



block 205 & block 212

Blockkonzept

Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße
Juli 2025

impressum

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
 Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung
 Müllerstraße 146
 13353 Berlin

Mandy Adam
 Felix Fischer
 Louise Biehl
 Piotr Sosinski

Auftragnehmer



Jahn, Mack & Partner
 architektur und stadtplanung mbB
 Wilhelm-Kabus-Straße 74
 10829 Berlin

Karsten Scheffer
 Louise Thoeming
 Martina Trapani
 Frederik Siemeister

Redaktion/ Layout

Jahn, Mack & Partner

Abbildungen/ Fotos

Jahn, Mack & Partner
 (sofern nicht anders angegeben)

Berlin, Juli 2025

1	einführung	1	2.8	Umwelt, Energie und Klima	23
1.1	Anlass und Ziel	1	2.8.1	Hitzebelastung	23
1.2	Blockkonzept Wedding als Grundlage	1	2.8.2	Verkehrs- und Lärmbelastung	24
2	bestandsanalyse	3	2.8.3	Energie und Nutzungspotentiale für Erneuerbare	24
2.1	Einordnung ins Umfeld	3	2.8.4	Niederschlag	25
2.2	Eigentum / Akteure	3	3	zusammenfassende analyse	27
2.3	Städtebau und Bestand	5	3.1	Stärken	27
2.3.1	Nutzung	7	3.2	Schwächen	28
2.3.2	Höhenentwicklung	7	4	entwicklungs- und sanierungsziele	29
2.3.3	Dichte und Versiegelung	8	4.1	Entwicklungsziele	29
2.4	Übergeordnete Studien und Ziele	9	4.2	Energie und Klima	30
2.4.1	Flächennutzungsplan	9	4.3	Räumliche Sanierungsziele	31
2.4.2	StEP Klima 2.0	10	5	plan zur konkretisierung der sanierungsziele	33
2.4.3	Landschaftsprogramm	10	6	quellenverzeichnis	37
2.4.4	StEP Mobilität und Verkehr	10	7	abkürzungsverzeichnis	38
2.4.5	StEP Wirtschaft	11	8	abbildungsverzeichnis	39
2.4.6	Wirtschaftsflächenkonzept Berlin Mitte	12	9	anlagen	40
2.5	Bau- und Planungsrecht	12			
2.5.1	Baunutzungsplan	12			
2.5.2	Soziales Erhaltungsgebiet	12			
2.5.3	Bebauungspläne	13			
2.5.4	Landschaftspläne	13			
2.6	Denkmalschutz	14			
2.7	Gebietsbezogene Studien und Ziele	15			
2.7.1	ISEK Müllerstraße - Fortschreibung 2017	15			
2.7.2	Vertiefende Konzepte und Untersuchungen	16			
2.7.3	Geschäftsstraßenkonzept Müllerstraße	21			
2.7.4	Sozialstudie	22			
2.7.5	Hof- und Begrünungsprogramm	22			
2.7.6	Fassadengestaltungsprogramm	23			

1.1 ANLASS UND ZIEL

Die Blöcke 212 und 205 liegen im südlichen Eingangsbereich zum Sanierungsgebiet und Lebendigen Zentrum Müllerstraße zwischen Weddingplatz, Nettelbeckplatz, der Lindower Straße und dem Firmencampus der Bayer AG direkt am S-Bahnhof Wedding und den Gleisen der Ringbahn.

Grundlegende Untersuchungen und Entwicklungsziele für den Bereich gehen zurück auf die Vorbereitende Untersuchung (VU) von 2009/ 2010 als Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet von 2011 (12. RVO) und die Fortschreibung des Integrierte Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) von 2017. Außerdem wurde mit der ISEK-Fortschreibung ein bereits 2014 erarbeitetes Blockkonzept für das Umfeld des S/U-Bahnhofs Wedding bestätigt. Seit der Fertigstellung des Blockkonzepts für den Bereich zwischen Weddingplatz, Nettelbeckplatz und Max-Josef-Metzger-Platz haben sich erhebliche Veränderungen vollzogen. Insbesondere im nördlichen Teildreieck zwischen Max-Josef-Metzger-Platz, Nettelbeckplatz und der Lindower Straße kam es zu umfangreichen Bautätigkeiten. Diese Entwicklungen wurden zum Großteil durch private Investitionen getragen. Ergänzend dazu wurden Maßnahmen umgesetzt, die durch Städtebaufördermittel finanziert wurden, wie etwa die Neugestaltung des Max-Josef-Metzger-Platzes. Die konkretisierten Sanierungsziele konnten dadurch weitestgehend erreicht werden.

Im südlichen Teilbereich, in den Blöcken 212 und 205, fand bislang kaum eine Entwicklung statt. Viele der Grundstücke sind noch immer stark untergenutzt und weisen städtebauliche Missstände sowie funktionale Defizite auf. Diese gilt es zu beheben. Das betrifft insbesondere den Teil der Müllerstraße im Bereich der Bahnbrücke bzw. die Zugänge und Vorplätze/ Räume am S-Bahnhof Wedding.

Weitere Themen, die intensiv betrachtet werden müssen, sind die bisher nicht erfolgte Sicherung der Wohnnutzung in den Bestandswohngebäuden entlang der Reinickendorfer Straße und am Nettelbeckplatz. Zudem ist die Umsetzung von effektiven Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung durch eine Neuordnung und vor allem Entsiegelung und Begrünung im Blockinnern notwendig.

Anlass für eine vertiefende weitere Betrachtung und Überprüfung der Sanierungsziele sind jedoch vor allem die Entwicklungen auf dem Campus der Bayer AG. Mit der Zusammenlegung von Büro- und Gewerbeflächen südwestlich der Müllerstraße wird die Möglichkeit von Wohnungsneubau im Block 212 in den Fokus rücken, sowie neue Bestrebungen seitens Netto zur Entwicklung des Nahversorger-Standorts am S-Bahnhof Wedding. Beide sind neben der Deutschen Bahn Eigentümer der größten Grundstücke im Block und damit wichtige Akteure im Prozess. Dadurch ergibt sich sowohl die Gelegenheit, als auch die Notwendigkeit, den gesamten Bereich der Blöcke 212 und 205 mit Blick auf aktuelle drängende Fragestellungen in der Stadtentwicklung erneut und vertiefend zu betrachten und konzeptionell weiterzudenken. Ziel ist es, die Entwicklung langfristig im Einklang mit den Zielen des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Müllerstraße zu steuern.



Abb. 1 Ansicht von der Müllerstraße

1.1 BLOCKKONZEPT WEDDING ALS GRUNDLAGE

Grundlage des vorliegenden Blockkonzepts mit seiner vertiefenden Betrachtung und einer konzeptionellen Weiterentwicklung ist das bereits 2014 erarbeitete Blockkonzept S/U-Wedding. Aufbauend auf den Zielformulierungen im ISEK wurde erstmals der südliche Eingangsbereich detailliert betrachtet und grundstücksscharfe Sanierungsziele formuliert. Zu dieser Zeit war der gesamte Bereich, der die Blöcke 196, 203, 204, 205, 212 und 221 umfasst, sehr heterogen ausgebildet.

Das früher stark industriell-gewerblich geprägte Gebiet befand sich seit Anfang der 2010er-Jahre im Wandel hin zu einem Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort, welches durchsetzt von Wohnnutzung war. Baulücken, sowie untergenutzte Grundstücke boten Flächenpotenziale, um diese Entwicklung zu unterstützen. Gleichzeitig ergaben sich aus diesem Wandel neue Anforderungen an den öffentlichen Raum mit seinen Grün- und Freiflächen und die umliegenden Verkehrsräume. Insbesondere die Erneuerung des Max-Josef-Metzger-Platzes und des Weddingplatzes wurden im ISEK als Möglichkeiten identifiziert, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und das Gebiet klimatisch zu stärken.

Das Blockkonzept verfolgte das Ziel, auf der Grundlage der VU Müllerstraße die Sanierungsziele für die Blöcke um den S/U-Bahnhof Wedding hinsichtlich der anzustrebenden städtebaulichen Ordnung, Nutzungsstruktur und Qualitäten, ebenso der öffentlichen und privaten Freiflächen zu konkretisieren und kurzfristige (ca. 5 Jahre), mittelfristige (ca. 10 Jahre) sowie langfristige Aussagen (über 10 Jahre) für die Standortentwicklung zu treffen.¹ Heute sind insbesondere im nördlich angrenzenden Teil des Betrachtungsgebietes viele städtebauliche Maßnahmen abgeschlossen. Der Block 203 entwickelt sich zu einem Dienstleistungsstandort mit Büro- und Einzelhandelsflächen. Die Umgestaltung des Max-Josef-Metzger-Platzes wurde 2019 abgeschlossen. Durch die Umgestaltung des Weddingplatzes wurde ein weiteres wichtiges Projekt zur Qualifizierung der Freiräume und Grünanlagen, Ende 2024 fertiggestellt.

¹ JMP 2014

2 — bestandsanalyse

2.1 EINORDNUNG INS UMFELD

Die Blöcke 212 und 205 befinden sich im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, innerhalb des Sanierungsgebiets und Lebendigen Zentrum Müllerstraße. Entlang der Müllerstraße bilden der gegenüberliegende Weddingplatz zusammen mit dem Block 212 und dem S-Bahnhof Wedding den südlichen Eingangsbereich in das Gebiet.

Die Müllerstraße führt nach Süden über die Chausseestraße direkt weiter in die Friedrichstraße und nach Norden über den Kurt-Schumacher-Platz bis in den Reinickendorfer Ortsteil Tegel.

Das Gebiet ist durch den direkten Zugang zur Linie U6 sowie zu den Ringbahnlinien S41 und S42 am S&U-Wedding bestmöglich an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen. Mit dem aktuell im Bau befindlichen Anschluss der Ringbahn an den Hauptbahnhof (S21) über die Europacity wird in Zukunft zusätzlich zum Anschluss an den Bahnhof Gesundbrunnen ein weiterer, direkter Anschluss an einen Fernverkehrsbahnhof entstehen.

Entlang der Müllerstraße, Fennstraße und Reinickendorfer Straße verkehren zusätzlich mehrere Buslinien. Neben dem Weddingplatz liegen im näheren Umfeld weitere Grünanlagen, die der Naherholung dienen, wie u.a. der Max-Josef-Metzger-Platz, der Panke-Grünzug sowie in etwas größerer Entfernung der Uferpark am Nordhafen und der Volkspark Humboldthain.

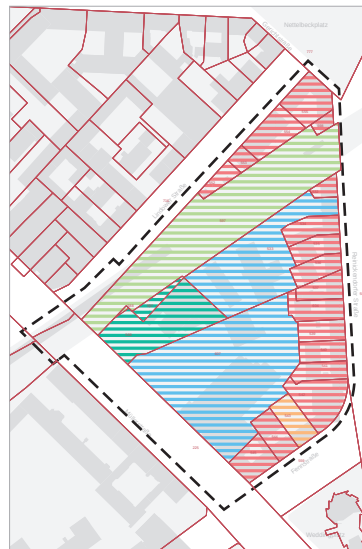


Abb. 2 Eigentum

- Netto
- Bayer Real Estate
- DB Netz AG
- Private Einzel Eigentümer:innen
- Gewobag

2.2 EIGENTUM / AKTEURE

Maßgeblich für die Entwicklung der Blöcke sind die großflächigen Grundstücke, im Eigentum von Netto und Bayer Real Estate, mit ihrer Lage entlang der Müllerstraße bis in den Blockinnenbereich des Blocks 212. Dies betrifft die Flurstücke 587 und 589 sowie 533 und 607. Demnach sind Bayer und Netto auch die wichtigsten Akteure im Prozess. Neben den großen Flächen der DB (Flurstücke 588 und 597 mit Bahntrasse und S-Bahnhof) sind die Blockrandbereiche der Fennstraße, Reinickendorfer Straße und nördlichen Lindower Straße geprägt durch einen kleinteiligen Grundstückszuschnitt (Berliner Block) und private Einzeleigentümer. Hier befindet sich auch die klassische Wohnnutzung mit Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen. Eines der Grundstücke liegt im Eigentum der Gewobag, einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.



Abb. 3 Untersuchungsgebiet im südlichen Eingangsbereich

2.3 STÄDTEBAU UND BESTAND

Das Betrachtungsgebiet ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen und einer fehlenden städtebaulichen Ordnung entlang der Müllerstraße und im Innern des Blocks. Entlang der Müllerstraße befindet sich eine große Liegenschaft der Bayer AG. Bebaut ist diese mit einem Parkhaus, welches die wesentliche städtebauliche Dominante im Block bildet. Der Nettomarkt befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude mit Tiefgarage, das von der Müllerstraße zurückgesetzt ist und zusätzlich einen Nahversorger sowie eine Tierbedarfshandlung als Mieter beherbergt. Im Blockinneren liegen weitere Gebäude der Bayer AG. Die Freiflächen vor dem Nahversorger-Gebäude, sind durch ebenerdige Autostellplätze belegt. Generell ist eine hochgradige Versiegelung nahezu aller unbebauten Flächen vorzufinden. Der Block ist insgesamt im inneren und im westlichen Bereich entlang der Müllerstraße wenig bebaut und weist eine geringe bauliche Dichte auf. Entlang der Reinickendorfer Straße sowie der Fennstraße befindet sich größtenteils eine klassische Blockrandbebauung aus dem späten 19. Jahrhundert mit einzelnen jüngeren Ergänzungen, u. a. aus den 60er- und 70er-Jahren. Die Bebauung entlang der Lindower Straße, im Block 205, ist durch die rückseitigen Bahnanlagen und geringe Grundstückstiefen geprägt. Hier gibt es vereinzelt bestehende Gewerbebauten (Hallenbauten). Die Grundstücke sind teilweise baulich untergenutzt.

Am nordöstlichen Ende der Lindower Straße, am Nettelbeckplatz, befindet sich ein großes Wohngebäude mit einem Kriegsschaden im mittleren Gebäudeteil ab dem 1. OG. Es besteht stellenweise ein lückenhafter Blockrand im Bereich des Block 205.

Die durchlaufende S-Bahn- und Fernbahntrasse mit der Haltestelle Wedding und die zugehörigen Bauwerke des Bahnhofs an der Müllerstraße und am Nettelbeckplatz - einschließlich historischer Bahnbögen/ Viadukte sowie Abschnitten mit teilweise begrüntem Bahndamm - durchschneiden das Gebiet und stellen eine Barriere dar.

Im Kreuzungspunkt der Bahntrasse, Lindower Straße und Müllerstraße überlagern sich mehrere Verkehrsachsen (Bahn und Straße) einschließlich der notwendigen Zugänge zum S- und U-Bahnhof und Straßenquerungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Es ergibt sich somit ein komplexes Erschließungssystem, dass diesen Teil des Blocks stark prägt und zu Herausforderungen im öffentlichen Raum führt.

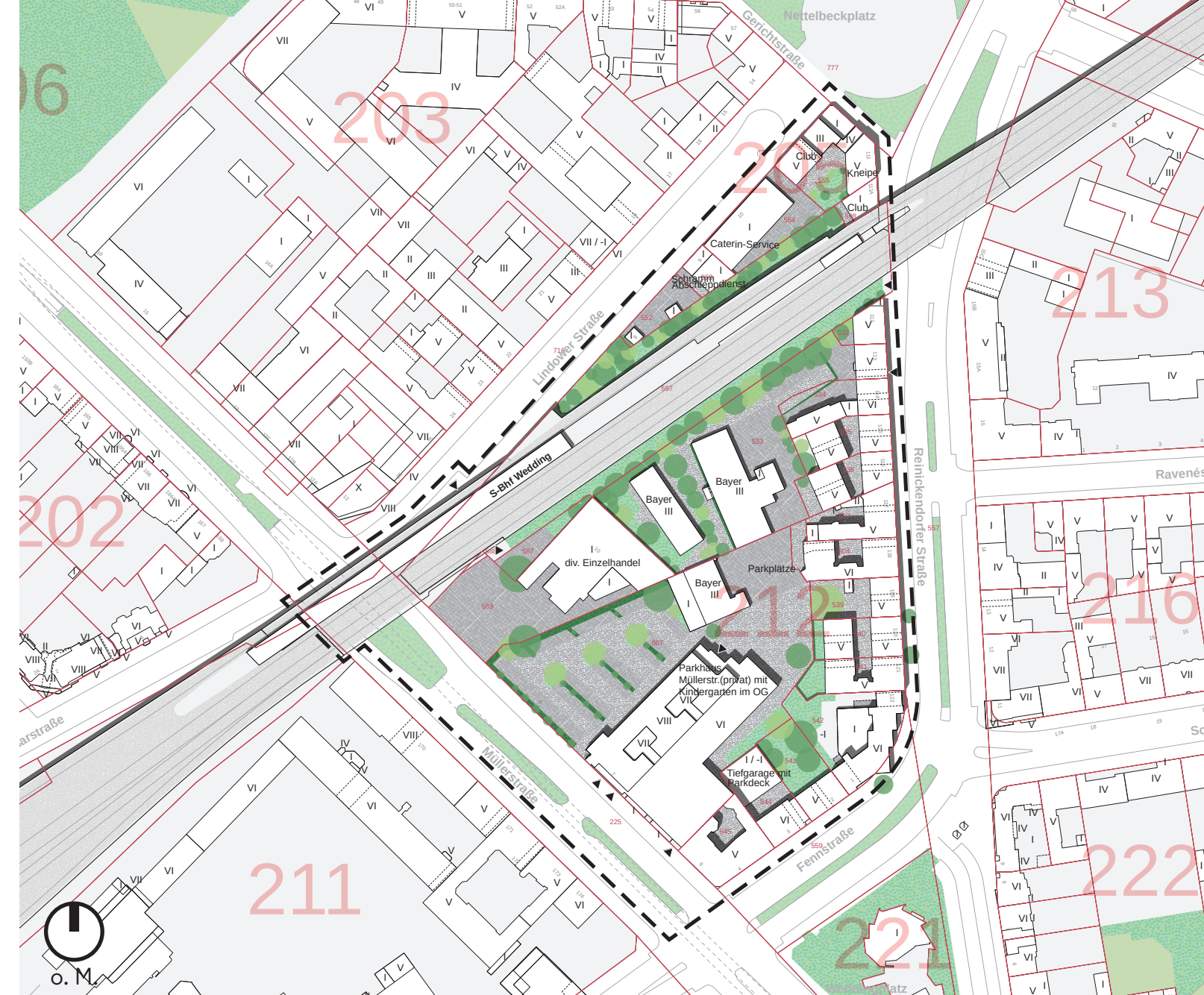


Abb. 4 Bestandsplan, Blöcke 205 & 212

2.3.1 Nutzung

An den südlichen und östlichen Rändern, entlang der Fennstraße und der Reinickendorfer Straße bis zum Nettelbeckplatz sind - in klassischer Blockrandbebauung - hauptsächlich Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen verortet. In den nördlichen und westlichen Teilgebieten des Blocks befindet sich überwiegend Gewerbe. An der Lindower Straße liegen Gebäude von verschiedenen Handwerksbetrieben, u. a. eine Halle (ehem- Edelstahlverarbeitung), die aktuell durch ein Restaurant und Bäcker mit Catering Service genutzt wird.

In den Gebäuden im Blockinneren von Block 212 befindet sich derzeit noch Büronutzung, die mittelfristig aufgegeben werden soll. Vereinzelt sind zentrenrelevante Nutzungen vorhanden: der Einzelhandelsstandort mit dem Discounter Netto und Fressnapf sowie ein Ärztehaus an der Fennstraße. Das bestehende Parkhaus der Bayer AG mit einer Betriebskita auf dem Dach stellt eine besondere Nutzung dar. Durch die Bahntrasse mit ihrem S-Bahnhof wird außerdem ein großer Teil des Gebiets durch Verkehrsinfrastruktur genutzt.

- Wohnen (Gewerbe im EG)
- Zentrenrelevante Nutzung
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbe (Büro, Handwerk)
- ||||| Parkhaus
- Schienengebundene Verkehrsinfrastruktur

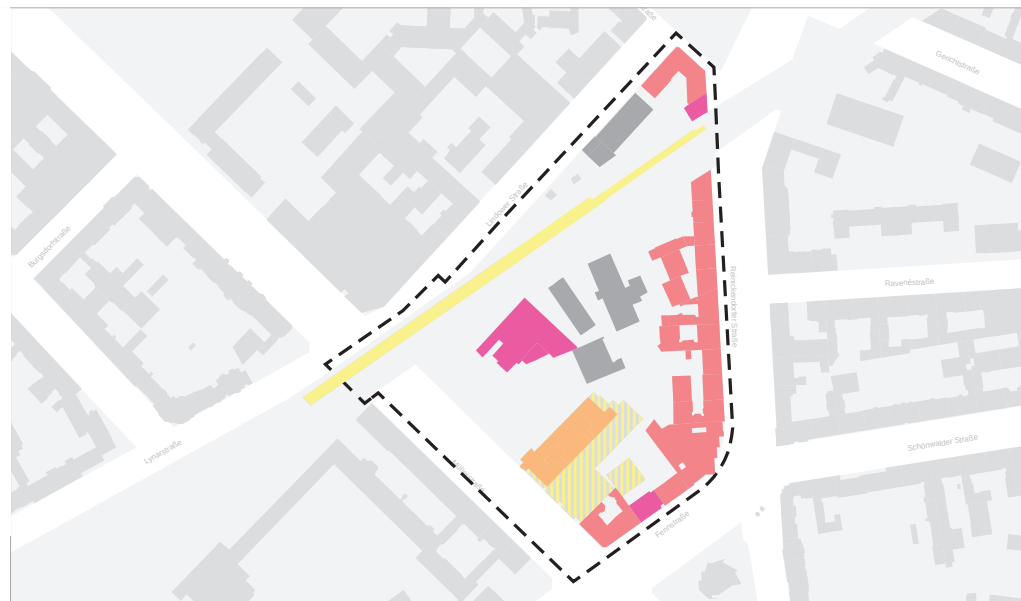


Abb. 5 Nutzungskarte, Blöcke 205 & 212

2.3.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Bestandsbauten in den Blöcken variiert und ist maßgeblich von der Nutzung abhängig. Es sind eingeschossige Gebäude vorhanden, wie beispielsweise das durch Einzelhandel oder Handwerksbetriebe genutzte Gebäude in der Lindower Straße, während die Bürogebäude im Blockinneren bis zu 3 Geschosse erreichen. Der Blockrand orientiert sich, abgesehen vom Parkhaus mit seinen 8 Geschossen, an der Berliner Traufhöhe mit 5, bzw. bei Gebäuden aus der Nachkriegszeit mit 6 Geschossen.

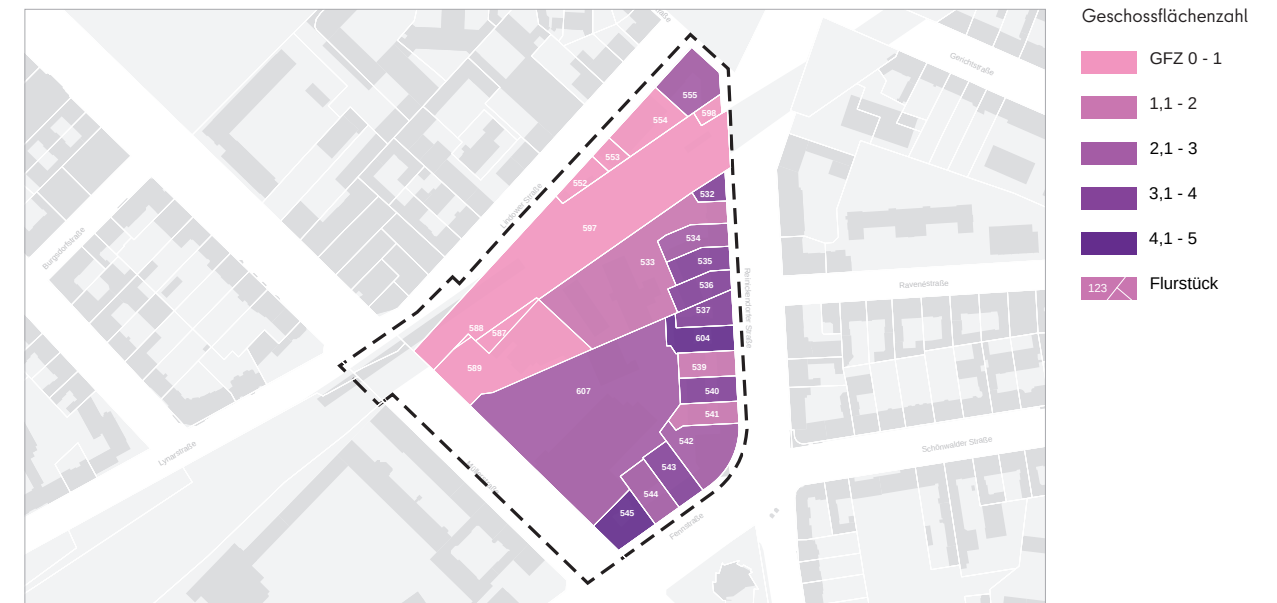


Abb. 6 Höhenentwicklung, Blöcke 205 & 212

2.3.3 Dichte und Versiegelungsgrad

Die Blöcke weisen eine geringe Dichte auf. Die durchschnittliche GFZ (Geschossflächenzahl) liegt bei 1,6. Das Potential zur Nachverdichtung beschränkt sich größtenteils auf die Grundstücke im Block 205 sowie die Mitte von Block 212 und nicht auf die kleinteiligen Grundstücke entlang der Fennstraße und Reinickendorfer Straße. Auffällig ist in diesem Zusammenhang der Versiegelungsgrad der Grundstücke im Block 212. Auch dort, wo keine Bebauung vorhanden ist, sind die Flächen durch PKW-Stellplatzflächen dennoch nahezu vollständig versiegelt. Der durchschnittliche Versiegelungsgrad in den betrachteten Blöcken beträgt 84%.

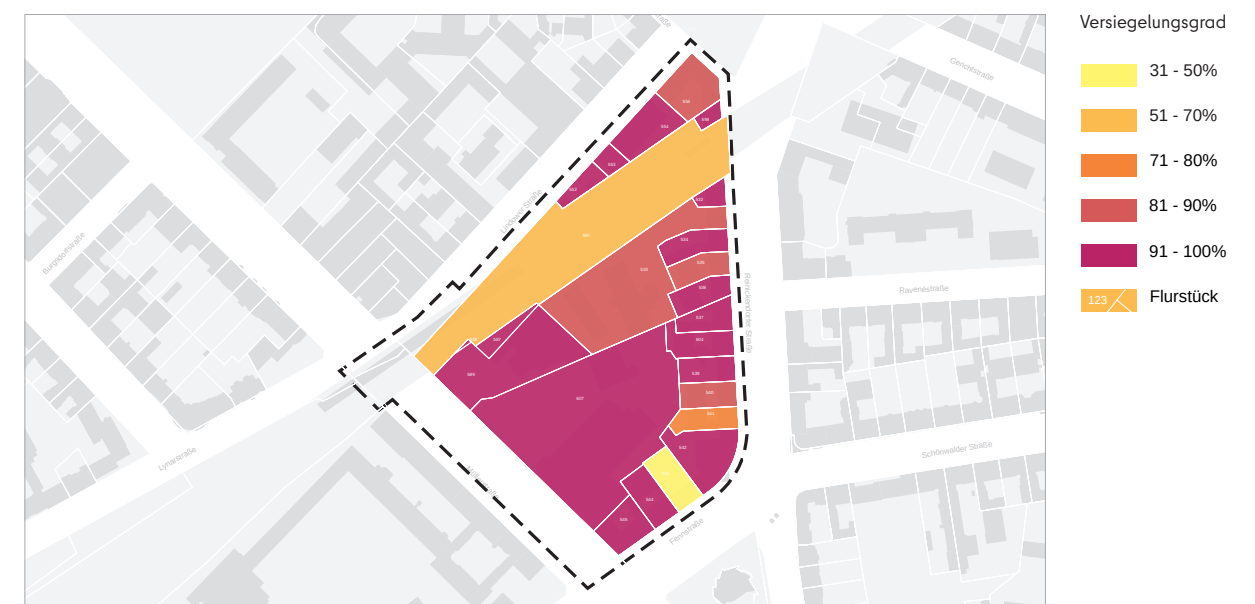


Abb. 7 Versiegelungsgradkarte, Blöcke 205 & 212

2.4 ÜBERGEORDNETE STUDIEN UND ZIELE

2.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Betrachtungsgebiet als gemischte Baufläche M1 mit durchgehender Bahnfläche dargestellt. Der Block liegt nicht mehr im Bereich der Einzelhandelskonzentration des Hauptzentrums Müllerstraße, demnach sind Einzelhandelsstandorte bis max. 800m² Nutzfläche zulässig.²

2.4.2 StEP Klima 2.0

Kernziele des StEP (Stadtentwicklungsplan) Klima 2.0 sind eine Senkung des CO₂-Ausstoßes sowie eine konsequente Beachtung bei Neu- und Weiterbau der Klimaschutz und Klimaanpassungsziele. Dies beinhaltet die Qualifizierung von Grünflächen und Maßnahmen zur Kühlung im Sommer, den Schutz vor Überflutung, u.a. durch Entsiegelung und Versickerung von Regenwasser und die Erhöhung der Biodiversität im Stadtgebiet. Bei Quartiers- und Gebäudeplanungen sollen potentiale für regenerative Energiequellen so weit wie möglich genutzt und die Quartiere und Gebäude energieeffizient gestaltet werden.³ Sie sind bei allen Planungen Maßnahmen zu integrieren, um lokalen Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, wie zum Beispiel Hitzetage und Tropennächte, Trockenheit und Wassermangel für Pflanzen und Stadtbäume oder lokale Überflutungen bei Starkregenereignissen.⁴ StEP Klima 2.0 verfolgt räumlich das Ziel der kompakten Stadt mit kurzen Wegen unter der Nutzung günstiger Lagen am Berliner Schienennetz und den sich daraus ergebenden Achsen ins Umland. Die Kühlung von hitzevulnerablen Bereichen wird als Ziel benannt.⁵

Die Blöcke 212 und 205 liegen in einem Bereich mit hoher Hitzeentwicklung am Tag und besonders in der Nacht.⁶ Daraus abgeleitet ist ein Schwerpunktbereich für die Entwicklung von blaugrünen Maßnahmen. Hierbei wird sowohl die Bepflanzung als auch das Regenwasser gemeinsam betrachtet welches die Kühlung am Tag und in der Nacht positiv beeinflusst. Außerdem liegen die Blöcke im Bereich für klimaoptimierten Neu- und Weiterbau (mit Bezug auf StEP Wohnen 2030 und StEP Wirtschaft 2030). Die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen sind die Schaffung von ausreichend Durchlüftung, Verschattung von Oberflächen, begrünte Fassaden und Dächer, Entsiegelung und Begrünung, die Schaffung von Retentionsflächen und damit auch das Ermöglichen einer Verdunstung von Wasser, um einen kühlenden Effekt zu erreichen. Dazu sollen explizit im verdichteten Bestand begrünte Höfe und Gärten geschaffen werden.⁷ Des Weiteren sind im Betrachtungsraum Bereiche ausgewiesen, die durch lokale Überflutungen gefährdet sind. Im Zusammenhang mit der Verortung im Schwerpunktraum, entsteht konkreter Handlungsbedarf für ein angemessenes Regenwassermanagement.⁸

Weitere konkret benannte Maßnahmen für den Bestand in Bezug auf die Blockrandstrukturen sind die Umsetzung von kleinteiligen Qualifizierungen. Dazu gehören neben den Themen Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen auch der Rückbau von Stellplätzen, um die Aufenthaltsqualität im umgebenden Wohnumfeld zu erhöhen und den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Die Begrünung von Fassaden womöglich, besonders von Brandwänden, ist ergänzend zu realisieren.⁹

2.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Im LaPro Berlin wird der Bereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel definiert. Hierbei ist unter anderem vorgesehen, durch die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen mittels Entsiegelung sowie durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen. Ebenso sollen der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen gesichert werden, um den Anforderungen an die Klimaanpassung gerecht zu werden, wobei eine nachhaltige Pflege gewährleistet werden soll. Die Aussagen decken sich zum Teil mit den Zielen des StEP Klima, der zuvor behandelt wurde. Insgesamt wird die Verbesserung der bioklimatischen Situation und die Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, aber auch die Erhöhung der Rückstrahlung angestrebt.¹⁰

Begrünte Straßenräume sollen in diesem Bereich erhalten und gewässerbegleitende Promenaden angelegt werden. Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, die Begrünung von Höfen, Wänden sowie Dächern und die Schaffung von qualitativ hochwertig gestalteten Freiräumen in baulich verdichteten Bereichen können ergänzend geplant werden.¹¹ Beim Thema Erholung und Freiraumnutzung fallen die Blöcke in die Kategorie III: Nicht vorhanden/unterversorgt mit öffentlichen Freiflächen, mit durchschnittlich Anforderungen und minimal-durchschnittlich privater/halböffentlicher Freiraum. Vorgesehen ist u.a. eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität bei vorhandenen Freiräumen, eine stärkere Vernetzung von Grün- und Freiflächen, eine Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Großformbebauungen durch Anlage von Mietergärten sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.¹²

2.4.4 StEP Mobilität und Verkehr

„Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. So wird Berlin zu einem Ort, der den Bedürfnissen der Menschen, dem Klimaschutz und der Umwelt gerecht wird. Ziel ist die Entkoppelung von Mobilität und Verkehr – „wir wollen mehr Mobilitäts Optionen bei weniger Straßenverkehr ermöglichen“.¹³

Ein Handlungsschwerpunkt ist u.a. die Minderung negativer Verkehrsfolgen

² SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Flächennutzungsplan“

³ SenStadt 2021, S. 3f

⁴ SenStadt 2021, S. 6

⁵ SenStadt 2021, S. 27, 31f

⁶ SenStadt 2021, S. 31

⁷ SenStadt 2021, S. 30ff

⁸ SenStadt 2021, S. 48

⁹ SenStadt 2021, S. 61

¹⁰ SenMKVU 2017, S. 4f

¹¹ SenMKVU 2017, S. 8f

¹² SenMKVU 2017, S. 10f

¹³ SenMKVU 2021, S. 6

auf Umwelt und Klima. Auch bei einem weiteren Anstieg der Verkehrsnachfrage sollen Umweltauswirkungen in Zukunft vermindert werden. Als konkrete Handlungserfordernisse werden u.a. die Entlastung der Wohngebiete von unnötigem KfZ-Verkehr sowie der Ausbau und die Attraktivierung des ÖPNV-Angebots genannt. Darunter fallen Vorschläge zu Maßnahmen wie Ausbau von Abstellanlagen für Lastenfahräder, Lärmschutz entlang hoch belasteter Straßen und Schienenverkehrstrassen sowie die Errichtung von City-Logistik-Hubs.

Besonders in der Innenstadt entstehen dadurch Spannungen durch intensive und sich überlagernde Nutzungsansprüche auf Flächen, gepaart mit einer hohen Entwicklungsdynamik. Handlungserfordernisse sind hier u.a. die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Förderung des Rad- und Fußverkehrs und allgemein von Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehrsfolgen. Auch der StEP Mobilität und Verkehr nennt Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung.¹⁴

2.4.5 StEP Wirtschaft

Step Wirtschaft wurde entwickelt, um die positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins zu stärken. Für jeden identifizierten Standort werden strategische und operative Lösungsansätze für zukünftige Herausforderungen, z.B. im Zusammenhang mit dem Klimawandel, aufgezeigt. Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten, Ressourcenschonung und Digitalisierung sowie Antworten auf die Anforderungen der Kreislauf- und Digitalwirtschaft sind dabei zentrale Themen.¹⁵

Der Bayer Campus / Fennstraße wurde im Bericht als innovatives Wirtschaftsquartier identifiziert und stellt eine Teilfläche des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich dar.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) sichert große zusammenhängende Gewerbestandorte in Berlin. Atypische gewerbliche Nutzungen sollen in den EpB-Gebieten ausgeschlossen bleiben.

Wirtschaftsquartiere bieten Raum, um innovative Produkte und Dienstleistungen auf den Markt zu bringen, nachhaltige Technologien einzuführen und zukunftsorientierte Geschäftsmodelle zu realisieren. An diesem Standort ist ein Strukturwandel hin zu einer zeitgemäßen und effizienten Nutzung vorgesehen, der neue Formen des produzierenden Gewerbes, lokale Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistungen und Büronutzungen umfasst.

Bayer hat den Wunsch geäußert, den Standort zu erweitern und ein Zentrum für Gen- und Zelltherapie zu errichten. Kooperationen mit wissenschaftlichen Instituten sind geplant. Darüber hinaus sind städtebauliche Maßnahmen geplant: Verkehrsberuhigung der Fennstraße und Umgestaltung des Geländes zu einem offenen Quartier.¹⁶

2.4.6 Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Berlin Mitte

Aufgrund der gestiegenen Flächenkonkurrenz im sich dynamisch entwickelnden Bezirk Mitte wurde ein Konzept zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen erstellt.

Ziel der Untersuchung ist es, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und weiterzuentwickeln. Produktion in Verbindung mit Dienstleistungszentren besitzt weiterhin Relevanz für den Wirtschaftsstandort Mitte.¹⁷ Hierbei kann die Entwicklung des Blocks 212 als bestehendes Grundstück von Bayer angrenzend an den größeren Campus relevant werden.

Die Gebäude werden zukünftig nicht mehr von Bayer genutzt, da der Campus westlich der Müllerstraße vorrangige Möglichkeiten zur Entwicklung bietet. Nach Gesprächen mit Bayer, die in der Anlage 2 zusammengefasst sind, wird im Block nur noch das Parkhaus und die Kita weiterbetrieben.

2.5 BAU- UND PLANUNGSRECHT

2.5.1 Baunutzungsplan

Der gesamte Bereich der Blöcke 212 und 205 ist als beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan festgesetzt. Das Maß der Nutzung sieht mit der Baustufe V/3 höchstens 5 Vollgeschosse bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer GFZ von 1,5 vor.³

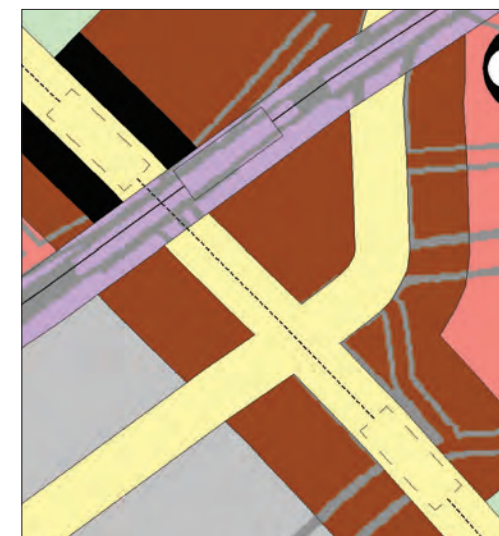


Abb. 8 Flächennutzungsplan



Abb. 9 Baunutzungsplan

2.5.2 Soziales Erhaltungsgebiet

Das Erhaltungsgebiet „Humboldthain Nord-West“ einschließlich der Flurstücke 542, 543 und 544 im Block 212, wurde im Dezember 2018 festgelegt.

Das soziale Erhaltungsgebiet, gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 BauGB, dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Drei Gebäude in der Fennstraße 1, 2 und 3 liegen innerhalb des Erhaltungsgebiets. Die Mehrheit der bestehenden Wohnhäuser in Block 212 und Block 205 liegen jedoch außerhalb dieses Erhaltungsgebiets. Im Nordosten der Blöcke 205/212 ist außerdem das Soziale Erholungsgebiet „Sparrplatz“ verortet.

¹⁴ SenStadtMKVU 2021, S. 33f

¹⁵ SenMKVU 2017, S. 8f

¹⁶ SenMKVU 2017, S. 10f

¹⁷ Lokation: S 2023, S. 38

¹⁸ SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Baunutzungsplan“



Abb. 10 Erhaltungsgebiete

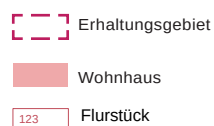
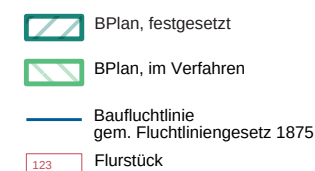


Abb. 11 Festgesetzte B-Pläne



2.5.3 Bebauungspläne

Der festgesetzte Bebauungsplan III-51 gilt für drei Grundstücke entlang der Fennstraße. Er wurde aufgestellt, um die damals untergenutzten Grundstücke neu zu ordnen und einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Eine entsprechende Bebauung folgte in den 60er- und 70-er-Jahren.⁴ Weitere, festgesetzte Bebauungspläne liegen an den Außengrenzen des Betrachtungsraumes. Um das Wohnen in der Reinickendorfer- und Lindower Straße zu sichern wurde am 17.12.2024 ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1 - 120 gefasst.

2.5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan III-L-IV Pankstraße-Süd befindet sich seit Dezember 2023 im Aufstellungsverfahren. Der Landschaftsplan 1-L-1 Pankstraße/südliche Müllerstraße mit Biotopflächenfaktor wurde zum gleichen Zeitpunkt aufgestellt. Die Geltungsbereiche der Pläne erstrecken sich auf Block 212, aber nicht auf Block 205. Der Planentwurf sieht die Festlegung eines Biotopflächenfaktors (BFF) vor. Dieser zielt darauf ab, einen ökologischen Mindeststandard für bauliche Änderungen und Neubebauungen umzusetzen. Der vorgegebene BFF im Gebiet erstreckt sich von 0,3 bis 0,6, welcher Voraussetzung für künftige Entwicklungen sein wird. Insbesondere im Bezug auf neue Bauanträge.²⁰



Abb. 12 Entwurf Ziel-BFF im L-Plan 1-L-1 für den Block 212

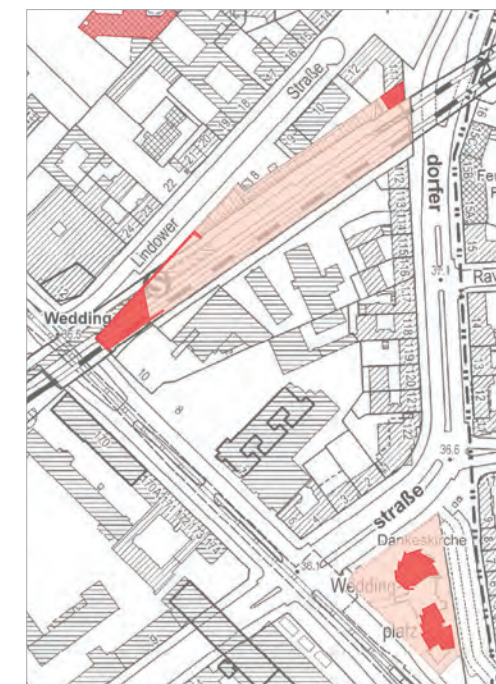
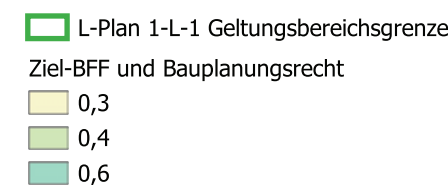
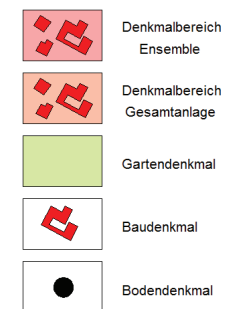


Abb. 13 Denkmalkarte



2.6 DENKMALSCHUTZ

Das gesamte Bauwerk für die Bahntrassen einschließlich S-Bahnhof, Viadukt und Empfangsgebäude zwischen der Kreuzung Lindower Straße und Müllerstraße sowie der Reinickendorfer Straße steht als Gesamtanlage Ringbahnhof Wedding, Objekt-Nr. 09030317,T unter Denkmalschutz. „Die Bahntrasse der Ringbahn, die den Ortsteil Wedding durchquert, wurde 1889-90 ausgebaut und im Bereich des Ringbahnhofs Wedding, an Müllerstraße, Lynarstraße und Lindower Straße, nach dem Vorbild der Stadtbahn auf ein Viadukt verlegt. Die aus gelben Backsteinen gemauerten Viaduktbögen sind größtenteils erhalten geblieben, während der 1890 eröffnete Bahnhof, der über einen Mittelbahnsteig auf dem Viadukt verfügte, in den 1990er Jahren beseitigt wurde. Das um 1930 erbaute Empfangsgebäude an der Reinickendorfer Straße 111A mit einer sachlich und klar gestalteten Backsteinfassade entstand im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Bahnlinie 1928-29. Der S-Bahnhof Wedding wurde nach dem Bau der Mauer 1961 stillgelegt. Um die Ringbahn wieder in Betrieb nehmen zu können, wurde der Bahnhof bis 2002 weitgehend erneuert“.²¹

19 BSenStadt 2024, Geoportal Berlin „Bebauungsplan“

20 UmNat 2025
21 Denkmaldatenbank Berlin
22 Afs 2024
23 JMP 2017, S. 5

2.7 GEBIETSBEZOGENE STUDIEN UND ZIELE

2.7.1 Vorbereitende Untersuchung und Fortschreibung des ISEK Müllerstraße 2017

In der vorbereitenden Untersuchung zum Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet (VU Müllerstraße) wurde bereits 2009/2010 die Stabilisierung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet Müllerstraße als wichtiger Baustein zur Stärkung des Zentrums hervorgehoben. Hierbei ist der Erhalt von preiswertem Wohnen und der lokalen Mischung der Wohnbevölkerung - auch in Hinblick auf die Einwohnerentwicklung im Gebiet - zu beachten. Die Zahl der Einwohner stieg von 13.417 (2009) um 2.501 Einwohner:innen auf 15.918 Einwohner:innen (31.12.2024).²²

Die Ausweisung des Gebietes um die Müllerstraße als Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet hat insbesondere zum Ziel, die vorhandenen strukturellen Mängel und Funktionsschwächen des Zentrums (als Einkaufs-, Bildungs- und Kulturstandort) zu beseitigen.²³ Der Funktionsschwäche, insbesondere dem drohenden Verlust der Zentrumsfunktion für Einzelhandel und Dienstleistung aber auch städtebaulichen Mängeln, soll im Rahmen der Sanierung entgegengewirkt werden. Diese Ziele betreffen alle Grundstücke direkt an der Müllerstraße sowie der Nebenstraßen im Sanierungsgebiet.

Die ISEK Fortschreibung von 2017 setzt in den Zielen und Handlungsfeldern den Erhalt des Wohnens im Zentrum und die Unterstützung der Schaffung neuen Wohnraumes als neues Handlungsfeld (HF) G fest. Ziel ist die Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes. Auch für den südlichen Eingangsbereich ist der Erhalt bzw. die Schaffung von preiswertem Wohnraum explizit formuliert, sowie der Erhalt der Mischung aus Wohnen und Gewerbe hervorgehoben.²⁴

Als neue Schlüsselprojekte unter dem HF G „Stärkung des Wohnstandortes“ werden die „Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung von Bestandssicherungsstrategien“ und das Hinwirken „... auf die Integration von sozialem Wohnraum im Rahmen von Neubauvorhaben und Standortentwicklungen Wohnen (z.B. Umfeld S-/U-Bhf. Wedding)“ benannt.²⁵

Für ein attraktives und belebtes Zentrum ist die Mischung aus Wohnen und Arbeiten in enger Verzahnung bis auf das einzelne Grundstück beizubehalten und anzustreben. Vor allem in Bezug auf die Nebenstraßen und auf die obere und untere Müllerstraße dient dies neben der Belebung der Geschäftsstraße auch der sozialen Kontrolle in den Abendstunden.

„Bei Genehmigungsverfahren nach §144 BauGB ist darauf hinzuwirken, dass der Wohnungsbestand, auch bei vorherigem Leerstand, erhalten bleibt [...]. Um das Ziel des Erhalts von Wohnraum umzusetzen, sind im Zuge der Genehmigungsverfahren insbesondere das Zweckentfremdungsverbotsgesetz für Wohnraum und die Umwandlungsverordnung konsequent anzuwenden.“

Im HF C „Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Erhöhung des Grünan-

teils“ wird als Schlüsselmaßnahme die „Entsiegelung und Umgestaltung von privaten Wohnhöfen mittels eines Hofbegrünungsprogramms“ benannt. Dem privaten Grünflächenanteil auch im Sinne einer Klimaanpassung soll also in den nächsten Jahren mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.²⁶

2.7.2 Vertiefende Konzepte und Untersuchungen

Die zentralen Grundstücke von Block 212 und die Private Grundstücke im Block 205 wurden schon früh bei der Entwicklung dieses Blockkonzepts für eine umfassende Entwicklung identifiziert.

Block 205

Dieser Block wird von der relativ ruhigen Lindower Straße, dem beliebten Treffpunkt Nettelbeckplatz und dem S-Bahnhof Wedding begrenzt. Es ist hauptsächlich durch kleinteiliges Gewerbe (teilw. eingeschossige Hallen) bzw. gewerbliche Nutzung im EG geprägt.

Die Entwurfsplanung zum Block 205 wurde parallel aus dem bisherigen Blockkonzept entwickelt. Diese Grundstücke befinden sich im privaten Einzel Eigentum und in unterschiedlichen Zuständen. Teilweise sind in den letzten Jahren Geschäftsaufgaben zu verzeichnen (z. B. Edelstahlverarbeiter). Die Planung, dargestellt auf die folgenden Seiten, bezieht sich größtenteils auf eine potenziellen Nachverdichtung, Entsiegelung und Begrünung nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzungen. Ausnahme ist das Flurstück 555. Die dort bestehenden Mieteinheiten und deren Mieter:innen sollen prioritär gesichert und erhalten werden. In den letzten Jahren gab es hier Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt und der Mieterberatung, da zunehmender Leerstand zu beobachten war. Ziel ist hier der Erhalt und eine behutsame Nachverdichtung, die sich an der Umgebung orientiert. Eine Sanierung ist aber aufgrund der schlechten Bauzustand notwendig: siehe grundstücksbezogene Steckbriefe, Anlage 6. Weitere Beratung von der Mieterberatung Wedding soll angeboten und Gespräche mit dem Eigentümer durchgeführt werden. Das Gebäude auf dem Grundstück 598 soll ebenfalls saniert und hinsichtlich einer Installation von Dachbegrünung untersucht werden. Eine Nachverdichtung von Wohnen unmittelbar entlang der Bahntasse ist aus Lärmschutzgründen nicht vorgesehen, weshalb die bestehende Gastronomie-Funktion erhalten bleiben sollte.

Die Sanierungs- und Entwicklungsziele für diese Entwicklungsbereiche sind am Ende dieses Konzeptes zusammengefasst.

²⁴ JMP 2017, S. 18f
²⁵ JMP 2017, S. 51

²⁶ JMP 2017, S. 19. 33

Block 205 Flächenberechnung

#	Nutzung	Grund- fläche	bebaute Fläche	Versiegelt	GRZ	BGF	GFZ	Geschosse	
552	Parken	385 m²	55 m²	385 m²	100%	0,14	55 m²	0,1	I
553	Abschleppdienst	277 m²	219 m²	277 m²	100%	0,79	219 m²	0,8	I
554	Edelstahlverarbeitung, Veranstaltungsraum	1.067 m²	615 m²	1.067 m²	100%	0,57	615 m²	0,6	I
555	Wohnen, Gastronomie	1.105 m²	740 m²	913 m²	83%	0,65	2.931 m²	2,7	I-III-V
598	Club	193 m²	157 m²	193 m²	100%	0,81	157 m²	0,81	I

Hinweis: Werte gerundet, alle Angaben ohne Gewähr

Abb. 14 Übersicht, Bestandssituation Block 205

#	Nutzung	Grund- fläche	bebaute Fläche	Versiegelt	GRZ	BGF	GFZ	Geschosse	
552	Gewerbe EG, Wohnen	385 m²	143 m²	242 m²	63%	0,37	715 m²	1,86	V
553	Gewerbe EG, Wohnen	277 m²	201 m²	76 m²	27%	0,73	1.008 m²	3,62	V
554	Gewerbe EG, Wohnen	1.067 m²	548 m²	689 m²	65%	0,51	2.744 m²	2,57	V
555	Gewerbe EG, Wohnen: Bestand & Neubau	1.105 m²	746 m²	913 m²	83%	0,65	3.731 m²	2,65	V-V-V
598	Club (erhalten)	193 m²	157 m²	193 m²	100%	0,81	157 m²	0,81	I
Summe Block 205		3.029 m²	1.795 m²	2.113 m²	70%	0,59	8.355 m²	2,76	I-V

Hinweis: Werte gerundet, alle Angaben ohne Gewähr

Abb. 15 Städtebauliche Kennzahlen, Entwurfsplanung Block 205

Block 212

Gespräche zwischen den Grundstückseigentümern Bayer und Netto mit dem Bezirk Mitte von Berlin (BA Mitte) führten ab 2023 zu einer weiteren vertiefenden Zusammenarbeit parallel zur Entwicklung des (umfassenderen) Blockkonzepts. Das Konzept, hier in der folgenden Abbildung dargestellt, wurde im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Konkretisierung der Entwicklungs- und Sanierungsziele entwickelt und grundsätzlich mit den Eigentümern abgestimmt.

Die Eckpunkte sind in einem Kurzpapier zusammengefasst. Dieses Papier dient als Grundlage für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren, das durch die Eigentümer bzw. Dritte durchgeführt werden soll. Es ist Ziel, dass im Anschluss daran ein B-Plan aus dem resultierenden städtebaulichen Konzept aufgestellt und festgesetzt wird.



(C) Jahn, Mack & Partner

Abb. 16 Übersicht Flächenanteile Entwurfsplanung Block 212

Block 212 Flächenberechnung

#	Nutzung	Grund- fläche	bebaute Fläche	Versiegelt		GRZ	BGF	GFZ	Geschosse
597	Deutsche Bahn	9.148 m²	1.488 m²	5.462 m²	60%	0,2	0,0	0,0	III
588	Deutsche Bahn	20 m²	0,0	20 m²	100%	0,0	0	0,0	0
	Hinweis: Flächen Deutsche Bahn			nur zur Information					
587	Gewerbe	334 m²	1.499 m²	3.280 m²	97%	0,4	1.499 m²	0,4	I
589	Gewerbe	3.043 m²							
607	Gewerbe, Parkpl., Parkhaus u. Kita im OG	9.740,6 m²	4.230 m²	8.970 m²	92%	0,4	24.166 m²	2,5	VI / VIII
532	Gewerbe EG, Wohnen	280 m²	209 m²	280 m²	100%	0,7	1.004 m²	3,6	V
533	Büros, Wohnen	4.846 m²	1.615 m²	4.228 m²	87%	0,3	5.241 m²	1,1	III / V
534	Gewerbe EG, Wohnen	725 m²	419 m²	725 m²	100%	0,6	2.141 m²	3,0	VI
535	Gewerbe EG, Wohnen	650 m²	424 m²	552 m²	85%	0,7	2.122 m²	3,3	V
536	Gewerbe EG, Wohnen	658 m²	420 m²	658 m²	100%	0,6	2.098 m²	3,2	V
537	Gewerbe EG, Wohnen	620 m²	481 m²	620 m²	100%	0,8	2.162 m²	3,5	V
604	Gewerbe EG, Wohnen	775 m²	540 m²	775 m²	100%	0,7	3.237 m²	4,2	VI
539	Gewerbe EG, Wohnen	623 m²	226 m²	623 m²	100%	0,4	1.046 m²	1,7	V
540	Gewerbe EG, Wohnen	631 m²	423 m²	552 m²	87%	0,7	2.113 m²	3,4	V
541	Gewerbe EG, Wohnen	626 m²	417 m²	481 m²	77%	0,7	1.087 m²	1,7	V
542	Wohnen	1.396 m²	1.396 m²	1.396 m²	100%	1,0	3.497 m²	2,5	VI
543	Gewerbe EG, Wohnen	771 m²	242 m²	242 m²	31%	0,3	2.708 m²	3,5	V
544	Ärzte Haus	751 m²	597 m²	751 m²	100%	0,8	2.211 m²	2,9	VI
545	Gewerbe EG, Wohnen	812 m²	649 m²	812 m²	100%	0,8	3.244 m²	4,0	V

Hinweis: Werte gerundet, alle Angaben ohne Gewähr

Abb. 17 Übersicht, Bestandssituation Block 212

#	Nutzung	Grund- fläche	bebaute Fläche	Versiegelt	GRZ	BGF	GFZ	Geschosse	
597	Deutsche Bahn	9.148 m²	1.488 m²	5.462 m²	60%	0,2	0	0	-
588	Deutsche Bahn	20 m²	0,0	20 m²	100%	0,0	0	0	-
	Hinweis: Flächen Deutsche Bahn nur zur Information								
532	Gewerbe EG, Wohnen	280 m²	209 m²	280 m²	100%	0,7	1.004 m²	3,6	V
534	Gewerbe EG, Wohnen	725 m²	419 m²	419 m²	58%	0,6	2.141 m²	3,0	VI
535	Gewerbe EG, Wohnen	650 m²	424 m²	552 m²	85%	0,7	2.122 m²	3,3	V
536	Gewerbe EG, Wohnen	658 m²	420 m²	556 m²	85%	0,6	2.098 m²	3,2	V
537	Gewerbe EG, Wohnen	620 m²	481 m²	554 m²	89%	0,8	2.162 m²	3,5	V
604	Gewerbe EG, Wohnen	775 m²	540 m²	660 m²	85%	0,7	3.237 m²	4,2	VI
539	Gewerbe EG, Wohnen	623 m²	226 m²	358 m²	58%	0,4	1.046 m²	1,7	V
540	Gewerbe EG, Wohnen	631 m²	423 m²	552 m²	87%	0,7	2.113 m²	3,4	V
541	Gewerbe EG, Wohnen	626 m²	417 m²	481 m²	77%	0,7	1.087 m²	1,7	V
542	Wohnen	1.396 m²	1.396 m²	1396 m²	100%	1,0	3.497 m²	2,5	VI
543	Gewerbe EG, Wohnen	771 m²	242 m²	242 m²	31%	0,3	2.708 m²	3,5	V
544	Ärzte Haus	751 m²	597 m²	408 m²	54%	0,3	1525 m²	2,0	IV
545	Gewerbe EG, Wohnen	812 m²	649 m²	812 m²	100%	0,8	3244 m²	4,0	V
	Summe 532-545	9.318 m2	6.104 m²	7.270 m²	78%	0,66	27.984 m²	3,0	IV-VI

Block 212 Flächenberechnung Entwicklungsbereich

#	Nutzung	Grund- fläche	bebaute Fläche	Versiegelt	GRZ	BGF	GFZ	Geschosse	
EB	Parkplätze, Parkhaus u. Kita	-	3.317 m²	-	-	-	22.498 m²	-	VI / VIII
EB	Bestandsgebäude auf 533	-	197 m²	-	-	-	987 m²	-	V
EB	Neues Wohngebäude	-	1.456 m²	-	-	-	8.735 m²	-	VI
EB	V1b (Wohnen, Gewerbe, EH)	-	3.354 m²	-	-	-	16.767 m²	-	I-VIII
	Summe EB	17.963 m2	8.324 m²	11.137 m²	62%	0,46	48.987m²	2,7	I-VIII
	Summe Block 212 (ohne DB)	27.281 m2	14.428m²	18.407m²	67%	0,52	76.971 m²	1,64	I-VIII

Hinweis: Werte gerundet, alle Angaben ohne Gewähr

Abb. 18 Städtebauliche Kennzahlen, Entwurfsplanung Block 212

Block 205 mit Axonometrien

- Wohnen
- bestehendes Wohnen
- Gewerbe
- bestehende Gewerbe
- ### Flurstück

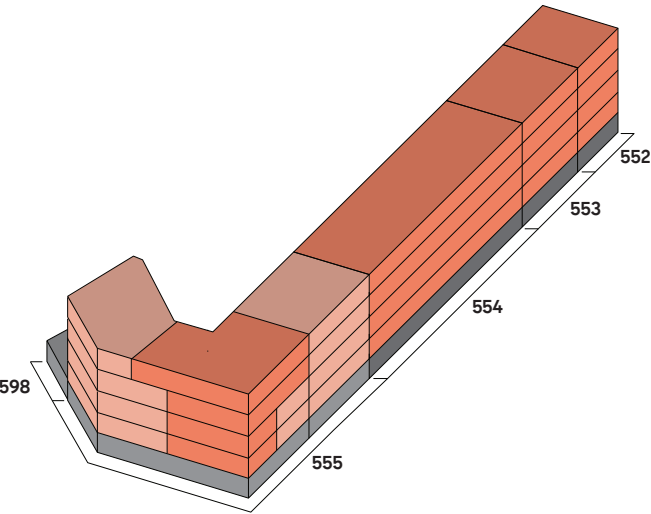


Abb. 19 Vorgesehene Nutzung, Block 205

Block 212 mit Axonometrien

- Wohnen
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Kita
- Parken

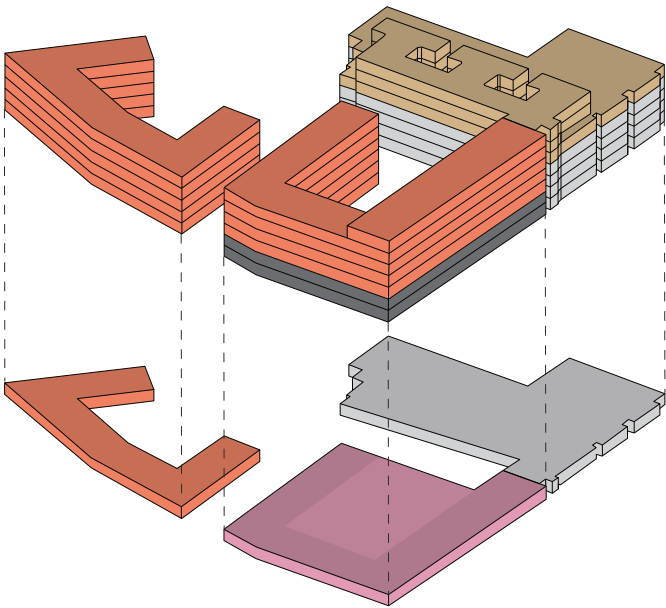


Abb. 20 Vorgesehene Nutzung, Block 212



Kennzahlen Block 205 + 212		alle Angaben ohne Gewähr
BGF	ca. 85,000 m²	
GFZ	2,77	
GRZ	0,54	
Versiegelung	68%	
Geschossigkeit	I-VIII	
neue WE	ca. 190 (212) + 40 (205)	
Kitaplätze	140 (keine neuen)	
neue Einzelhandelsfläche	3.353 m²	
neue Büro- & Gewerbefläche	3.945 m²	
Stellplätze Parkhaus + neue (ca.)	750 + 50	

Abb. 21 Konzept Blöcke 205 & 212

*Die detaillierte Planung befindet sich im Eckpunktpapier: Ergebnisse der kollaborativen Vorentwurfsplanung und das anschließende Entwicklungsverfahren für den Block 212.

2.7.3 Geschäftsstraßenkonzept Müllerstraße

Das Geschäftsstraßenkonzept Müllerstraße in der Fortschreibung 2021/2022 ist eine Weiterentwicklung des Geschäftsstraßenkonzepts von 2015. Es berücksichtigt dabei auch Zielsetzungen und Anforderungen aus aktuellen und thematisch relevanten übergeordneten Planwerken wie dem StEP Zentren 2030 und dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner Fortschreibung von 2021. Im Rahmen des Förderprogramms Lebendiges Zentrum (ehem. Aktives Zentrum) und Sanierungsgebiet Müllerstraße wurde seit Anfang 2010 das Geschäftsstraßenmanagement Müllerstraße als ein wesentlicher Baustein zur Stärkung der Geschäftsstraße integriert und etabliert. Die Geschäftsstraßenkonzepte im Zusammenhang mit den übergeordneten Planungen entwickelten dazu aus einer Bestandsanalyse ein Leitbild, Ziele und konkrete Handlungsempfehlungen für den Erhalt und die Entwicklung des Hauptzentrums Müllerstraße.

Im Geschäftsstraßenkonzept von 2015 wurde eine Einteilung der Müllerstraße in Schwerpunktbereiche vorgenommen. Dabei sind Alleinstellungsmerkmale definiert worden, die als Marke für die jeweiligen Bereiche dienten und aus denen eine Zielstrategie entwickelt wurde (siehe Abb. 19). Diese Gliederung ergab sich aus den damaligen (baulichen) Gegebenheiten. Sie ist ein wichtiger Ansatz gewesen, um zum einen gezielte Maßnahmen für die einzelnen Teilräume zu entwickeln und zum anderen auch Strategien zu entwickeln, um steuernd auf den Branchenbesatz einwirken zu können. Für den südlichen Eingangsbereich, in dem die Blöcke 212 und 205 liegen, sollte durch die Entwicklung von Potentialen der Kultur- und Kreativwirtschaft und die Ansiedlung von fehlenden zentrenrelevanten Nutzungen eine städtebauliche sowie nutzungsstrukturelle Profilierung erreicht werden. Daraus abgeleitet wurden in der Fortschreibung wesentliche Ziele formuliert, die sich gleichermaßen auf das gesamte Hauptzentrum beziehen. Für den südlichen Eingangsbereich sind dabei weiterhin die Sicherung und Stärkung der Zentrenfunktion unter Sicherung eines vielfältigen Angebots, auch zur Freizeitgestaltung, sowie durch Verbesserung der städtebaulichen Erscheinung und damit der Aufenthaltsqualität in der Geschäftsstraße.²⁷

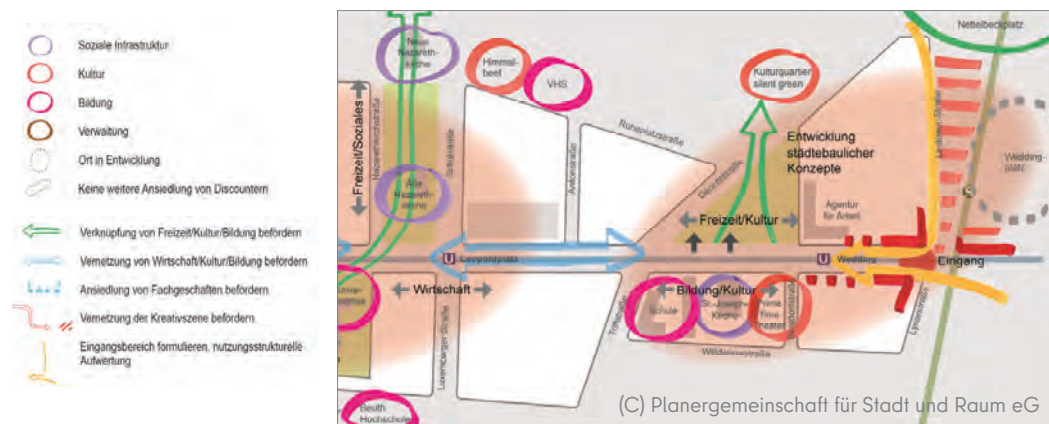


Abb. 22 Konzeptioneller Ansatz für die untere Müllerstraße

²⁷ Planergemeinschaft 2015

2.7.4 Sozialstudie

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Stadt Berlin und dem damit verbundenen Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt werden auch die Sanierungsgebiete im Bezirk Mitte vor neue Herausforderungen gestellt, um die Ziele zur Schaffung von bezahlbarem Wohnen sowie einer ausdifferenzierten sozialen Mischung im Wohnungsbestand zu erreichen. Eine Sozialstudie, genauer die „Untersuchung zur Ableitung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Müllerstraße im Bezirk Mitte von Berlin“, erarbeitet in 2021, hat zu diesem Zweck die sozialen Sanierungsziele für das Gebiet Müllerstraße konkretisiert und Empfehlungen zur Wohnungsbestandsentwicklung (Beseitigung von Ausstattungsdefiziten, energetische Gebäudesanierung, stadtökologische Maßnahmen), zur Wohnungsbestandserweiterung (Wohnungsschlüssel, Ausstattung, Mietpreis, Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung etc.) sowie zur Infrastrukturentwicklung gebietsspezifisch abgeleitet.

Bezogen auf den Neubau wurde ein großer Bedarf an preiswerten Wohnungen, idealerweise realisiert durch städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften festgestellt. Vorrangig fehlen dabei große, familiengerechte Wohnungen und Single-Wohnungen. Besondere Bedeutung erhielt die Bereitstellung von verschiedenen Sonderwohnformen, z.B. seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen oder Mehrgenerationenwohnen. Darüber hinaus werden auch weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie die notwendige Qualifizierung von Grün- und Freiflächen – im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets und besonders bei Nachverdichtung benannt.²⁸

2.7.5 Hof- und Begrünungsprogramm

Das seit 2019 bestehende Hof- und Begrünungsprogramm fördert im Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße Maßnahmen zur Begrünung und Umgestaltung von privaten Innenhöfen, Hausfassaden, Dächern und weiteren Freiräumen. Ziele sind die Erhöhung des Grünanteils, Entsiegelung, Regenwassermanagement und weitere Klimaanpassungsmaßnahmen in privaten Höfen. Durch einen finanziellen Anreiz für private Eigentümer im Rahmen von Kooperationsprojekten sollen diese verstärkt umgesetzt werden. Darüber hinaus soll die Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen verbessert werden sowie Ausstattungsdefizite behoben werden. Innerhalb der Blöcke 212 und 205 liegen mehrere Grundstücke mit Bestandsbauten im privaten Eigentum, die hauptsächlich zum Wohnen genutzt werden und durch eine starke Versiegelung der unbebauten Flächen für eine Förderung grundsätzlich in Betracht kommen.

²⁸ S.T.E.R.N. 2021

2.7.6 Fassadengestaltungsprogramm

Das seit 2023 bestehende Fassadengestaltungsprogramm, basierend auf den Untersuchungen und Zielsetzungen der Gestaltfibel Müllerstraße, fördert Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbilds von Fassaden entlang der Geschäftsstraße. Bezogen auf die Blöcke 212 und 205 wäre eine Anwendung auf das Bestandsgebäude Müllerstraße 6 / Fennstraße 4 bzw. etwaige Gewerbeeinheiten und deren Erscheinungsbild im Erdgeschoss von möglichen Neubauten entlang der Müllerstraße zu prüfen.

2.8 UMWELT, ENERGIE UND KLIMA

2.8.1 Hitzebelastung

Für die Blöcke 212 und 205 sowie die umliegenden Bereiche der Straßen und Plätze werden an Sommertagen bereits morgens hohe Oberflächentemperaturen gemessen.²⁹ Die nächtliche Abkühlungsrate wird als mäßig eingestuft.³⁰ Es besteht insgesamt eine Gefährdung durch Überhitzung und einen Wärmeinseleffekt. Es ist aufgrund des Klimawandels davon auszugehen, dass sich diese Hitzebelastung in Zukunft verstärken wird, d.h. höhere Temperaturen an mehr Hitzetagen in den Sommermonaten. Auf diese Gegebenheiten muss, besonders mit Blick auf die bestehenden und ggf. noch zu schaffenden Wohnnutzungen, eingegangen werden.

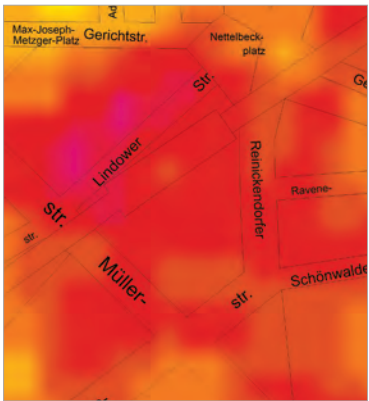


Abb. 23 Oberflächentemperaturen am Morgen

Temperaturen in °C

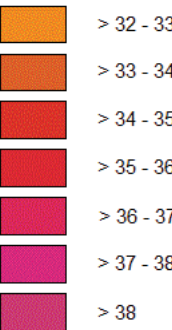
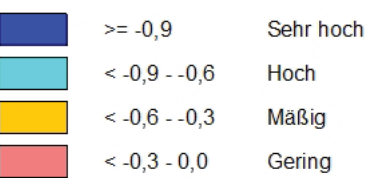


Abb. 24 Nächtliche Abkühlungsrate

Nächtliche Abkühlungsrate in K/h



2.8.2 Verkehrs- und Lärmbelastung

Der durch die umlaufenden Hauptverkehrsstraßen Müllerstraße und Reinickendorfer Straße emittierte Straßenverkehrslärm erreicht am Blockrand einen Lärmpegel von ca. LDEN > 70-75 dB(A) sowie an den Fassadenmesspunkten der Wohngebäude Werte von > 65- 70 dB(A). Die Lärmbelastung durch die Bahntrasse fällt an den Fassadenmesspunkten im Blockinneren mit Werten von > 55-60 dB(A) deutlich geringer aus.³¹ Der Anteil der schädlichen Stoffe NOx und PM10, die typischerweise von motorisierten Verkehrsmitteln emittiert werden, ist teilweise überdurchschnittlich stark erhöht.³²

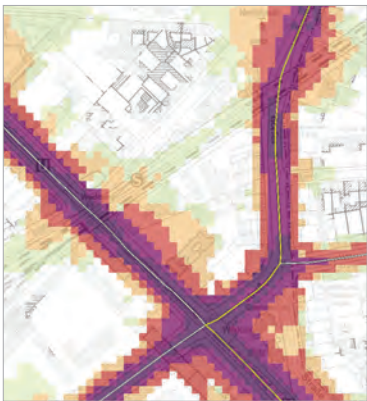


Abb. 25 Lärmkarte Tag-Abend-Nacht-Index, Straßenverkehr

LDEN in dB(A)

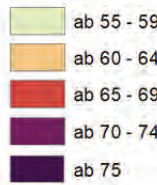


Abb. 26 Verkehrsbedingte Luftbelastung



2.8.3 Energie und Nutzungspotentiale für Erneuerbare Energien

Die Blöcke 212 und 205 sind nicht an das Fernwärmenetz Berlins angeschlossen. Die Beheizung der Bestandsgebäude - vorrangig Wohngebäude - erfolgt zum größten Teil durch Gas oder Öl. In der Erfassung von 2005 war außerdem ein geringer Anteil von durch Kohleöfen beheizten Flächen verzeichnet. Ob diese inzwischen ausgetauscht wurden, ist unklar. (Geoportal Berlin/ Energieverbrauch - Fernwärme (Umweltatlas) / Versorgungsanteile der einzelnen Energieträger 2005 (Umweltatlas)). Im Bereich liegt ein geothermisches Potential mit einer spezifischen Entzugsleistung bis 100m Tiefe von 30-35 W/m bei 2400h/a vor. Die spezifische Wärmeleitfähigkeit beträgt dabei, ebenfalls in einer Tiefe bis 100m, 2,4-2,6W/mK.³³ (Geoportal Berlin/ Geothermisches Potenzial - spezifische Entzugsleistung bis 100 m, für 2400 h/a / Geothermisches Potenzial - spezifische Wärmeleitfähigkeit bis 100 m). Beide Werte liegen im oberen Bereich der Skala, weshalb das Gebiet der Blöcke 212 und 205 durchaus für die Nutzung durch oberflächennahe Erdwärme (d.h. bis zu 100m) und entsprechende geothermische Anlagen geeignet ist.

Bei der Ausgestaltung der Anlagen besteht eine Vielzahl von Möglichkeiten. Bisher wird in Berlin zum größten Teil auf vertikale Erdwärmesonden zurück-

²⁹ SenStadt 2024, Geoportal Berlin, „Nächtliche Abkühlungsrate 2015“
³⁰ SenStadt 2024, Geoportal Berlin, „Oberflächentemperaturen am Morgen 2000“

³¹ SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Strat. Lärmkarte L DEN Straßenverkehr 2022“
³² SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“
³³ SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Geothermisches Potenzial - spezifische Wärmeleitfähigkeit bis 100m“

gegriffen. Für den verdichteten Innenstadtbereich ist dies sinnvoll, da der Flächenverbrauch für die Anlage geringer ausfällt. Die solare Einstrahlung im Betrachtungsraum ist, vor allem auf den Dächern der Bestandsgebäude, vergleichsweise hoch. Besonders Dachflächen mit südlicher Ausrichtung entlang der Fennstraße sowie in etwas geringerem Maße auch Flachdächer und Satteldächer mit südwestlicher Ausrichtung, weisen eine hohe Einstrahlung von teilweise über 1000 kWh/m²a auf. Dachflächen sind für die Nutzung durch Solarthermische oder PV-Anlagen geeignet. Insbesondere bei Flachdächern, ob im Bestand oder im Neubau, ist eine flexible Ausrichtung umsetzbar, um einen hohen Ausnutzungsgrad zu

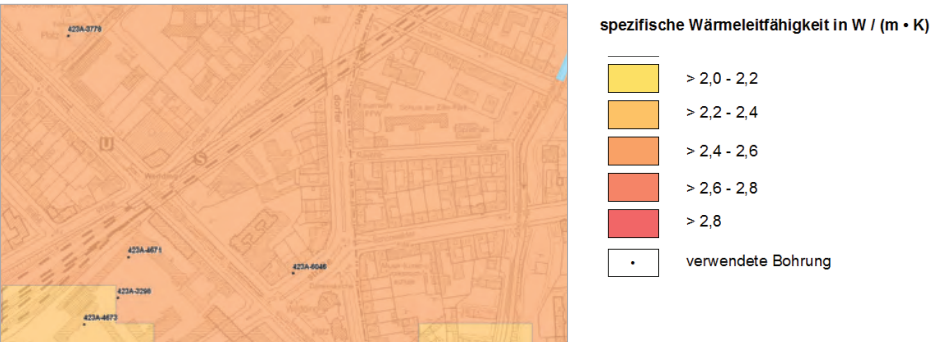


Abb. 27 Geothermisches Potenzial

2.8.4 Niederschlag

Die langjährig gemessene Niederschlagsverteilung liegt im Block zwischen 555 und 565mm/a.³⁴ Ein Großteil der durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmenge fließt dabei direkt über die Kanalisation ab. Nur ein geringer Anteil des Regenwassers versickert vor Ort oder verdunstet. Niederschlag kann entsprechend nicht über längere Dauer vor Ort gehalten werden und somit keine Wirkung hinsichtlich Bewässerung von Pflanzen oder einer Kühlung durch die Verdunstung im Sommer entfalten. Ein klimaangepasstes Regenwassermanagement ist derzeit im Bereich nicht vorhanden.

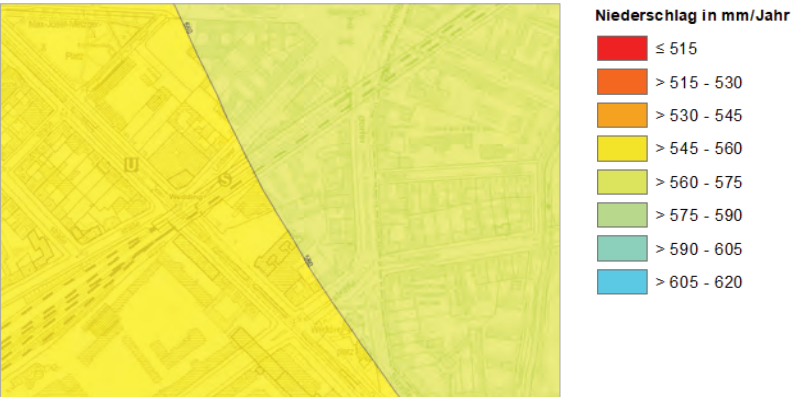


Abb. 28 Langjährige Niederschlagsverteilung 1991-2020

Abb. 29 Ansicht vom Nettelbeckplatz (rechts)



34 SenStadt 2024, Geoportal Berlin „Langjährige Niederschlagsverteilung 1991-2020
Jahn, Mack & Partner | Lebendiger Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße

3 — ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE

3.1 STÄRKEN

- + Bauliche Entwicklungen im Umfeld: umfangreiche Bautätigkeiten und zusätzlich entstandene Nutzungen im nördlichen Block mit Dienstleistungen, Einzelhandel und Büroflächen, teilweise mit hochwertiger Architektur, Umgestaltung der Ecke Lynarstraße / Müllerstraße, Umgestaltung des Weddingplatzes im südlichen Bereich als Maßnahme aus dem Förderprogramm mit Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Begrünung
- + Orientierungspunkte, städtebauliche Dominanten im Umfeld: Bayer-Hochhaus, Bürohochhaus am S-Bahnhof Wedding
- + Verknüpfung und ÖPNV-Anbindung durch S/U-Bahnhof und direkten Zugang zu mehreren Linien und zukünftig auch Anschluss an den Hauptbahnhof
- + Grün- und Vegetationsbestand entlang der Bahntrassen
- + Geschützter Blockinnenbereich (Block 212) mit geringem Maß an Bebauung, der qualitativ entwickelt werden kann
- + Verkehrsberuhigte Bereiche, die im nördlichen Teil (Lindower Straße bis Nettelbeckplatz) vorhanden sind.

- Stärken**
- geordnete städtebauliche Entwicklung im Umfeld
 - Orientierung, städtebauliche Dominante
 - Verknüpfung, ÖPNV-Anbindung
 - Grün- und Vegetationsbestand
 - Geschützter Blockinnenbereich
 - Geschützter Blockinnenbereich
 - Nähe zu angrenzenden (Wohn)Bereichen
- Schwächen**
- Großflächige Versiegelung
 - Fehlende Raumkante
 - Städtebaulicher Missstand
 - Barriere, Lärm

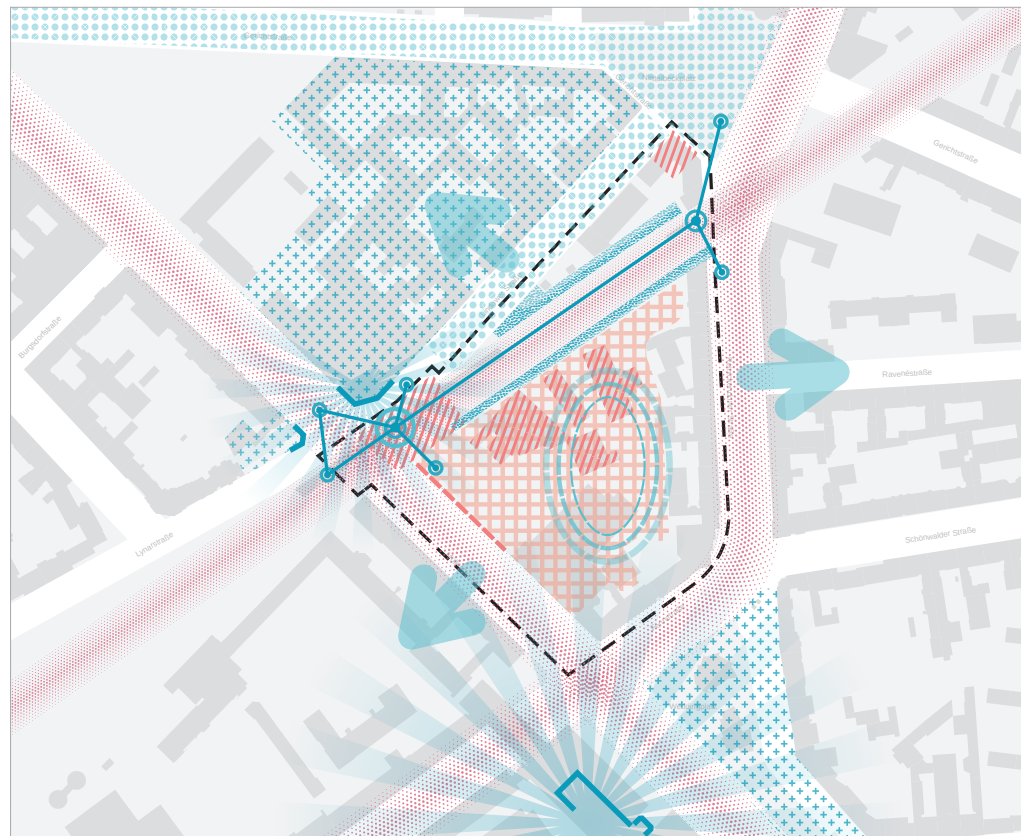


Abb. 30 Stärken und Schwächen, Blöcke 205 & 212

3.2 SCHWÄCHEN

- Durch die Müllerstraße, Reinickendorfer Straße, Fennstraße und S-Bahntrasse ist eine starke Lärmbelastung vorhanden, die sich insbesondere negativ auf die straßenseitig vorhandene Wohnbebauung auswirkt.
- Von der Bahntrasse geht grundsätzlich eine geringere Lärmbelastung nach Süden (Lärmschutzwand) aus, hier kommt es jedoch durch den Betrieb des Bahnhofs mit An- und Abfahrten, Durchsagen, etc., zu zusätzlichen Lärmstörungen, mit denen umgegangen werden muss.
- Die angrenzenden Straßen (s. o.) stellen eine Barriere dar.
- Block 212 ist besonders entlang der Müllerstraße sowie im inneren Bereich, durch städtebauliche Missstände geprägt. Dies betrifft den baulichen Zustand der gewerblich genutzten Gebäude insbesondere von Netto und eingeschränkt auch von Bayer im Blockinneren sowie eine im Bereich von Netto bzw. Parkplatz Netto und Bayer fehlende Raumkante entlang der Müllerstraße.
- Der Bereich unter der Bahnbrücke und der Zugang zum S/U-Bahnhof wird als Angstraum wahrgenommen: dunkler Raum unterhalb der S-Bahn-Gleise mit starker Lärmbelastung durch den Verkehr der Müllerstraße, schwierige Situation an beiden Zugängen in die S-Bahn-Bögen: nach Süden nur grundlegend gesicherte fußläufige Erschließung. Nördlich von der Lindower Straße dunkler, unübersichtlicher Raum zwischen Stützpfeilern, belastet durch Verunreinigungen, Müllablagerungen, Taubenkot usw.
- Zwischen der Lindower- und der Fennstraße gibt es einen ca. 200 m langen Abschnitt, auf dem kein Fußgängerübergang über die Müllerstraße möglich ist. Die 25 m breite, mehrspurige Straße weist eine höhere Barriere als die nördliche Müllerstraße auf, Anfang 2024 errichtete Poller bieten einen gewissen Schutz für Radfahrer:innen, der allerdings durch die Bushaltestelle unterbrochen wird. Diese Quersituation steht im Gegensatz zur ruhigeren nördlichen Müllerstraße, wo die Fußgänger:innen in den Lücken zwischen dem Verkehr sicher queren können.



Abb. 31 S-Bahnhof Wedding zwischen Blöcken 205 & 212



Abb. 32 Reinickendorfer Straße.

4 — entwicklungs- und sanierungsziele

4.1 ENTWICKLUNGSZIELE

- ▶ Mittelfristig Bestandserhalt des Parkhauses und der Kita an der Müllerstraße.
- ▶ Sicherung und Entwicklung von Wohnen, vor allem Sicherung der Bestandswohnungen, Stärkung des Wohnstandorts, und die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum
- ▶ Platz und angemessenen Zugang zur S-Bahn von Süden schaffen, Verbesserung des gesamten Bereichs und der Gesamtsituation unterhalb der Brückenunterführung.
- ▶ Entwicklung bzw. Nachverdichtung der untergenutzten Flächen entlang der Müllerstraße inkl. einer entsprechenden Grundstückneueordnung, Blockrandschließung, Abschirmung des Blockinneren vom Verkehrslärm durch eine Neubebauung, ebenso entlang der Lindower Straße: Entwicklung von untergenutzten Grundstücken und Herstellen einer räumlichen Kante einschl. Reparatur des Eckgebäudes Reinickendorfer 111.
- ▶ Freiwerdende Bereiche im Blockinneren nutzen, um ein hohes Maß an Entsiegelung und Begrünung inkl. Regenwassermanagement zu realisieren, sowie das Mikroklima, auch mit Blick auf sommerlichen Hitzeschutz, zu verbessern (siehe auch Energie und Klima).
- ▶ Prüfung einer halb-öffentlichen Durchwegung (tagsüber) durch den Block.

- Entwickeln (Bestand)
- +++ Bestandserhalt oder Umnutzung
 - +++ Erhalt und Stärkung Wohnnutzung
 - +++ Grundstücksneueordnung
 - +++ Vorplatz, Zugang S-Bahn
 - +++ Verbesserung Unterführung und Eingangsbereiche S-Bahn
 - +++ Verbindung in angrenzende (Wohn)Bereiche verbessern
- Ergänzen (neu)
- +++ Entwicklungs bzw. Nachverdichtung Blockrandschließung
 - +++ Entsiegelung, Begrünung, Regenwassermanagement
 - +++ Durchwegung

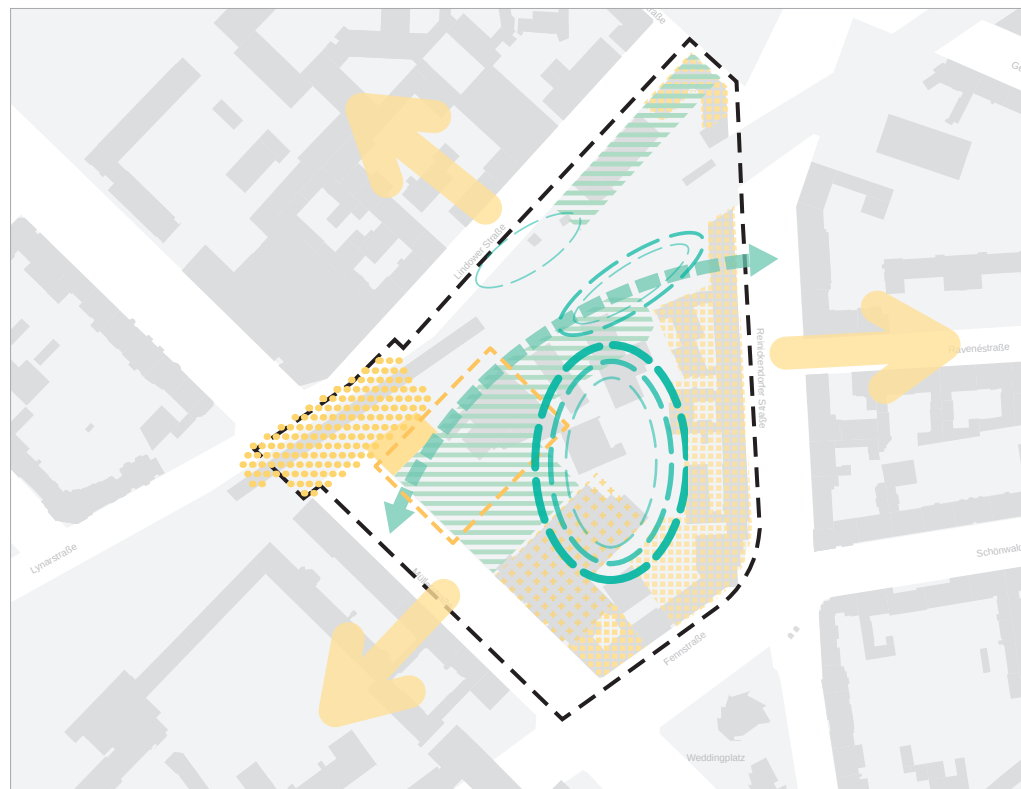


Abb. 33 Entwicklungsziele

4.2 ENERGIE UND KLIMA

- ▶ Energie- und Wärmeversorgung: Nutzung von Solarthermie und PV (Photovoltaik), Abwärme von U-Bahn, Abwasser, Geothermie, für Spitzenlasten: Anschluss an Fernwärme als Ergänzung denkbar.
- ▶ Klimaanpassung im Block: großflächige Entsiegelung und Regenwassermanagement: Versickerung allen anfallenden Regenwassers vor Ort, sofern nicht anderweitig genutzt, Begrünung mit resilienten, heimischen Arten, auch zur Förderung von Artenvielfalt (Insekten, Lebensräume), dadurch soll ein hohes Maß an Evapotranspiration und damit Kühlung an heißen Sommertagen erreicht werden
- ▶ Energieoptimiertes und zirkuläres Bauen und Modernisieren, Ergänzend zur genannten Gebäudetechnik insbesondere hinsichtlich Materialwahl, umweltfreundliche Materialien bezogen auf Herstellung und spätere Entsorgung, wenn möglich auch Wiederverwendung von Materialien im Bau, verbundfreies Bauen, um nachträgliche Wiederverwendung zu erleichtern.

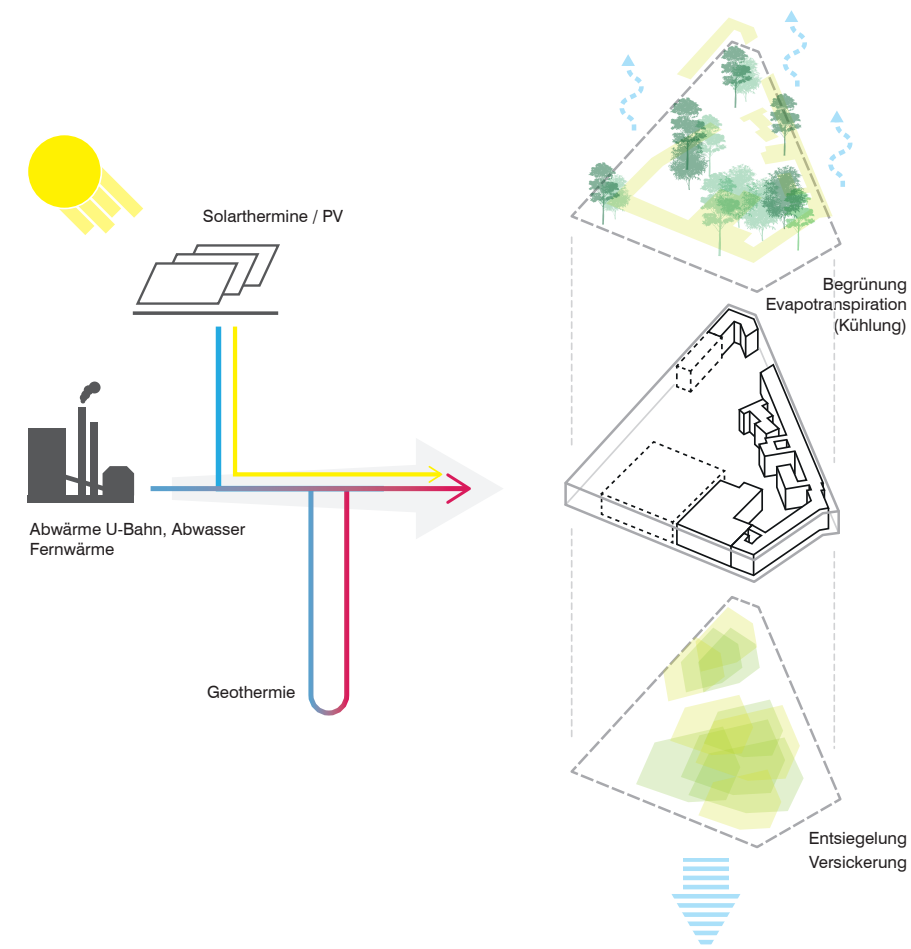


Abb. 34 Energie- und Klimaanpassungen-Maßnahmen im Bereich

4.3 RÄUMLICHE SANIERUNGSZIELE

Die konkreten Sanierungsziele werden hier für die Blöcke 205 & 212 räumlich untersucht und angewendet. Dieser Übersichtsplan stellt eine Zusammenfassung der Informationen der Steckbriefe dar, in der sowohl objektbezogene Informationen als auch die konkrete Anwendung der Sanierungsziele näher erläutert werden.

HF C Qualifizierung öffentlicher Freiflächen & Erhöhung des Grünanteils

- C1** Hoher energetischer Standard im Neubau für möglichen Anschluss an ein zu schaffendes (Nah-)Wärmenetz im Block unter Nutzung von erneuerbaren Energien
- C2** Großflächige Entsiegelung im Blockinnenbereich, hauptsächlich durch Wegnahme von flächenintensiven Parkplätze, Begrünung und Realisierung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Erhalt von Baumbestand nördlich der Bahntrasse.
- C3** Retentionsfläche und hochwertige Grünfläche
- C4** Dachbegrünung
- C5** Nutzung von erneuerbaren Energien

HF D Verbesserung des öffentlichen Straßenraums und der Stadtgestalt

- D1** Verbesserung der Situation im gesamten Bereich der Brücke im Kreuzungsbereich Müllerstraße / Lindower Straße und des Zugangs zum S- und U-Bahnhof
- D2** Förderung sozialer, gewerblicher oder kultureller Nutzung
- D3** Realisierung von Neubauten zur Blockrandschließung entlang der Müllerstraße
- D4** Grundstücksneuordnung
- D5** Ansiedlung gewerblicher Nutzung im EG
- D6** Verbesserung der Unterführungssituation und Schaffung eines Vorplatzes um einen angemessenen Zugang zum S- und U-Bahnhof Wedding herzustellen

HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur

- E1** Erhalt von Kitaplätzen
- E2** Prüfung einer Öffnung des Viadukts für die Vermietung an gewerbliche, soziale oder kulturelle Akteure zur Belebung des Straßenraums und des zu schaffenden Bahnhofsvorplatzes in südlicher Richtung

HF G Stärkung des Wohnstandortes

- G1** Entwicklung des Grundstücks und verträgliche Nachverdichtung
- G2** Sicherung der Bestandswohnungen
- G3** Schutz des inneren Bereichs durch Blockrandschließung entlang der Müllerstraße
- G4** Entwicklung als neu geordnetes Baufeld/ganzer Block zu einer vorteilhaften und wirtschaftlichen Grundstücksneuordnung

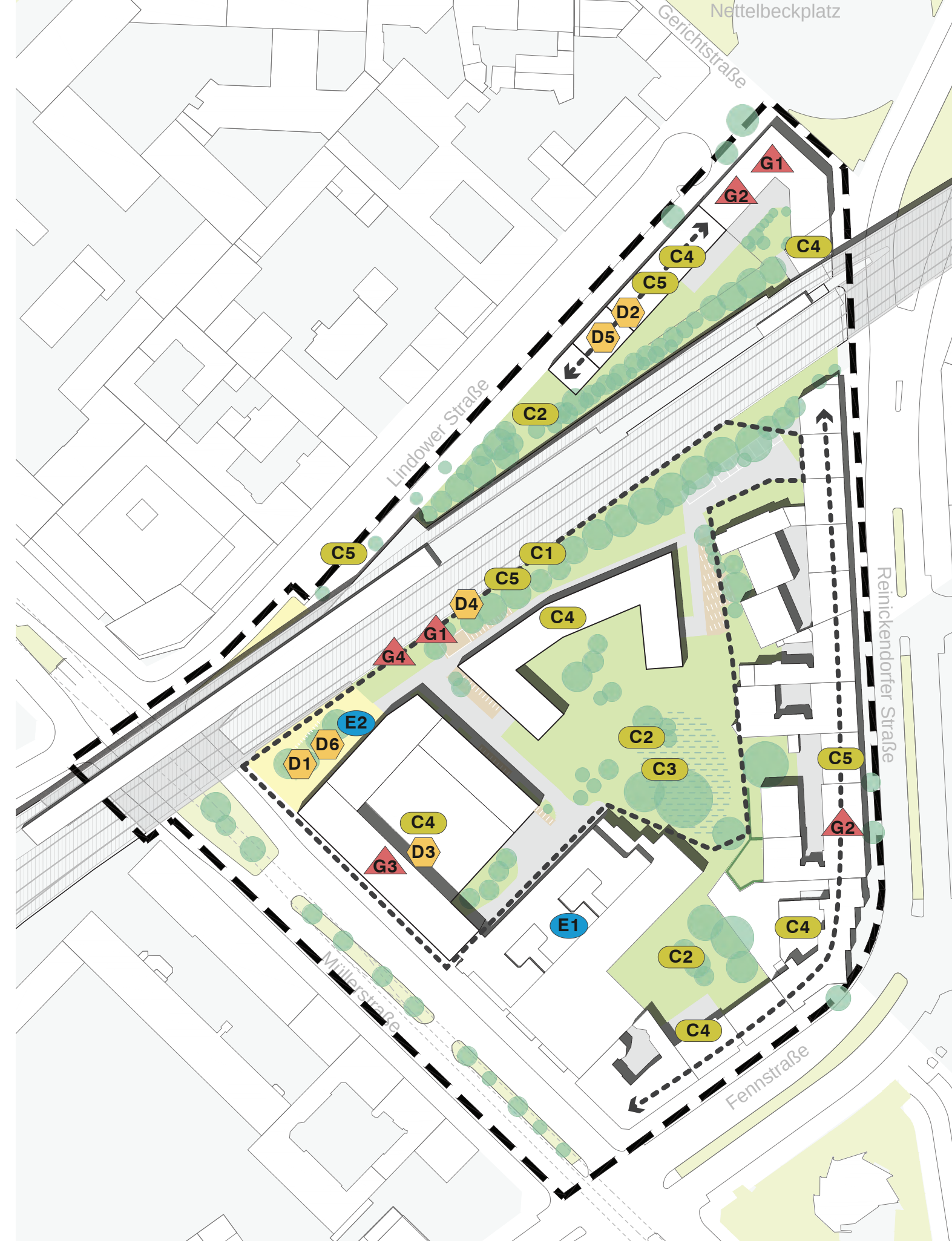


Abb. 35 Räumliche Verteilung von Sanierungszielen

5 – plan zur konkretisierung der sanierungsziele

5.1 RAHMENPLAN

Der dargestellte Rahmenplan dient als Zusammenfassung der wichtigsten Maßnahmen, die im Rahmen der Konzeptentwicklung der privaten Blöcke sowie in den Steckbriefen in Anlage 7 identifiziert wurden. Der Rahmenplan entspricht den vier Handlungsfelder und wurde als Orientierungshilfe für die künftige Entwicklung des Blocks ausgearbeitet:

HF C: Qualifizierung öffentlicher Freiflächen und Erhöhung des Grünanteils

Festlegung von Ziel-BFF

Ein Landschaftsplan mit einem Biotopflächenfaktor befindet sich gerade im Verfahren und soll nach Festlegung in die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs für den Block 212 und in alle weiteren Planungen aufgenommen werden.

Grün als Eckpunkt des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens

Die Gestaltung von Grünflächen und genaue Klimaanpassungen im Block sollen im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren festgelegt werden. Die im Rahmenplan identifizierte Maßnahmen (Retentionsfläche, öffentliche Grünfläche im geschützten Blockinnen, Entsiegelung und Begrünung, Dachbegrünung) sollen daher in die Aufgabenstellung einfließen.

HF D: Verbesserung des öffentlichen Straßenraums und der Stadtgestalt

Kooperative Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes

Ein neuer Bahnhofsvorplatz ist das Herzstück dieses Handlungsfeldes. Der Vorplatz soll sowohl ein lebendiger und aktiver Platz sein, der Mietflächen für kleine Unternehmen oder Geschäfte bietet, auch als wichtiger Zugangs- und Verkehrsknotenpunkt dienen, der den Block mit dem Bahnhof und der Müllerstraße im Norden verbindet. Der Vorplatz könnte im Rahmen der Ablöseverhandlungen mit den Eigentümern verhandelt werden.

Koordinierung zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs

Die Erschließung des Blocks soll im Gespräch mit den entsprechenden Fachabteilungen und Eigentümer:innenn so entwickelt werden, dass nur der notwendige Verkehr abgewickelt wird. Lauter und störender Verkehr, wie z.B. Lieferverkehr oder Kundenparkplätze für den Markt, könnten in unmittelbarer Nähe des bestehenden Parkhauses liegen. Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sollte Vorrang eingeräumt werden.

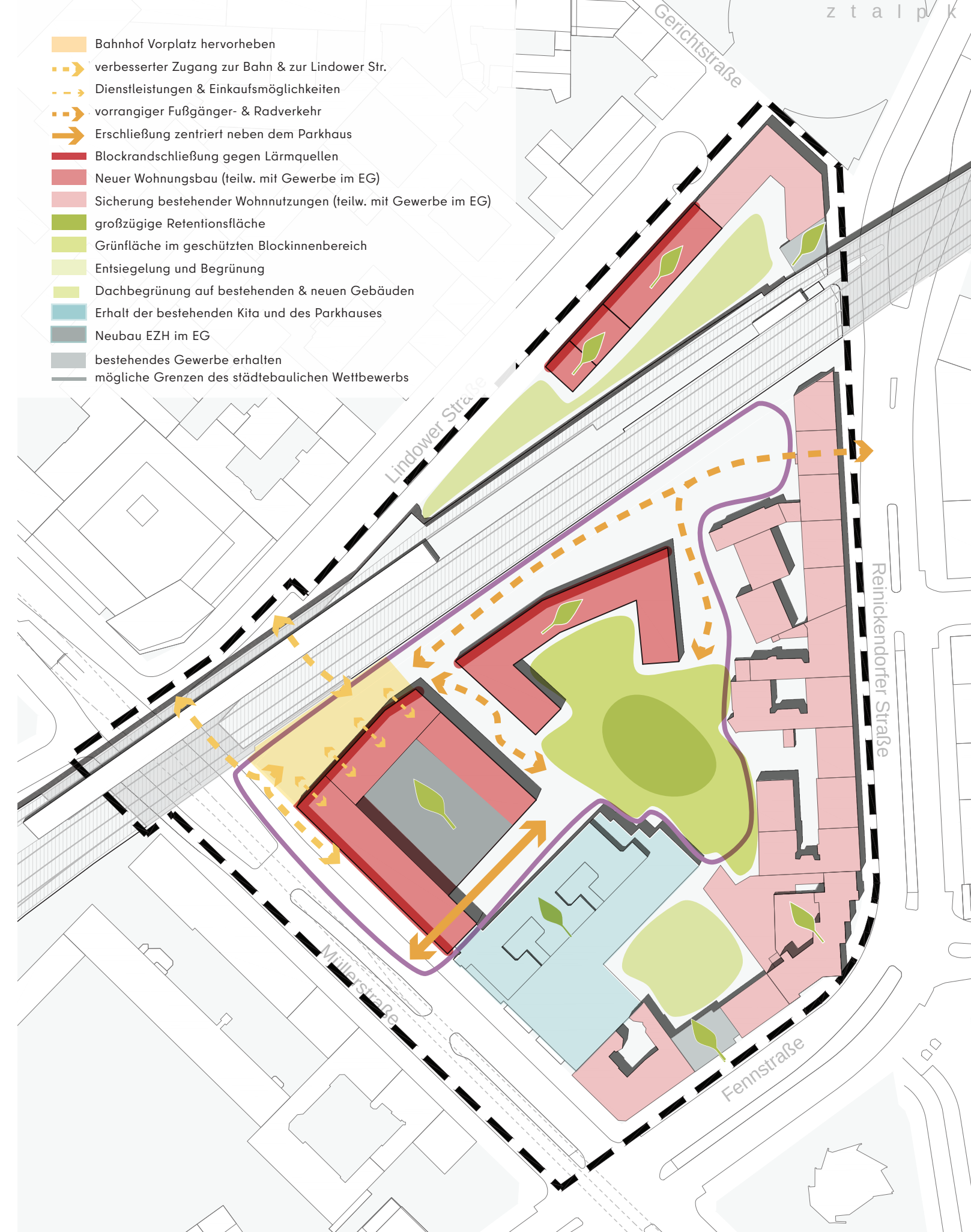


Abb. 36 Rahmenplan, Block 205 & 212



Zusammenarbeit mit der DB und dem Bezirksamt bei der Verbesserung der Durchwegung im Block 212

Die skizzierten Ideen der Fußgängerverbindungen von Block 212 zur Lindower Straße und den umliegenden Blöcken spielen eine große Rolle bei einer erfolgreichen Entwicklung. Eine Reihe von kleinteiligen Maßnahmen (Beleuchtung, Öffnung oder Sanierung des Viaduktes) sollte in Zusammenarbeit mit den Eigentümern untersucht werden.

HF E: Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur

Sicherung der Nutzung der bestehenden privaten Kita

Dieses Handlungsfeld bezieht sich vor allem auf den Erhalt der Bayer eigenen Kita. Obwohl die Kita sich im privaten Betrieb befindet, ist deren Erhalt von Vorteil, da dadurch eine erhebliche Anzahl von Plätzen in öffentlichen Einrichtungen nicht belegt wird. Die Kitanutzung könnte durch die Erstellung eines B-Plans für das Parkhaus gesichert werden.

Erweiterung von Kultur- und Bildungsinfrastruktur

Weitere Möglichkeiten für Kultur- und Bildungsinfrastrukturen sollten im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs vorgeschlagen werden.

HF G: Stärkung des Wohnstandortes

Schaffung von Baurecht für zusätzliche Wohnnutzung

Die vorgeschlagenen Neubauten im Block 212 und Block 205 werden weiter entwickelt bzw. durch einen städtebaulichen Wettbewerb detaillierter ausgearbeitet. Dessen Ergebnisse werden in einem vorhabenbezogenen B-Plan oder in einem Angebots-B-Plan festgeschrieben. Vorgegeben nach dem Berliner Modell ist ein Anteil von 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Beitrag zu einer höheren Wohnqualität durch Blockgestaltung

Ziel ist die frühzeitige Einbeziehung der Fachämter bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung für den städtebaulichen Wettbewerb, um die hier identifizierte Themen und Strategien weiter zu konkretisieren, damit das neue Gebiet eine hohe Wohnqualität aufweist. Ein Beispiel dafür ist die Blockrandschließung zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigung im Blockinnenbereich.

Rechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen

Darüber hinaus muss Planungsrecht für die Sicherung von Wohnraum an der Fennstraße, der Reinickendorfer Straße und Ecke Reinickendorfer Straße und Lindower Straße geschaffen werden.

Abb. 37 Nettelbeckplatz (links)

6 — quellenverzeichnis

AFS 2024	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2024 nach Lebendige Zentren, Statistischen Gebieten, Wohnblock, Altersgruppen, Berlin 2024
BA Wedding 1959	Bezirksamt Wedding, Bebauungsplan III-51
BA Wedding, UmNat 314, 2024/ 2025	Bezirksamt Wedding, Umwelt- und Naturschutzamt Mitte UmNat 314, E-Mail “Landschaftsplan III-L-4 und Block 212 Wedding“ und Anlagen erhalten am 09.12.2024 und am 19.06.2025
Lokation:S 2023	Lokation:S, Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.): Wirtschaftsflächenkonzept Berlin-Mitte, Beschlussfassung, 2023
BMJ 2024	Bundesministerium der Justiz, §136 Abs. 2 Nr 2
JMP 2014	Jahn, Mack und Partner mbB, Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.): Blockkonzept S- / U-Bahnhof Wedding, Berlin 2014
JMP 2017	Jahn, Mack und Partner mbB, Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.): Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße - Fortschreibung ISEK 2017, Berlin
Denkmaldatenbank Berlin	Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalkarte Berlin, Berlin 2024
Denkmaldatenbank Berlin	Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalkarte Berlin, Berlin 2024
Planergemeinschaft 2015	Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.): Zentrumskonzept Müllerstraße; Leitfaden zur Steuerung des Branchenmixes im Hauptzentrum Müllerstraße, Berlin 2015
SenMVKU 2017	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm, Berlin 2017
SenMVKU 2021	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Berlin 2021
SenStadt 2024	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Geoportal Berlin
	Für die Erstellung der Analysekarten von Berlin wurden Datensätze aus dem Geoportal Berlin herangezogen:
	ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Baunutzungsplan, Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche), Denkmalkarte Berlin, Flächennutzungsplan Berlin, aktuelle Arbeitskarte, Geothermisches Potenzial - spezifische Wärmeleitfähigkeit bis 100 m, Klimamodell Berlin: Nächtliche Abkühlungsraten 2015 (Umweltatlas), Langjährige Niederschlagsverteilung 1991-2020 (Umweltatlas), LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/ Umweltschutz (Programmplan), Oberflächentemperaturen am Morgen 2000 (Umweltatlas), Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas), Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas), Versiegelung 2016 (Umweltatlas)
SenStadt 2024	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040, Berlin 2024
SenStadt 2021	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0, Berlin 2021
SenStadt 2011	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Berlin 2011
S.T.E.R.N. 2021	S.T.E.R.N., argus: Untersuchung zur Ableitung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Müllerstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Berlin 2021

7 — abkürzungsverzeichnis

BFF	Biotopfflächenfaktor
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HF	Handlungsfeld (aus ISEK Wedding Müllerstraße)
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LZ	Lebendige Zentren und Quartiere (Förderprogramm)
PV	Photovoltaik
RVO	Rechtsverordnung: hier die zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SenStadt	SenSBW: Bereich Stadtentwicklung
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
StEP	Stadtentwicklungsplan
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte
VU	Vorbereitende Untersuchung

8 — abbildungsverzeichnis

Alle Zeichnungen, Bilder und Fotos wurden, sofern nicht anders angegeben, von JAHN, MACK & PARTNER erstellt.

Abb. 1	Ansicht von der Müllerstraße	2
Abb. 2	Eigentum	3
Abb. 3	Untersuchungsgebiet im südlichen Eingangsbereich	4
Abb. 4	Bestandsplan, Blöcke 205 & 212	6
Abb. 5	Nutzungskarte, Blöcke 205 & 212	7
Abb. 7	Versiegelungsgradkarte, Blöcke 205 & 212	8
Abb. 6	Höhenentwicklung, Blöcke 205 & 212	8
Abb. 8	Flächennutzungsplan	12
Abb. 9	Baunutzungsplan	12
Abb. 10	Erhaltungsgebiete	13
Abb. 11	Festgesetzte B-Pläne	13
Abb. 12	Entwurf Ziel-BFF im L-Plan 1-L-1 für den Block 212	14
Abb. 13	Denkmalkarte	14
Abb. 14	Übersicht, Bestandssituation Block 205	17
Abb. 15	Städtebauliche Kennzahlen, Entwurfsplanung Block 205	17
Abb. 16	Übersicht Flächenanteile Entwurfsplanung Block 212	18
Abb. 17	Übersicht, Bestandssituation Block 212	19
Abb. 18	Städtebauliche Kennzahlen, Entwurfsplanung Block 212	20
Abb. 19	Vorgesehene Nutzung, Block 205	21
Abb. 20	Vorgesehene Nutzung, Block 212	21
Abb. 21	Konzept Blöcke 205 & 212	22
Abb. 22	Konzeptioneller Ansatz für die untere Müllerstraße	23
Abb. 23	Oberflächentemperaturen am Morgen	25
Abb. 24	Nächtliche Abkühlungsrate	25
Abb. 25	Lärmkarte Tag-Abend-Nacht-Index, Straßenverkehr	26
Abb. 26	Verkehrsbedingte Luftbelastung	26
Abb. 27	Geothermisches Potenzial	27
Abb. 28	Langjährige Niederschlagsverteilung 1991-2020	27
Abb. 29	Ansicht vom Nettelbeckplatz (rechts)	27
Abb. 30	Stärken und Schwächen, Blöcke 205 & 212	29
Abb. 31	S-Bahnhof Wedding zwischen Blöcken 205 & 212	30
Abb. 32	Reinickendorfer Straße.	30
Abb. 33	Entwicklungsziele	31
Abb. 34	Energie- und Klimaanpassungen-Maßnahmen im Bereich	32
Abb. 35	Räumliche Verteilung von Sanierungszielen	34
Abb. 36	Rahmenplan, Block 205 & 212	36
Abb. 37	Nettelbeckplatz (links)	38

9 — anlagen

1	Bestandsdarstellung
2	SWOT-Analyse Stärken
3	SWOT-Analyse Entwicklungsziele
4	Übersicht, Planungsrecht
5	Übersicht, Sanierungsziele
6	Rahmenplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele
7	Grundstücksbezogene Steckbriefe



anlagen

Blockkonzept Block 205 & 212

Blockkonzept Block 205 & 212
Juli 2025
Blockkonzept Block 212 & Block 205



Blockkonzept 212/205
Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße

Bestandsdarstellung

- Gebäude
- Bauwerke im öffentlichen Raum
- Gleise oberirdisch / unterirdisch
- 123 Flurstück
- Grünanlagen, Grünflächen
- Spielplätze
- Straßenbegleitgrün
- Vegetation, private Grundstücke
- Pflaster
- Asphalt, Beton
- Grenze Untersuchungsgebiet

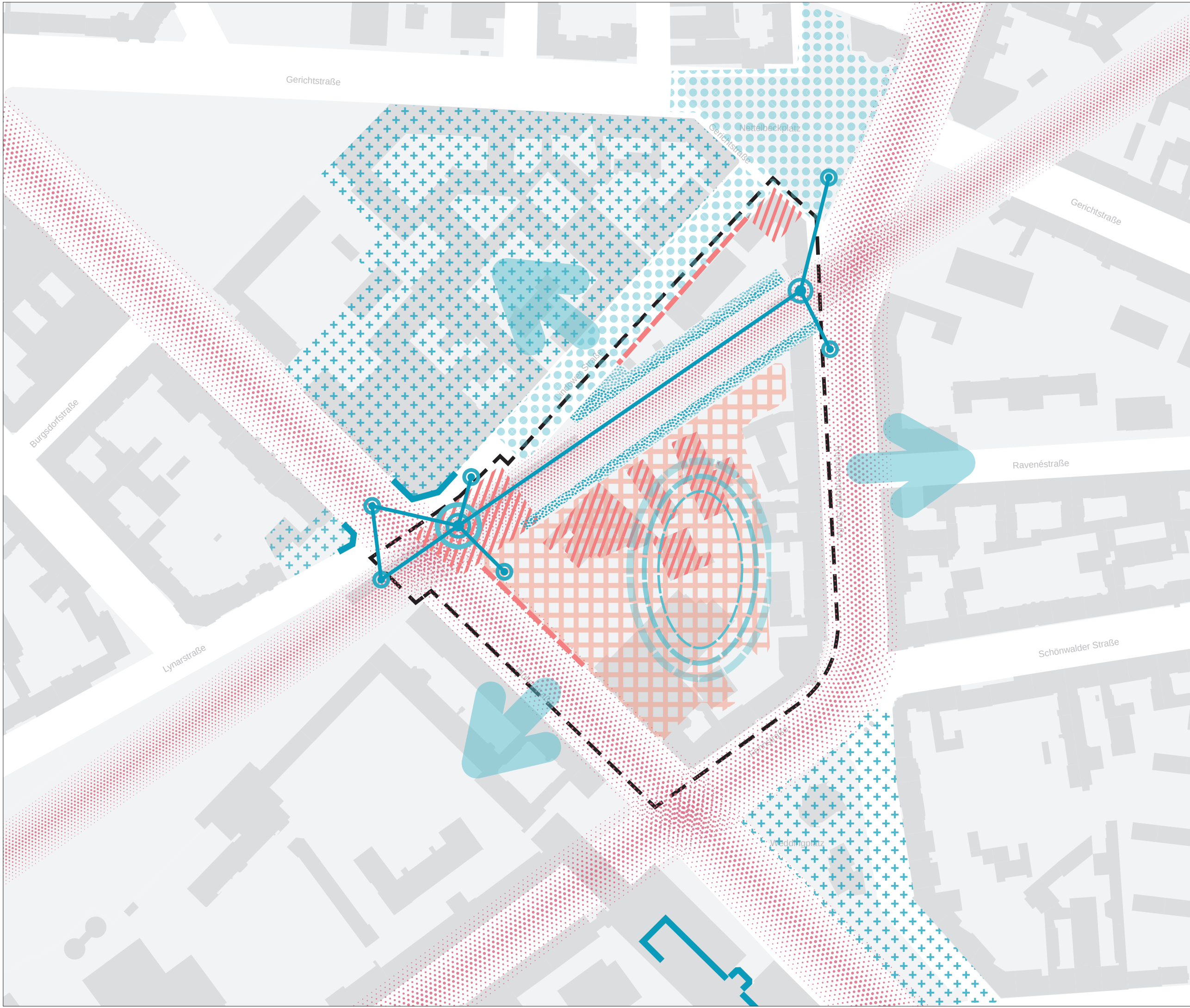
Im Auftrag vom
Bezirksamt Mitte von Berlin
erarbeitet durch
Jahn, Mack & Partner



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Stand: 16.07.2025
M 1:1500 (DIN A3)





Stärken und Schwächen

- Stärken
- Bauliche Entwicklung im Umfeld
 - Orientierung, städtebauliche Dominante
 - Verknüpfung, ÖPNV-Anbindung
 - Grün- und Vegetationsbestand
 - Geschützter Blockinnenbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verbindung in angrenzende (Wohn)Bereiche

- Schwächen
- Großflächige Versiegelung
 - Fehlende Raumkante
 - Städtebaulicher Missstand
 - Barriere, Lärm

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



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)





Blockkonzept 212/205

Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße

Entwicklungsziele

Entwickeln (Bestand)

+++

Bestandserhalt oder Umnutzung

++++

Erhalt und Stärkung Wohnnutzung

Flurstücksneuordnung

■

Vorplatz, Zugang S-Bahn

●●●●

Verbesserung Unterführung und Eingangsbereiche S-Bahn

→

Verbindung in angrenzende (Wohn)Bereiche verbessern

Ergänzen (neu)

Entwicklungs bzw. Nachverdichtung Blockrandschließung

○

Entsiegelung, Begrünung, Regenwassermanagement

→→→

Durchwegung

Im Auftrag vom

Bezirksamt Mitte von Berlin

erarbeitet durch

Jahn, Mack & Partner

JAHN, MACK & PARTNER

ARCHITEKTUR UND URBANPLANUNG mbH

Bezirksamt

Mitte

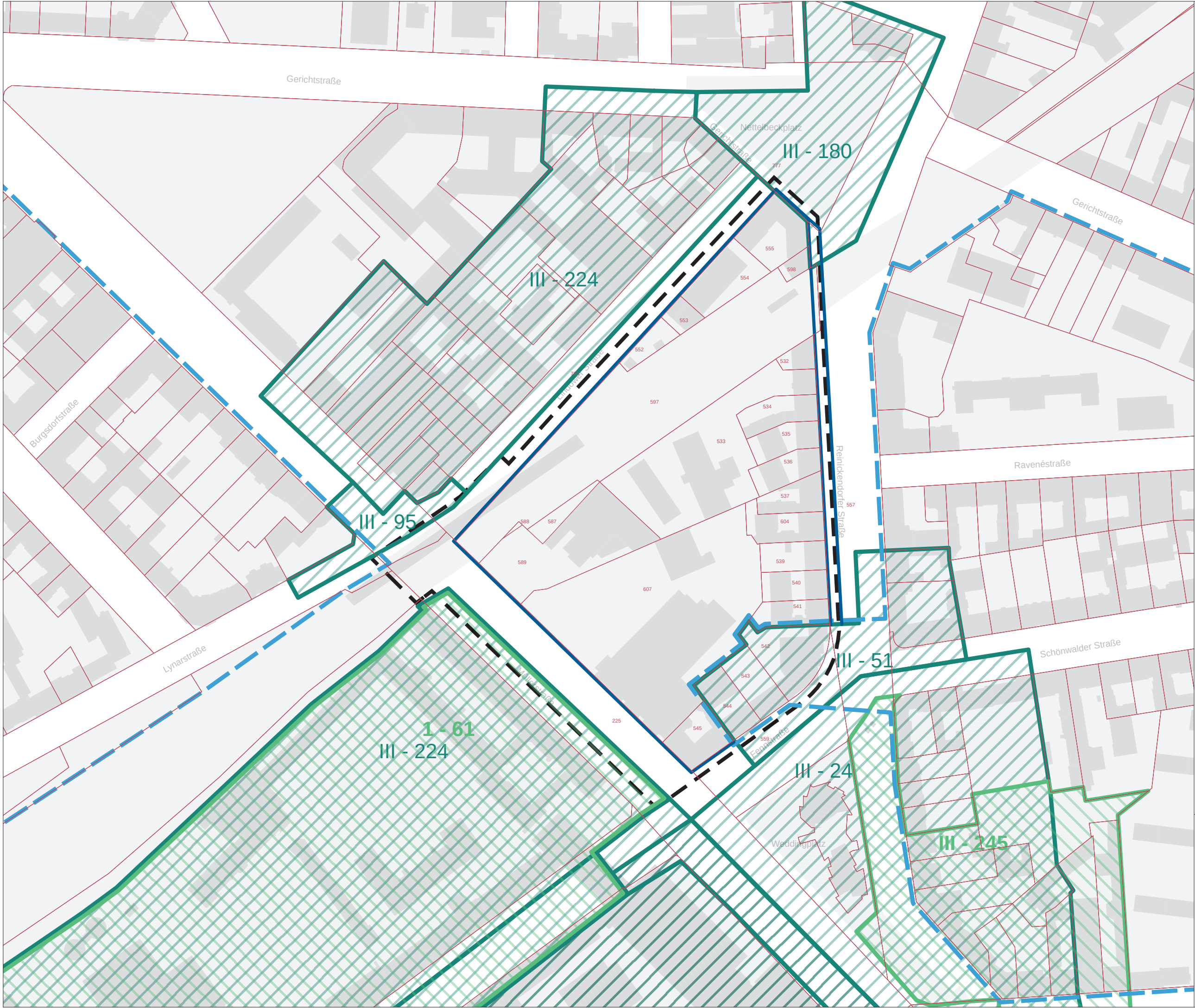
BERLIN

Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin

(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Stand: 16.07.2025

M 1:2000 (DIN A3)



Planungsrecht

-  BPlan, festgesetzt
-  BPlan, im Verfahren
-  Erhaltungsvorordnung nach §172
-  Baufluchtlinie
gem. Fluchtliniengesetz 1875
-  Flurstück

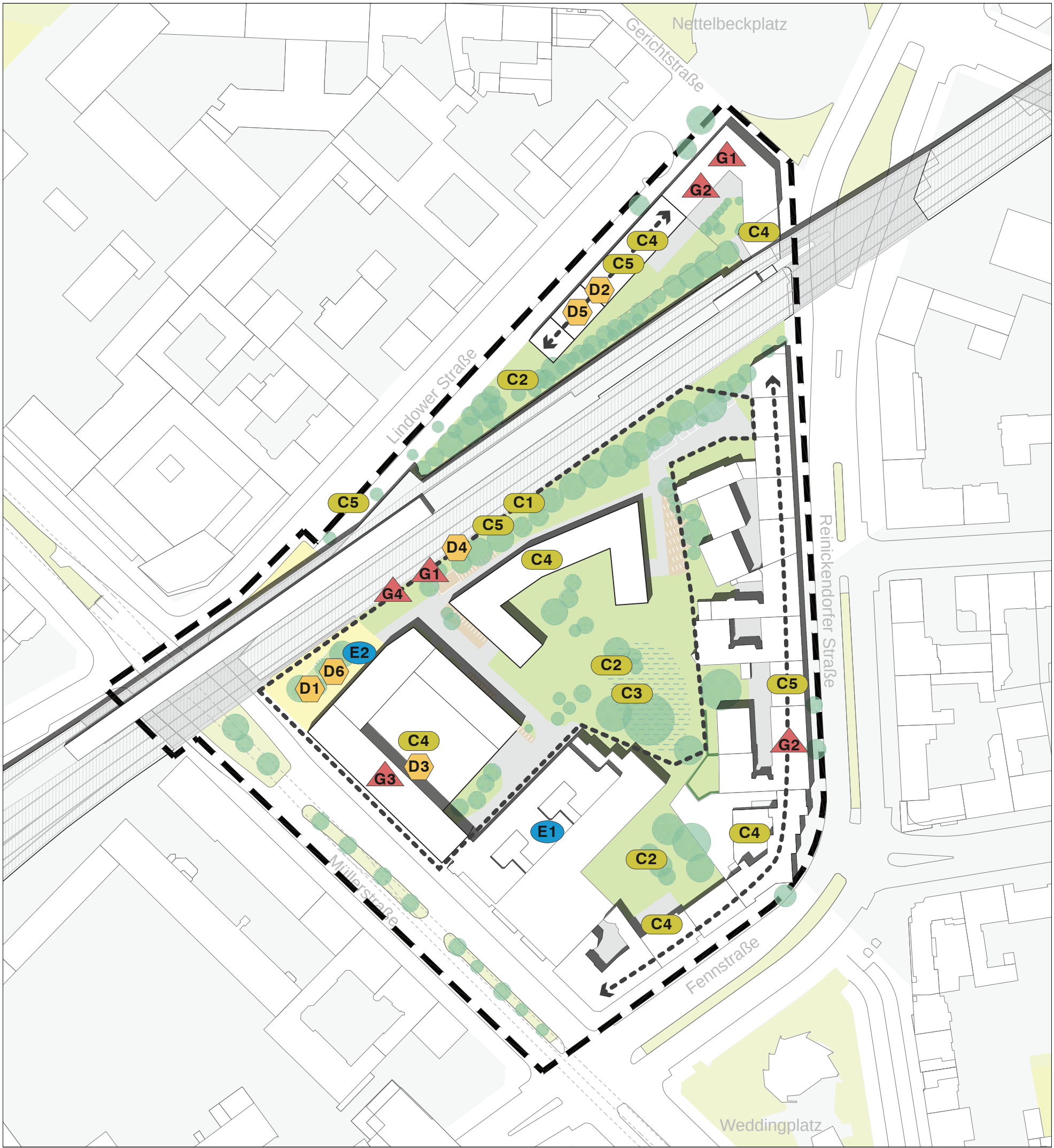
Im Auftrag vom
Bezirksamt Mitte von Berlin
erarbeitet durch
Jahn, Mack & Partner



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Stand: 16.07.2025
M 1:2000 (DIN A3)





Sanierungsziele

HF C Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Erhöhung des Grünanteils

- C1** Hoher energetischer Standard im Neubau für möglichen Anschluss an ein zu schaffendes (Nah-)Wärmenetz im Block unter Nutzung von erneuerbaren Energien
- C2** Großflächige Entsiegelung im Blockinnenbereich, hauptsächlich durch Wegnahme von flächenintensiven Parkplätze, Begrünung und Realisierung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Erhalt von Baumbestand nördlich der Bahntrasse
- C3** Retentionsfläche und hochwertige Grünfläche
- C4** Dachbegrünung
- C5** Nutzung von erneuerbaren Energien

HF D Verbesserung des öffentlichen Raums, der Straßen und der Stadtgestalt

- D1** Verbesserung der Situation im gesamten Bereich der Unterführung am Kreuzungsbereich Müllerstraße / Lindower Straße und des Zugangs zum S- und U-Bahnhof
- D2** Förderung sozialer, gewerblicher oder kultureller Nutzung
- D3** Realisierung von Neubauten zur Blockrandschließung entlang der Müllerstraße
- D4** Flurstücksneuordnung
- D5** Ansiedlung gewerblicher Nutzung im EG
- D6** Prüfung einer Öffnung des Viadukts für die Vermietung an gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzung zur Belebung des Straßenraums und des zu schaffenden Bahnhofsvorplatzes in südlicher Richtung

HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur

- E1** Erhalt von Kitaplätzen
- E2** Verbesserung der Unterführungssituation und Schaffung eines Vorplatzes um einen angemessenen Zugang zum S- und U-Bahnhof Wedding herzustellen

HF G Stärkung des Wohnstandortes

- G1** Entwicklung des Grundstücks und Nachverdichtung
 - G2** Sicherung der Bestandswohnungen
 - G3** Schutz des inneren Bereichs durch Blockrandschließung entlang der Müllerstraße
 - G4** Entwicklung als neugeordnetes Baufeld/ganzer Block zu einer vorteilhaften und wirtschaftlichen Grundstücksneuordnung
- > Umfang der Sanierungsziele



Rahmenplan
Konkretisierung der
Sanierungsziele

- Bahnhof Vorplatz hervorheben
- verbesserter Zugang zur Bahn & zur Lindower Str.
- Dienstleistungen & Einkaufsmöglichkeiten
- vorrangiger Fußgänger- & Radverkehr
- Erschließung zentriert neben dem Parkhaus
- Blockrandschließung gegen Lärmquellen
- Neuer Wohnungsbau (teilw. mit Gewerbe im EG)
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung (teilw. mit Gewerbe im EG)
- großzügige Retentionsfläche
- Grünfläche im geschützten Blockinnenbereich
- Entsiegelung und Begünung
- Dachbegrünung auf bestehenden & neuen Gebäuden
- Erhalt der bestehenden Kita & des Parkhauses
- Neubau EZH im EG
- bestehendes Gewerbe erhalten
- mögliche Grenzen des städtebaulichen Wettbewerbs

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



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ ALKIS Berlin
(Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

