicklungsplan (Stand 2019)



-  Friedhofsgrenze (Stand 2006)

- Planungsabsichten / Potenziale**
-  Teilflächenbezeichnung analog textlicher Fassung (1 von 5)
-  Erhalt Friedhof
-  Friedhofspark

- Grüne Nachnutzung**
-  Grün- und Freifläche nicht öffentlich zugänglich
-  Grün- und Freifläche öffentlich zugänglich
-  sonstige Nachnutzung als Grün bzw. Freifläche
-  Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Berliner Naturschutzg.

- Bauliche Nachnutzung**
-  Wohnungsbau
-  Soziale Infrastruktur
-  Gewerbe
-  sonstige bauliche Nachnutzung

- Sonstige Nachnutzung**
-  Sonstige Nachnutzung (unbestimmt)

Besondere Vegetationsmerkmale, Wald- & Gehölzflächen

(Stand 29.10.2020)



Legende

- Allee
- Altbaum-Reihe
- markante Altbäume, bzw. Altbaumbereiche
- Wald- und Gehölzflächen mit besonders dichtem Unterwuchs
- Wald- und Gehölzflächen
- lockerer Baumbestand (kein Kronenschluß)
- vereinzelt Bäume
- Verkehrsflächen, Straßen, Wege und Lagerflächen
- Gebäude



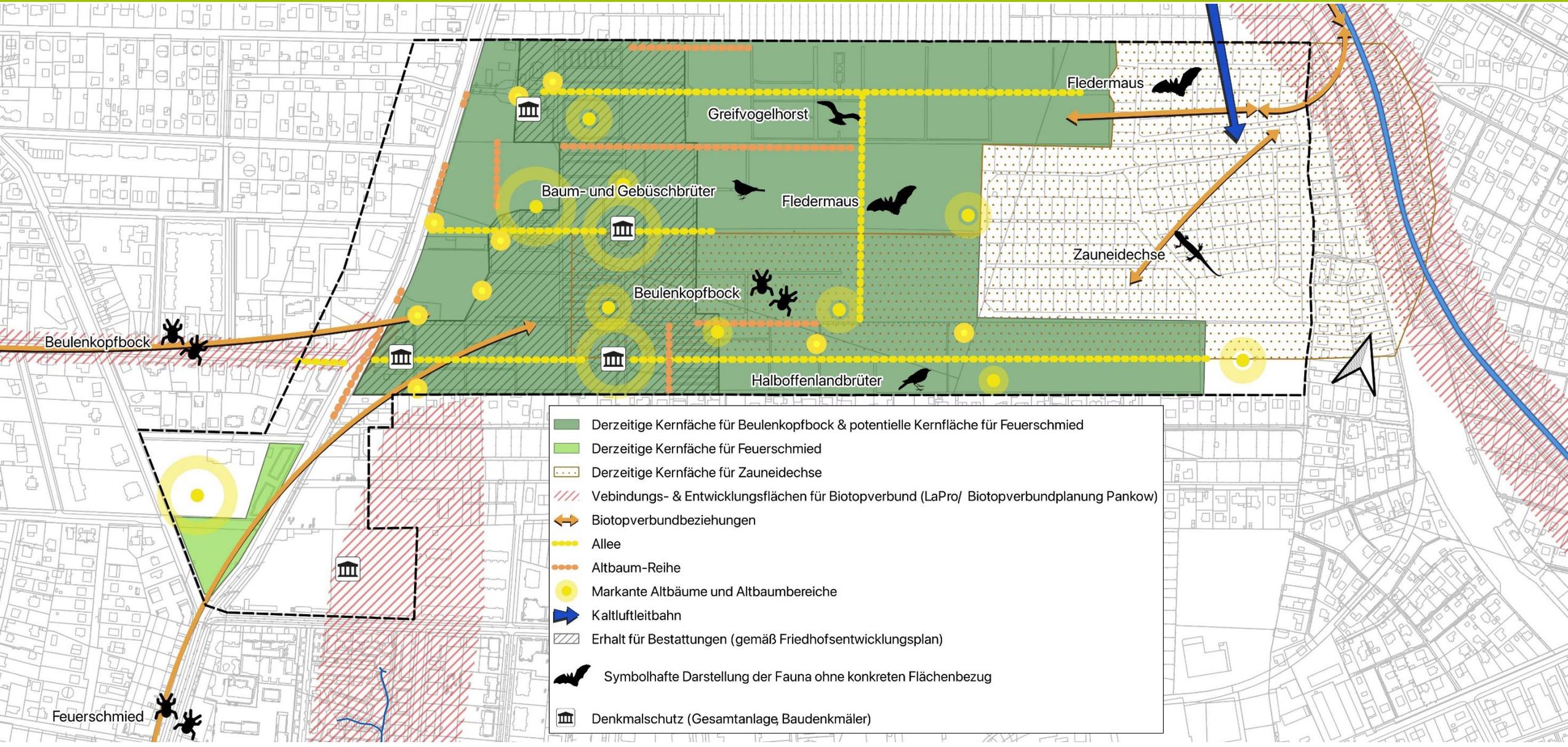
Baumarten

BAH = Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 BWS = sonstige Baumweiden (*Salix spec.*)
 ELA = Europäische Lärche (*Larix decidua*)
 FIS = sonstige Fichten (*Picea spec.*)
 GBI = Gemeine Birke (*Betula pendula*)
 GES = Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 GKI = Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)
 HBU = Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 NHS = sonstige Nadelbaumarten
 PAP = Pappel (*Populus spec.*)
 PAS = Pappel (*Populus spec.*)

RBU = Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 REI = Roteiche (*Quercus rubra*)
 RKA = Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 RO = Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 ROB = Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 SAH = Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 SEI = Stieleiche (*Quercus robur*)
 SNA = sonstige Nadelbaumarten
 WLI = Winterlinde (*Tilia cordata*)
 (XXX) = Nebenbaumarten

Landschaftsökologische Merkmale und Qualitäten

(Stand 29.10.2020)



- Derzeitige Kernfläche für Beulenkopfböck & potentielle Kernfläche für Feuerschmied
- Derzeitige Kernfläche für Feuerschmied
- Derzeitige Kernfläche für Zauneidechse
- Verbindungs- & Entwicklungsflächen für Biotopverbund (LaPro/ Biotopverbundplanung Pankow)
- Biotopverbundbeziehungen
- Allee
- Altbaum-Reihe
- Markante Altbäume und Altbaumbereiche
- Kaltluftleitbahn
- Erhalt für Bestattungen (gemäß Friedhofsentwicklungsplan)
- Symbolhafte Darstellung der Fauna ohne konkreten Flächenbezug
- Denkmalschutz (Gesamtanlage, Baudenkmäler)

Konstituierende Strukturen/ Stärken und Chancen



Potenzialflächen

- Kulisse für städtebauliches Konzept auf Friedhofsflächen
- Potenzialflächen westlich der Dietzgenstraße
- Potenzialflächen BVG-Betriebshof und nördlich angrenzende Flächen
- Potenzialfläche Nordenddreieck

Friedhofsflächen/ ökologische Belange

- denkmalgeschützte Friedhofsflächen
- Eingangssituation ehem. Friedhofserweiterungsfläche
- denkmalgeschützte Friedhofskapellen
- langfristig zu erhaltende Friedhofsfigur
- dicht bewachsene Gehölzflächen
- Allee / markante Altbaumbereiche
- Sichtachsen (Friedhofsflächen und Nordenddreieck)

Erschließung

- Gute Erschließung (ÖPNV/ MIV) durch Anbindung an Dietzgenstraße
- Rad- und Fußwegeverbindung über Nordgraben
- neue Hauptverkehrsstraße (Planung FNP)

Schwächen und Defizite/ Handlungsbedarfe



städtetypische/ funktionale Missstände (Korridor Dietzenstraße)

-  tlw. untergenutzte Flächen, fehlende städtebauliche/ (frei)räumliche Qualitäten
-  Leerstand denkmalgeschützter BVG-Betriebshof
-  Grünfläche Nordenddreieck mit geringer Aufenthaltsqualität

Friedhofsflächen

-  untergenutzte Fläche, tlw. in pflgebedürftigem Zustand
-  öffentlich schlecht wahrnehmbare Eingangssituation

Erschließung

-  Dietzenstraße: Barrierenfunktion/ Lärmquelle/ defizitäre Rad- und Gehwegeinfrastruktur/ ggf. Verbreiterung des Straßenraums durch zukünftige Tram-Verlängerung
-  Defizitäres, tlw. informelles/ halböffentliches Erschließungssystem mit ungesteuerter Wohnbautätigkeit



Stadt weiterentwickeln

- Neubebauung entlang (bestehender) Erschließungsachsen
- Potenziale auf Friedhofsflächen östlich der Dietzgenstraße
- ggf. behutsame Randbebauung Dietzgendreieck
- Denkmalgerechte Entwicklung des BVG Betriebshofes städtebauliche Neuordnung und Neubebauung der Flächen nördlich des Betriebshofes
- Nachverdichtung bestehender Strukturen westlich der Dietzgenstraße, Stärkung einer städtebaulichen Kante

Friedhöfe qualifizieren

- Inszenierung der drei Friedhofseingänge
- Qualifizierung der ungenutzten bzw. untergenutzten Kapellen
- Optimierung des Betriebes der Friedhöfe
- Getrennte Erschließung der Friedhofsflächen von der östlich angrenzenden Grünnutzung

Natur vorsichtig erschließen

- Extensive Nutzungen (abhängig von Flächenstatus und Gewährleistung der Verkehrssicherheit) ermöglichen - keine intensive, öffentliche Nutzung
- Einbezug der Naturbelassenheit auf den östlichen (zu entwidmenden) Friedhofsflächen
- Behutsame Erschließung durch differenziertes Wegesystem (Differenzierung nach Bewuchs und Nutzungsintensität der Randbereiche) - Landschaftsbilder

Nutzungskonzept für das Plangebiet

Erste Ansätze für das Nutzungskonzept



Bestand

Nutzungen

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Friedhofsnutzung
- Grünfläche
- Kleingärten

Erschließung

- übergeordnete Erschließung
- sonstige Straßen
- privates/ halböffentliches Wegenetz

Planung

Nutzungen

- Wohnen/ dichtere Bebauung
- (Klein-) Gewerbe/ Mischnutzung
- städtebauliche Neuordnung/ Nachverdichtung
- potenzieller Standort für soziale Infrastruktur (in Prüfung/ Abstimmung)

Erschließung

- Anliegerstraße
- Wegenetz Friedhofs-/ Grünfläche
- Anbindung an bestehendes Rad- und Gehwegenetz

Städtebauliches Konzept für die Friedhofsflächen (innerhalb des Konzeptbereiches)



Konzeptionelle Überlegungen

- möglichst geringe Versiegelung der rückwärtigen Flächen
- städtebauliche Fassung der Dietzgenstraße
- bauliche Akzentuierung der Friedhofseingänge
- großzügige, freiräumlich attraktiv gestaltete Platzflächen / Ergänzung der bestehenden Alleen
- Stellplätze in Tiefgaragen, Zufahrt direkt über Dietzgenstraße → Keine ebenerdigen Pkw-Stellplätze/ kein Verkehr im Gebiet

→ **Schaffung von Wohnraum in einem verträglichen Umfang**