

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.



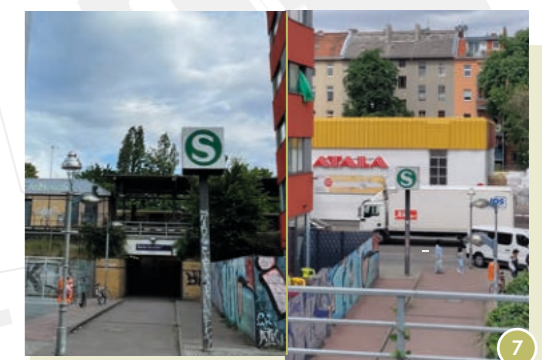
Anlieferungszone des großflächigen Einzelhandels südlich der Bahngleise in der Lahnstraße in Blickrichtung Norden.



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



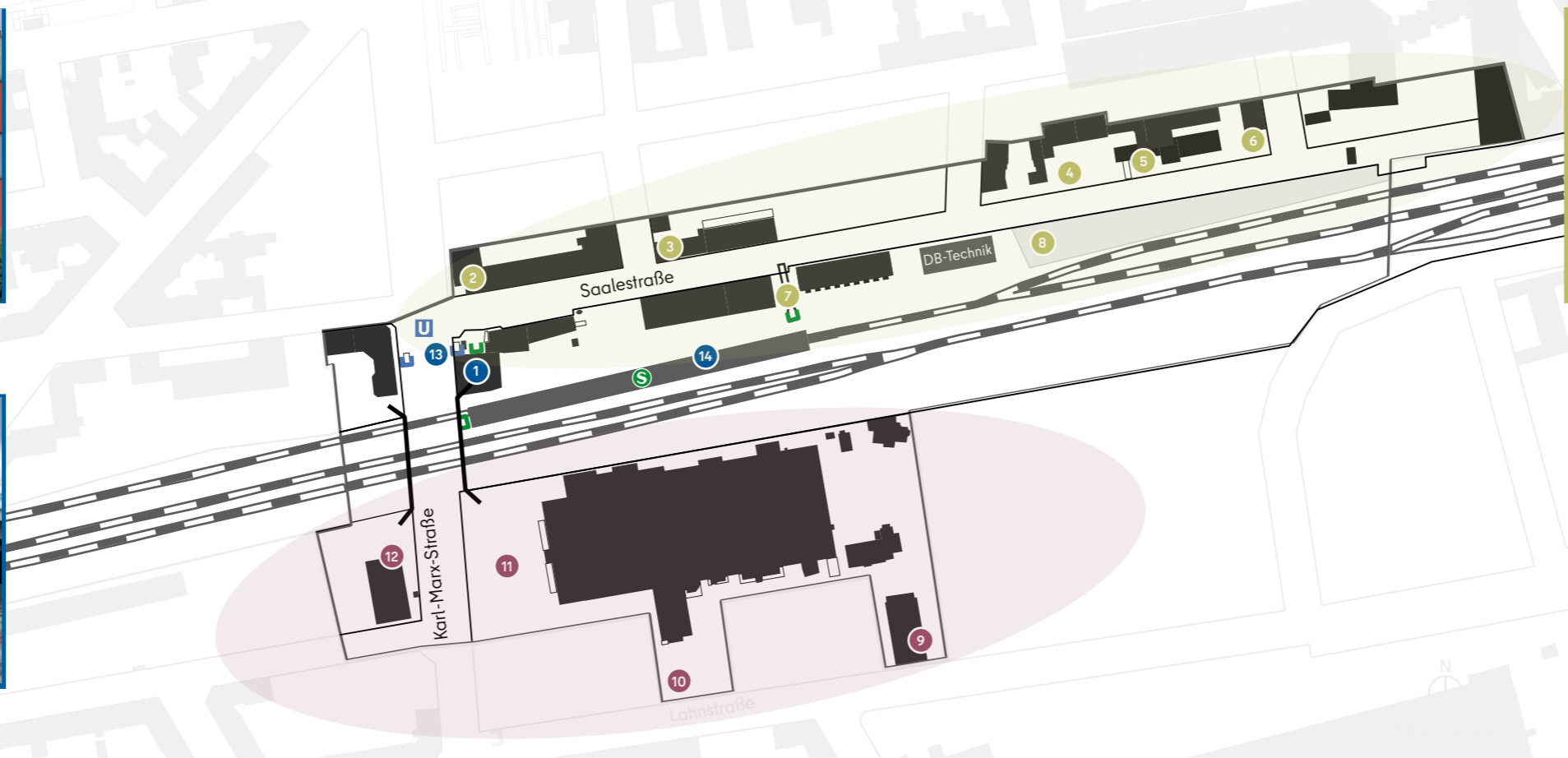
Wohngebäude mit Grünfläche Ecke Saalestraße/Unstrutstraße in Blickrichtung Nord-West.



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:

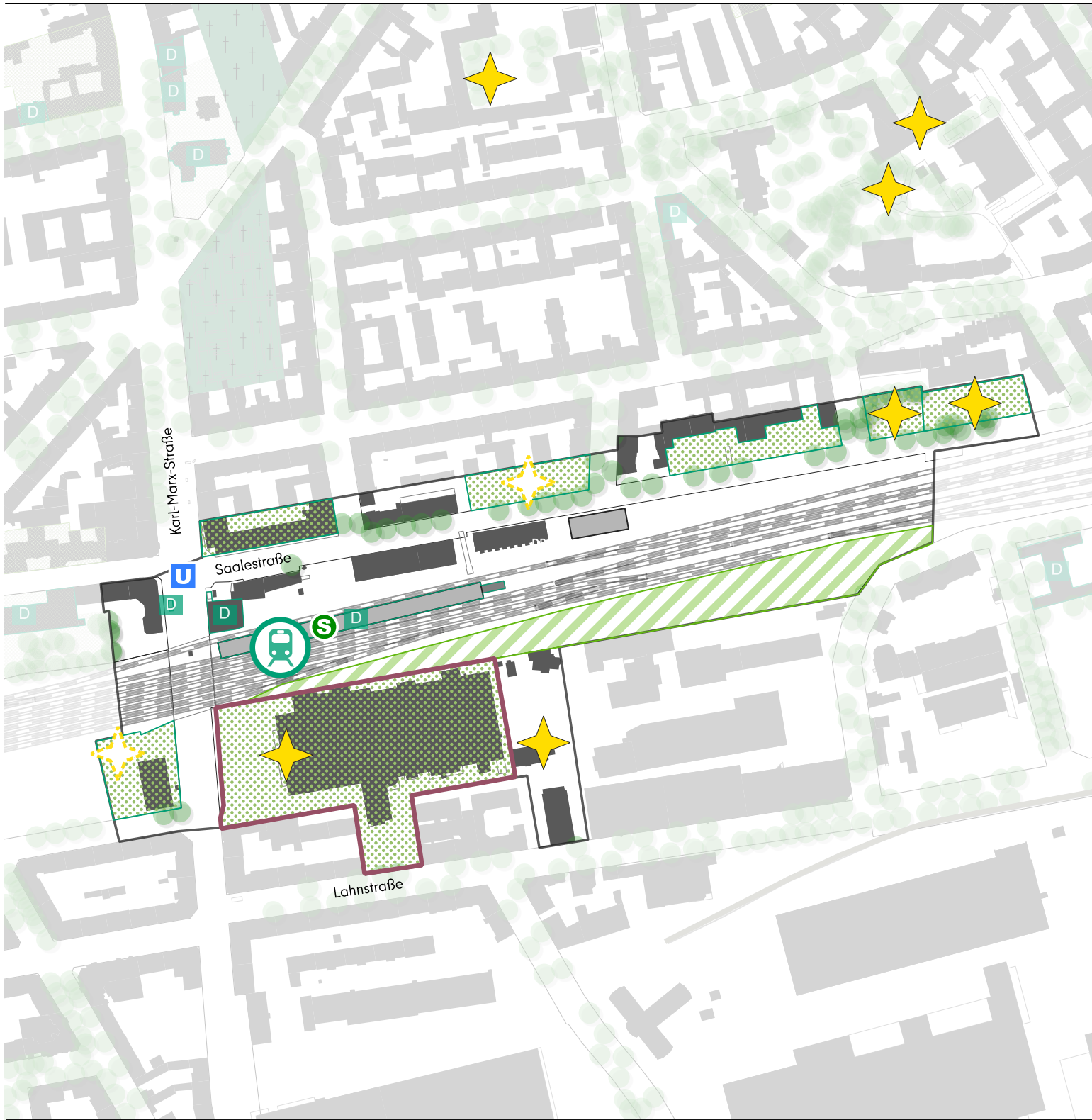


im Auftrag von:



Bearbeitungsstand: 21.12.2023

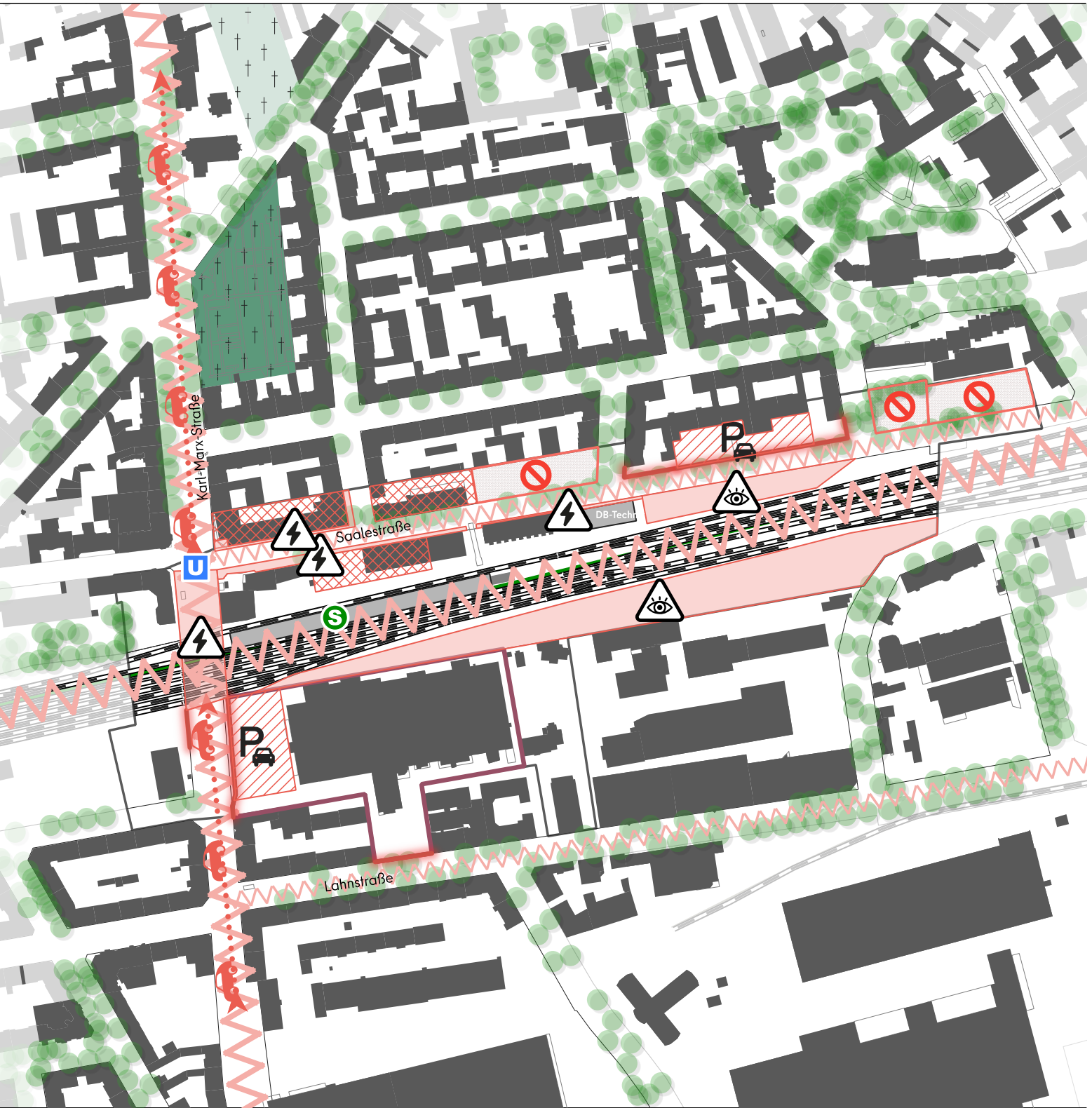
Stärkenkarte



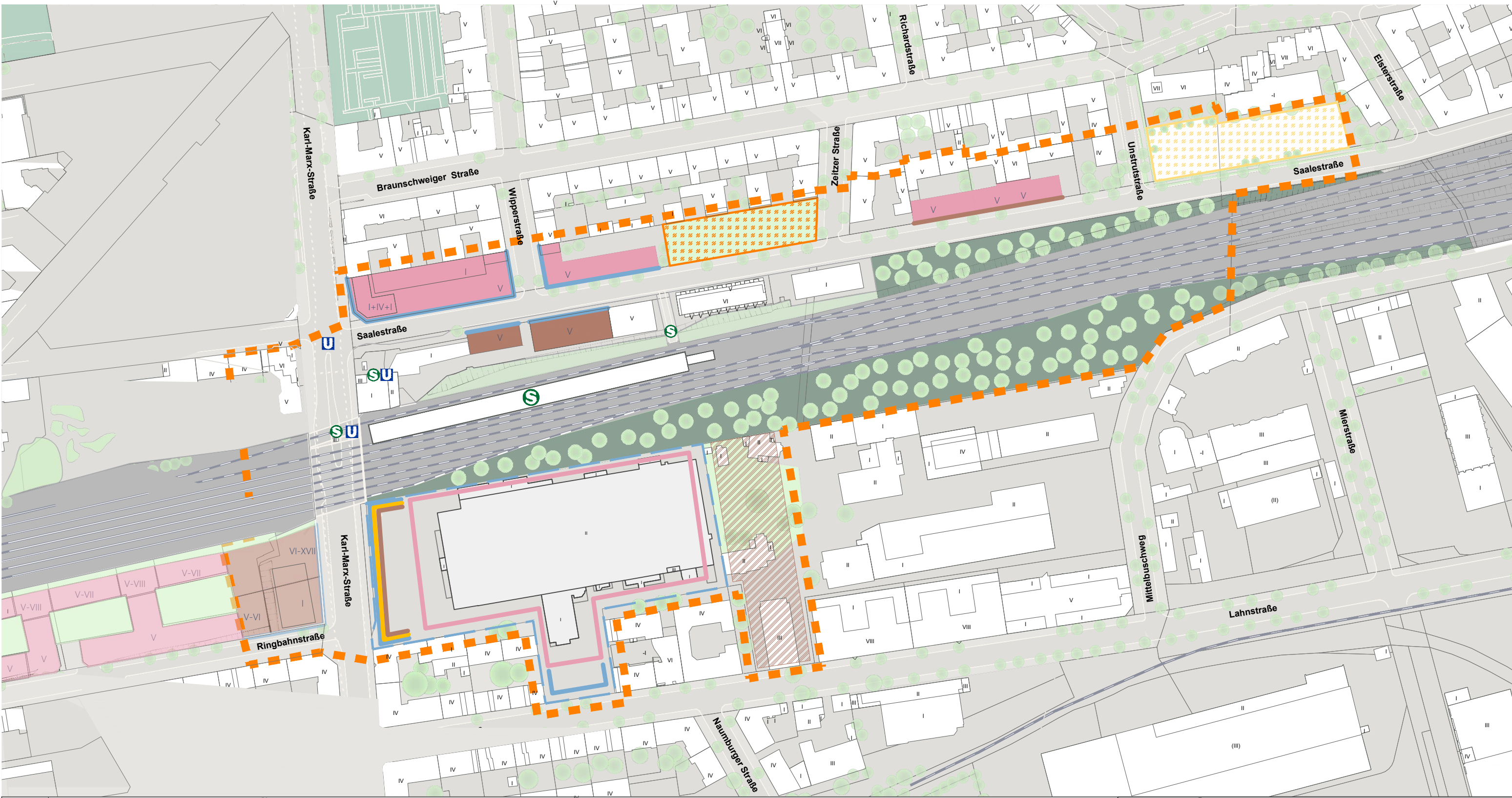
- Gebietskulisse IEK "Bahnhof Neukölln"
- Grundstück Karl-Marx-Str. 231
- Aktivierungspotenzial Eigentümer (Wohnen, EZH, Gewerbe/Büro, Gemeinbedarf)
- Areale mit besonderer ökologischer Qualität
- Angebote Gemeinbedarf im Bestand (wie Kita, Schulen, Bibliotheken, Pflegeeinrichtungen, Spielplätze...)
- Angebote Gemeinbedarf (in Planung)
- gute ÖPNV-Anbindung (S+U-Bahnhof Neukölln)
- Denkmäler**
- Baudenkmal
- Denkmalbereich Ensemble und Denkmalbereich Gesamtanlage

- Gebäude
- Grünflächen
- ÖPNV S-Bahnhof
- S-Bahn
- Block
- Bäume
- U-Bahnhof
- U-Bahn
- Schienen
- Friedhöfe
- Sonst. Bahn

Schwächenkarte



- Gebietskulisse IEK "Bahnhof Neukölln"
- Grundstück Karl-Marx-Str. 231
- untergenutzte Fläche
- Sanierungsbedarf (Bestandsgebäude)
- hohe Lärmbelastung/Barriere
- fehlende Raumkante bzw. räumliche Fassung
- hohes Verkehrsaufkommen
- nicht gesicherte öffentliche Einrichtung
- unattraktives Wohnumfeld (u.a. wegen Parkplätzen, Autohändler)
- verwahrloste, schlecht einsehbare (Straßen-)Räume
- mangelhafte Aufenthaltsqualität



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

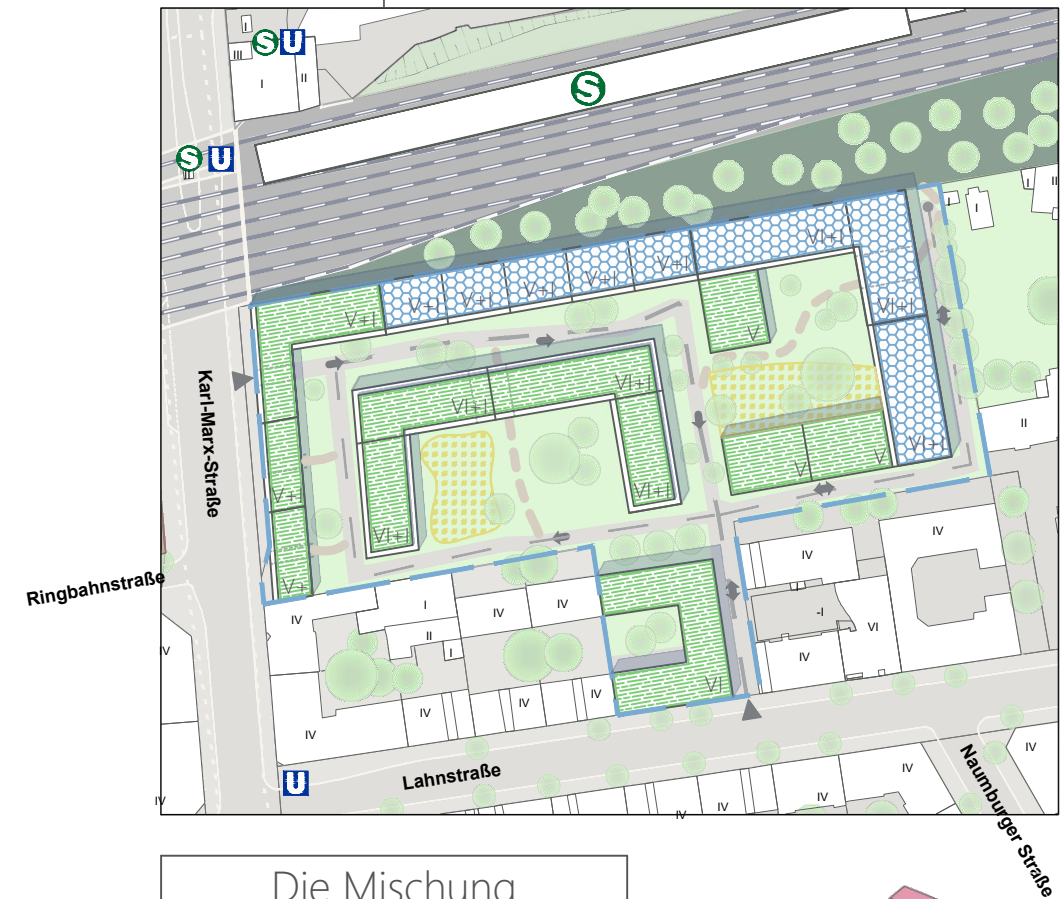
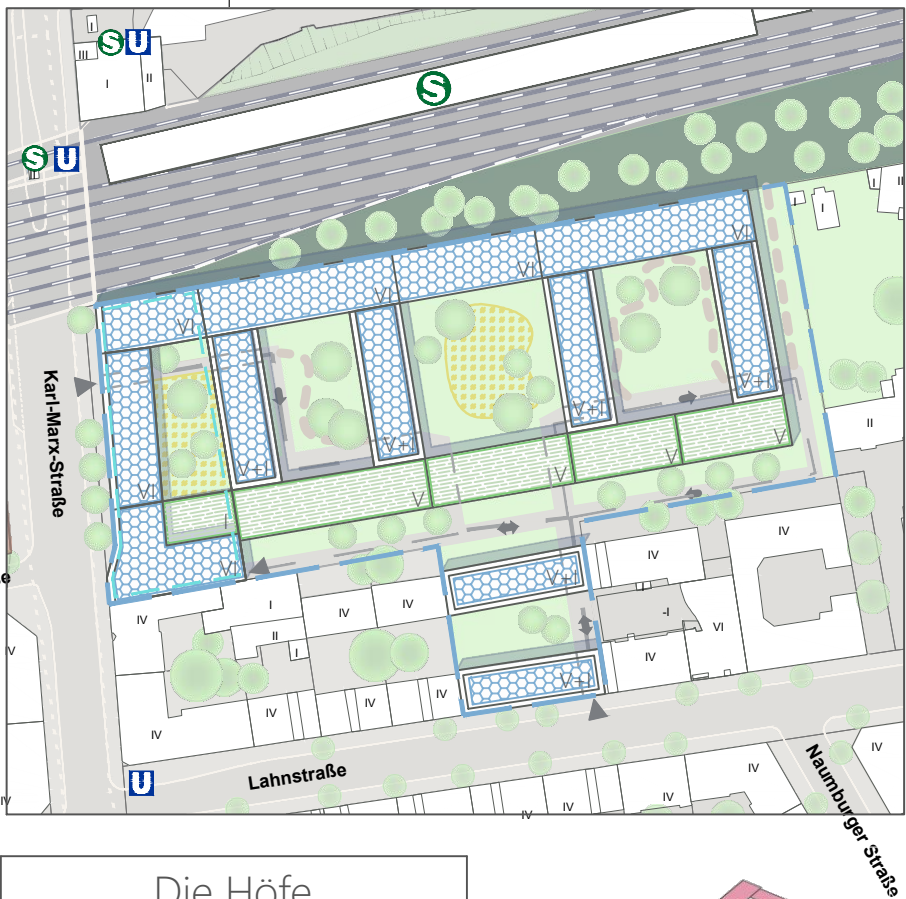
Im Auftrag vom
Bezirksamt Neukölln von Berlin
erarbeitet durch
Jahn, Mack & Partner



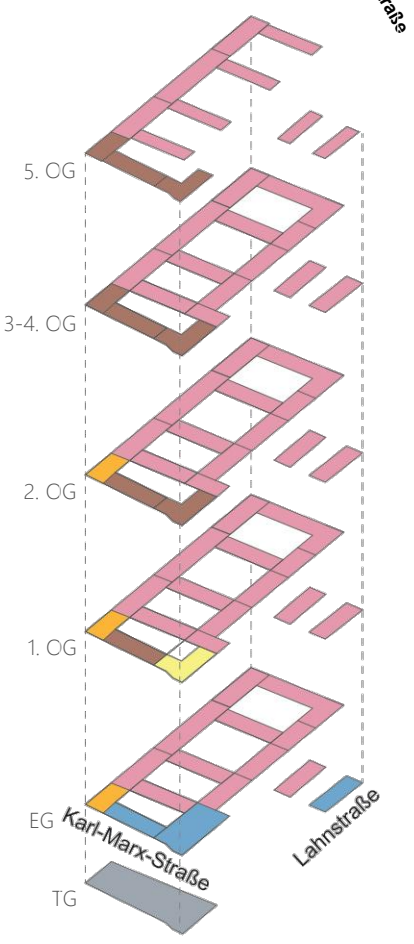
Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Stand: 21.12.2023
M 1:2000 (DIN A3)

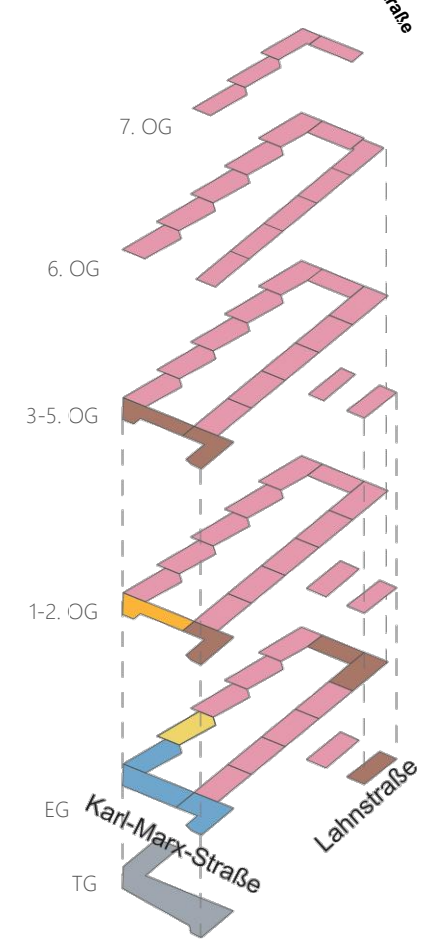




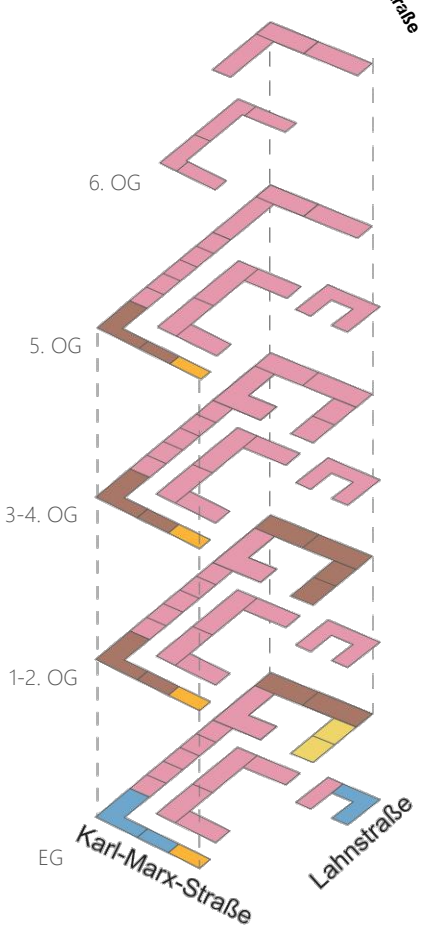
Die Höfe	
BGF	48.703 m ²
GFZ	2,94
GRZ	0,54
Versiegelungsgrad	62,8%
ca. neue Wohnungen	394
Einzelhandel	1.840m ²
Gewerbefläche	5.780m ²
Freiraum	6.160m ²



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



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



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

Mögliche Nutzungsverteilung

 Wohnen	 Volkshochschule
 Einzelhandel	 Kita
 Gewerbe/Büro/Dienstleistung	 Tiefgarage

Im Auftrag vom
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 erarbeitet durch
Jahn, Mack & Partner
 JAHN, MACK & PARTNER
 architektur und stadtplanung mbh

Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
 (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

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



Vielen Dank 😊

BERLIN

