

NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRAÙE  
SONNENALLEE

## NEUE ORTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Entwicklungskonzept für den Block 77  
im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet  
Karl-Marx-StraÙe/Sonnenallee

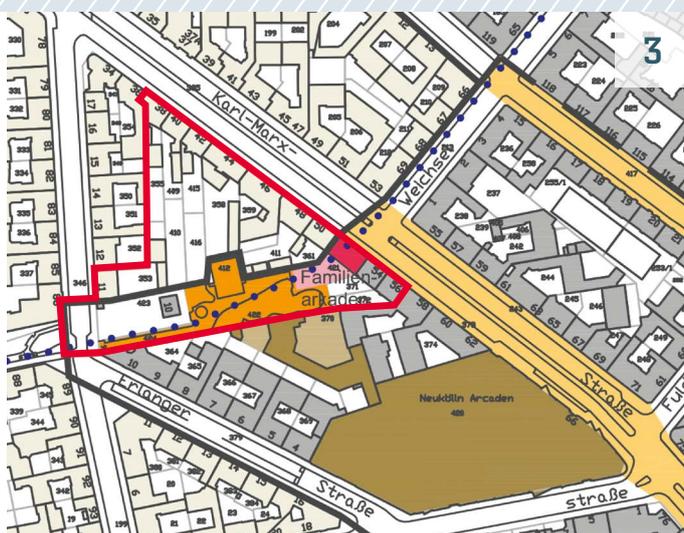
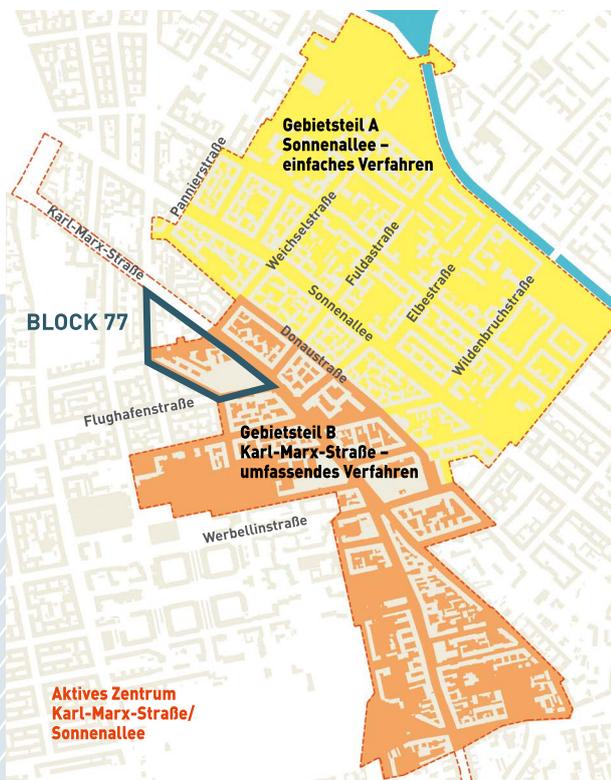
## AKTUELLE SITUATION UND SANIERUNGSZIELE

Im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee werden in einem Zeitraum von etwa 15 Jahren Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes Berlin überwiegend für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen eingesetzt.

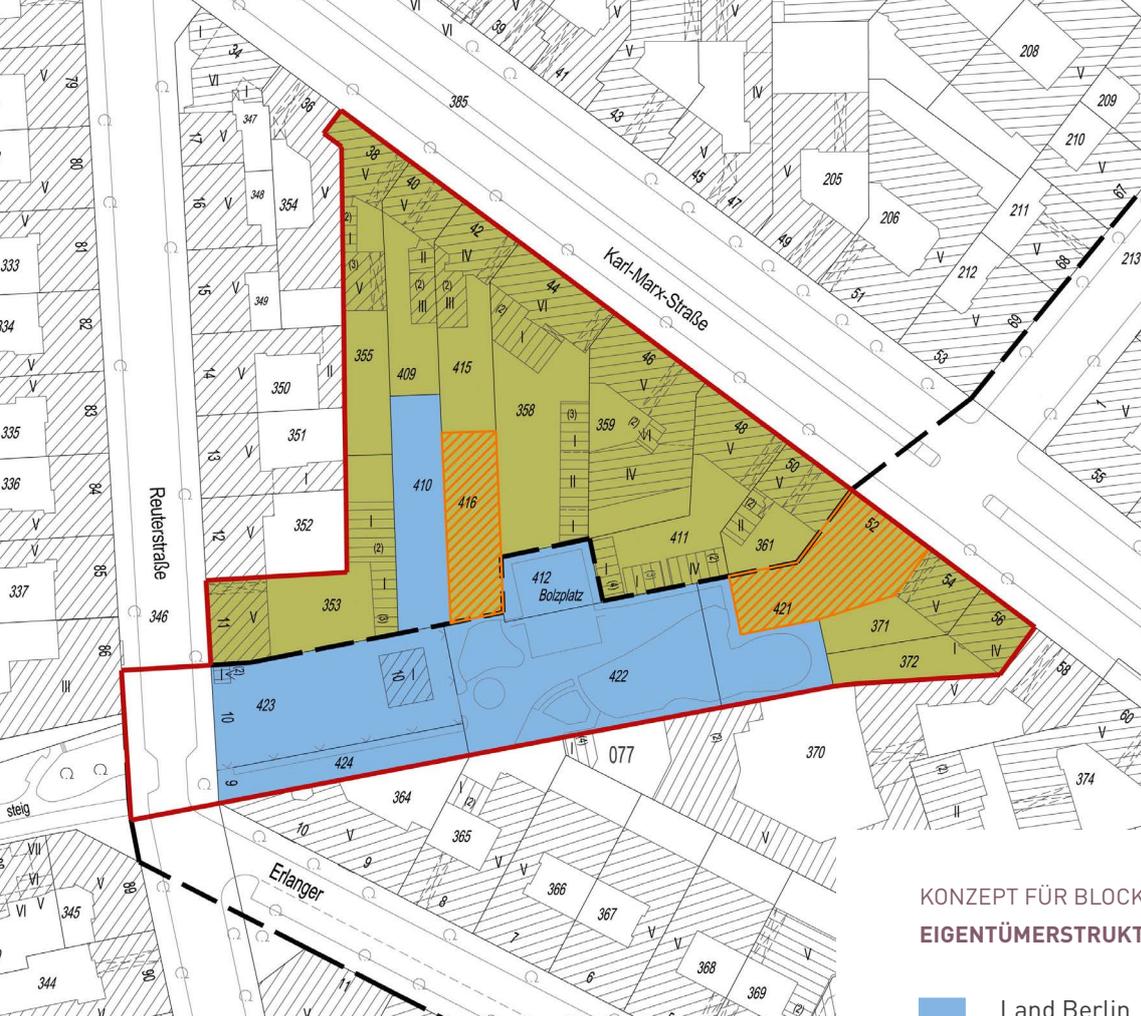
Der Gebäudeblock 77 ist bis auf seine nördliche Spitze seit 2011 Teil des Sanierungsgebiets. Hier liegen unter anderem der Käpt'n-Blaubär-Spielplatz und die

Jugendeinrichtung Blueberry Inn an der Reuterstraße. Ein Zugang zu den Einrichtungen ist die Baulücke an der Karl-Marx-Straße 52.

Im dicht bebauten Zentrumsbereich der Karl-Marx-Straße werden dringend zusätzliche Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtungen benötigt. In der Nachbarschaft zu den Neukölln Arcaden ist deshalb geplant, unter dem Arbeitstitel „Familienarkaden“ eine neue Einrichtung zu schaffen und damit die Baulücke an der Karl-Marx-Straße 52 zu schließen. Der bisher dort gelegene Parkplatz wird der zentralen Lage nicht gerecht und verträgt sich nicht mit dem Käpt'n-Blaubär-Spielplatz.



- (1) Der Block 77 im Sanierungsgebiet
- (2) Käpt'n-Blaubär-Spielplatz
- (3) Ausschnitt aus dem ISEK-Maßnahmenplan mit Untersuchungsbereich (rote Umrandung)
- (4) Baulücke Karl-Marx-Straße 52



**KONZEPT FÜR BLOCK 77  
EIGENTÜMERSTRUKTUR**

- Land Berlin
- Privat
- Geplanter Grunderwerb
- Untersuchungsbereich
- Grenze Sanierungsgebiet
- V Anzahl Geschosse
- 410 Flurstücksnummer

## STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNGEN 2011-2015: NEUE EINRICHTUNGEN FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Im Jahr 2011 wurde ein Bau- und Nutzungskonzept für die Familienarkaden auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ausgearbeitet. Vor allem soll hier eine Kindertagesstätte für 80 bis 90 Kinder und ein Elterncafé entstehen. Weitere Räume sollen für Familieneinrichtungen zur Verfügung stehen. Um den Neubau realisieren zu können, muss das Grundstück vom Land Berlin erworben werden. Problematisch ist allerdings die Grundstücksgröße, die für die von der Kita benötigten Freiflächen nicht ausreicht.

Eine Blockuntersuchung 2013 machte deutlich, dass die Flächen des benachbarten Käpt'n-Blaubär-Spielplatzes und der Jugendeinrichtung Blueberry Inn ebenfalls dringend erweitert werden müssen. Sehr viele Kinder und Jugendliche nutzen die Anlage und

es entstehen immer wieder Konflikte zwischen den Gruppen. Zudem ziehen immer mehr Menschen und Familien nach Neukölln, die die Einrichtungen nutzen wollen. Das Land Berlin bzw. der Bezirk wollen deshalb mit Fördermitteln eine zusätzliche Fläche im Block erwerben.

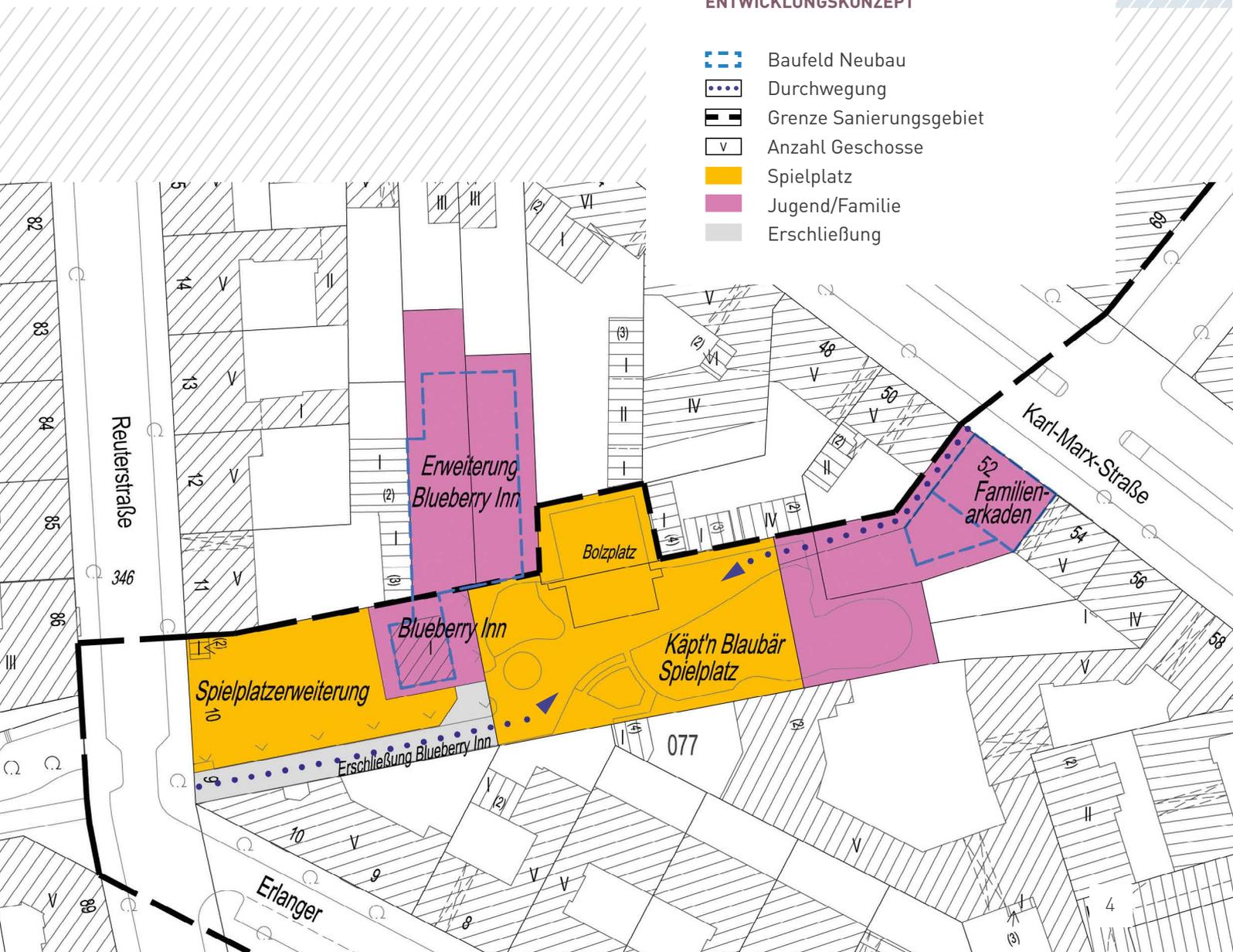
Gegenstand der Untersuchung waren auch die Interessen der privaten Grundstückseigentümer und der verschiedenen Nutzer. Dazu wurden ausführliche Gespräche geführt und die Konflikte aufgezeigt, die die Nutzung der öffentlichen und privaten Flächen hervorruft. Im Ergebnis wurden Konzeptvarianten ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachämtern im Bezirk sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt.

## DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Entwicklungskonzept ist vorgesehen, das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 für den Neubau der Familienarkaden und das Hinterland der Karl-Marx-Straße 42 für einen Neubau des Blueberry Inn zu erwerben. In beiden Fällen haben die Kaufverhandlungen bereits begonnen. Das „neue“ Blueberry Inn entsteht auf einer Fläche im Blockinnenbereich. Es soll für Freizeitwecke genutzt werden, aber auch ein offener Lernort für Jugendliche sein. Das heutige Gebäude soll künftig vor allem zur Betreuung älterer Jugendlicher in der Jugendsozialarbeit dienen. Der Spielplatz wird zur Reuterstraße hin erweitert und gibt dafür Fläche zugunsten der für die Familienarkaden benötigten Freifläche ab. Die öffentliche Wegeverbindung zwischen Reuter- und Karl-Marx-Straße bleibt erhalten.



KONZEPT FÜR BLOCK 77  
ENTWICKLUNGSKONZEPT

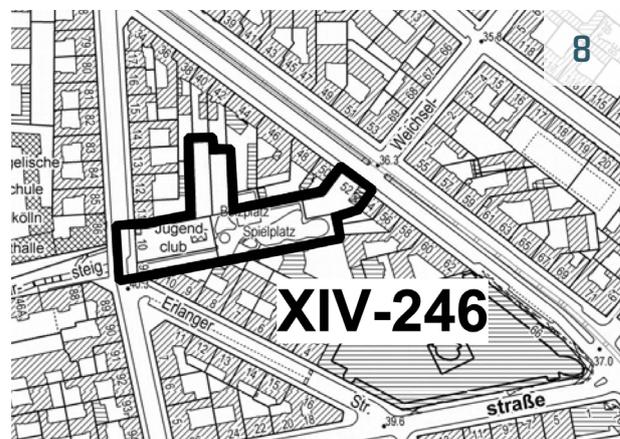




## DER BEBAUUNGSPLANENTWURF

Zurzeit wird der Bebauungsplan XIV-246 aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung und den nötigen Grunderwerb zu schaffen. Seine Inhalte orientieren sich an den Ergebnissen des Entwicklungskonzepts.

- Beide Neubauvorhaben werden durch Bauflächen festgelegt, damit ein Entwurfsspielraum besteht.
- Der Neubau des Blueberry Inn soll maximal zwei Vollgeschosse erhalten, so dass zusammen mit dem Bestandsgebäude eine Bruttogeschossfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> möglich wäre.
- Der Neubau der Familienarkaden soll den Blockrand schließen und mindestens vier bis maximal sechs Vollgeschosse erhalten.
- Der Spielplatz soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden.
- Zur Sicherung der bestehenden Wegeverbindung zwischen der Karl-Marx-Straße 52 und der Reuterstraße 9-10 wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgelegt.



- (5) Gebäude der Jugendeinrichtung Blueberry Inn (Reuterstraße 10)
- (6) Blick vom Blockinnenbereich zur Karl-Marx-Straße
- (7) Erweiterungsfläche Blueberry Inn, Flurstück 416
- (8) Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-246

## NÄCHSTE SCHRITTE

Priorität hat zunächst der Grunderwerb, der Voraussetzung für die Umsetzung der Neubauvorhaben ist. Die Finanzierung für den Neubau des Blueberry Inn ist gesichert durch das Programm SIWA – Sondervermögen für die Infrastruktur der wachsenden Stadt. Aktuell zeichnet sich ab, dass im ersten Schritt dieser Neubau entstehen wird. Die Entwurfsplanungen werden beauftragt, sobald die Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Straße 42 verfügbar ist, voraussichtlich im nächsten Jahr. Der Gebäudeentwurf und mögliche Varianten werden der Öffentlichkeit vorgestellt.

Für den Bau der Familienarkaden muss nach dem Grunderwerb der Karl-Marx-Straße 52 eine Finanzierung mit Städtebaufördermitteln beantragt werden. Der Neubau wird erst nach Fertigstellung des Blueberry Inn in Angriff genommen, ebenso wie die Erweiterung des Käpt'n-Blaubär-Spielplatzes zur Reuterstraße. Als voraussichtlich letzter Bauabschnitt wird der Spielplatzbereich an der Karl-Marx-Straße 52 erneuert.

In Teilbereichen muss eine Altlastenbeseitigung durchgeführt werden, weil die Grundstücke durch frühere gewerbliche Nutzungen wie z.B. Tankstellen oder Garagen belastet sind.

Für eine Realisierung der Planungen sind im Bebauungsplanverfahren folgende Schritte notwendig:

- Zunächst erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die mit der Wahrnehmung öffentlicher Belange betraut sind (Leitungsverwaltungen, Berliner Feuerwehr, etc.). Parallel hierzu erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs.
- Unter Berücksichtigung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wird der Bebauungsplan dann für die Dauer eines Monats mit der Begründung öffentlich ausgelegt.
- Über den Bebauungsplan und das Ergebnis der Abwägung entscheidet die Bezirksverordnetenversammlung.
- Der Bebauungsplan XIV-246 soll Mitte des Jahres 2016 beschlossen werden.

Stand: November 2015

## KONTAKT

**Bezirksamt Neukölln – Fachbereich Stadtplanung**  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin  
E-Mail: [stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)  
Herr Kasat, Tel: 030 / 90239-3305

**BSG Brandenburgische  
Stadterneuerungsgesellschaft mbH**  
Herr Matthes, Frau Rolfes-Bursi, Herr Evertz  
Karl-Marx-Str. 117, 12043 Berlin  
Tel: 030 / 68598771  
E-Mail [kms@bsgmbh.com](mailto:kms@bsgmbh.com)

Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.Aktion-KMS.de/projekte/blockkonzepte/block-77-familienarkaden](http://www.Aktion-KMS.de/projekte/blockkonzepte/block-77-familienarkaden)