

# **INNENENTWICKLUNGSKONZEPT S+U-BAHNHOF NEUKÖLLN / NEUKÖLLNER TOR**

Rolf Groth

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, 03.09.2024

**BERLIN**



# Aufbau und Struktur

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung .....	7
1.1.	Anlass .....	7
1.2.	Zielsetzung und Vorgehen .....	8
1.3.	Kurzfassung .....	9
2.	Rahmenplan .....	10
2.1.	Bestandsanalyse .....	10
2.1.1.	Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe) .....	10
2.1.2.	Eigentümer .....	12
2.1.3.	Anbindung/ Erschließung Verkehre, Verkehrslärm .....	12
2.1.4.	Natur- und Freiräume, Umwelt und Klima.....	13
2.2.	Vorhandene Planungen und Konzepte (Analyse Planungssituation).....	13
2.2.1.	Stadtentwicklungspläne.....	13
2.2.2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) .....	14
2.2.3.	Planungsrecht .....	16
2.3.	Bestandsbewertung (SWOT).....	20
2.3.1.	Stärken.....	20
2.3.2.	Schwächen .....	21
2.3.3.	Potenziale.....	22
2.4.	Entwicklungsziele .....	23
2.5.	Weiteres Entwicklungspotenzial Bereich nördlich der S-/U-Bahn (Saalestraße).....	26
2.6.	Rahmenplan .....	27
3.	Vertiefungsbereich Karl-Marx-Straße 231/ Lahnstraße 88-90 .....	28
3.1.	Vertiefungsbereich: Karl-Marx-Straße 231/ Lahnstraße 88-90 .....	28
3.1.1.	Anforderungen Vertiefungsbereich .....	28
3.1.2.	Ziele Vertiefungsbereich .....	29
3.1.3.	Testentwürfe (3 Varianten) .....	30
4.	Empfehlungen zum weiteren Prozess.....	32
4.1.	Allgemeine Aussagen für die Entwicklungspotenziale .....	32
4.2.	Vertiefungsbereich: Karl-Marx-Straße 231/ Lahnstraße 88-90 .....	32
4.2.1.	Herausforderungen, Chancen .....	32
4.2.1.	Entwicklungsstufe - Beispiel .....	33
4.2.1.	Zeitschiene .....	34
	Abbildungsverzeichnis .....	35
	Quellenverzeichnis.....	36
	Anlagen .....	37

# IEK Bahnhof Neukölln

## Bestandskarte



1 Denkmalgeschütztes S- und U-Bahnhofsgebäude Neukölln Karl-Marx-Straße Ecke Saalestraße in Blickrichtung Süd-West.



2 Großer Supermarkt mit Parkdeck in der Saalestraße Ecke Wipperstraße mit Blickrichtung nach Norden.



3 Fliesen- und Sanitärhandel in der Saalestraße Ecke Wipperstraße.



4 Pkw-Verkauf direkt an Wohngebäude in der Saalestraße. Blickrichtung nach Nord-Ost.



5 Weiterer Pkw-Händler in der Saalestraße mit Blick nach Nord-Ost.



S-Bahnhof Neukölln; Vorplatz an der Saalestraße, Blick aus Richtung S-Bahngleise.



Bahnhof Neukölln Unterführung und Zugang zur U- und S-Bahn unter den Bahngleisen in südliche Blickrichtung.



Blick auf den Biosupermarkt und Imbiss an der stark befahrenen Karl-Marx-Straße in Richtung Westen.



Großflächiger Einzelhandel (inkl. Parkdeck) südlich neben den Bahngleisen und den Wohngebäuden der Lahnstraße mit Blickrichtung nach Osten.



Anlieferungszone des großflächigen Einzelhandels südlich der Bahngleise in der Lahnstraße in Blickrichtung Norden.



Lahnstraße 78, u.a. Bezirksamt Neukölln, mit Zufahrt zu privatem Grundstück. Blick geht in nördliche Richtung.



Wohngebäude mit Grünfläche Ecke Saalestraße/Unstrutstraße in Blickrichtung Nord-West.



Zugang zu den Bahngleisen Saalestraße Blickrichtung nach Süden (links) und Norden (rechts).



Böschung an den Bahngleisen in der Saalestraße Umfeld DB-Trafogebäude mit Blickrichtung Süd-West.



### Vertiefungsbereiche angedacht

- S- und U-Bahnhof Neukölln
- Südlich der Bahngleise
- Nördlich der Bahngleise

- Kulisse IEK „Bahnhof Neukölln“
- Gebäude
- Vegetation mit leichtem Gefälle an den Bahngleisen

### ÖPNV

- S S-Bahnhof
- U U-Bahnhof
- Schienen
- + Eingang U-Bahn
- + Eingang U-Bahn
- Brücke

### Datengrundlage:

Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bezirke, Stand: 01.01.2019  
 Geoportal Berlin / Statistische Blöcke des RBS, Stand: 31.12.2021  
 Geoportal Berlin / Baumbestand Berlin, Stand: 28.02.2023  
 Geoportal Berlin / Strukturkarte Berlin und Umland (SBU), Stand: 01.07.2023  
 Fotos: Jahn, Mack und Partner vom 15.06.2023

### erarbeitet von:

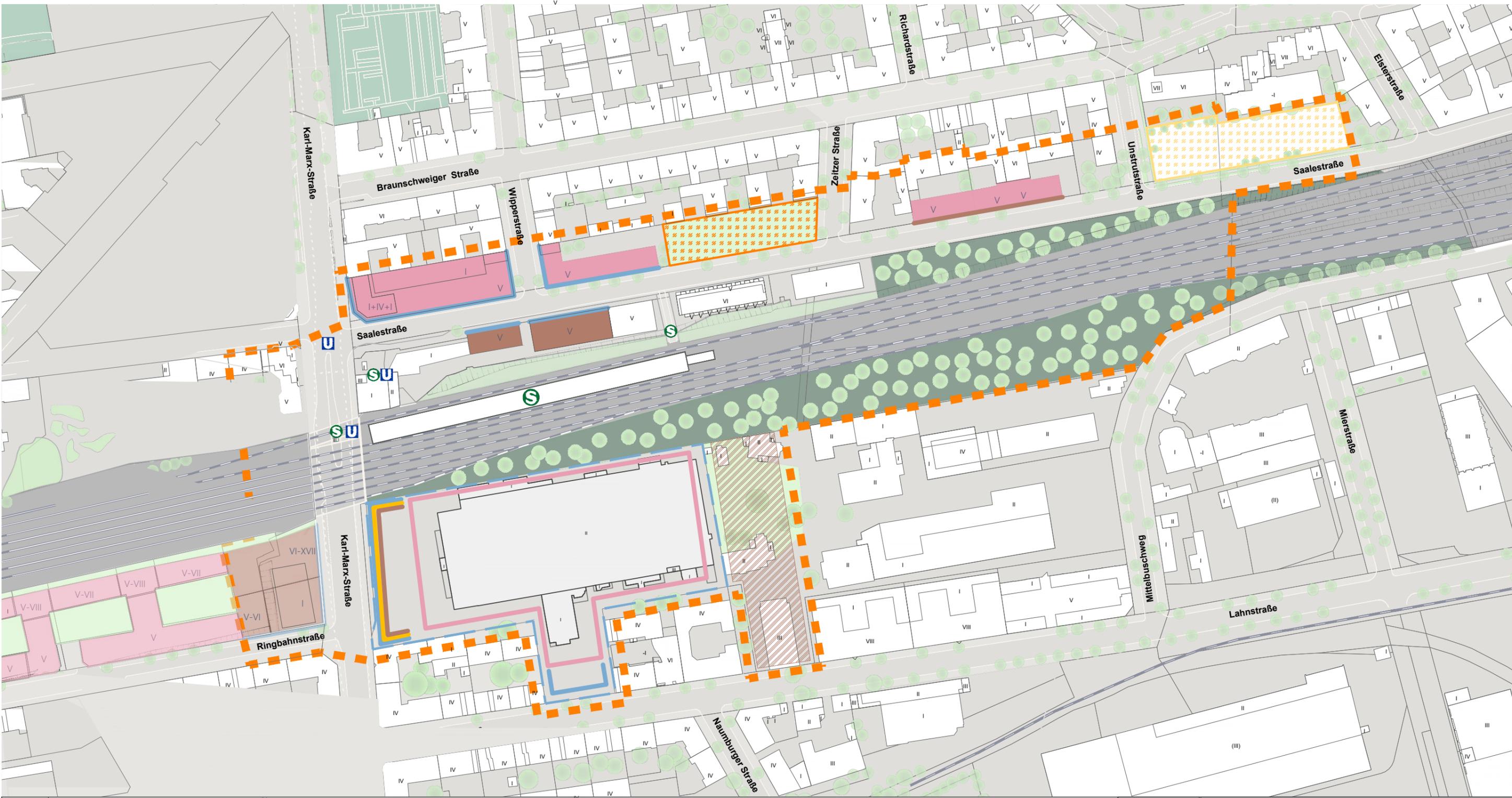


### im Auftrag von:



Bearbeitungsstand: 21.12.2023





# S- und U-Bahnhof Neukölln/"Neuköllner Tor"

Innenentwicklungskonzept  
Rahmenplan

## Bestand

- Spielplatz
- Grünfläche
- Böschung Bahn
- S-Bahnhof & Schiene
- Straßen und Höfe
- IV** Geschosse

## Planung

- IEK Kulisse
- Vertiefungsbereich
- Wohnen (innerhalb/außerhalb Kulisse)
- Gewerbe / gemischte Nutzung (Saalestraße/ B-Plan "Ringbahnhöfe")
- Schwerpunkt Wohnen
- Schwerpunkt Einzelhandel
- Schwerpunkt Soziale Infrastruktur
- Schwerpunkt Gewerbe/gewerbliche Nutzung

- Bestandssicherung Gewerbegebiet
- geplanter Spielplatz
- Wohnen, EG Schwerpunkt Einzelhandel und/oder Gewerbe
- Wohnen, EG Schwerpunkt Gewerbe
- Gewerbe, EG Einzelhandel
- IV** Geschosse

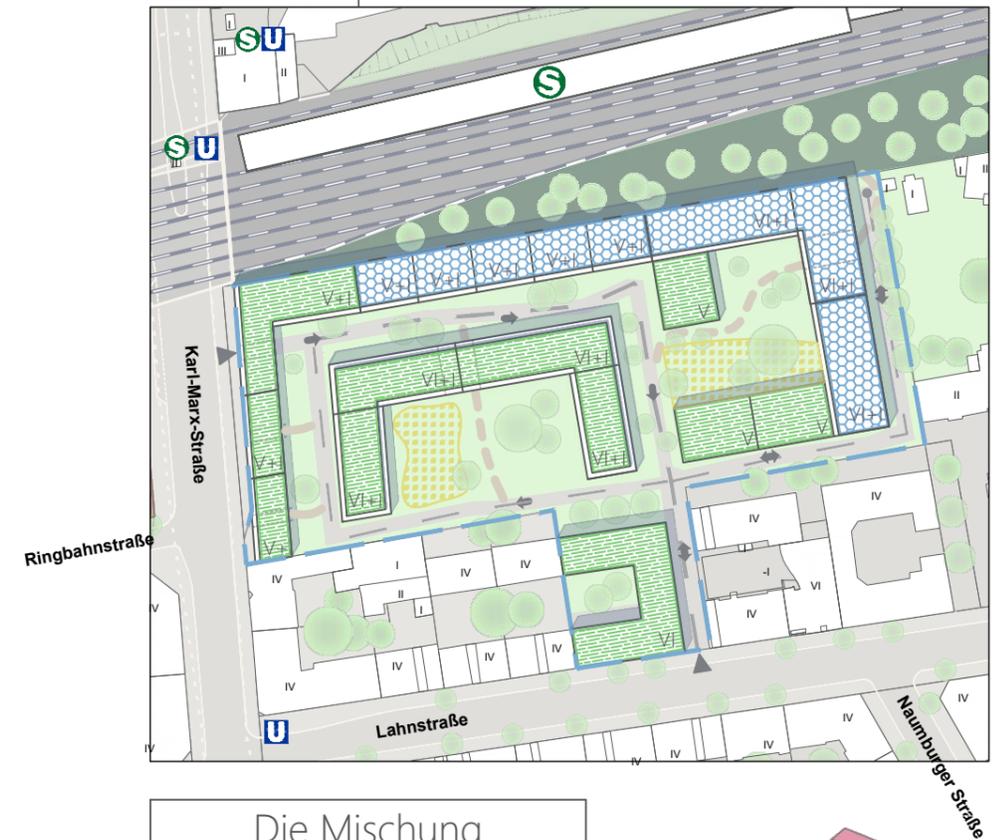
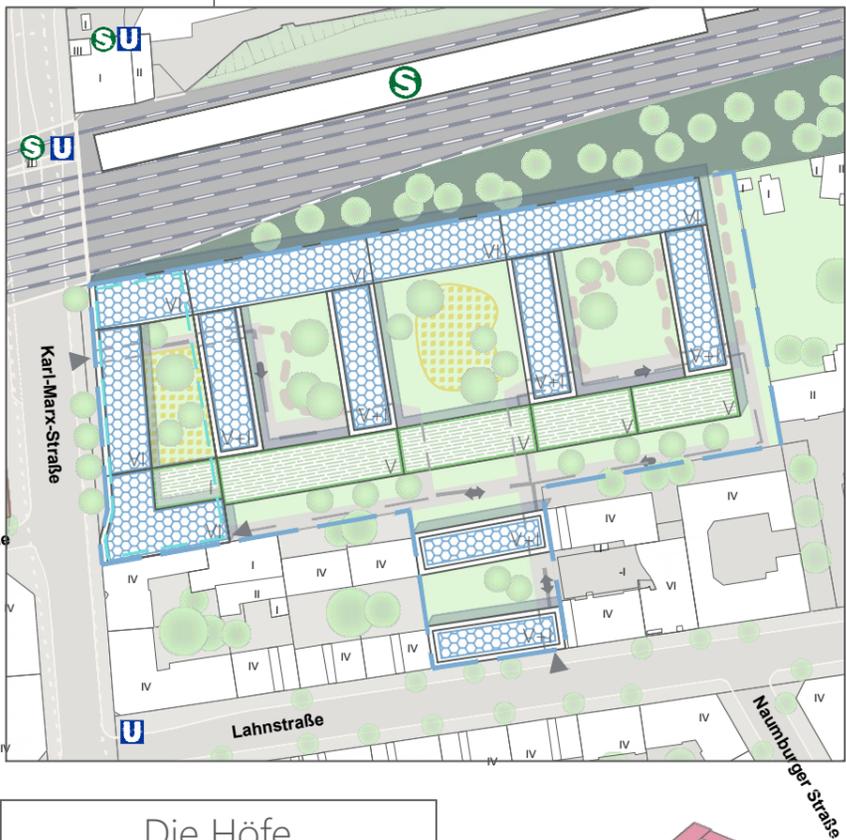
Im Auftrag vom  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
erarbeitet durch  
**Jahn, Mack & Partner**



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin  
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

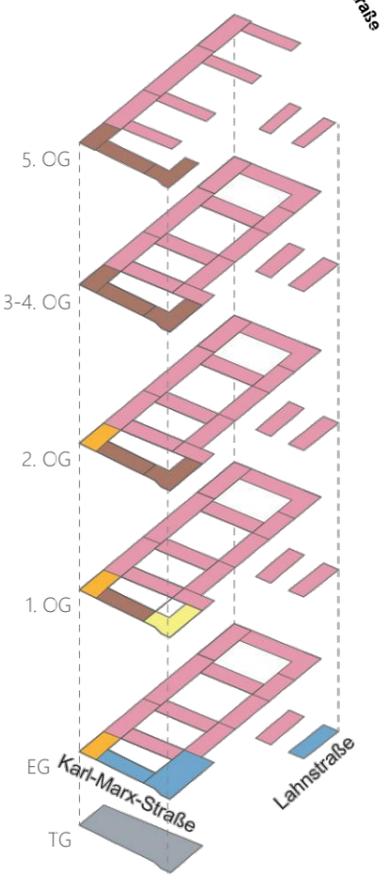
Stand: 21.12.2023  
**M 1:2000 (DIN A3)**





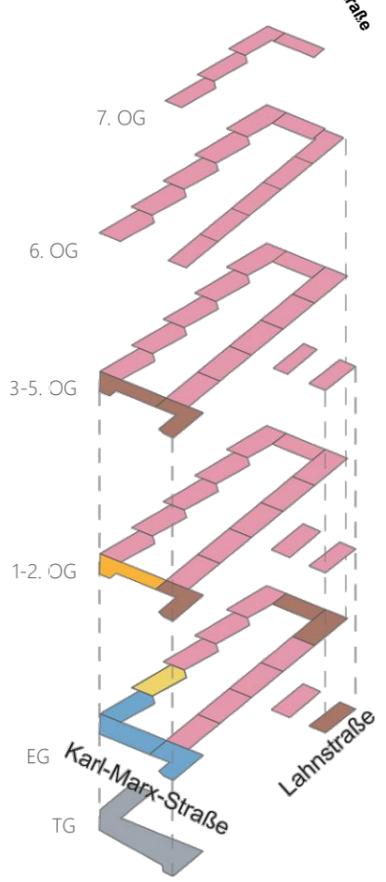
### Die Höfe

BGF	48.703 m <sup>2</sup>
GFZ	2,94
GRZ	0,54
Versiegelungsgrad	62,8%
ca. neue Wohnungen	394
Einzelhandel	1.840m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	5.780m <sup>2</sup>
Freiraum	6.160m <sup>2</sup>



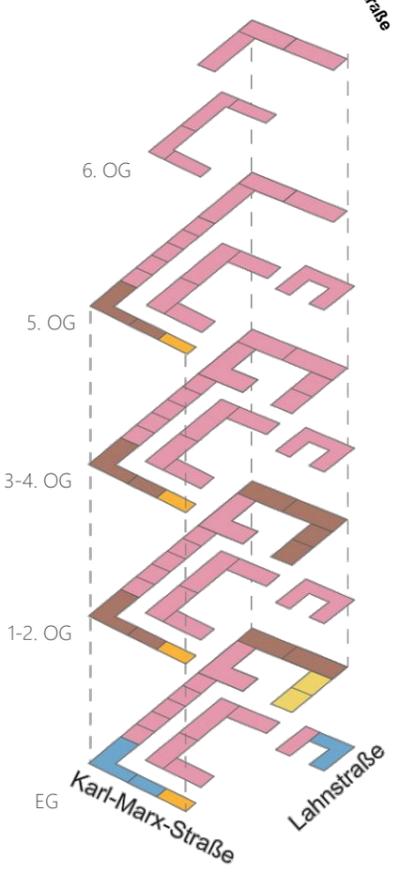
### Der Park

BGF	45.270m <sup>2</sup>
GFZ	2,73
GRZ	0,42
Versiegelungsgrad	57,8%
ca. neue Wohnungen	371
Einzelhandel	1.650m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	5.090m <sup>2</sup>
Freiraum	7.350m <sup>2</sup>



### Die Mischung

BGF	49.260m <sup>2</sup>
GFZ	2,97
GRZ	0,48
Versiegelungsgrad	60,6%
ca. neue Wohnungen	365
Einzelhandel	1.420m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	9.210m <sup>2</sup>
Freiraum	6.620m <sup>2</sup>



S- und U-Bahnhof Neukölln/"Neuköllner Tor"  
 Innenentwicklungskonzept  
 Vergleich der Testentwürfe

Mögliche Nutzungsverteilung

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black;"></span> Wohnen	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ff9800; border: 1px solid black;"></span> Volkshochschule
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #2196f3; border: 1px solid black;"></span> Einzelhandel	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff176; border: 1px solid black;"></span> Kita
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #795548; border: 1px solid black;"></span> Gewerbe/Büro/Dienstleistung	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #546e7a; border: 1px solid black;"></span> Tiefgarage

Im Auftrag vom  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
 erarbeitet durch  
**Jahn, Mack & Partner**  
 ARCHITECTUR UND STADTPLANUNG mbH

Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin  
 (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Stand: 21.12.2023  
 Pläne: M 1:2000 (DIN A3)



**Vielen Dank 😊**

**BERLIN**

