Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18/1633
01.02.2019

18. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere
Drucksachen 18/0724 und 18/0858 – Zweiter Bericht (12/2018) –

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV D 43
Tel.: 9139-4206

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

M i t t e i l u n g

- zur Kenntnisnahme -

über

Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere

- Drucksachen Nrn. 18/0724 und 18/0858 - Zweiter Bericht (12/2018)

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, die folgenden neuen Stadtquartiere planerisch zügig vorzubereiten und mit der Umsetzung schnellstmöglich zu beginnen bzw. diese zu vollenden:

- Blankenburger Süden mit ca. 70 ha,
- Buch mit ca. 54 ha,
- Buckower Felder mit ca. 10 ha,
- Europacity mit ca. 40 ha,
- Wasserstadt Oberhavel mit ca. 76 ha.
- Insel Gartenfeld mit ca. 34 ha,
- Johannistal/Adlershof mit ca. 20 ha,
- Köpenick mit ca. 50 ha,
- Lichterfelde Süd mit ca. 96 ha
- Michelangelostraße mit ca. 30 ha,
- Schumacher Quartier.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung soll zeitnah geprüft werden, welche weiteren Standorte für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind. Dabei ist auch die Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow mit ca. 33 ha zu prüfen.

Die neuen Stadtquartiere sind als lebendige Quartiere, d.h. sozial gemischt, grün und partizipativ sowie mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung zu entwickeln. Die Planung erfolgt mit den betroffenen Bezirken und breiter Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Entwicklung der Stadtquartiere ist durch Städtebauförderung zu begleiten, um die Verflechtung in die benachbarten Gebiete sicherzustellen, u.a. durch die ergänzende

Finanzierung von sozialer Infrastruktur und die Verbesserung des öffentlichen Raums, um einen Mehrwert für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Die Quartiere sind nach folgenden grundsätzlichen Leitlinien zu entwickeln:

- Quartiersgestaltung mit eigener Identität; besondere Einbeziehung des „genius loci“ wie etwa prägende Denkmale, geschichtliche oder natürliche Bestandteile oder andere den Ort prägende Elemente;
- enge Verknüpfung mit benachbarten Gebieten, die Synergien nutzen und entwickeln;
- geeignete Grundstücksparzellierung und Mischung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen;
- Vergabe von landeseigenen Flächen für den Wohnungsbau ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren im Zuge der Gewährung von Erbbaurechten oder der Grundstückseinbringung;
- Erlass weiterer Vorkaufsrechtsgebiete prüfen, um aktiv den Erwerb von Flächen zu betreiben;
- Aus städtebaulichen Gründen ist die Festsetzung von Flächen mittels Bebaungs-plänen vorzunehmen, um Bebauungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) und über Freistellungen zu vermeiden.
- verbindliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum und ergänzenderFinanzierung von sozialer und grüner Infrastruktur;
- grün geprägte Quartiere mit geringer Bodenversiegelung, Dach- und Fassaden-begrünung und neuen Formen urbanen Gärtnerns; darauf hinwirken, dass die anerkannten Richtwerte für die Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen eingehalten werden: wohnungsnaher Freiraum: 6 m² /EW, siedlungsnaher Freiraum: 7 m²/EW, ein Kleingarten pro acht Geschosswohnungen (17m²/Einw.); einschließlich der Behebung von Defiziten angrenzender Kieze bei der Freiflächenversorgung;
- flächensparendes Bauen mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Holz);
- Integration von energiesparendem Bauen und innovativen Energie- und wasserwirtschaftlichen Konzepten in die städtebauliche Planung;
- zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung der für das Quartier erforderlichensozialen Infrastruktur einschließlich der Behebung von Defiziten angrenzender Kieze bei der sozialen Infrastruktur;
- Bereitstellung öffentlicher Flächen für (Frei-)Räume alternativer, nicht-kommerzieller Kunst und Kultur, auch der Jugend; Stärkung der Berliner Clubkultur durch Vergabe landeseigener Liegenschaften; alternative Stadtfreiräume als integraler Bestandteil einer neuen Stadtentwicklung;
- Umsetzung nachhaltiger Mobilität: sehr gute Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr, vordringlich ÖPNV auf der Schiene, sichere Fuß- und Radwege, Verkehrsberuhigung, Prüfung von Quartiersgaragen und autofreien Bereichen im Innern des Quartiers;
- Unterstützung von innovativen, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen;
- Sicherung architektonischer und städtebaulicher Qualität durch verbindliche Wettbewerbe.

Für neue Stadtquartiere, die in der Entwicklung bereits sehr weit sind (erschlossen, abgeschlossene städtebauliche Verträge, Bebauungspläne teilweise bereits rechtskräftig),

soll der Senat prüfen, wie er auch noch nachträglich, ggf. durch Nachverhandlungen, das Quartier nach den grundsätzlichen Leitlinien entwickeln kann. Für neue Stadtquartiere, die sich in der städtebaulich-planerischen Umsetzungsphase befinden, sind die grundsätzlichen Leitlinien Richtschnur für die Erstellung der Bebauungspläne, der Verkehrsplanung, der Planung der sozialen Infrastruktur und der Grün- und Freiflächen. Für neue Stadtquartiere, die erst am Beginn der Planung stehen, sind die Grundzüge der Planung des neuen Quartiers nach Möglichkeit durch Varianten in Alternativen (beispielsweise mit und ohne einer überörtlichen Straßenverbindung) darzustellen und diese mit den betroffenen Bezirken und der Öffentlichkeit zu erörtern. In allen Fällen sind – soweit möglich – die Kosten für die Erschließung und andere Maßnahmen darzulegen. Dem Abgeordnetenhaus ist halbjährlich, erstmals zum 30.06.2018, zu berichten."

Hierzu wird berichtet:

Berlin wächst weiter an Bevölkerung und Beschäftigten und bedarf dringend neuer Wohnungen. Aktuellen Prognosen zur Folge wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 um weitere 181.000 Personen auf dann ca. 3,83 Mio. Berlinerinnen und Berliner ansteigen. Das entspricht ungefähr einem Zuwachs in der Größe der Einwohnerzahl von Saarbrücken. Das benötigte Neubauvolumen wird auf 194.000 neue Wohnungen bis 2030 beziffert.

Um Berlins Wachstum sozial gerecht, ökologisch nachhaltig und städtebaulich geordnet gestalten zu können, hat die Regierungskoalition in ihren Leitlinien die zügige Planung und Entwicklung elf neuer Stadtquartiere beschlossen. Die neuen Stadtquartiere steuern mit ihren geplanten über 40.000 Wohnungen rund ein Fünftel des gesamten Wohnungsneubaubedarfs von 194.000 Wohnungen bei. Infolge des eingetretenen Bevölkerungszuwachses wächst der Handlungsdruck, die Realisierung der Quartiere zu beschleunigen, damit diese auch kurz- und mittelfristig zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen können. Die mit dem Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus geschaffenen Potentiale und Kapazitäten müssen umgehend nutzbar gemacht werden, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und die Entwicklung der Mieten zu bremsen.
Neben dem Bau neuer Wohnungen werden in den neuen Stadtquartieren auch ergänzende soziale Einrichtungen (u.a. Schulen, Kindergärten, Jugend- und Senioreneinrichtungen), neue Grün- und Freiräume (z.B. Parks und Gemeinschaftsgärten), gewerbliche Flächen sowie neue Straßen und Angebote im Öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Damit werden die neuen Stadtquartiere mit einem zeitgemäßen und qualitativen Lebens- und Wohnumfeld ausgestattet, das auch den angrenzenden Nachbarschaften zu Gute kommt. Mithin sind alle Ressorts gefordert, ihren Beitrag dazu zu leisten, dass die neuen Stadtquartiere schneller zur Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit Wohnraum beitragen können, als es in der aktuellen Berichterstattung zum Ausdruck kommt. Dabei ist in der weiteren Konkretisierung der Planungen auch zu prüfen, ob die bislang vorgesehenen quantitativen Ziele die Potentiale der neuen Stadtquartiere tatsächlich ausschöpfen. Zudem müssen zusätzliche Wohnungsbaupotentiale in zusätzlichen Stadtquartieren erschlossen werden.

Um der Umsetzung der gewaltigen Herausforderung und Wohnungsbauaufgabe zusätzlichen Nachdruck zu verleihen, beschloss der Senat im September 2018 das „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus". Das Handlungsprogramm enthält hinsichtlich der neuen Stadtquartiere folgende Maßnahmen:

1) Berlin benennt drei zusätzliche neue Stadtquartiere für eine prioritäre Entwicklung: Ehem. Rangierbahnhof Pankow (ca. 2.000 WE), Neue Mitte Tempelhof (ca. 500 WE) und Schöneberger Linse (ca. 1.900 WE).
2) Berlin schafft 110 neue Stellen für den Wohnungsbau und stockt personelle Ressourcen für die mit der Planung und Entwicklung der neuen Stadtquartiere

befassten Ressorts und Bezirke auf. Zur Unterstützung der Erarbeitung und Erteilung der planungsrechtlichen Genehmigungen für den Wohnungsneubau erhalten die Berliner Bezirke insgesamt 35 Stellen. Der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz werden 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Seite gestellt um der Planung neuer Straßen, technischer Infrastruktureinrichtungen, dem Ausbau des ÖPNV-Netzes und den Grün- und Freiräumen schneller nachzukommen. Weitere 40 Stellen erhält die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die verbleibenden 10 Stellen werden zur Erhöhung der Kapazitäten für die Trägerbeteiligung öffentlicher Belange (1 SenInnSport, 2 SenBJF), zur Unterstützung der Arbeit der Grundbuchämter in Bezirken mit geplanten neuen Stadtquartieren (1 SenJustVA, 1 AmtsG Köpenick, 2 AmtsG Mitte, 1 AmtsG Schöneberg, 1 AmtsG Spandau) sowie zur denkmalfachlichen Einvernehmensherstellung (2 SenKultEuropa) eingesetzt.

3) Berlin baut eine ressortübergreifende Kooperations- und Koordinierungsstruktur auf: Mit sieben der 40 Stellen wird die Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume ausgestattet. Ihre Aufgabe ist einerseits die Koordination der erforderlichen, ressortspezifischen Planungsschritte, deren Priorisierung und Synchronisation sowie die Erarbeitung von regelmäßig fortzuschreibenden, integrierten Koordinierungs-planungen für die vier Entwicklungsräume Innenstadt, West, Nordost und Südost. Andererseits wird sie die Funktion einer Geschäftsstelle zur Vorbereitung und Bündelung aller Abstimmungsprozesse haben.
4) Berlin erarbeitet eine „Kommunikationsstrategie Wohnungsneubau in und für Berlin“. Die Strategie hat zum Ziel einen gesamtstädtischen Diskurs zum Erfordernis der zügigen Entwicklung der neuen Stadtquartiere anzuregen. Dabei sollen die unterschiedlichen Planungs- und Entscheidungsfortschritte der verschiedenen Projekte berücksichtigt werden.

Der Aufbau des Zweiten Berichts über die „Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“ orientiert sich am vorherigen Bericht: Zur Veranschaulichung der Lage der neuen Stadtquartiere im Stadtgebiet wurde die Übersichtskarte aktualisiert und um die drei neuen Stadtquartiere ergänzt. Weiterhin wurden dem Bericht die aktualisierte tabellarische Übersicht der neuen Stadtquartiere sowie die Exposés mit weiterführenden Informationen beigefügt.
Zur besseren Lesbarkeit wurde das Layout der Exposés im Vergleich zur Erstauflage überarbeitet sowie um zwei neue Gliederungspunkte ergänzt: Der Punkt X.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten beinhaltet projektspezifische Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Konzepten, dem Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft, artenschutzrechtlichen Fragestellungen sowie Fragestellungen des Immissionsschutz.
Der Gliederungspunkt X.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation gibt Auskunft zu den durchgeführten und geplanten Beteiligungen der Öffentlichkeit. Zwei weitere Gliederungspunkte wurden zum besseren Verständnis ergänzt bzw. umbenannt: X. 2 Städtebauliche Zielsetzungen *und Qualitäten*, X.5 *Soziale Infrastruktur und Grünräume* (alt: X.5 Infrastruktur). Unter letztgenanntem werden, sobald möglich, Aussagen zur qualitativen und quantitativen Ausstattung mit grünen Freiflächen getroffen. Hierzu zählen auch Naturerfahrungsräume (NER). Sie können die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze zur wohnungsnahen Erholung in den neuen Stadtquartiere zusätzlich sozioökologisch zukunftsweisend qualifizieren. Der Stand des Berichts ist Oktober 2018.

Anlagen:
1. Tabellarische Übersicht der neuen Stadtquartiere
2. Lage der neuen Stadtquartiere im Stadtgebiet
3. Projekt-Exposés zu den einzelnen Stadtquartieren

Berlin, den 22. Januar 2019

Der Senat von Berlin

Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher
.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage 1 - Tabellarische Übersicht der neuen Stadtquartiere
Stand: 09.11.2018 (Überarbeitung nach hausinterner Mitzeichnung SenStadtWohn)

Lfd. Nr.	Stadtquartiere	Anzahl WE (voraussichtlich)	Baubeginn Jahr (voraussichtlich)	Baubeginn						
				bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022-26	nach 2026
1.	Blankenburger Süden	5.000	2027							5.000
2.	Buch (Buch V und weitere Potentiale)	4.400	2021				200	500	2.500	1.200
3.	Buckower Felder	900	2021					500	400	
4.	Europacity	3.000	2015	120	204	1.079	513	478	606	
5.1.	Wasserstadt Oberhavel (landeseigene Wohnungs-baugesell-schaften)	3.100	2018		890	500	580	500	630	
5.2.	Wasserstadt Oberhavel (privat)	4.400	2017	1.000	500	500	500	500	1.400	
6.	Insel Gartenfeld	3.700	2020				1.000	1.000	1.700	
7.	Johannisthal / Adlershof	5.400	2018	2.100 *	300	1.200			1.800	
8.	Ehem. Güterbahnhof Köpenick	1.700	2021					100	700	900
9.	Lichterfelde Süd	2.500	2020				500	1.000	1.000	
10.	Michelangelo-straße	k. A. **	k. A. **							
11.	Schumacher Quartier	5.000	2022						1.600	3.400
12.	Ehem. Rangierbahnhof Pankow	2.000	2022						500	1.500
13.	Neue Mitte Tempelhof	500	***							500
14.	Schöneberger Linse	1.900	2018	140	1.200 ****					560
	Insgesamt:	**43.500**		**3.360**	**3.094**	**3.279**	**3.293**	**4.578**	**12.836**	**13.060**

Anmerkungen:

Diese Angaben sind auf Grundlage des Erkenntnisstandes im Oktober 2018 erstellt worden. Im Zuge einer Konkretisierung der Planungsprozesse kann es bei der Anzahl der Wohneinheiten und dem Zeitpunkt der Baubeginne zu Verschiebungen kommen.

* bei den für Johannisthal/Adlershof genannten realisierten Wohneinheiten handelt es sich um Maßnahmen, die bereits vor der Festlegung der 11 bzw. 14 Stadtquartiere planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt wurden.

** Michelangelostraße k.A. da noch abhängig vom laufenden Dialogprozess

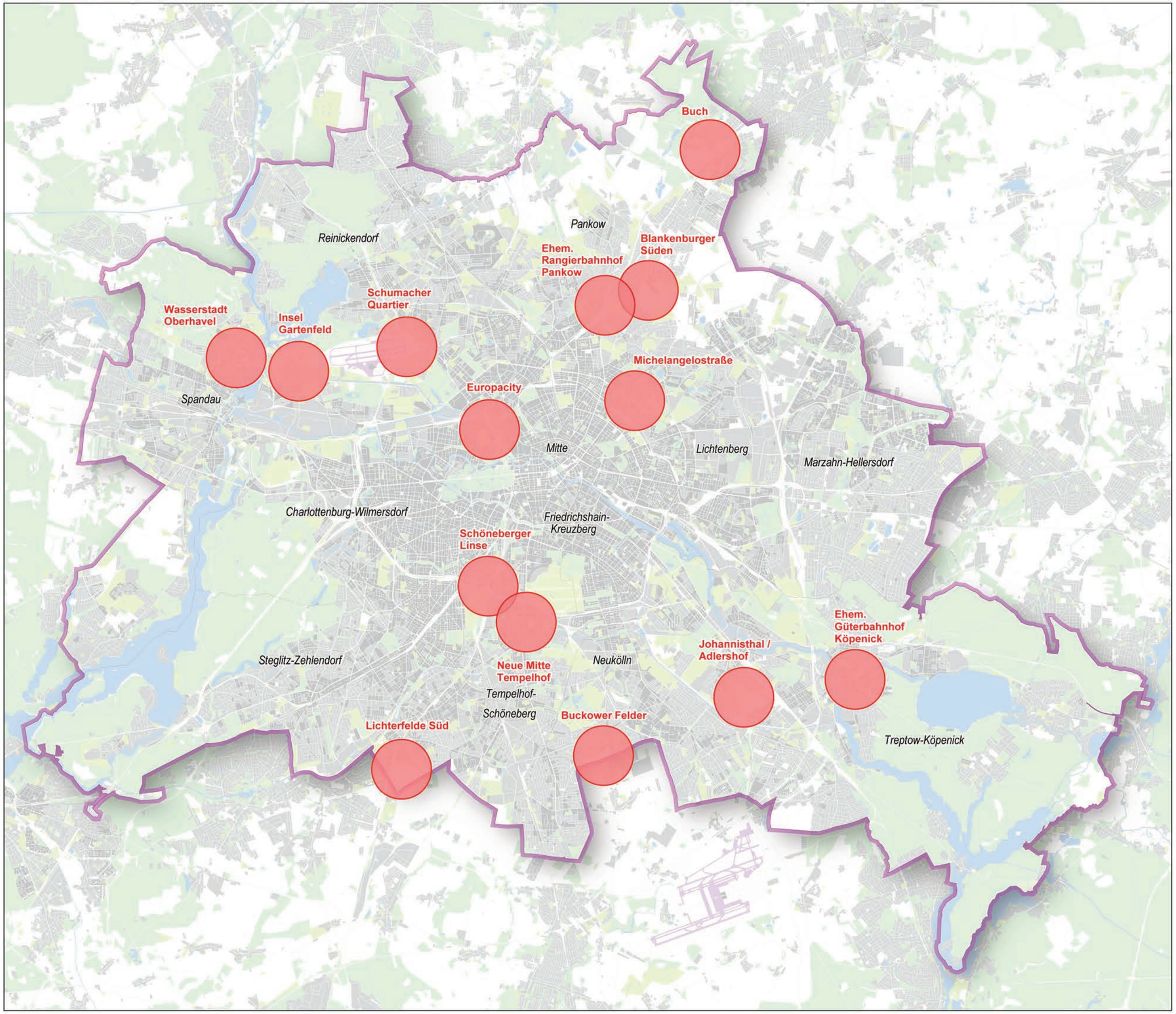
*** Da der Baubeginn für das Stadtquartier Neue Mitte Tempelhof noch nicht festgelegt ist, wurde die Wohnungsanzahl in der Tabelle nach 2026 datiert.

**** Im Quartier Schöneberger Linse befinden sich ca. 1.200 WE in Realisierung. Sie sollen bis 2022 fertiggestellt sein.

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Berlin

Neue Berliner Stadtquartiere



14 neue Stadtquartiere

0 5 km

Datenstand:	01.10.2018
Konzeption:	SenStadtWohn IV D
Kartengrafik:	SenStadtWohn Planwerkstatt IV
Kartengrundlage:	SBU (SenStadtWohn III)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV D, Wohnungsneubau

Oktober 2018

1 - Blankenburger Süden

Pankow - Blankenburg / Heinersdorf

Flächengröße

Kerngebiet (blau) ca. 90 ha mit ca. 70 ha Wohnbaufläche; Untersuchungsgebiet (rot) gemäß § 165 (4) BauGB ca. 420 ha

Eigentumsverhältnisse

Kerngebiet (blau): im Landeseigentum, Untersuchungsgebiet (rot): gemischte Eigentumsstruktur

Anzahl Wohneinheiten

Kerngebiet (blau) ca. 5.000 WE

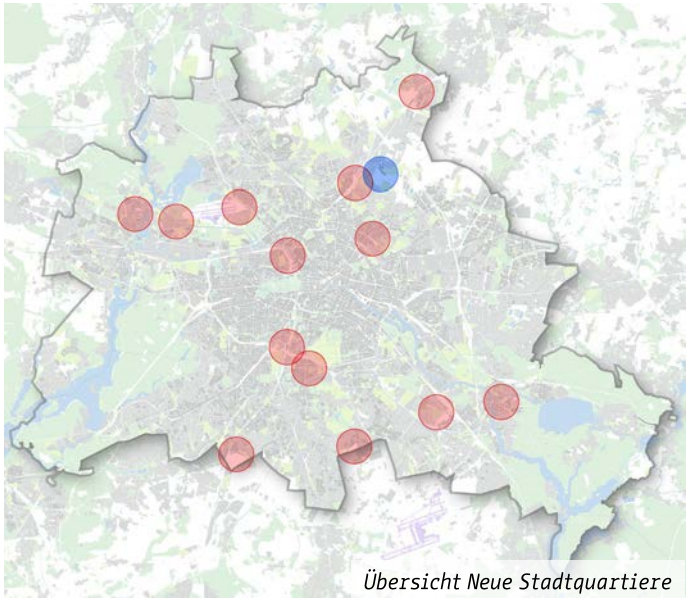
Baubeginn

Wohnbebauung im Kerngebiet ca. ab 2027

Flächennutzungsplan

Kerngebiet (blau): nördlich Wohnbaufläche W3, Grünfläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraße; südlich gewerbliche Baufläche, Betriebshof Bahn und Bus, übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Grünfläche

Ein FNP-Änderungsverfahren (lfd.Nr.09/17 „Blankenburger Süden/ Heinersdorf - Ortsumfahrung Malchow“) wurde im September 2017 eingeleitet.



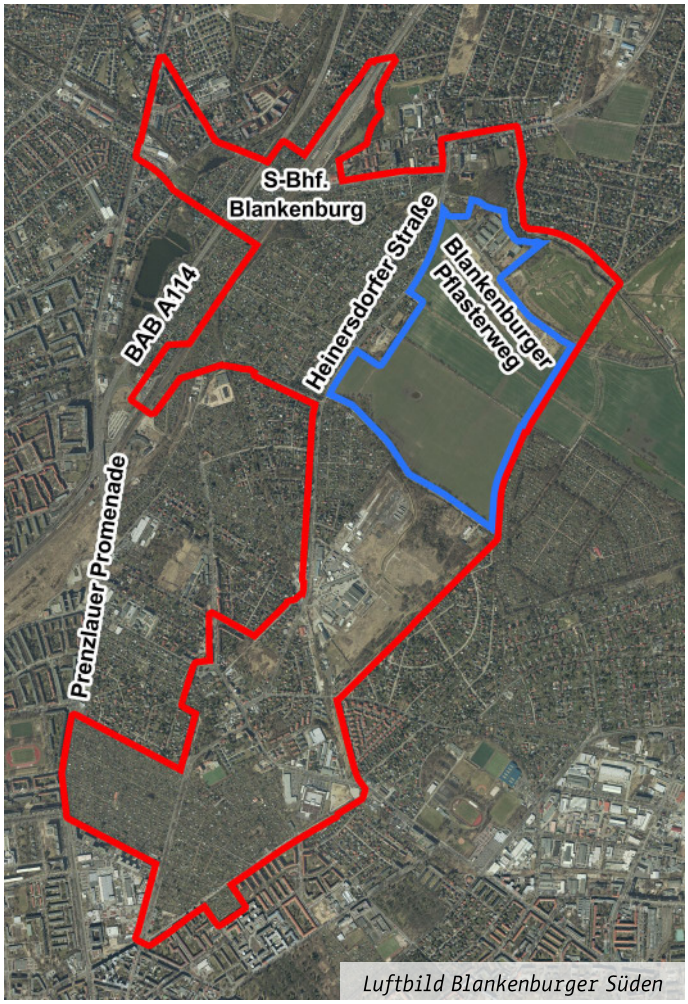
Übersicht Neue Stadtquartiere

Bebauungsplanverfahren

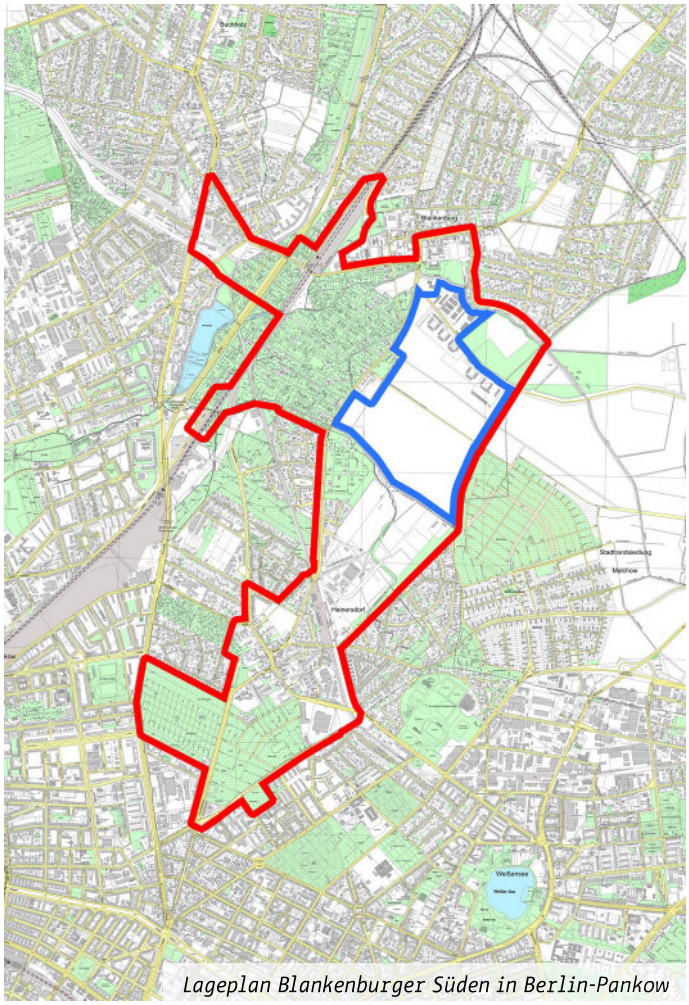
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 (4) BauGB per Senatsbeschluss

§ 9 AGBauGB: Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

B-Plan Nr. 3-65 Grundschule Heinersdorfer Str. und B-Plan Nr. 3–71 Alte Industriebahn in Aufstellung / SenStadtWohn



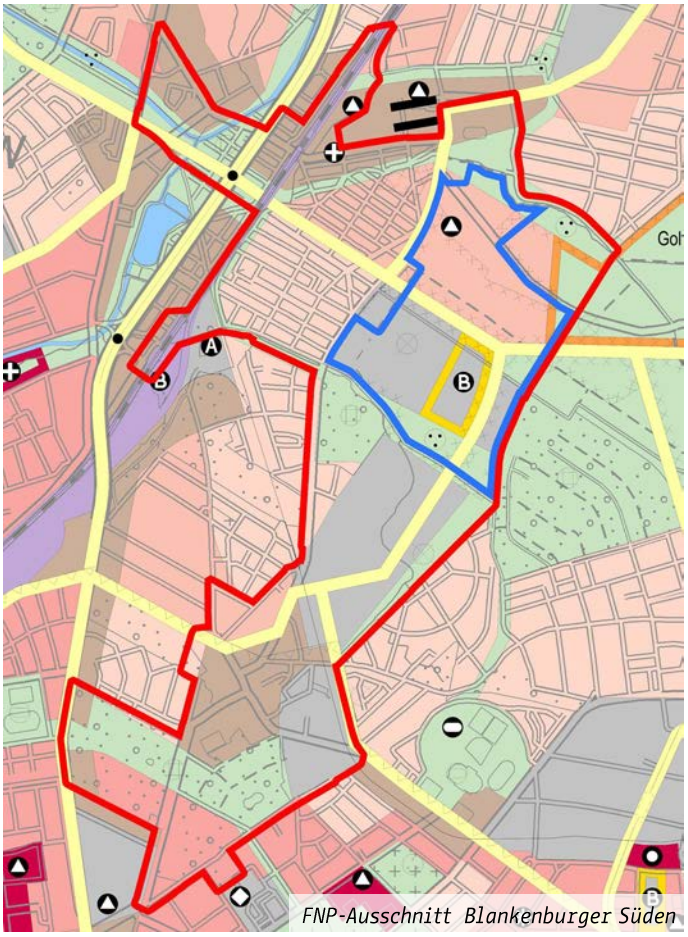
Luftbild Blankenburger Süden



Lageplan Blankenburger Süden in Berlin-Pankow

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das künftige Stadtquartier Blankenburger Süden soll zwischen den Dorfkernen Blankenburg im Norden und Heinersdorf im Süden geplant werden. Die bestehenden Ortskerne säumen hauptsächlich ein mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsrand. Im Westen berührt das Stadtentwicklungsprojekt heutige Erholungsanlagen und die Verkehrstrassen der Bahn sowie der Autobahn A 114. Im (Nord-)Osten grenzt es an den Landschaftsraum der Malchower Aue. Entlang des Blankenburger Pflasterweges befanden sich im Plangebiet lange leerstehende Gebäude, die inzwischen abgeräumt worden sind. Das ehemalige Rieselfeld wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet. Der nordöstlich angrenzende Golfplatz ist vor ca. 15 Jahren neu angesiedelt worden. Nahe der Dorflage Heinersdorf befindet sich ein Gewerbegebiet. Für das geplante Stadtquartier liegt noch kein städtebaulicher Rahmenplan vor. Die geplante städtebauliche Einordnung des Stadtquartiers in den Kontext der Umgebung ist erst in den kommenden Planungsstufen partizipativ zu entwickeln.



FNP-Ausschnitt Blankenburger Süden

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der Berliner Nordosten weist historisch bedingt zahlreiche siedlungsstrukturelle Defizite auf. Es mangelt an Kitas und Schulen (an mehreren Grund- und weiterführenden Schulen) sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Zudem herrschen im Siedlungsraum gravierende Verkehrsprobleme, wie enorme Kapazitätsengpässe und eine verbesserungswürdige ÖPNV-Anbindung. Die Strukturprobleme im Bestand sollen im Rahmen des Projektes „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ gelöst werden. Dabei steht vor allem die nachhaltige Lösung der überörtlichen Verkehrsprobleme wie auch der Erschließung des neuen Stadtquartiers (vor allem Ausbau und Qualifizierung ÖPNV, Rad und Fußverkehr, MIV und Wirtschaftsverkehr) im Fokus.

Das neue Stadtquartier soll unter dem Leitbild „Stadtquartier der Vielfalt“ entwickelt werden. Das schließt die Umsetzung von unterschiedlichen Bautypologien, einer vielfältigen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur, Gesundheit etc.) und eines umfassenden Angebotes im Bereich der grünen Infrastruktur ebenso ein wie die Grundstückszuweisung und bauliche Umsetzung durch verschiedene Bauträger.

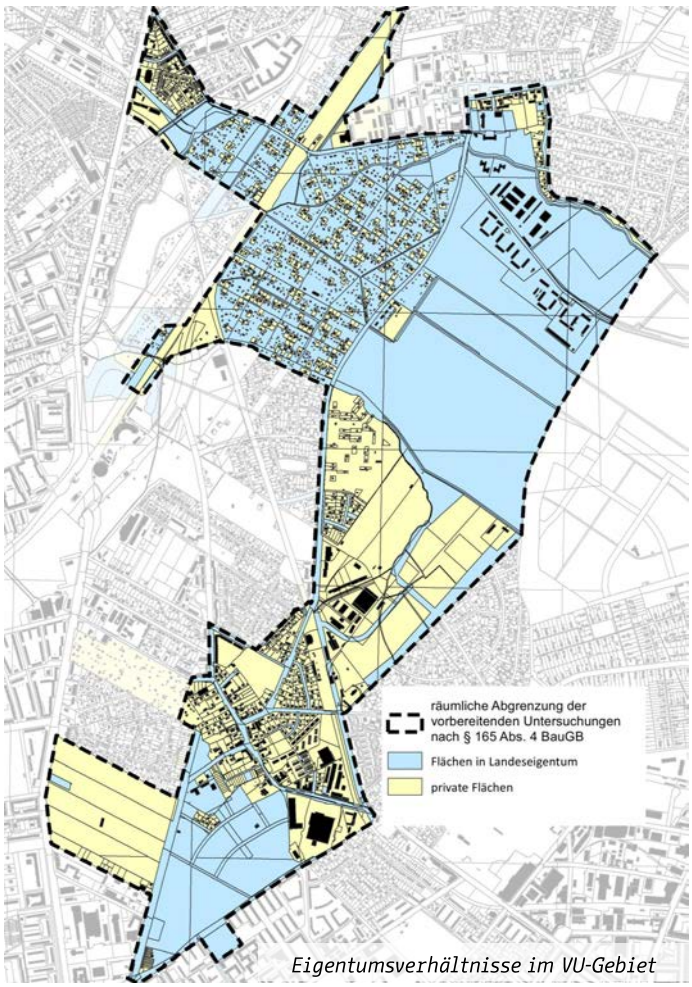
Die neuen Angebote sollen funktional und strukturell mit den Nachbarschaften verknüpft sowie für diese Nachbarschaften darüber hinausgehende Mehrwerte (wie z.B. die Lösung jetzt schon vorhandener Probleme) entfalten.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Die zusammenhängenden landeseigenen Flächen im Siedlungsraum Blankenburger Süden, das Kerngebiet, werden landwirtschaftlich genutzt und bieten Raum für ein neues Stadtquartier mit ca. 5.000 Wohnungen. Dabei werden u.a. landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Aufgabe übernehmen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Zusätzlich kann durch andere Bauträgerschaften, wie z.B. soziale Träger, Baugruppen, Genossenschaften und Private, ein Mix von verschiedenen Wohnraumangeboten (Preissegmente und Wohnformen) realisiert werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Auf Grund der bisherigen Bestandsverdichtung und weiterer realisierungsfähiger Baupotenziale ist die Verbesserung und Erweiterung der vorhandenen Verkehrserschließung dringend erforderlich und Voraussetzung für die planerische Entwicklung des Stadtquartiers. Hierzu gehören die Umsetzung der bekannten Verkehrslösung Heinersdorf und die Entwicklung und Umsetzung einer Verkehrserschließung Blankenburg. Für letztere wird aktuell eine Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die zum Ziel hat die notwendige verkehrliche Infrastruktur für den Raum zwischen B 2 und A 114 sowie für das Stadtquartiers als integrierte Lösung zu ermöglichen. Für die Entwicklung eines Stadtquartiers ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie M 2 bis zum S-Bhf. Blankenburg notwendig inklusive der Verbesserung der Umsteigequalität am S-Bhf. Blankenburg. Die Wirtschaftlichkeit für die Vorzugstrasse ist bestätigt. Für die notwendigen Betriebshofkapazitäten der Straßenbahn werden Standorte im Bereich des VU-Gebiets genauer untersucht. Mit der Deutschen Bahn laufen Gespräche zur Modernisierung, Ertüchtigung und baulichen Integration des S-Bhf. Blankenburg in die zukünftige Verkehrserschließung Blankenburg (Kooperationsprojekt von SenSW, SenUVK und DB AG).



Eigentumsverhältnisse im VU-Gebiet

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Die bestehenden Defizite an Kindertagesstätten- und Schulplätzen im Bestand werden bereits heute im Rahmen des Projektes „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ in den Blick genommen, z.B. mit dem B-Plan 3-65 Grundschule Heinersdorfer Str.22 in Aufstellung; federführend ist SenStadtWohn.

Außerdem ist die Aufstellung eines Bebauungsplan für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei im Ortskern Heinersdorf in Vorbereitung. Ziel ist neben der Realisierung von Wohnungsbau auch die Errichtung einer Kindertagesstätte.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Angestrebt wird ein ökologisch hochwertiges Stadtquartier mit u.a. Erhalt und Qualifizierung vorhandener ökologischer Qualitäten, einem „grünen Grundgerüst“ in Anlehnung an die bezirkliche Biotopverbundplanung als eine Vorgabe für den Städtebau, einem überdurchschnittlichen Anteil des Umweltverbundes am Ziel- und Quellverkehr, dezentralen und semizentralen Lösungen des Regenwassermanagements sowie städtebauliche Antworten auf die Anforderungen des Klimawandels.

In Vorbereitung dazu werden u.a. ökologische, regenwasserwirtschaftliche und energetische Grundlagenuntersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnisse Handlungserfordernisse für die Realisierung eines ökologisch hochwertigen Stadtquartiers generiert werden. So ist z.B. davon auszugehen, dass mit Errichtung des neuen Stadtquartiers Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein werden, die nicht ausreichend innerhalb des VU-Gebietes ausgeglichen werden können. Um einen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich zu ermöglichen werden in enger Abstimmung zwischen der VU „Blankenburger Süden“ und der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) insbesondere innerhalb des unmittelbar östlich an das VU-Gebiet angrenzenden GAK-Leitprojektes „Malchower Auenlandschaft“ Ausgleichspotentiale identifiziert und im Rahmen eines bauleitplanerischen Ökokontos verbindlichen Eingriffen innerhalb des VU-Gebietes zugeordnet.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Schon mit Start der VU Anfang 2017 wurde unter www.berlin.de/blankenburger-sueden ein umfangreicher und regelmäßig aktualisierter Projektauftritt im Internet aufgebaut. Von Anfang bis Mitte 2017 wurden im Rahmen von drei Bürgerinformationsveranstaltungen über den grundsätzlichen Ansatz einer Vorbereitenden Untersuchung sowie aktuelle verkehrliche Herausforderungen informiert sowie parallel partizipativ (u.a. im Rahmen von vier Bürgerwerkstätten) ein „Kommunikations- und Partizipationskonzept (KoPaK)“ erarbeitet. Im Sinne erster Umsetzungsschritte dieses Beteiligungskonzeptes erfolgte dann 2018 u.a. die Konstituierung eines Projektbeirates, die Durchführung einer „Auftaktarena“ am 03. März 2018 mit anschließender Online-Beteiligung zu ersten Entwicklungsvorstellungen bis zum 31. März 2018 sowie eine Bürgerwerkstatt am 05. Mai 2018. Die Dokumentationen dieser Beteiligungen wie auch erste vorliegende Untersuchungsergebnisse werden zeitnah auf der Projektseite eingestellt.

Am 16. November 2018 startet mit wöchentlich zwei Terminen die „Vor-Ort-Sprechstunde“, mit der auf aktuell bestehende Informations- und Beratungsbedarfe reagiert wird. Ziel ist es, vor Ort entstandenen Irritationen und Ängsten bzgl. der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers frühzeitig begegnen zu können. Außerdem soll die „Vor-Ort-Sprechstunde“ als „Testphase“ für ein geplantes „Vor-Ort-Büro“ genutzt werden.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

2016 beschloss der Senat gemäß § 165 (4) BauGB Vorbereitende Untersuchungen (VU). Auf Basis der Erarbeitung eines Struktur– und Nutzungskonzeptes wird die VU bis voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen werden. Im Anschluss folgt voraussichtlich die Beschlussfassung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie städtebaulich-architektonische Wettbewerbe wie auch Rahmen– und Bebauungsplanungen zur baulichen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen. Für die im VU-Gebiet planungsbefangenen Grundstücke gab es inzwischen mehrere Vorkaufsrechtsausübungen auf der Rechtsgrundlage der Vorkaufsrechtsverordnung vom Juli 2017. Für die Sicherung und Umsetzung der Planungsziele wurden im Januar 2018 402 ha des Untersuchungsbereichs zum Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 AGBauGB und § 13 Absatz 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) erklärt. Damit ist die planungsrechtliche Zuständigkeit an SenStadtWohn bzw. an SenUVK für die Belange der Landschaftsplanung übergegangen. Zur Sicherung und Vorbereitung eines Grundschulstandortes wird der B-Plan 3-65 aufgestellt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgt Ende 2018 / Anfang 2019. Ein weiteres B-Plan-Verfahren dient der Sicherung der Entwicklungsziele im Bereich der ehem. Industriebahn. Für das Gelände der „Alten Gärtnerei“ in Heinersdorf wurde im Zuge der Prüfung eines Vorkaufsrechts eine Grundsatzvereinbarung zur Abwendung des Vorkaufsrechts zwischen SenStadtWohn und Käuferseite abgeschlossen. Dieser Bereich soll im Sinne eines „Startprojektes“ sowohl für die „Verkehrslösung Heinersdorf“ (Netzelement 1) wie auch den Wohnungsbau (400—500 WE) prioritär entwickelt werden (B-Planverfahren).

1.9 Klärungsbedarf

Die Befassung mit der Entwicklung des Stadtquartiers wirft eine Reihe stadtregionaler Fragen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur wie auch der Integration von Flächen für Arbeitsstätten und Versorgung, auf.

Für die Erweiterungen bzw. Verlängerungen der bestehenden Straßenbahnlinien in das Projektgebiet werden Trassenfestlegungen und Realisierungsperspektiven kurzfristig benötigt.

Für die im Flächennutzungsplan seit den 1990er Jahren dargestellte und das Plangebiet von West nach Ost durchquerende Straßenverbindung muss eine Entscheidung über eine Realisierung getroffen werden.

Eingriffe in den Bestand der Erholungsanlagen aufgrund der verkehrlichen Erschließung sind zu minimieren und durch Kompensationsangebote auszugleichen.

Sofern weitere Wohnungsneubaupotentiale auch außerhalb des Kerngebietes geprüft werden, sind Ersatzkonzepte parallel zu entwickeln.

Im näheren Umgebungsbereich befinden sich Lager- und Umschlaganlagen für nicht gefährliche Abfälle, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Diffuse Staubemissionen oder Geruchsemissionen sowie Anlagenlärm können abhängig von der Windrichtung nicht ausgeschlossen werden. Bei gewerblichen Bauflächen und ihren Umsetzungsstrategien sind die Auswirkungen der Transportverkehre zu berücksichtigen.

2 - Buch V / Am Sandhaus

Pankow - Buch

Flächengröße

ca. 65 ha, davon ca. 27 ha Wohnbaufläche (geplant), ca. 33 ha Wohnbaufläche (in Realisierung), ca. 5 ha Gewerbefläche (gemäß Entwurf FNP-Änderung Juni 2018)

Eigentumsverhältnisse

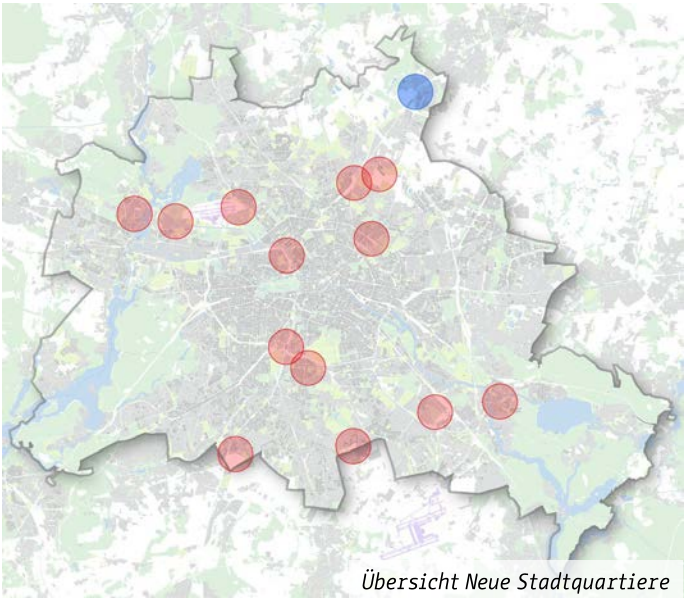
Am Sandhaus: HOWOGE/ privat; westlich der Wiltbergstraße: landeseigen; nordöstlich der Wiltbergstraße: privat

Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.400 WE entlang Straße Am Sandhaus; weitere Potentiale im Umfeld (gesamt ca. 4.400)

Baubeginn

Nordöstliche Wohnbauflächen in Realisierung; Flächen Buch V / Am Sandhaus offen



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächennutzungsplan

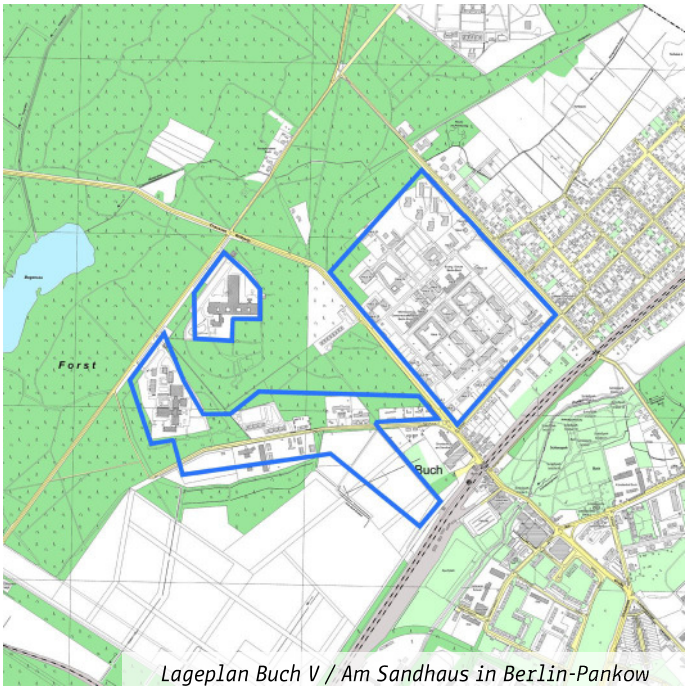
Entwurf FNP-Darstellung („Buch V/Am Sandhaus/ehem. Krankenhäuser“. Lfd.Nr. 05/98, Stand 06.18 öffentliche Auslegung):

Wohnbauflächen W2/W3, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Wald

Bebauungsplanverfahren

In Vorbereitung

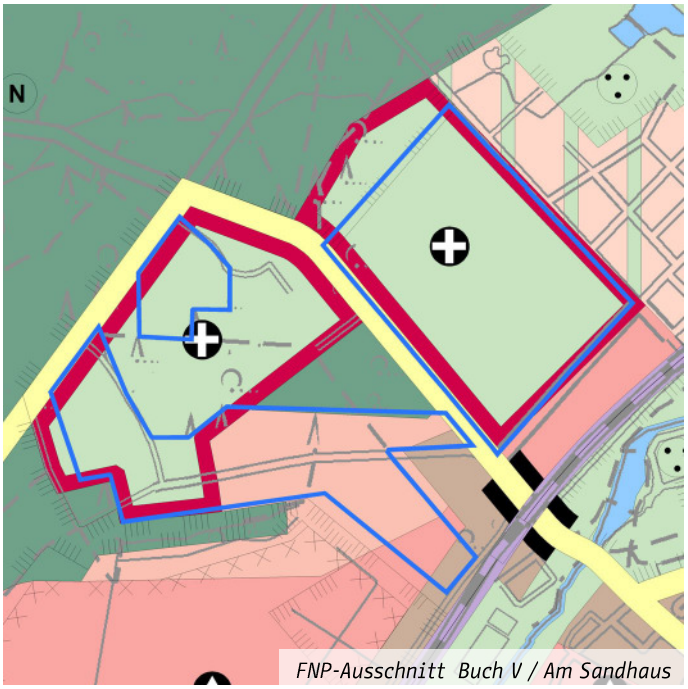
Luftbild Buch V / Am Sandhaus



Lageplan Buch V / Am Sandhaus in Berlin-Pankow

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das künftige Stadtquartier Buch soll im nördlichen Siedlungsraum des Bezirkes Pankow, östlich des Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabenniederung und westlich des Schlossparks Buch, in Nähe zum S-Bahnhof Buch, geplant werden. Der als Buch V bezeichnete Teilbereich, angrenzend südwestlich an den Ortskern Buch, besteht aus einem ehemaligen Rieselfeld, das landwirtschaftlich genutzt wird. Im Nordosten dieser Fläche hat sich eine Moorlinse gebildet, sie steht unter Landschaftsschutz. Entlang der Hobrechtsfelder Chaussee Ecke Wiltbergstraße bis weit in Richtung Am Sandhaus erstrecken sich zwei ehemalige DDR-Klinikkomplexe. In westliche Richtung verläuft die Straße Am Sandhaus durch das Planungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, die alte Baumbestände und Waldbiotope aufweisen. Die denkmalgeschützten Klinikbauten an der Wiltbergstraße sind zu einem Wohnkomplex umgebaut worden, dem „Ludwig-Hoffmann-Quartier“.



FNP-Ausschnitt Buch V / Am Sandhaus

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der bestehende Siedlungs- und Landschaftsraum im Norden Pankows in Buch hat strukturelle Missstände und birgt zugleich Potentiale. Die Flächen des ehemaligen südlichen Klinikkomplexes sowie weitere Flächen im Bereich bereits bestehender Siedlungsansätze an der Straße Am Sandhaus stünden für Wohnnutzung zur Verfügung. Am S-Bahnhof Buch existiert ein Ortsteilzentrum, das städtebauliche Defizite aufweist. Durch die Realisierung eines neuen Stadtquartiers in diesem Plangebiet können die städtebaulichen Mängel behoben und versiegelte Flächen, ÖPNV- und Wohnbaupotentiale in diesem Siedlungsraum genutzt werden. Trotz der peripheren Lage des Siedlungsraums ist mit dem S-Bahnhof Buch eine ideale Voraussetzung für ein neues Stadtquartier bereits vorhanden. Das neue Stadtquartier soll den Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort als attraktiven und ökologischen Wohn- und Arbeitsort in direkter Nähe zum Landschaftsraum ergänzen. Zudem kann mit dem Ausbau des Ortskerns am S-Bahnhof zu einem lebendigen Zentrum eine sinnvolle Entwicklung eröffnet werden. Östlich der Bahntrasse gelegene Flächen sind vertiefend auf weitere mögliche Wohnungsneubaupotentiale zu untersuchen und ggf. planerisch zu entwickeln.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Der Teilbereich Buch V / Am Sandhaus des Stadtquartiers Buch bietet einen Entwicklungsspielraum für die Errichtung von ca. 2.400 neuen Wohnungen. In der weiteren Umgebung existieren nach einer vertiefenden Untersuchung weitere Potentiale von ca. 2.000 Wohnungen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die nördlichen Gebiete des Wohnungsbaustandortes Buch V / Am Sandhaus sind nicht durch den Schienenverkehr erschlossen und liegen mit ca. 1 km Luftlinienentfernung im weiteren Einzugsbereich des S-Bahnhofs Berlin-Buch. Für den Wohnungsbaustandort ist die Erschließung mit dem ÖPNV (Buserschließung) mit Erweiterung des Linienbusverkehrs erforderlich. Die Erschließung des Wohnbaustandortes für Kfz muss über die Hobrechtsfelder Chaussee erfolgen, da die Straße Am Sandhaus nicht leistungsfähig an die Wiltbergstraße angeschlossen werden kann. Dafür ist die Erweiterung der Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße westlich der Straße Am Sandhaus mit Gehwegen, Bushaltestellen und Radwegen notwendig.

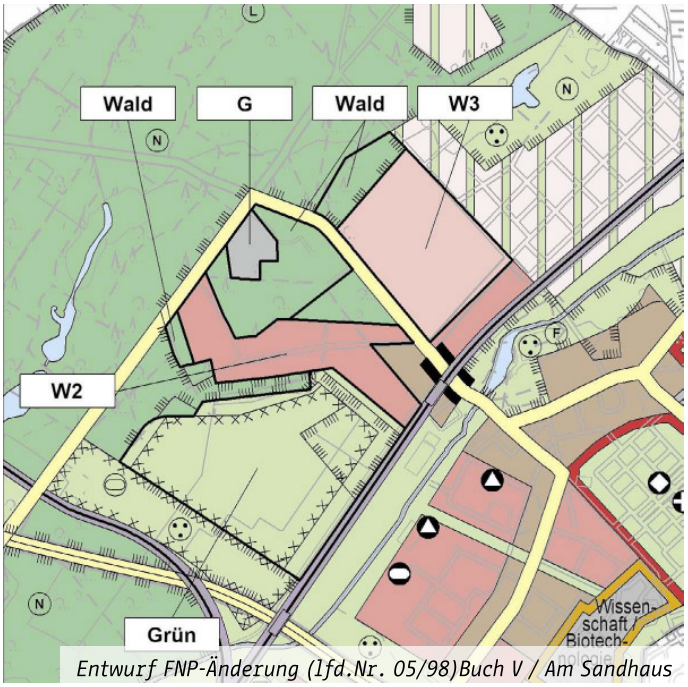
Für die Entwicklung weiterer Teilbereiche auf der Ostseite der Bahn ist die Planung der verlängerten Max-Burghardt-Straße eine Option zur Entlastung der Wiltbergstraße und Erschließung des neuen Wohnungsbaus ebendort.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Der Archäologie– und Abenteuerspielplatz und der Naturerfahrungsraum „Moorwiese“ im südwestlichen Bereich des S-Bahnhofs wurden mit Mitteln des Stadtumbaus umgebaut und saniert und sollen als soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten bleiben. Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden sowohl die Voraussetzungen für den angestrebten Wohnungsbau geschaffen, als auch hochwertige Grünräume gesichert.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung soll überwiegend durch die Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung bereits bebauter Flächen erfolgen. Für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von Waldflächen nicht zu vermeiden. Gleichzeitig werden umfangreiche Wald- und Offenlandflächen mit einem hohen Wert für Natur und Landschaft langfristig gesichert. Da für das Stadtquartier Buch bzw. dessen Einzelkomponenten noch keine städtebaulichen Entwürfe vorliegen, können hier noch keine konkreten Aussagen diesbezüglich gemacht werden.



Entwurf FNP-Änderung (lfd.Nr. 05/98)Buch V / Am Sandhaus

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde der Entwurf der geänderten Darstellung nach BauGB im Zeitraum vom 28.05. bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

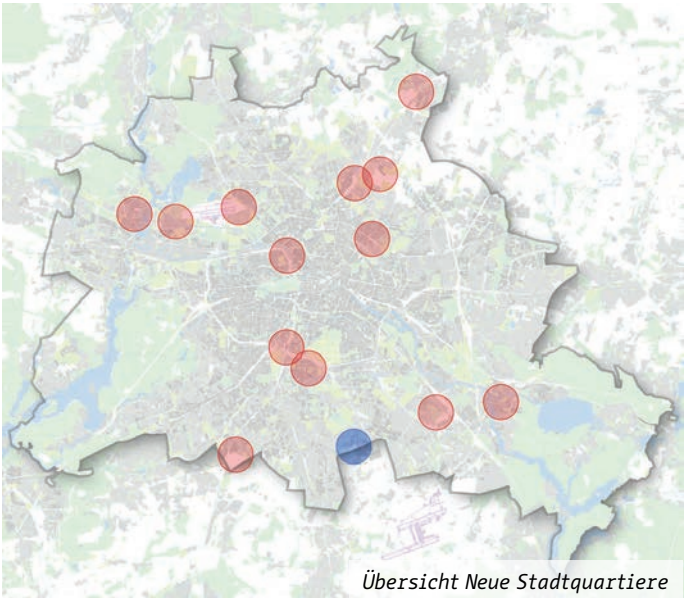
Durch veränderte Rahmenbedingungen bedurfte es einer stadtplanerischen Neubewertung, die in die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplan 05/98 mündete. Eine Beschlussfassung durch den Senat wird noch in 2018 angestrebt, nachfolgend ist die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich. Die konkretisierende Planung liegt dann in der Zuständigkeit des Bezirks Pankow von Berlin.

1.9 Klärungsbedarf

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und zu verorten. Darüber hinaus ist der nicht vollständig zu vermeidende Verlust von Waldflächen gem. §2 LWaldG mit den Berliner Forsten abzustimmen. Für die Fläche Buch V besteht ein Moratoriumsvertrag (2004) bezüglich geschlossener städtebaulicher Verträge (1999/2000) mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (als Tochtergesellschaft der GSW, seit 2013 Deutsche Wohnen). Das Moratorium ist 2009 ausgelaufen. Für das weitere Vorgehen ist eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

3 - Buckower Felder

Neukölln - Buckow



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

ca. 16 ha

Eigentumsverhältnisse

Stadt und Land (landeseigen)

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 900

Baubeginn

Ca. 2021

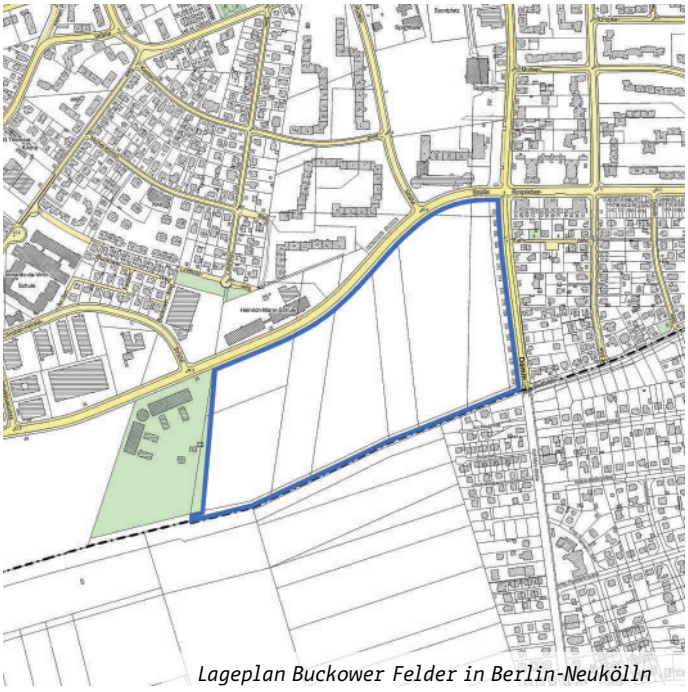
Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung

Bebauungsplanverfahren

8-66 / SenStadtWohn

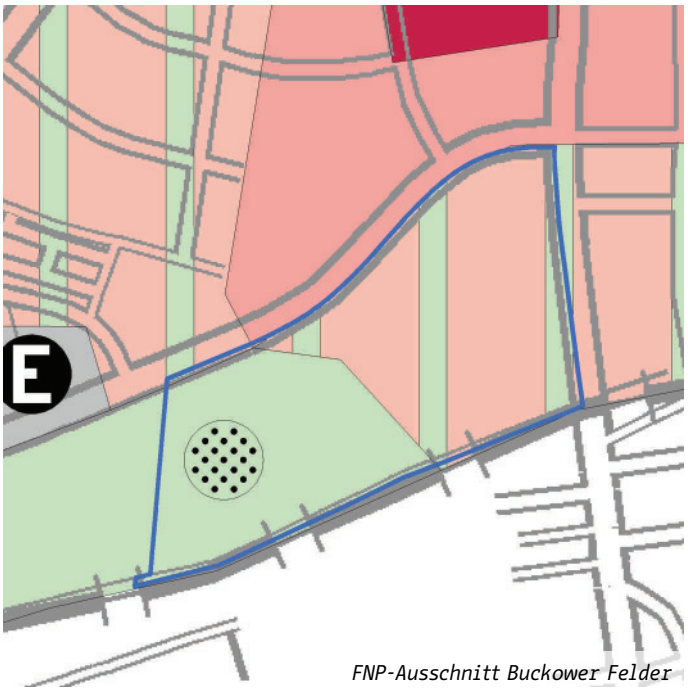
Luftbild Buckower Felder



Lageplan Buckower Felder in Berlin-Neukölln

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Buckow, unmittelbar an der Stadtgrenze. Das Plangebiet selbst ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Gerlinger Straße wurde befristet ein Tempohome errichtet. Charakteristisch für das Umfeld ist der Wechsel von Einfamilienhausbebauung und großmaßstäblichen, in Grünflächen eingebetteten 8 bis 15-geschossigen Wohnungsbauten. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Reitanlage mit Stallungen, Longierhalle sowie Wohnhäusern.



FNP-Ausschnitt Buckower Felder

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Durch den Bau eines neuen Stadtquartiers wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen geleistet. Der Stadtrand wird städtebaulich durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau – unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets – arrondiert . Die Planung sieht ein allgemeines Wohngebiet mit einer 3-geschossigen Bebauung am südlichen und westlichen Gebietsrand vor. Eine 4-geschossige Bebauung schirmt das Gebiet im Norden und Osten (Übergang zur Bestandsbebauung) von Lärm ab. Im Gebietsinneren ist eine 4-geschossige, an Angerplätzen und am Knoten Buckower Damm / Gerlinger Straße eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen. Das Wohnungsneubauprojekt soll als attraktives und innovatives Wohnquartier entwickelt werden. Im Westen des Gebietes entsteht eine neue öffentliche Parkanlage mit einem Spielplatz. Im Anschluss daran wird eine Landwirtschaftsfläche gesichert.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Stadtentwicklungsprojekt wird der Bau von rund 900 Wohnungen ermöglicht. Durch den Bebauungsplan wird gesichert, dass auf 30 Prozent der Geschossfläche förderbare Wohnungen entstehen. Gemäß Senatsbeschluss vom 27.03.2018 ist auf der Fläche ein kleiner MUF-Standort vorgesehen. Die entsprechenden Wohnungen sollen in das Quartier integriert werden. Rund 20% der Geschossfläche sollen geeigneten, dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmen, insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften in Erbpacht angeboten werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gerlinger Straße und den Buckower Damm erschlossen. In beiden Straßen verkehren Buslinien der BVG. Durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entsteht eine zusätzliche Nachfrage für den öffentlichen Nahverkehr, die eine Verdichtung und Verlängerung von Buslinien erfordert. Durch die Sicherung einer Buswendeschleife im Bebauungsplan werden hierfür die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen. Die nächstgelegene U-Bahn-Station (U7) ist in etwa zehn Minuten mit dem Bus und Fahrrad erreichbar. Südlich an das Plangebiet grenzt der Berliner Mauerweg an. Das neue Quartier soll im Inneren autoarm sein, wofür zwei Quartiersgaragen am Quartiersrand vorgesehen sind. Die absolut zulässige Anzahl der Stellplätze im Gebiet wird begrenzt. Am Buckower Damm soll - unabhängig von der Entwicklung des Stadtquartiers - ein Zweirichtungsradweg ausgebaut werden.

Rahmenplan Buckower Felder, Stand 06/2018
(Reicher Haase Assoziierte, Aachen)

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Die Stadt und Land wird im Nordwesten des Plangebietes eine Kita für den aus dem Gebiet resultierenden Bedarf errichten.

Darüber hinaus soll im nordwestlichen Baufeld auf einer Teilfläche eine Jugendfreizeiteinrichtung integriert werden, die in Verantwortung des Bezirkes Neukölln betrieben wird.

Im Westen des Plangebietes wird eine Multifunktionsfläche (öffentliche Grünfläche) gesichert. Diese dient neben der wohnungsnahen Erholungsfunktion auch der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, u.a. durch Baumpflanzungen.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Es werden umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind auch oberhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Die im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Landwirtschaftsfläche soll als artenreiche Frischweide entwickelt werden.

Vorgesehen ist ein innovatives Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser. Das Regenwasser von öffentlichen Straßen soll innerhalb des Gebietes zurückgehalten und wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht werden. Hierzu dient eine Multifunktionsfläche im Westen des Plangebietes in dem das Wasser großflächig zurückgehalten wird. Bei der Dimensionierung wurden auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dort in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die Öffentlichkeit wurde aktiv in den bisherigen Prozess einbezogen durch folgende Veranstaltungen:

Mai 2015 - Informationsveranstaltung zum aktuellen Planungsstand, Übergang der Zuständigkeit auf die Hauptverwaltung

November 2015 - Bürgerwerkstatt mit den direkten Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Vertretern und Vertreterinnen der Bürgerinitiative

März 2016 - Informationsveranstaltung zum überarbeiteten Rahmenplan

August 2017 - 1. Bürgerwerkstatt „Entwicklung der Buckower Felder zum Wohnstandort“ im Rahmen des Werkstattverfahren für einen Entwicklungsleitfaden (gemeinsam mit Stadt und Land)

Oktober 2017 - 2. Bürgerwerkstatt „Entwicklung der Buckower Felder zum Wohnstandort“ im Rahmen des Werkstattverfahren für einen Entwicklungsleitfaden (gemeinsam mit Stadt und Land)

Der Beteiligungsprozess wird weiter fortgesetzt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im August 2017 führte die Stadt und Land in der 2. Jahreshälfte 2017 zur Konkretisierung der städtebaulichen Gestaltung ein Werkstattverfahren durch. Nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Arbeits- und Beteiligungsprozesse war eine Modifikation des Bebauungsplans und weitere Untersuchungen erforderlich.

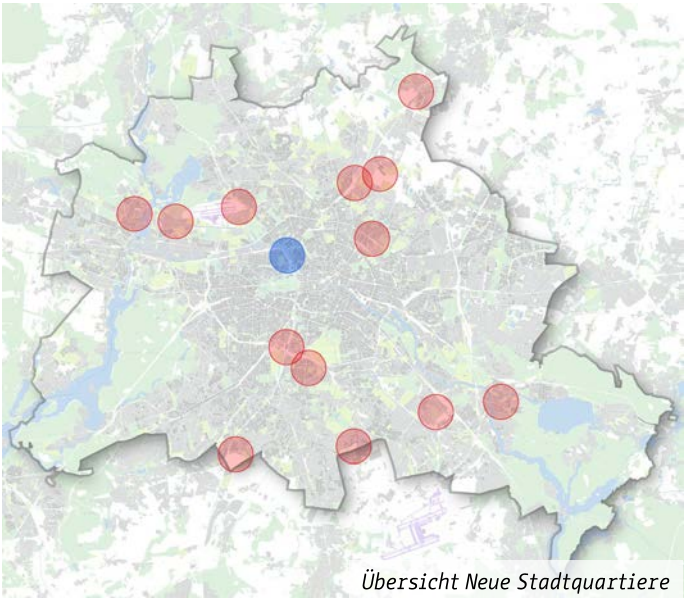
Derzeit wird die Fassung des Bebauungsplans für die Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereitet. Der städtebauliche Vertrag wurde Ende Oktober 2018 abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag wird gegenwärtig verhandelt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurde am 02. Januar 2019 begonnen. Ziel ist es, das Bebauungsplanverfahren in 2019 abzuschließen.

1.9 Klärungsbedarf

Neben den Abstimmungen zum Erschließungsvertrag mit der Stadt und Land sind verschiedene Einzelfragen, unter anderem mit den Berliner Wasserbetrieben zu den Rahmenbedingungen des innovativen Konzeptes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur Integration eines erforderlichen Abwasserpumpwerkes zu klären.

4 - Europacity

Mitte - Moabit



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

Ca. 40 ha

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend privat

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 3.000

Baubeginn

2015

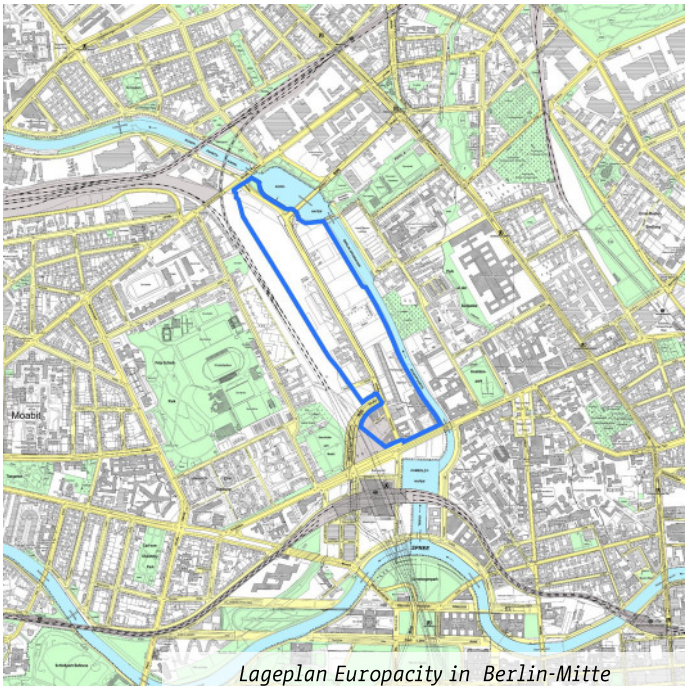
Flächennutzungsplan

gemischte Bauflächen

Bebauungsplanverfahren

Im Zeitraum von 2010—2016 wurden sieben Bebauungspläne festgesetzt.

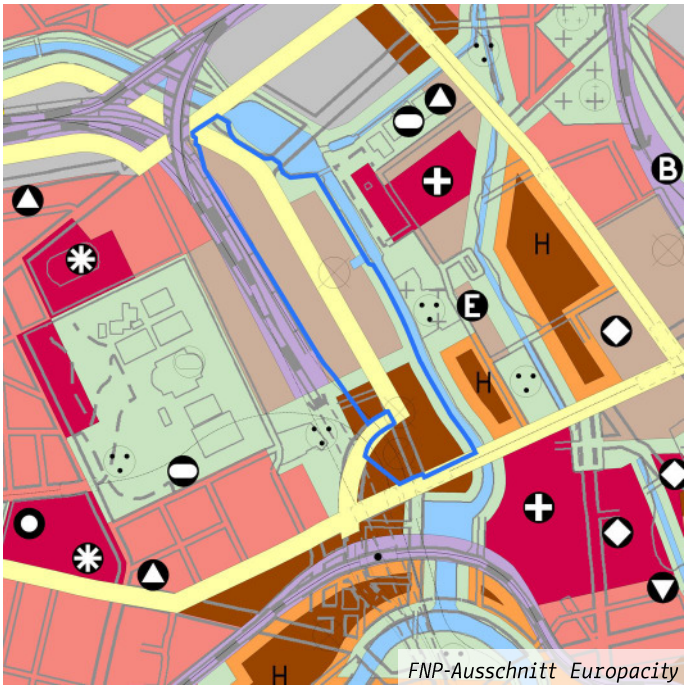
Luftbild Europacity



Lageplan Europacity in Berlin-Mitte

1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Europacity wird nach Westen durch die Gleisanlagen zu Moabit abgegrenzt. Im Norden findet sie ihren Abschluss zur Perleberger Brücke (Wedding) mit sehr heterogenen Nutzungsstrukturen. Nach Osten bildet der Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal eine Grenze zum Ortsteil Mitte. Es befindet sich somit im unmittelbaren historischen Grenzbereich. Im Süden dominieren der Hauptbahnhof und das anschließende Regierungsviertel.



FNP-Ausschnitt Europacity

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Das Areal nördlich des Berliner Hauptbahnhofs verlor seine Bahnfunktion nach dem Krieg und fungierte bis in die 2010er Jahre als untergenutzte Gewerbefläche. Die Konversionsfläche bot Berlin die Chance ein neues Stadtquartier zu realisieren und eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen. Mit der Europacity entsteht bis ca. 2023 ein hoch verdichtetes innerstädtisches Quartier mit gemischten Nutzungsstrukturen.

Neben den öffentlichen Bauvorhaben, d.h. die Quartierserschließung, eine neue Uferpromenade, zwei Stadtplätze sowie eine Fußgängerbrücke über den Schifffahrtskanal und die Bahngleise, entstehen mit den über 40 privaten Bauvorhaben ca. 3.000 Wohneinheiten und 360.000 qm Büro- und Gewerbeflächen. Nach Süden zum Berliner Hauptbahnhof entsteht die höchste Verdichtung mit vier Hochhäusern. Nach Nordwesten zur Perleberger Brücke wird ebenfalls höher verdichtet. Um die Bedarfe an sozialer Infrastruktur abzudecken werden drei Kitas realisiert sowie eine Grundschule auf einem landeseigenen Grundstück im angrenzenden Quartier Chausseestraße / Boyenstraße.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit der Realisierung des Stadtquartiers Europacity sollen 3.000 neue Wohnungen auf dem 40 ha großen Areal geschaffen werden. Davon sind insgesamt 215 Wohnungen sozial gefördert und 24 Wohneinheiten preisgedämpft. Ausschließlich private Entwicklungsträger und Entwicklungsträgerinnen realisieren Miet- als auch Eigentumswohnungen. Der Mietwohnungsanteil überwiegt. Die Bebauungspläne wurden überwiegend vor Einführung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung festgesetzt.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Durch die Nähe zum Berliner Hauptbahnhof ist das neue Stadtquartier verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Busfrequentierung auf der Heidestraße kann perspektivisch im Takt verbessert werden. Ob weitere Anpassungen erforderlich sind ist der weiteren Entwicklung vorbehalten.

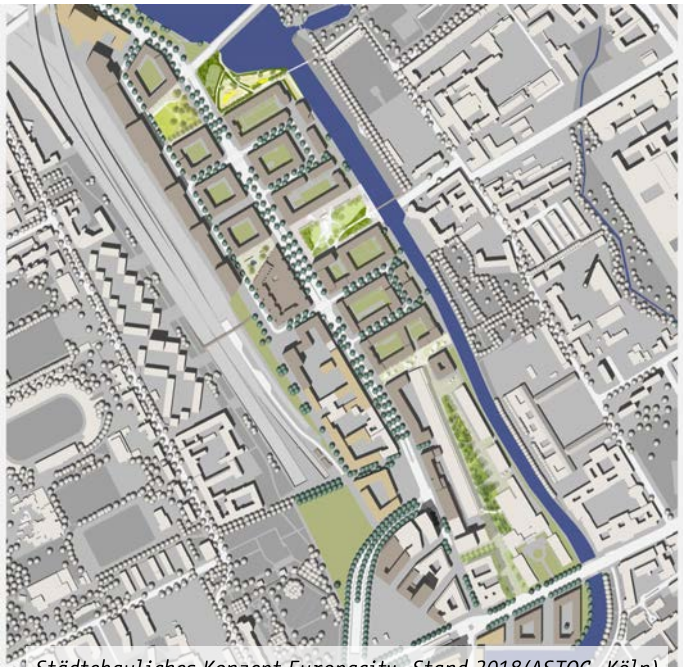
1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Um den Bedarf der sozialen Infrastruktur abzudecken werden 243 Kitaplätze in 3 Kitas realisiert sowie eine Grundschule mit 292 Plätzen.

Die Anlage einer Uferpromenade entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals, der Nordhafenpark und der Nordhafenplatz bieten Erholungsmöglichkeiten.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im Kontext der Bebauungsplanverfahren wurden die Themen Ökologie, Regenwassermanagement, Immissionen, Ausgleich und Ersatz umfangreich untersucht und die Ergebnisse in die folgenden Planungen integriert.



Städtebauliches Konzept Europacity, Stand 2018(ASTOC, Köln)

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Neben den Beteiligungsverfahren im Zusammenhang mit den B-Plänen wurden insgesamt acht Standortkonferenzen durchgeführt, in denen die Öffentlichkeit über die Planungsstände informiert und beteiligt wurde. Ergänzend wurden Informationsbroschüren gefertigt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

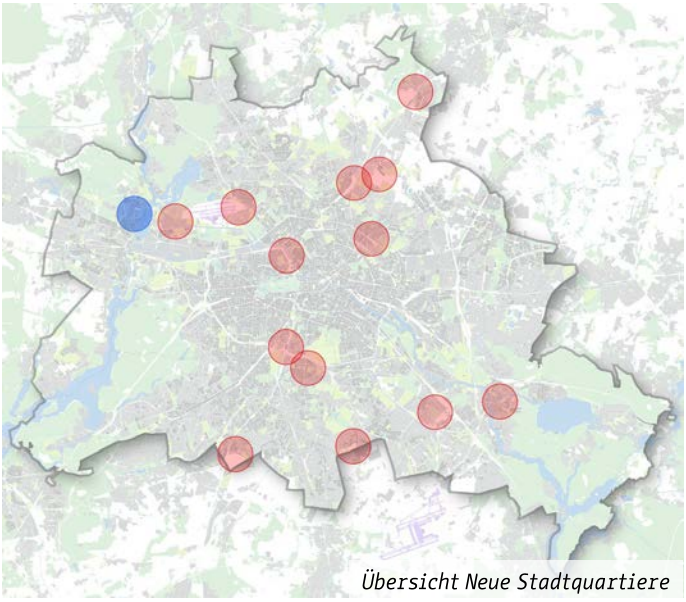
Alle im Rahmen dieses Stadtentwicklungsprojektes erforderlichen B-Pläne wurden bereits festgesetzt, mit Ausnahme des B-Plan 1-62c. Hierbei handelt es sich um die kleine Fläche nördlich der Minna-Cauer-Straße. Die Realisierung ist weit fortgeschritten. Für die anderen noch nicht in der Realisierung befindlichen Baufelder laufen die Genehmigungsverfahren für die Bauanträge. Im Zeitraum vom 2019-2023 werden fast alle Bauvorhaben fertig gestellt sein. Für alle Baumaßnahmen wurden in enger Kooperation zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Investoren Realisierungswettbewerbe durchgeführt oder die Bauvorhaben werden im Baukollegium diskutiert um die gestalterische, funktionale Qualität zu optimieren. Die Uferpromenade, der Stadtplatz und die Brücke über den Schifffahrtskanal werden Ende 2020 fertiggestellt sein. Die Fußgängerbrücke über die Bahngleise wird nach Aufhebung der temporären Planfeststellung errichtet, voraussichtlich im Jahr 2025.

1.9 Klärungsbedarf

Aktuell gibt es keine Klärungsbedarfe.

5 - Wasserstadt Oberhavel

Spandau - Haselhorst/Hakenfelde



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

Ca. 76 ha

Eigentumsverhältnisse

privat und landeseigen (Gewobag und WBM)

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 7.500

Baubeginn

1995 bzw. 2017

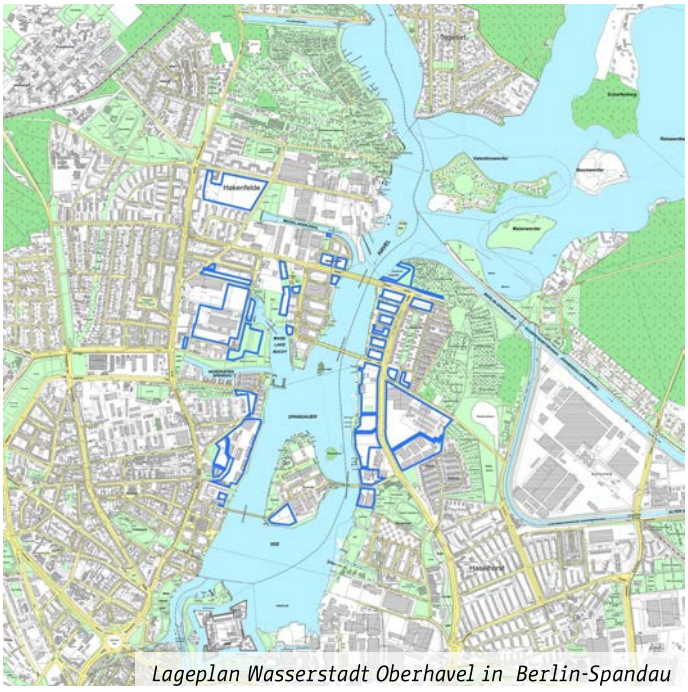
Flächennutzungsplan

Wohn- und gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsfläche

Bebauungsplanverfahren

Bezirk Spandau

Luftbild Wasserstadt Oberhavel

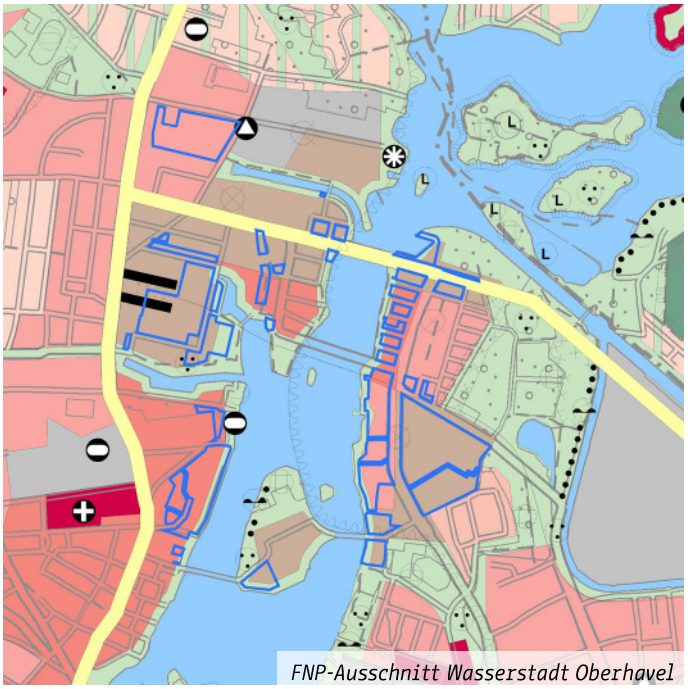


Lageplan Wasserstadt Oberhavel in Berlin-Spandau

1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Konversion der ehemaligen Rüstungs- und Industriestandorte nördlich der Spandauer Altstadt östlich und westlich der Spandauer Havel in einen neuen Wohnstandort ist seit Beginn der 90iger Jahre eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte. Damaliges Ziel der Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel (WOH) war es, an der Stelle ungenutzter, altindustrieller Gewerbeflächen neue Stadtquartiere zu erbauen. Anfang der 2000er Jahre wurden auf Teilflächen in den Quartieren Haveleck und Nordhafen eigentumsfähige Reihenhäuser realisiert. Ein noch großer Teil der Flächen blieb jedoch unbebaut.

Die bereits erreichte Öffnung dieses ehemals weitgehend abgeschotteten Stadtgebietes rund um die Insel Eiswerder hat für den Spandauer Norden und Haselhorst bereits eine wesentliche Verbesserung der gesamten Stadt- und Freiraumqualitäten bewirkt. Durch die Bebauung der noch verfügbaren Wohn- und Infrastrukturflächen wird diese Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen.



FNP-Ausschnitt Wasserstadt Oberhavel

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Durch den Funktionsverlust von Industriestandorten in herausragender Wasserlage an der Spandauer Havel rund um die Insel Eiswerder bietet sich die Möglichkeit in exponierter landschaftlicher Lage ein gemischt strukturiertes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil, Arbeitsplätzen, Versorgung und sozialer Infrastruktur zu realisieren. Die Entstehung eines solchen Stadtquartiers soll auch die umliegenden Gebiete von Haselhorst bis zur Spandauer Neustadt beleben und stärken.

Die geplante Mischung von Wohnen und Arbeiten ist in Korrespondenz zur Altstadt Spandau angelegt. Die Durchlässigkeit der städtebaulichen Strukturen und die Orientierung zum Wasser hin schaffen neue Wohn- und Lebensqualitäten, auch für die bestehenden Stadtquartiere in Haselhorst und der Spandauer Neustadt.

Die Veränderung der rahmensetzenden Entwicklungsbedingungen bietet Berlin eine zweite Chance, bei verändertem Leitbild (Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Infrastruktur) eine angemessene Siedlungsdichte unter Nutzung der vorhandenen Lagegunst zu erreichen. Gleichzeitig können die bereits getätigten Vorleistungen in Erschließung, Altlastensanierung sowie insbesondere Brückenbau und Schaffung eines durchgehenden Uferwegs nachhaltig genutzt werden.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

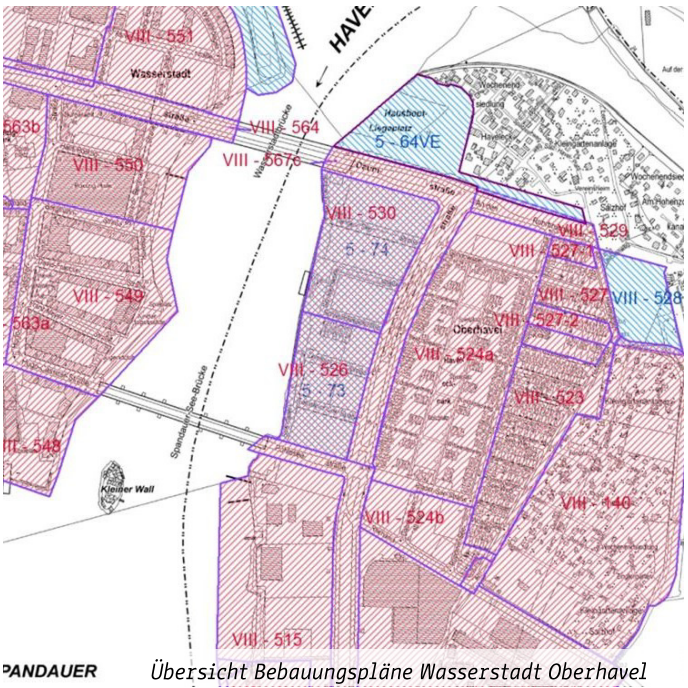
Durch den Weiterbau der Wasserstadt Oberhavel werden unter dem Namen „Waterkant Berlin“ von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und weiteren privaten Projektentwicklern über 7.500 neue Wohnungen realisiert werden können. Insgesamt verfügen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Wasserstadt noch über ein Flächenpotential für ca. 3.100 Wohnungen. Daneben können ca. 4.400 Wohnungen durch private Investoren entwickelt werden. Die landeseigenen WBG werden gemäß Kooperationsvereinbarung bis zu 50 % der Neubauwohnungen mietpreisreduziert anbieten. Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne wird das Berliner Modell kooperativer Baulandentwicklung verbindlich angewandt. So ist zu erwarten, dass in der Wasserstadt Oberhavel ein ausgewogenes Wohnungsangebot und damit eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entstehen kann.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Entwicklungsgebiet ist straßenseitig erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich über den Bus und Andienung an den U-Bahnhof Haselhorst (U7) oder an den Bahnhof Spandau. Die Kapazitäten der Busanbindungen an die Altstadt Spandau sind ausgeschöpft. Um eine attraktive Erreichbarkeit auch ohne MIV zu gewährleisten, ist die Anbindung an das ÖPNV -Netz zu verbessern. Mögliche Entwicklungsperspektiven stellen die Trassenfreihaltungen auf der Wasserstadtbrücke bzw. in der Daumstraße für die Straßenbahn, die Flächenfreihaltung der S-Bahntrasse und eine qualitativ hochwertige Zubringeranbindung an die U-Bahnlinie U7 dar. Die bisherigen Überlegungen zur Verkehrserschließung bedürfen einer Weiterentwicklung bei der Ausgestaltung der Planungen zum Innovationscampus Siemensstadt.

Mit der vorgesehenen neuen Straßenverbindung über die Insel Gartenfeld würde die Waterkant Berlin mit anderen Entwicklungsgebieten, wie z.B. der Urban Tech Republic und dem Schumacher Quartier verbunden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudien zu Radschnellverbindungen wird die Trasse Mitte-Tegel-Spandau geprüft.

Die Waterkant Berlin ist Teil des praxisorientierten Forschungsprojektes MoveUrban, dass zeitnah zur Planung des Wohnungsbau Vorschläge zur Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes im Gebiet erarbeiten wird.



Übersicht Bebauungspläne Wasserstadt Oberhavel

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Der mit der fortschreitenden Wohnungsbautätigkeit verbundene wachsende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird planbegleitend angepasst und realisiert:

Aktuell befindet sich die zweite Kita im Quartier Haveleck in Bau, die Realisierung von weiteren Kita-Plätzen im Quartier wurde vertraglich mit der Gewobag vereinbart und wird fortgeführt. Die Grundschule „ An der Pulvermühle“ soll mit einem MEB um einen Zug gestärkt werden.

Darüber hinaus ist der Neubau einer vierzügigen Grundschule mit dem Schwerpunktschule – Sonderpädagogischer Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ mit Sporthalle auf landeseigenem, planungsrechtlich gesicherten Standort an der Goltzstraße / Mertensstraße in Vorbereitung. Der hierfür ausgelobte Wettbewerb ist abgeschlossen, die Maßnahme ist finanziell abgesichert und wird zeitnah realisiert. Die planungsrechtliche Sicherung eines erforderlichen Standorts für ein Gymnasium im Wettbewerbsgebiet Daumstr. / Rhenaniastraße im Quartier Salzhof wird vorangetrieben.

Die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Aufgrund der vorgefundenen Altlastensituation und deren Bewältigung ist die Regenwasserbehandlung von den Vorgaben der Wasserbehörde bestimmt.
Bei der Überplanung von bereits festgesetzten B-Plänen werden in der Wasserstadt in der Regel keine weiterreichenden Regelungen zu Eingriffen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Wenn, dann können Eingriffe ortsbezogen ausgeglichen werden.
In Bezug auf den Artenschutz kommt im Rahmen der verkehrlichen Verknüpfung der Wasserstadt Spandau mit der Insel Gartenfeld dem Biberschutz eine zunehmende und wesentliche Bedeutung zu.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und WBM informieren und beteiligen die Anwohnenden und Interessierte mittels Newsletter, Informationsveranstaltungen und Events (Grundsteinlegungen) regelmäßig über laufende und geplante Aktivitäten. So wurde zum Beispiel die Bevölkerung sehr frühzeitig und noch vor der eigentlichen Sitzung des Preisgerichtes über die eingereichten Entwürfe zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren „Rhenainastr." informiert und um Stellungnahme gebeten. Das daraus abgeleitete Meinungsbild ist dann in die Jurysitzung eingebracht worden.

Darüber hinaus rückt die Waterkant Berlin zunehmend in die öffentliche Wahrnehmung, so dass sogar schon über die VHS Führungen angeboten wurden.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Entwicklungsgebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel. Im Jahr 2012 wurde die Entwicklungsverordnung aufgehoben. Das Land brachte seit 2014 landeseigene noch unbebaute Grundstücke in die städtischen Gesellschaften Gewobag und WBM ein. Anschließend erfolgten und erfolgen weiterhin, erforderliche Überarbeitungen festgesetzter B-Pläne. Erste Baubeginne landeseigener Wohnungsbaugesellschaften sind im 2. Halbjahr 2018 erfolgt. Die Auslobung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes durch die Gewobag für den Bereich Daumstraße und Rhenaniastraße konnte im 2. Halbjahr 2018 abgeschlossen werden.

1.9 Klärungsbedarf

Die Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials steht – aufgrund der Lage im Lärm-Wirkungsbereich – im Zusammenhang mit der weiteren Zukunft des Flughafens Tegel. Zugleich bedarf es einer leistungsfähigen ÖPNV-Erschließung in die Innenstadt sowie in das Spandauer Zentrum. Diese Erschließung ist mittel– bis langfristig Voraussetzung für den Erfolg der weiteren Entwicklung des Stadtquartiers.

Die geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße zwischen Wasserstadtbrücke (Daumstraße) und Gartenfelder Straße wird im laufenden FNP-Änderungsverfahren 01/16 (Stand: Senatsvorlage Nov. 2018) in Darstellung der Lage geringfügig verändert. Je nach Festlegung des konkreten Trassenverlaufs im notwendigen Planfeststellungsverfahren kann diese die in der Umgebung liegenden Kleingartenanlagen tangieren. Der notwendige Umfang des Eingriffs ist in den nachfolgenden Planungsverfahren zu klären und ggf. Vorsorge für einen Ersatz zu schaffen.

Es liegen Einträge im Bodenbelastungskataster vor, die das Plangebiet betreffen. Es handelt sich dabei um Altlastenstandorte mit überwiegend bekannten Schadenssituationen, die sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der in aktueller Bearbeitung bei der SenUVK befinden.

6 - Insel Gartenfeld

Spandau - Siemensstadt

Flächengröße

Ca. 59 ha

Eigentumsverhältnisse

überwiegend privat,

Gewobag Teil des Projektkonsortiums

Anzahl Wohneinheiten

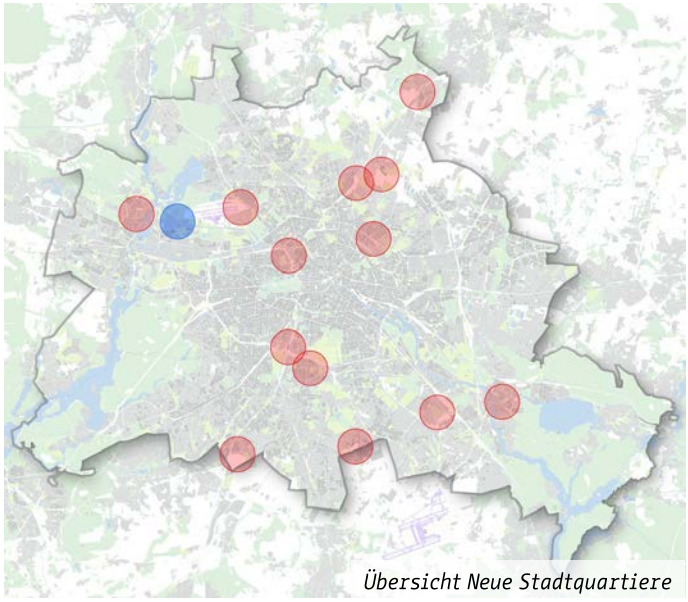
Ca. 3.500-4.000

Baubeginn

2020/2021 geplant

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche, gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsfläche (Kultur) (gemäß FNP-Änderungsverfahren „Gartenfelder Insel / Saatwinkler Damm“,Lfd.Nr.



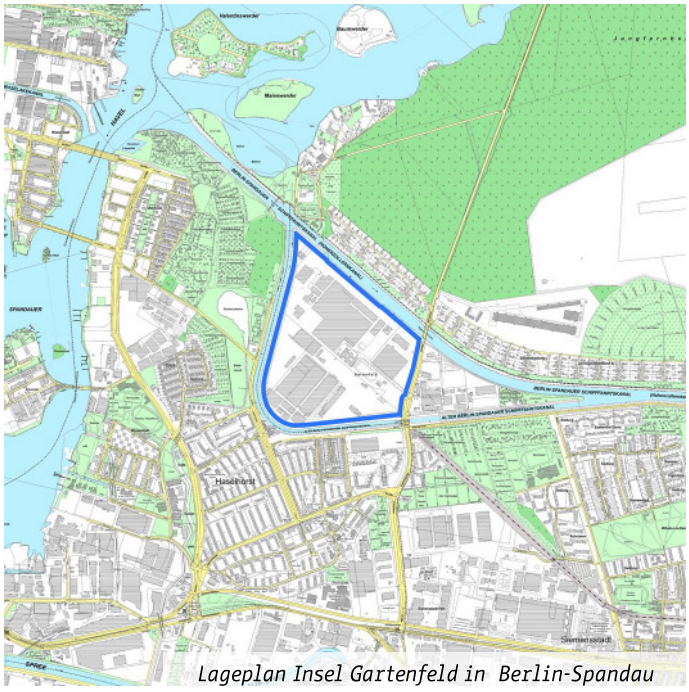
Übersicht Neue Stadtquartiere

01/16, Stand 06.18 öffentliche Auslegung - Senats-vorlage))

Bebauungsplanverfahren

5-109 / Bezirk Spandau

Luftbild Insel Gartenfeld



Lageplan Insel Gartenfeld in Berlin-Spandau

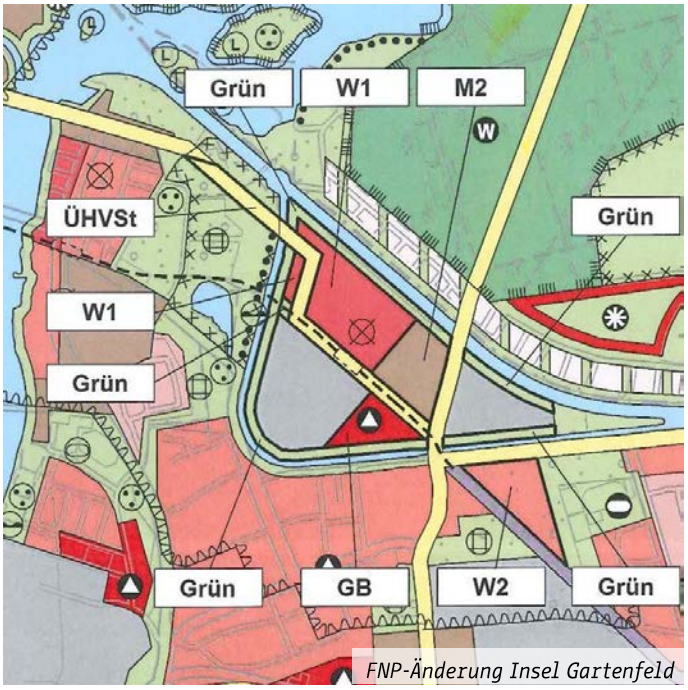
1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Insel Gartenfeld ist umgeben vom Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Norden und Osten sowie dem Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Süden und Westen. Nördlich und Östlich der Kanäle befindet sich eine Kleinsiedlung bzw. Kleingartenanlage sowie die Jungfernheide und der Flughafen Tegel. Südlich des Kanals ist eine städtebaulich durchmischte Struktur zu finden. Neben einigen Kleingartenanlagen und einigen Brachflächen bzw. unterausgenutzten Flächen (Parkplatz) grenzt der alte Spandauer Schifffahrtskanal an die inzwischen denkmalgeschützte ehemalige Reichsforschungssiedlung Haselhorst, eine Siedlung in Zeilenbauweise aus den 1930er Jahren. Unmittelbar südlich des alten Spandauer Schifffahrtskanal liegt der S-Bahnhof Gartenfeld, der Endbahnhof der ehemaligen Siemensbahn, auf der seit den 1980er Jahren der Betrieb ruht. Westlich des Kanals angrenzend befinden sich hochwertige Freiflächen (Erlenbruch und Rohrbruchwiesen, beides sind hochwertige Biber – Habitate) sowie in etwas weiterer Entfernung einige Kleingartenanlagen (Rohrbruchwiesen I – III) und die Wasserstadt Oberhavel.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Angesichts des Funktionsverlustes eines Industriestandortes der Firma Siemens ist das Potenzial gegeben, die Fläche in ein gemischt strukturiertes Wohngebiet zu transformieren und ein hochwertiges, autoarmes und innovatives Stadtquartier zu entwickeln. Die Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung im Südteil der Insel ist dafür eine Prämisse. Zudem wird die Planung eines Schulcampus angestrebt.

Für die Insel Gartenfeld liegt als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmenplan für ein neues Stadtquartier mit eigener Prägung vor. Er sieht einen zentralen Boulevard entlang der denkmalgeschützten und städtebaulich markanten Belgien-Halle vor, an dem die zentralen Funktionen (Schulcampus mit Kita- und Schuleinrichtungen, Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr, Mobility Hub, Einzelhandel etc.) konzentriert werden. Ziel ist auch, die öffentliche Zugänglichkeit der Kanalufer zu sichern. Die geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) wird südlich des Boulevards



FNP-Änderung Insel Gartenfeld

trassiert. Die Wohnquartiere werden sich vor allem nordöstlich des Boulevards befinden. Der südwestliche Teil der Insel Gartenfeld soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Für die verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV / SPNV sowie zur Integration in ein Radwegenetz werden derzeit ressortübergreifend Konzepte abgestimmt. Ziel ist dabei die überörtliche Verbindung und damit der Anschluss des Quartiers an die Gesamtstadt. Dazu wird die Erschließung durch den Ausbau einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung und einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit Brückenschlag nach Westen in Richtung Wasserstadt Oberhavel erfolgen. Wegebeziehungen werden die öffentliche Zugänglichkeit der Kanalufer sichern.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Insgesamt sollen durch die Entwicklung des Stadtquartiers Gartenfeld 3.500 bis 4.000 neue Wohnungen entstehen. Zentraler Projektträger ist ein Konsortium, an dem auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag beteiligt ist. Sie alleine plant etwa 1.000 Wohnungen in Gartenfeld zu realisieren. Südlich des Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals befinden sich überwiegend mittelfristig aktivierbare Wohnungsbaupotenziale mit insgesamt mehr als 2.000 Wohneinheiten.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Insel Gartenfeld wird derzeit nicht durch einen qualitativ hochwertigen und leistungsfähigen ÖPNV erschlossen. Eine leistungsstarke ÖPNV-Anbindung für das neue Stadtquartier mit ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist jedoch unabdingbar. Der nächstgelegene U-Bahnhof Paulsternstraße liegt, je nach Lage 1-2 km entfernt. Straßenseitig besteht die Erschließung nur über die Gartenfelder Straße, die die Insel im Osten in Nord-Süd-Richtung kreuzt. Eine ÖPNV-/ Busanbindung ist deshalb im Südwesten der Insel Gartenfeld geplant. Die bisherigen Überlegungen zur Anbindung mit dem ÖPNV bedürfen einer Weiterentwicklung bei der Ausgestaltung der Planungen zum Innovationscampus Siemensstadt.

Die geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße verbindet das neue Wohngebiet mit den östlich gelegenen Entwicklungsgebieten, wie z.B. Urban Tech Republic und das Schumacher Quartier und der Wasserstadt Oberhavel, den Ortsteilen Hakenfelde und Spandau und dient der Erschließung der Entwicklungen auf der Insel Gartenfeld.

Zur Ermöglichung einer Straßenbahn wird im westlichen Teil der Insel Gartenfeld eine mögliche Trasse an den Verlauf der geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße angepasst und freigehalten. Die Straßenbahn würde den Alten Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal ebenfalls im Norden queren. Mit der vorgesehenen neuen Straßenverbindung der Insel Gartenfeld würde die Wasserstadt Oberhavel mit anderen Entwicklungsgebieten, wie z.B. Urban Tech Republic und das Schumacher Quartier, den Ortsteilen Hakenfelde verbunden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudien zu Radschnellverbindungen wird die Trasse Mitte-Tegel-Spandau geprüft.

Rahmenplan Insel Gartenfeld (Stand 2016)

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Es ist die Einrichtung eines Schulcampus mit einer Gemeinschaftsschule geplant. Dieser Campus wird auch den bestehenden Bedarf an Schulplätzen im weiteren Umfeld des Plangebiets abdecken.

Der Bedarf an Kitaplätzen soll im Plangebiet gedeckt werden.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Auswirkungen der Planungen auf Erholung und Artenschutz, insbesondere auch im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung und der erforderlichen Anbindung an die Wasserstadt Oberhavel, sind im weiteren Planungsverfahren zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Altlastensituation im Plangebiet ist überwiegend bekannt und wird ebenfalls im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die formellen Beteiligungsschritte durchgeführt. Im Juni 2018 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des FNP.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren wurde im September 2015 eingeleitet. Die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bereits erfolgt und der Abschluss des B-Planverfahrens ist für 2019 angestrebt. Das Verfahren zur Änderung des FNP wird im Jahr 2018 durchgeführt.

Die Erarbeitung des Rahmenplans (Masterplan) fand im Sommer 2016 statt. In weiteren diskursiven Wettbewerbsverfahren wird der Rahmenplan im Detail konkretisiert und modifiziert.

Eine Weiterentwicklung des Rahmenplans und Erarbeitung einer quartierstypischen Architektursprache erfolgte im 1. Quartal des Jahres 2018. Die Lage und die Größe des Standortes der neuen Gemeinschaftsschule ist abgestimmt. Die sukzessive Realisierung des Wohnungsbaus ist in mehreren Bauabschnitten im Zeitraum von 2020-2025 geplant.

1.9 Klärungsbedarf

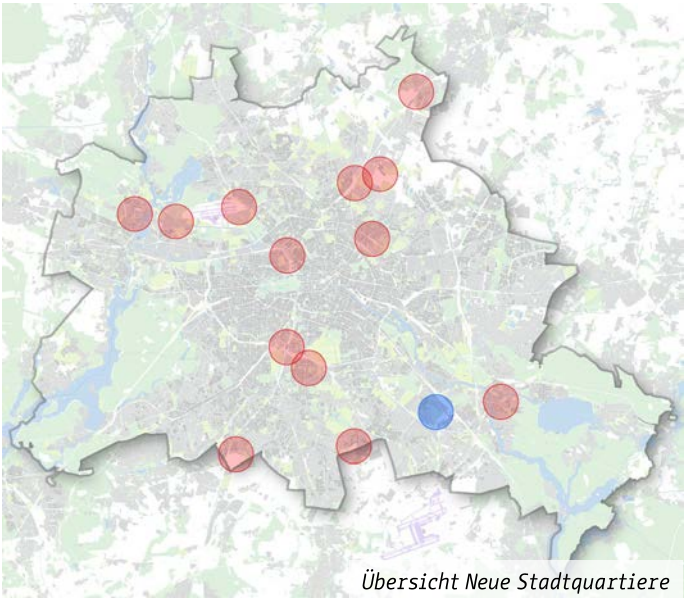
Die Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials steht – aufgrund der Lage im Lärm-Wirkungsbereich – im Zusammenhang mit der weiteren Zukunft des Flughafens Tegel.

Wesentlicher Klärungs- und Entscheidungsbedarf besteht hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung vor allem durch den ÖPNV sowie die erforderliche Anbindung an die Wasserstadt Oberhavel. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf Erholung und Artenschutz zu prüfen.

Die Altlastensituation im Plangebiet ist überwiegend bekannt und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

7 - Johannisthal/Adlershof

Treptow-Köpenick - Johannisthal/Adlershof



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

ca. 20 ha in Realisierung, weitere 11 ha Potentialflächen

Eigentumsverhältnisse

z. T. landeseigen, z.T. bereits an private bzw. städtische Wohnungsbauunternehmen veräußert

Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.100 WE realisiert. Ca. 900 WE in Bauvorbereitung, ca. 2.400 WE in Planung

Baubeginn

1) Wohnen am Campus II ab Mitte 2019; 2) Straße am Flugplatz 2018/19; 3) Müller Erben ab 2021; 4) Eisenhutweg ca. 2019/2020

Flächennutzungsplan

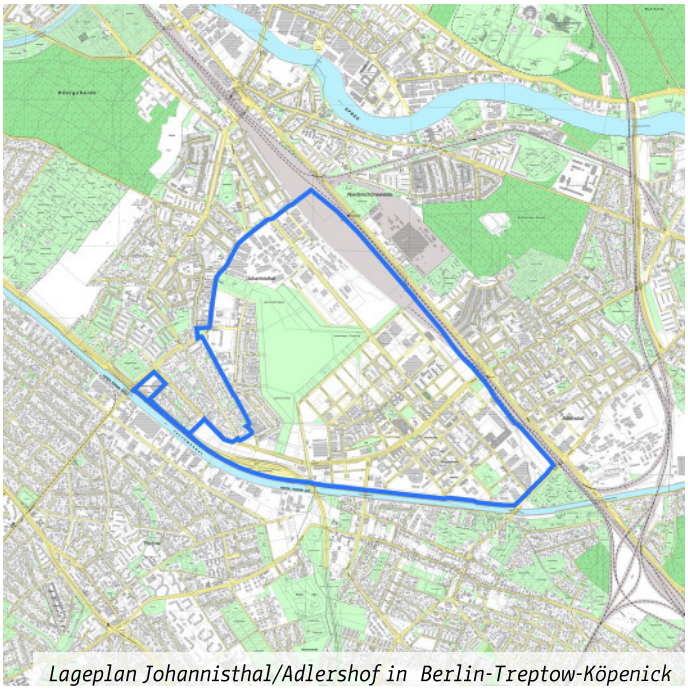
Wohnflächen, Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Grünflächen, Sondergebietsflächen

FNP-Änderungsverfahren „Johannisthal/östlich Segelfliegerdamm am Landschaftspark“, Lfd.Nr.03/17, Stand 06.18 öffentliche Auslegung

Bebauungsplanverfahren

10 Bebauungspläne im Verfahren: XV-51a-2, XV-51j-1, XV-52-1, XV-53a-2, XV-55a-1-2, XV-58bb-1, 9-17VE, XV-68b-1, 9-15a, 9-41 (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur)/ alle durch SenStadtWohn

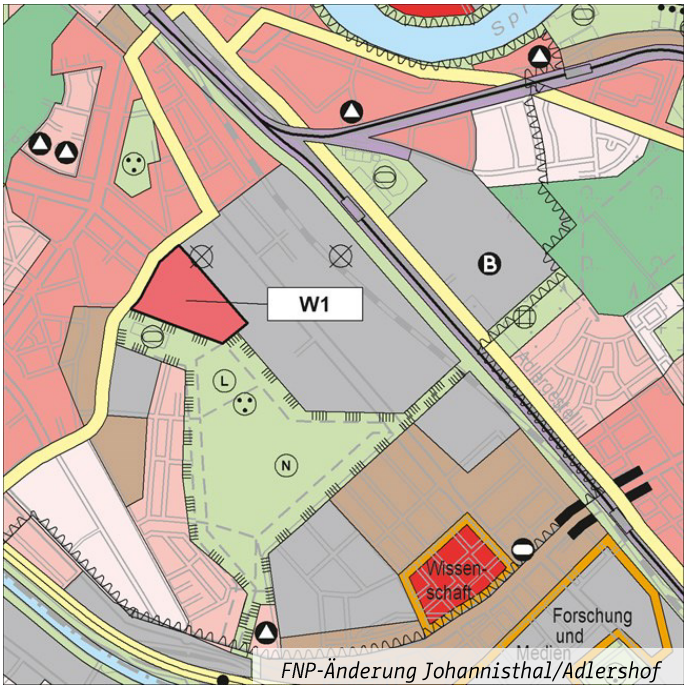
Luftbild Johannisthal/Adlershof



Lageplan Johannisthal/Adlershof in Berlin-Treptow-Köpenick

1.1 Stadträumliche Einordnung

Berlin Adlershof ist ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort, der nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt wird. Das 420 Hektar große Gelände liegt im Südosten Berlins inmitten der Airportregion BER und des neuen Investitionskorridors, der sich vom Flughafen Schönefeld (zukünftig BER) bis zum Hauptbahnhof erstreckt. Mit über 1.000 Unternehmen, der Humboldt Universität Berlin und 10 außeruniversitären Forschungseinrichtungen bietet die Wissenschaftsstadt eine deutschlandweit einzigartige Dichte innovativer Unternehmen. Auf einem Gebiet von 420 Hektar sind derzeit rund 18.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Hinzu kommen ca. 6.700 Studierende.



FNP-Änderung Johannisthal/Adlershof

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Im Jahr 1993 wurde der Masterplan zur Entwicklung eines Wissenschaftsstandorts mit einem zentralen Landschaftspark auf dem Gelände des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal erarbeitet. Der Berliner Senat hat am 7. Dezember 1994 das 420ha große Gelände gemäß § 165 ff. BauGB als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Das Konzept wurde in den Folgejahren neuen Anforderungen entsprechend fortgeschrieben und sukzessive realisiert, u.a. 80 ha öffentliche Grünfläche, Retentionsfilterbecken Umbau S-Bahnhof mit Brückenaufweitung, Tramverlängerung, Autobahnanschluss, umfassende Innenerschließung. Weiter geplant ist die Anbindung mit den Nachbarquartieren zu verbessern: Fuß- und Radwege-Verbindungen entlang des Teltow-Kanals sowie zum Landschaftspark-Altglienicke sind realisiert, eine weitere Fuß- und Radwege-Brücke über die Bahn und das Adlergestell sind planerisch gesichert und in Vorbereitung. Im Norden des Entwicklungsgebietes ist eine städtebauliche Verbindung vorhanden. Das erste Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Landschaftspark“ wurde von 2004 bis 2006 als Einfamilienhausgebiet entwickelt. Ein weiteres Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Campus“ im Geschosswohnungsbau mit Dichten (GFZ) zwischen 1,2 bis 1,8 steht kurz vor der Fertigstellung. Derzeit sind drei weitere Wohnungsbauvorhaben in der Planung (Areal Müller Erben) bzw. in der Bauvorbereitung (Straße am Flugplatz, Wohnen am Campus II). Die Wohnungsbauvorhaben liegen am Rande des Landschaftsparks und profitieren damit von der Freiraumqualität. Die städtebauliche und architektonische Qualität wird durch konkurrierende Verfahren, vertragliche Bindung und die Bauleitplanung gesichert.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Innerhalb des gesamten Entwicklungsbereichs wurden bereits ca. 2.000 Wohnungen umgesetzt. Dabei ist ein hoher Anteil von Mietwohnungen, realisiert von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, mehreren Genossenschaften, aber auch von Privatinvestorinnen und -investoren, umgesetzt worden. Zudem sind über 500 Einheiten für studentisches Wohnen entstanden. Zusätzlich besteht Planungsrecht für knapp 900 Wohnungen, die von der HOWOGE in den kommenden Jahren baulich realisiert werden. Für weitere ca. 2.300 Wohnungen wird mit den Projekten „Müller Erben“ und „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ derzeit Planungsrecht geschaffen. Hierbei kommt das Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung.

Ziel ist eine Schwerpunktsetzung auf studentisches, familienorientiertes Wohnen und Sonderwohnformen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Straßenbahnneubaustrecke Adlershof II nach Schöneweide befindet sich derzeit in der Planfeststellung. Zur Erschließung des neuen Gewerbeareals „Gleislinse“ und des Ortsteils Johannisthal wird der Betriebsbahnhof Schöneweide zum Entwicklungsbereich hin geöffnet. Eine Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell wird als Anbindung an die Köllnische Heide hergestellt werden.

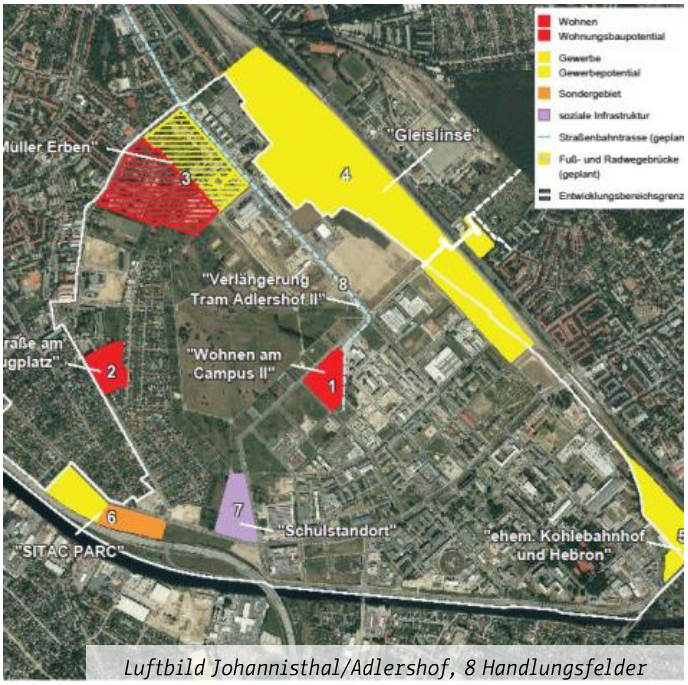
Der Radschnellweg entlang der A 113, der Adlershof mit der Innenstadt verbindet, ist Gegenstand einer Machbarkeitsstudie. Eine Fahrradabstellanlage am S-Bahnhof Adlershof oder am S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide ist in Prüfung.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Am Eisenhutweg/Herman-Dorner-Allee wird durch einen Bebauungsplan der Bau einer Gemeinschaftsschule planungsrechtlich vorbereitet mit einer 3-zügigen Grundschule und einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II.

Durch den Entwicklungsträger sind zwei Kitas mit 160 Plätzen und durch private Trägerinnen und Träger weitere drei Kitas mit 249 Plätzen durch private Trägerinnen und Träger errichtet worden. Am Eisenhutweg wurde ein privatbetriebener Seniorenpflegestift mit 103 Plätzen errichtet.

Der 68 ha große Landschaftspark bietet ausreichende Erholungsflächen. Dieser ist im Kern als Naturschutzgebiet, der Umring als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Kleine Plätze und Parks wie z.B. der Anger im Wohngebiet „Wohnen am Campus“ ergänzen die Grünstruktur.



Luftbild Johannisthal/Adlershof, 8 Handlungsfelder

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen erstellt und einen Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten durch die fast flächendeckende Festsetzung der so genannten „Ökostandards“ gesichert. Diese sind Dachbegrünung, eine Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung von GRZ , wasserdurchlässige Wegeaufbauten sowie die Versickerung des Oberflächenwassers.

Die Bebauungspläne sehen in der Regel folgende umweltrelevante Festsetzungen vor:

- Beschränkung der GRZ-Überschreitung in den Baugebieten und den Flächen für Gemeinbedarf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %
- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- Extensive Begrünung von Flachdächern (mit Ausnahme von Solaranlagen, technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- Pflanzbindung für Laubbäume, pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen; Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen
- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Gestalterische Vorgaben für Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen
- Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Öffentlichkeitsbeteiligung und Partizipation finden im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof im Rahmen der Möglichkeiten Berücksichtigung, u.a.:

Zum Bebauungsplan XV-53a-2 „Straße am Flugplatz“ hat die HOWOGE eine öffentliche Erörterungsveranstaltung der zur Vorstellung des Vorhabens im März 2015 und einen städtebaulichen Ideenwerkstatt mit drei Planungsbüros durchgeführt. Die Zwischenergebnisse wurden den Anwohnern im November 2015 durch die Planungsbüros vorgestellt.; der Siegerentwurf wurde im Januar 2016 öffentlich präsentiert.

Für den Vorhaben und Erschließungsplan 9-17VE „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ fand im Mai 2018 ein Informationsabend mit dem Vorhabenträger vor Ort statt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Adlershof, mit einer Größe von 420 ha, befindet sich nach über 20-jährigem Prozess in der letzten Entwicklungsphase. Die Maßnahmen der Beräumung, Altlastensanierung und Erschließung sind weitestgehend abgeschlossen.

Ein Arbeitsschwerpunkt der Altlastensanierung stellt aktueller der Standort des „Müller-Erben-Areals“ (ehemaliger Standort der Kühlautomat Berlin GmbH) dar, diese Fläche ist durch die industrielle Vornutzung stark durch Schadstoffe im Boden und Grundwasser sowie bei der Altgebäudesubstanz geprägt. Bisher wurden und werden durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hydraulische Sicherungsmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zum Schutz des Wasserwerkes Johannisthal durchgeführt.

Ziel der perspektivischen Entwicklung auf dem „Müller-Erben-Areal“ ist eine umfangreiche Altlastensanierung im Boden und Grundwasser, verbunden mit dem Rückbau der Altgebäudesubstanz zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung Berlins (WW Johannisthal).

Planungsrecht ist flächendeckend vorhanden, aktuelle Änderungsverfahren erfolgen insbesondere zugunsten von Wohnungsbau und einer Gemeinschaftsschule. In den kommenden 3-5 Jahren stehen Arbeiten auf den folgenden Handlungsfeldern an: Realisierung der Wohnquartiere „Wohnen am Campus II“ und „Straße am Flugplatz“; Planung und Entwicklung eines gemischt genutzten Quartieres im Bereich des „Müller-Erben-Areals“; die Erschließung, Beräumung und Vermarktung der landeseigenen Gewerbeflächen im Bereich der „Gleislinse“; die planungsrechtliche Sicherung eines geplanten Straßenbahn-Betriebshofes; die Planung eines Wohnquartieres im Bereich „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ (500-600 Wohnungen); die Planung einer Gemeinschaftsschule sowie die Begleitung des Planfeststellungsverfahrens der StraßOenbahnverlängerung Adlershof II.

Parallel dazu werden sukzessiv die weiteren baureifen Gewerbegrundstücke profilkonform vermarktet.

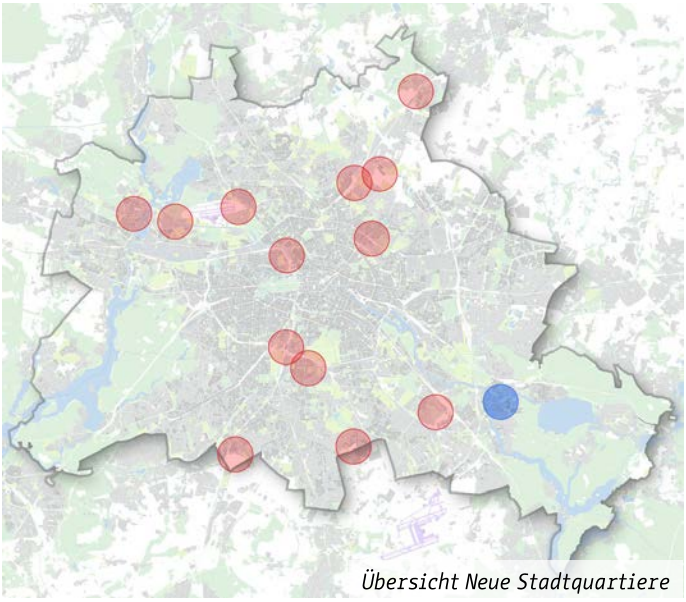
1.9 Klärungsbedarf

Zum „Müller-Erben -Areal“ werden auf der Grundlage der 2016 geschlossenen Grundlagenvereinbarung die Abstimmungen zur Abwendungsvereinbarung und zum Kaufvertrag mit den Eigentümern vorangetrieben.

Hinsichtlich des BVG-Betriebshofs sind die Grundzüge im Kaufvertrag zu regeln.

8 - Ehem. Güterbahnhof Köpenick

Treptow-Köpenick-Köpenick/Friedrichshagen



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

ca. 58 ha

Eigentumsverhältnisse

überwiegend Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und private Einzeleigentümer

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 1.700

Baubeginn

Ca. 2021

Flächennutzungsplan

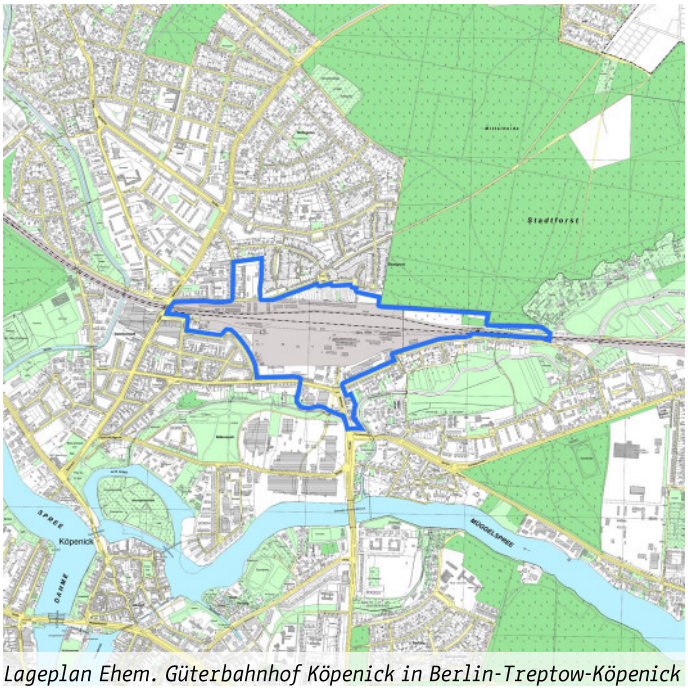
gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Bahnfläche, Wald, schadstoffbelastete Böden

Bebauungsplanverfahren

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB;

§ 9 AGBauGB Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (Zuständigkeit SenStadtWohn)

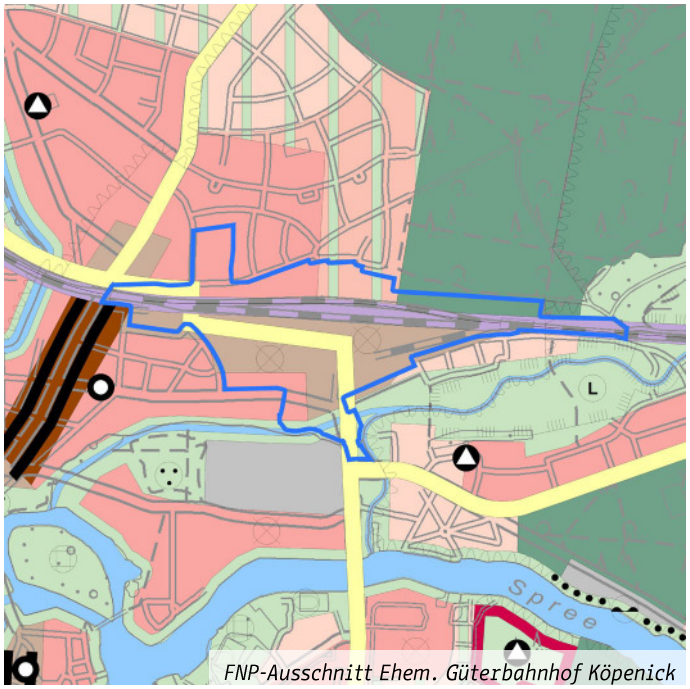
Luftbild Ehem. Güterbahnhof Köpenick



Lageplan Ehem. Güterbahnhof Köpenick in Berlin-Treptow-Köpenick

1.1 Stadträumliche Einordnung

Der westliche Teil des Areals des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick grenzt mit dem S-Bahnhof Köpenick unmittelbar an das Hauptzentraum Bahnhofstraße des Bezirkes Treptow-Köpenick. Das Gebiet erstreckt sich von dort nach Westen in einer integrierten stadträumlichen Lage zwischen der Gründerzeitbebauung und dem Reformwohnungsbau der Dammvorstadt im Süden und der Gartensiedlung Elsengrund aus den 1920er Jahren nördlich der Bahntrasse. Im südlichen Bereich ist das geplante Stadtentwicklungsprojekt überwiegend von gewerblich genutzter Bebauung umgeben. Der östliche Bereich geht in eine durch Einfamilien- und Wochenendhäuser eher vorstädtisch geprägte Stadtstruktur über. Verschiedene Natur- und Erholungsräume wie das Erpetal im Osten, die Mittelheide (Forst) im Nordosten und der südlich gelegene Bellevuepark umgeben den ehemaligen Güterbahnhof.



FNP-Ausschnitt Ehem. Güterbahnhof Köpenick

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Die seit Anfang der 1990er Jahre brachgefallene ehemalige Güterbahnhoffläche am S-Bahnhof Köpenick bietet Potenzial für den Bau eines neuen Stadtquartiers. Das Areal, das ca. 58 Hektar umfasst, besitzt aufgrund der zentralen und guten ÖPNV-Anbindung hervorragende städtebauliche und planerische Voraussetzungen für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Das städtebauliche Konzept sieht eine blockartige Bebauungsstruktur mit gliedernden Grünzügen, größeren öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Räumen vor. Es knüpft damit an die im Westen angrenzende vorhandene dichte Bebauungsstruktur der Gründerzeit und des Reformwohnungsbaus der Zwischenkriegszeit an. Hier ist eine städtebauliche Verdichtung vorgesehen, die sich in baulicher Höhe und Dichte an der benachbarten Bestandsbebauung orientiert. In fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Köpenick und zum Hauptzentrum Bahnhofstraße ist südlich der Bahntrasse ein großer Standort für soziale Infrastruktureinrichtungen mit einer Integrierte Sekundarschule und einer Grundschule geplant. Zu einem zweiten Infrastrukturstandort (Grundschule und quartiersbezogene soziale Einrichtungen) sollen die Grundstücksflächen der ehem. Gasanstalt im Norden – ebenfalls fußläufig vom S-Bahnhof entfernt – entwickelt werden.

Parallel dazu soll der östliche Teil des Areals von Bebauung freigehalten und angesichts seiner Nähe zu den benachbarten Landschaftsräumen als ökologischer Ausgleichsraum einschließlich öffentlicher Erholungsflächen und Grünverbindungen entwickelt werden. Die vorhandenen Standorte kleinteiliger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten, qualifiziert und erweitert werden. Die durch die Bahntrasse verursachte Barrierewirkung wird durch zwei Querungsmöglichkeiten, den neuen Ostzugang des geplanten Regionalbahnhofes und die mittige Querung des Gebietes durch die geplante Ostumfahrung Bahnhofstraße, vermindert. Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Reaktivierung des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick und angrenzender Flächen kann neben der Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfsstandorten zugleich ein wichtiger Beitrag zur Stadtreparatur und zur Aufwertung der Stadtstruktur geleistet werden. Das Instrument zur Realisierung des Gesamtkonzeptes ist die intendierte förmliche Entwicklungsmaßnahme.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

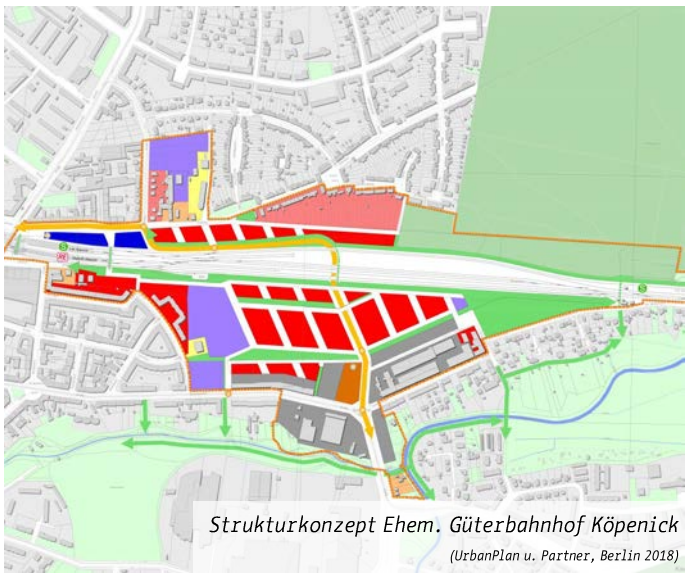
Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen ca. 1.800 bezahlbare neue Wohneinheiten mit einem Anteil von mindestens 40% gefördertem Wohnungsbau entstehen. Mit Unterstützung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird das Land Berlin einen Großteil der Flächen von den derzeitigen Eigentümerinnen und Eigentümern erwerben, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzubereiten und zu sichern und damit Bauspekulation zu vermeiden. Das Ziel ist, öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie gemischte Eigentümerstrukturen zu realisieren, bestehend aus landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Das Quartier soll ökologisch und sozial nachhaltig ausgestaltet werden, indem verschiedenste Wohnformen, effiziente Grundrisse sowie

intelligente Konzepte zur Mobilität, zur Energieversorgung und zum Regenwassermanagement entwickelt werden. Weitere Aufgaben und Ziele, die im Rahmen der Quartiersentwicklung umgesetzt werden sollen bzw. müssen, sind der städtebauliche Lärmschutz für den Wohnungsbau sowie verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Entlastung der Dammvorstadt (beidseitig der Bahnhofsstraße) und der Köpenicker Altstadt ist mittels Umfahrungsstraßen ein „Tangentenviereck“ geplant. Der fehlende Teil dieser Planung ist die Ost-West-Trasse. Im Zuge der Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der Ostteil der Ost-West-Trasse als sog. Ortsumfahrung Bahnhofstraße, über die auch das Gebiet einschließlich ÖPNV-Anbindung erschlossen werden soll, realisiert werden. Mit der Entlastung einher geht die Betriebsstabilisierung des Straßenbahnverkehrs, insbesondere in der Bahnhofsstraße.

Der Neubau eines Regionalbahnhofs Köpenick mit neuem Ostzugang und der Ausbau der Regionalbahn (2027) sind avisiert. Die Deutsche Bahn AG wird das Planfeststellungsverfahren zeitnah starten.



Strukturkonzept Ehem. Güterbahnhof Köpenick

(UrbanPlan u. Partner, Berlin 2018)

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers kann sowohl vorhandener als auch neu entstehender Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden. Geplant sind eine ISS mit gymnasialer Oberstufe (6,0 + 4,0 Züge) sowie eine 3-zügige Grundschule im Norden und eine 2-zügige Grundschule im Süden mit entsprechenden Sportflächen. Für die Standorte wird auch eine außerschulische Nutzung angestrebt wird. Des Weiteren ist die Schaffung von ausreichend Kitaplätzen, Spielplätzen sowie eines soziokulturellen Zentrums (Kiezclub und weitere quartiersbezogene soziale Einrichtungen) vorgesehen.

Geplante Grünverbindungen werden das neue Stadtquartier mit den Grün- und Erholungsräumen der Umgebung vernetzen und zugleich die Vernetzung umliegender Wohngebiete mit der Dammheide, dem Erpetal und dem Bellevuepark verbessern. Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden qualifizierte wohnungsnahe und übergeordnete öffentliche Grünflächen realisiert.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Mit dem integrierten Grobkonzept für die Regenwasserbewirtschaftung, das im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erstellt wurde, kann auf der Ebene der vorliegenden Strukturplanung aufgezeigt werden, dass eine vollständige Regenwasserrückhaltung in dem geplanten neuen Stadtquartier prinzipiell möglich ist. Die planerische Konkretisierung und Umsetzung sind geplant.

Die für die bauliche Gebietsentwicklung gutachterlich ermittelte erforderliche naturschutz- und planungsrechtliche Kompensation kann prinzipiell zu einem großen Teil im Gebiet sowie angrenzend geleistet werden; die vorliegenden konzeptionellen Ansätze für die ökologische Kompensation sind mit einer Aufwertung von vorhandenen und angrenzenden Naturräumen / Grünflächen einschließlich verträglicher öffentlicher Erholungsnutzungen – überwiegend als öffentliche Erstnutzungen - verbunden.

Durch die Bündelung des Verkehrslärms in der Planung (Trassierung der Ostumfahrung Bahnhofstraße parallel zu den Bahngleisen) ist die Entwicklung des Wohnungsbaus in dem neuen Stadtquartier mit begleitenden Schallschutzmaßnahmen möglich; ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann und soll ohne Einschränkungen des bestehenden Gewerbes durch den Schallschutz der städtebaulichen Struktur (lärmrobuster Städtebau) gewährleistet werden. Lärmschutz muss auch für durch die Planung betroffene sensible Nutzungen gewährleistet werden.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Rahmen der formalen Beteiligung die Ziele für das neue Stadtquartier mit den Betroffenen umfassend erörtert. Die Ergebnisse fließen in die Abwägung zur Festsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein.

Die Einbeziehung der interessierten Öffentlichkeit sowie von Akteurinnen und Akteuren und Initiativen vor Ort stellt einen ebenso wichtigen Bestandteil bis zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen dar. Seit Anfang des Jahres 2017 fanden zwei Ortsteilkonferenzen für Köpenick Nord und die Dammvorstadt in der Federführung des Bezirkes sowie eine öffentliche Bürgerwerkstatt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Darüber hinaus wurde im Anschluss an die Bürgerwerkstatt eine Internetbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind auf der Website des Projektes (www.berlin.de/gueterbahnhof-koepenick) bzw. über einen weiteren Link einsehbar und werden im weiteren Planungsverfahren aufgegriffen.

Auch zukünftig ist nach Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine über die gesetzlichen Vorgaben geplante Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit unterschiedlichen Formaten geplant. Dafür wird ab dem 2. Quartal 2019 ein entsprechendes Konzept erarbeitet und kann der interessierten Öffentlichkeit einschließlich des Planungsstandes und des geplanten Vorgehens voraussichtlich im Frühsommer 2019 vorgestellt werden.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

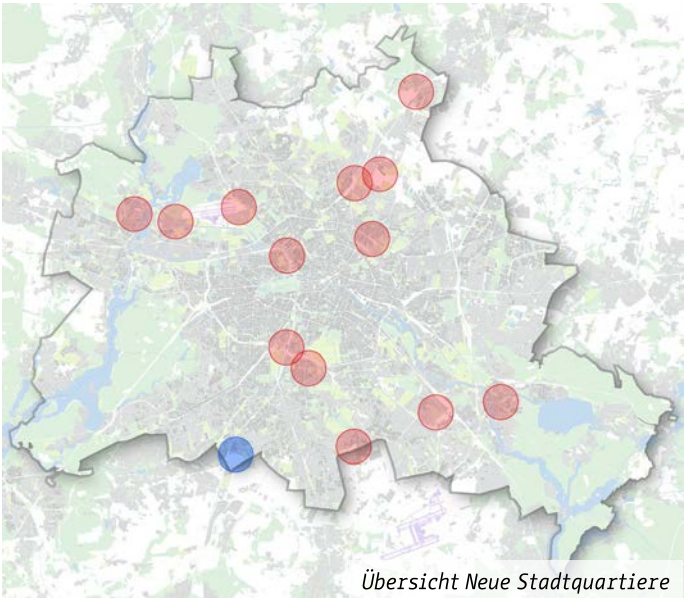
Das Strukturkonzept für das Stadtquartier wurde nach der Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer abschließenden Abstimmung mit den beteiligten Behörden und Trägerinnen und Trägern bestätigt bzw. konkretisiert. Ende des Jahres 2018 werden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen. Auf dieser Basis werden ein vorläufiger Senatsbeschluss zur Festsetzung und eine anschließende Befassung mit dem Ziel der zustimmenden Kenntnisnahme durch das Abgeordnetenhaus vorbereitet. Danach kann der Senat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festsetzen. Vorgesehen ist, dass die Rechtsverordnung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im 2. Quartal 2019 in Kraft tritt und dass ab dann mit der Planung und Umsetzung begonnen werden kann. Erste Schritte sind die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Wettbewerben sowie der Ankauf der privaten Grundstücksflächen.

1.9 Klärungsbedarf

Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, insbesondere BEV und zwei bis drei weitere „Schlüsseleigentümerinnen / Schlüsseleigentümer“

9 - Lichterfelde Süd

Steglitz-Zehlendorf - Lichterfelde



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

ca. 96 ha (39 ha Baufläche/ 57 ha Grünfläche)

Eigentumsverhältnisse

privat

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 2.500

Baubeginn

Ca. 2020

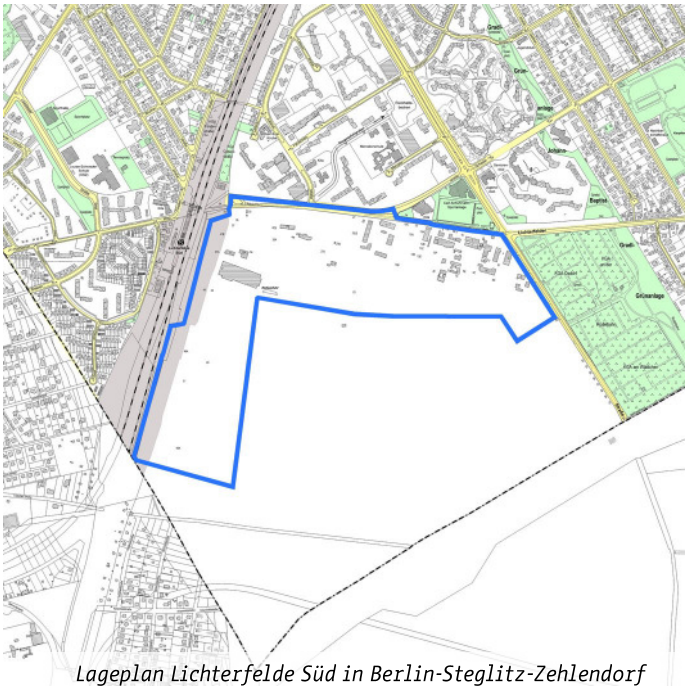
Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, Grünfläche

Bebauungsplanverfahren

6-30 / Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß § 165 BauGB

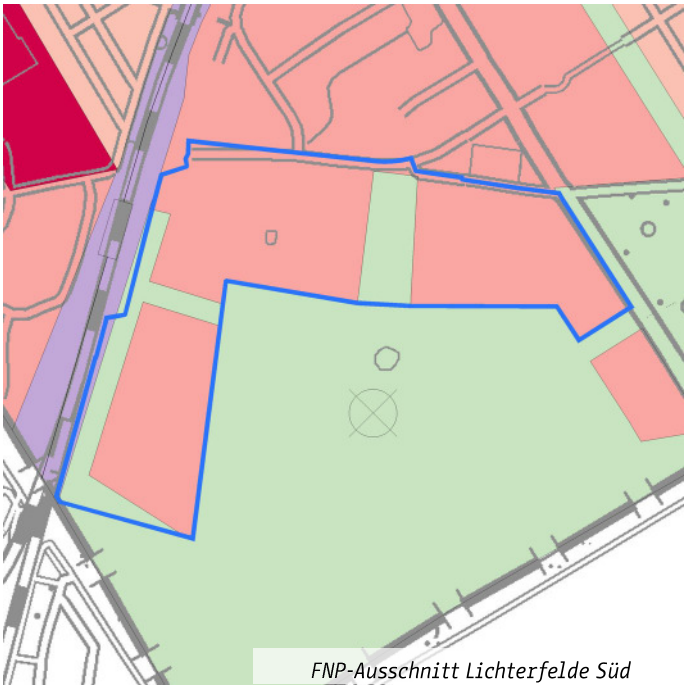
Luftbild Lichterfelde Süd



Lageplan Lichterfelde Süd in Berlin-Steglitz-Zehlendorf

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Stadtentwicklungsprojekt Lichterfelde Süd befindet sich am südlichen Berliner Stadtrand im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, an der Grenze zu Brandenburg. Nördlich befindet sich die Thermometersiedlung, eine in den 70er Jahren entstandene Stadtrandbebauung mit bis zu 22 geschossigen Hochhäusern.
Im Planungsgebiet befinden sich neben weiten Brachflächen auch extensive gewerbliche Nutzungen, die ein städtebaulich ungeordnetes Bild abgeben.



FNP-Ausschnitt Lichterfelde Süd

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der Funktionsverlust des Truppenübungsplatzes "Parks Range" und angrenzender Gewerbegebiete bietet Berlin die Chance auf dieser Fläche ein neues und lebendiges Stadtquartier zu realisieren. Das neue Stadtquartier Lichterfelde-Süd ist als grüner Wohnstandort mit rund 2.500 Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich eines der größten und anspruchsvollsten Wohnungsbauprojekte Berlins.

Das derzeit brachliegende ehemalige Truppenübungsgelände („Reiterpfuhl") umfasst 96 Hektar. Das neue Viertel entsteht, inklusive Nahversorgungs und sonstigen erforderlichen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen auf knapp 40 Prozent dieser Fläche (39 Hektar), während 57 Hektar des Geländes als „Grüne Mitte" erhalten bleiben. Hierfür sind vielfältige, auch landwirtschaftliche Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten vorgesehen. Die neu entstehenden Quartiere sind aus mehreren hybriden Clustern aufgebaut, die sich als „Hausgruppen" (mehrere Gebäude gleichen Typs) um einen gemeinschaftlichen, identitätsstiftenden Freiraum anordnen. Unterschiedliche Wohntypologien mit funktionsgemischten Nutzungen zwischen Stadt und Dorf schaffen Wohnraum und Arbeitsplatz für die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen und sorgen für einen lebendigen Stadtteil. Die einzelnen Quartiere sind durch Wegeerschließungen wie eine Perlenkette durch Quartiersplätze mit einander verbunden und öffnen sich durch Grünverbindungen zum Landschaftspark „Grüne Mitte" hin.

Ein Grundschulstandort mit Sportanlage, fünf Kindertagesstätten und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, sowie mehrere Quartiersplätze und ein Stadtplatz mit einer Nahversorgungsrichtung, sind geplant. Nachhaltigkeit entsteht durch effiziente Energiekonzepte und Förderung hybrider Mobilitätsformen zwischen nicht-motorisierten und smarten Verkehrsmitteln.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Durch das Stadtentwicklungsprojekt werden voraussichtlich 2.500 neue Wohnungen geschaffen. Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden in die Projektentwicklung der ca. 500 geförderten Wohnungen mit eingebunden. Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote geschaffen werden, welche auf die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen reagieren.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet sollte sich zum S-Bhf. Lichterfelde Süd ausrichten, um eine Fokussierung auf den leistungsfähigen ÖPNV zu befördern. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Erschließung des Neubaugebietes durch den Bus ist in der Prüfung. Weitere Aspekte zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl hin zum Umweltverbund sind die barrierefreie Querung der Bahnanlagen in Bahnhofsnähe sowie die Qualifizierung des Radfahrtunnels.

Der Ausbau der Osdorfer Straße auf Brandenburger Gebiet wird kritisch gesehen, weil hieraus Mehrverkehre auf Berliner Gebiet entstünden.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Durch das Bauvorhaben Lichterfelde Süd entsteht ein Langzeitbedarf von bis zu 280 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und von bis zu 330 Grundschulplätzen. Der entstehende Platzbedarf an Betreuungsplätzen in Kitas wird innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Hierzu sind fünf Standorte im Plangebiet vorgesehen. Ein Standort für eine freistehende Kita soll am Grünzug im Quartier 5 festgesetzt werden. Die vier weiteren Kita-Standorte werden dem städtebaulichen Konzept / Masterplan entsprechend an den Quartiersplätzen errichtet und im Vorfeld im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Für die Kitas ist ein Freiraumbedarf von 6-10 m² je Platz vorzusehen (ca. 2240 m² - 2800 m²).

Der Platzbedarf an Grundschulplätzen wird ebenfalls innerhalb des Plangebiets gedeckt. Hierzu soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in der Nähe vom Bahnhof ein Neubau für eine Grundschule mit Sportanlage errichtet werden.

Weiterhin soll eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (Bedarf 450m²) gebaut werden.

Die Versorgung mit wohnungsnahem Grün (Bedarf sind 3,4 ha) soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den „Grünen Fingern“ gedeckt werden.

Der Bedarf an siedlungsnahem Grün (3,2- 4,0 ha) kann in der Lichterfelder Weidelandschaft mit ca. 57 ha ausreichend gedeckt und dabei die Zielsetzung Unterschutzstellung der Weidelandschaft erfüllt werden.

Es besteht zudem Bedarf von 6900 m² - 8500 m² Spielplatzfläche.

Masterplan Lichterfelde Süd © Groth-Gruppe

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Von der Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in den vorhandenen Naturbestand zu erwarten und Artenschutzbelange betroffen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt zum Teil im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets, auf Flächen der Berliner Stadtgüter (Vorvertrag über 14 - 20 ha). Die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen umfassen u.a. die Schaffung und Aufwertung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und Wechselkröten in der Lichterfelder Weidelandschaft aus dem ersten Bauabschnitt, die Aufwertung von Flächen als Fledermausjagdrevier, die Neuanlage und Wiedervernässung von Laichgewässern für Amphibien. Durch den Eingriff in bestehende Waldflächen entsteht ein Ausgleichsbedarf von knapp 30 ha für Ersatzaufforstungsflächen. Durch Aufwertungsmaßnahmen in bestehenden Waldflächen kann dieser Bedarf verringert werden.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Um eine bürgernahe Gestaltung sicherstellen zu können, begleitet eine breit angelegte Bürgerbeteiligung von Anfang an das Verfahren (noch vor der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bebauungsplanverfahren).

Bereits im April 2012 begann mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bürgerdialog zur Entwicklung des ehem. Truppenübungsplatzes „Parks Range“.

In weiteren Informationsveranstaltungen und einer Bürgerwerkstatt wurden Ideen und Anregungen der Bürgerinnern und Bürger gesammelt Die Ergebnisse des Bürgerdialogs wurden bei der weiteren Überarbeitung des Masterplans berücksichtigt.

(Quelle: BA Steglitz-Zehlendorf)

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Ein Masterplan für die Stadtquartiersentwicklung liegt vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2015 beschlossen. Der Städtebauliche Vertrag wurde im Sommer 2018 unterzeichnet.

Die nächsten formalen Schritte sind die Durchführung der TÖB gemäß 4 (2) BauGB, der Abschluss des Durchführungsvertrages und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

1.9 Klärungsbedarf

Das Stadtentwicklungsprojekt löst Zielkonflikte mit Belangen um den Schutz von Tierarten sowie den Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. Auch sind das Thema Verkehr und die daraus resultierenden Emissionen, wie Lärm und Feinstaub Diskussionsgegenstand. Schließlich sind der denkmalschutzrechtliche Status des Geländes des ehemaligen Kriegsgefangenlagers und die daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu klären.

10 - Michelangelostraße

Pankow - Prenzlauer Berg

Flächengröße

ca. 30 ha

Eigentumsverhältnisse

überwiegend Wohnungsbaugenossenschaften, tlw. Landeseigene Flächen, ca. 40% der Fläche restitutionsbefangen

Anzahl Wohneinheiten

Offen, abhängig vom laufenden Dialogprozess

Baubeginn

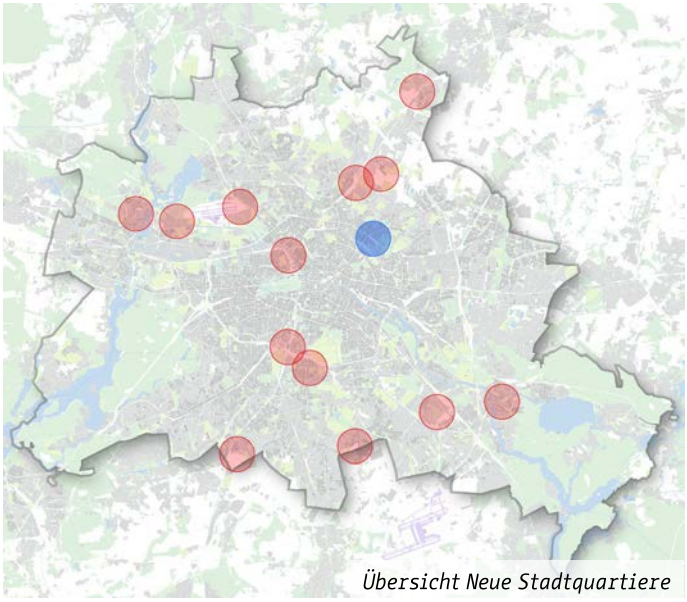
offen

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche W2, gemischte Bauflächen, übergeordnete Hauptverkehrsstraße

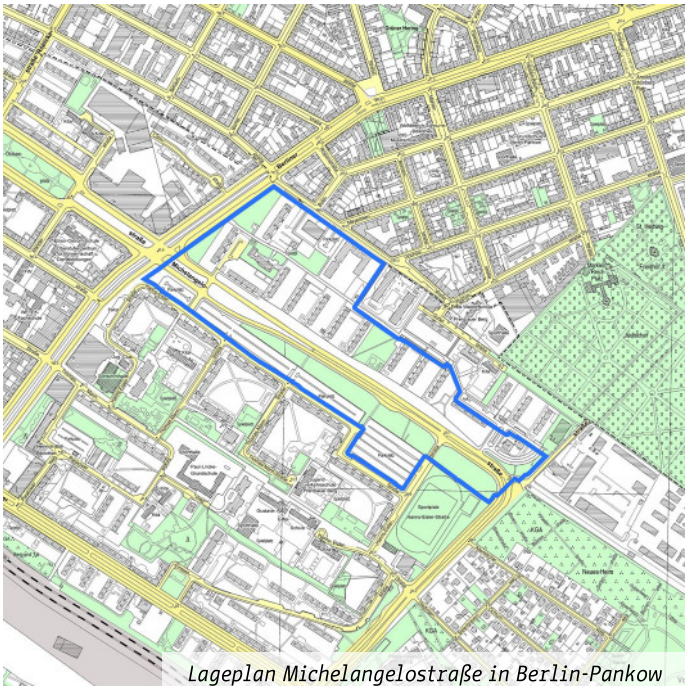
Bebauungsplanverfahren

Bezirk Pankow



Übersicht Neue Stadtquartiere

Luftbild Michelangelostraße



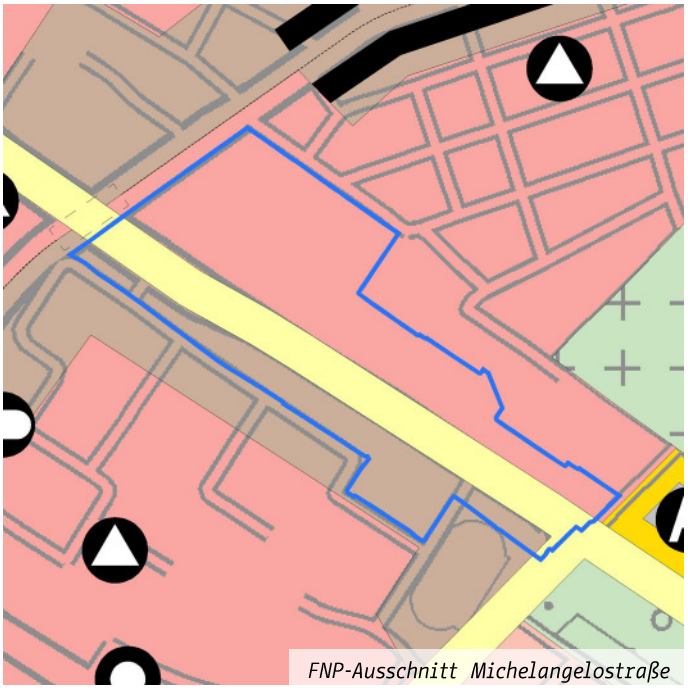
Lageplan Michelangelostraße in Berlin-Pankow

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Stadtquartier Michelangelostraße liegt im Osten Berlins im Bezirk Pankow, Stadtteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahnrings. Die Michelangelostraße mündet zugleich in die Greifswalder Straße und stellt die östliche Fortführung der Ostseestraße dar. Frühere Planungen sahen vor, den heutigen provisorisch hergerichteten Freiraum für die Verlängerung der Stadtautobahn vorzuhalten.

Die Umgebung des Areals ist städtebaulich heterogen. Nördlich der Gürtelstraße schließt das sogenannte Komponistenviertel im Stadtteil Weißensee an, ein durch weitgehend intakte gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägtes Gebiet. Die wenigen vorhandenen Baulücken wurden in den vergangenen Jahren sukzessive durch Bebauung geschlossen. Direkt an dieses Areal angrenzend beginnt in östlicher Richtung der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof Weißensee, der auch durch seinen wertvollen Baumbestand bekannt ist. Im südlichen Anschluss an den Friedhof liegt ein eingestreutes Gewerbegebiet inmitten eines ansonsten durch Kleingärten dominierten Bereichs zwischen Kniprodestraße und dem Volkspark Prenzlauer Berg. Südlich an die Michelangelostraße - im Bereich der Hanns-Eisler-Straße - schließt sich der so genannte Mühlenkiez an, eine Großwohnsiedlung in Plattenbauweise, deren meist elfgeschossige Bebauung in den vergangenen Jahren weitgehend saniert wurde. Innerhalb der Siedlung binden sich darüber hinaus Schulgebäude, zwei Kindertagesstätten, mehrere Turnhallen sowie der Einstein-Park. Entlang der Greifswalder Straße haben sich zudem Einzelhandel und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Den westlichen Abschluss des Gebietes bilden entlang der Greifswalder Straße die gründerzeitliche Blockrandbebauung, die weiter westlich bereits wieder in Wohnzeilenstrukturen der Nachkriegszeit übergehen.

Der heutige Verlauf der Michelangelostraße selbst ist geprägt von begleitenden Rasenflächen und weitläufigen Stellplatzanlagen im Süden, die zusammen mit der vierspurigen Straße und Fahrbahnteiler eine Zäsur zwischen den bestehenden Siedlungsteilen der nördlich gelegenen fünfgeschossigen Plattenbauten aus den 1960er sowie den meist elfgeschossigen Plattenbauten der 1970er Jahre im Süden darstellt.



FNP-Ausschnitt Michelangelostraße

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Das Projektgebiet bietet das Potenzial zur behutsamen Nachverdichtung und zugleich zur Stadtreparatur. Zudem schafft das neue Stadtquartier stadträumliche Verknüpfungen zu den bestehenden südlich und nördlich gelegenen Wohnquartieren. Geplant ist das Projekt als ein ökologisch-soziales Modellquartier im Zusammenhang mit dem Neubau, der Nutzungsmischung und Maßnahmen innovativer Mobilitätskonzepte.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote entsprechend der demografischen Entwicklung im Gebiet entstehen. Dabei sollen durch städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbau die Vielfalt gestärkt und Mehrwerte für die bestehende Bewohnerschaft geschaffen werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Durch die geplante städtebauliche Verdichtung ist es erforderlich, die bestehende Michelangelostraße nach Süden zu verschieben. Der neue Straßenquerschnitt der Michelangelostraße wird die Trassenfreihaltung für eine zukünftig ggf. zu realisierende Straßenbahnstrecke berücksichtigen. Eine Straßenbahnfreihaltung im Verlauf der Michelangelostraße wird aus Sicht der langfristigen Netzentwicklung als sinnvoll erachtet.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Folgende soziale Infrastrukturen sollen im Quartier ausgebaut bzw. ergänzt werden: die Umsetzung eines neuen Grundschulstandorts im Südosten des Gebietes, die bauliche Erweiterung bestehender Kindertagesstätten, die Sanierung und Weiterentwicklung der Paul-Lincke-Grundschule sowie der Gustave-Eiffel-Oberschule und die Sanierung und Qualifizierung von bestehenden Bolz- und Spielplätzen (aktuelle Stadtumbaumaßnahmen: Erarbeitung einer Grün- und Freiflächenkonzeption.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im Gebiet wird in enger Kooperation mit den zuständigen Fachbereichen des BA Pankow untersucht, wie Potenziale der Verknüpfungen von grauer, blauer und grüner Infrastruktur optimal genutzt werden können. In Machbarkeitsstudien werden potentielle Lösungsansätze identifiziert, visualisiert und ihre Beiträge bzw. Wirkungen mit Blick auf Klimagerechtigkeit und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels untersucht. Die Betrachtung folgt der Kaskade: Gebäude, Grundstück, Quartier und Kanaleinzugsgebiet. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung BMBF geförderte Forschungsvorhaben netWORKS 4 bietet eine Prozessbegleitung und bringt dabei Wissen zu Maßnahmen blau-grün-grauer Infrastrukturen ein. Dabei werden die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt KURAS (Konzepte für urbane Regenwasserbewirtschaftung und Abwassersysteme) in die Praxis überführt und weiterentwickelt.

Hierzu erfolgt eine enge Kooperation der netWORKS 4 Partner (wie difu, SenStadtWohn, BWB und KWB) mit den Fachämtern des Bezirksamtes Pankow und den EigentümernInnen/NutzerInnen, unter Beteiligung der Öffentlichkeit/der BürgerInnen. Ausgehend von vereinbarten nichtmonetären Projektzielen im Quartier werden für ausgewählte Fokusgebiete z.B. der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule) Machbarkeitsstudien für gekoppelte Wasserinfrastrukturen erarbeitet, deren Erkenntnisse auch für andere berlinweite Standorte dienen sollen. Nichtmonetären Projektziele sind z.B. Umweltbildung, Gewässerschutz, Erlebbarkeit und Identifikation, natürlicher Wasserhaushalt, Grundwasserschutz und Biodiversität die in ersten Arbeitsschritten mit den jeweiligen Projektbeteiligten abgestimmt wurden. Für die Sanierung / Erweiterung einer KITA liegen die ersten Arbeitsergebnisse vor, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Bis Anfang 2019 sollen für die Fokusgebiete der sozialen Infrastruktur die Empfehlungen für die Übertragung auf weitere Berliner Standorte ausgearbeitet und erste Maßnahmen standortkonkret umgesetzt werden. Die Entwicklung und Umsetzung eines Ökologischen Gesamtkonzeptes ist im Rahmen des weiteren Planungsprozesses vorgesehen.

Aufgrund des derzeitigen Projektstandes sind bislang noch keine genaueren Zielstellungen zum Thema Eingriff-Ausgleich/ Artenschutz oder Immissionen benannt, werden aber im laufenden Dialogprozess mit derzeitigem Kenntnisstand berücksichtigt.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Aufbauend auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wird seit April 2017 ein Bürgerdialog unter Teilnahme von Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Wohnungswirtschaft sowie Fachämtern / externen Experten durchgeführt. Im Rahmen von sieben Themenrunden und zwei Entwurfsworkshops wurden bis jetzt alle Beteiligten zur intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und dessen Entwicklungspotenzial als Wohnungsbaustandort aufgefordert.

Dieser Prozess wird voraussichtlich Anfang 2019 finalisiert. Im Anschluss daran sollen diese Ergebnisse der Öffentlichkeit und Politik vorgestellt werden.

Der vorgeschaltete Beteiligungsprozess hat die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für den weiteren Planungsprozess konkretisiert.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Im Jahr 2014 fand der städtebauliche Wettbewerb statt. Das Resultat wird aktuell innerhalb eines Bürgerdialogs ergebnisoffen weiterentwickelt. Der Dialog dauert voraussichtlich bis Anfang 2019. Für das Stadtumbaugebiet Greifswalder Straße ist u.a. eine Grün- und Freiflächenkonzeption erarbeitet worden, die sich in der fachübergreifenden Abstimmung befindet. Die Maßnahmen des Stadtumbaus flankieren das geplante Neubauprojekt und werten insbesondere die Wohnqualität im Umfeld auf.

1.9 Klärungsbedarf

Die Umsetzung der gesamtheitlichen Projektplanung bedarf der Verlegung und des Neubaus der Michelangelostraße. Der Verlauf der Straßenbahntrasse befindet sich in der Prüfung.

Das Restitutionsverfahren ist für die landeseigenen Flächen bislang noch nicht abgeschlossen.

Der aktuell laufende Bürgerdialog hat die Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzepts - welches von der breiten Mehrheit der Bürgerschaft mit getragen wird - zum Ziel.

11 - Schumacher Quartier

Reinickendorf—Tegel

Flächengröße

Ca. 48 ha

Eigentumsverhältnisse

überwiegend landeseigen Flächen (80%), restliche Flächen Bund und privat

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 5.000

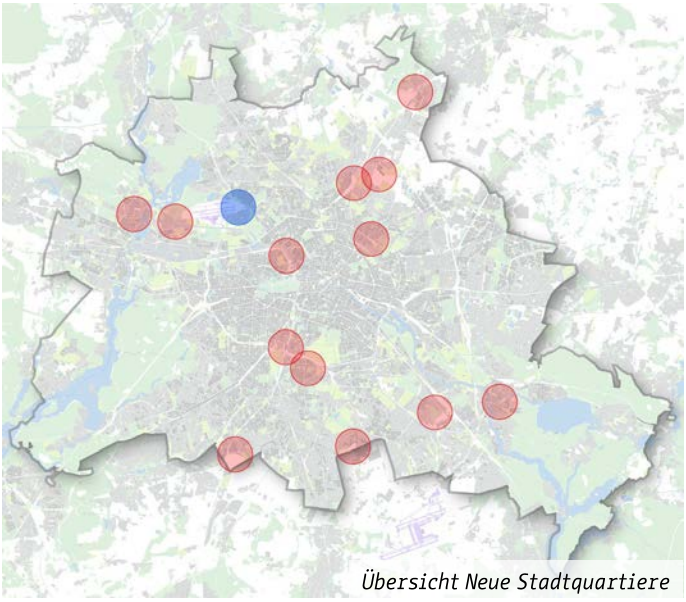
Baubeginn

2021 (in Abhängigkeit vom Eröffnungstermin BER)

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche/ Sport

FNP-Änderungsverfahren „Kurt-Schumacher-Quartier“,Lfd.Nr.09/15, Stand 06.18 öffentliche Auslegung - Senatsvorlage sowie



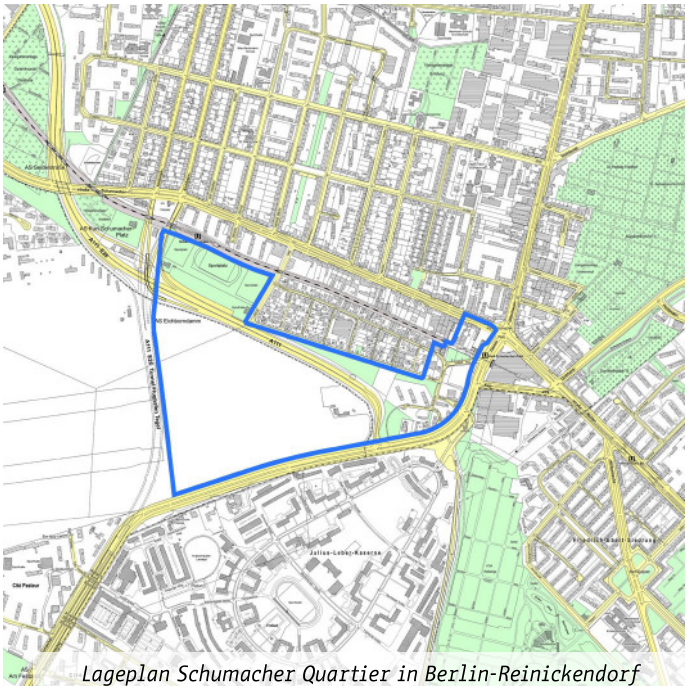
Übersicht Neue Stadtquartiere

„Uranusweg“, Lfd.Nr.11/15, Stand 06.18 öffentliche Auslegung - Teilungsbeschluss in Vorbereitung

Bebauungsplanverfahren

B-Plan Nr.12-62 / SenStadtWohn

Luftbild Schumacher Quartier

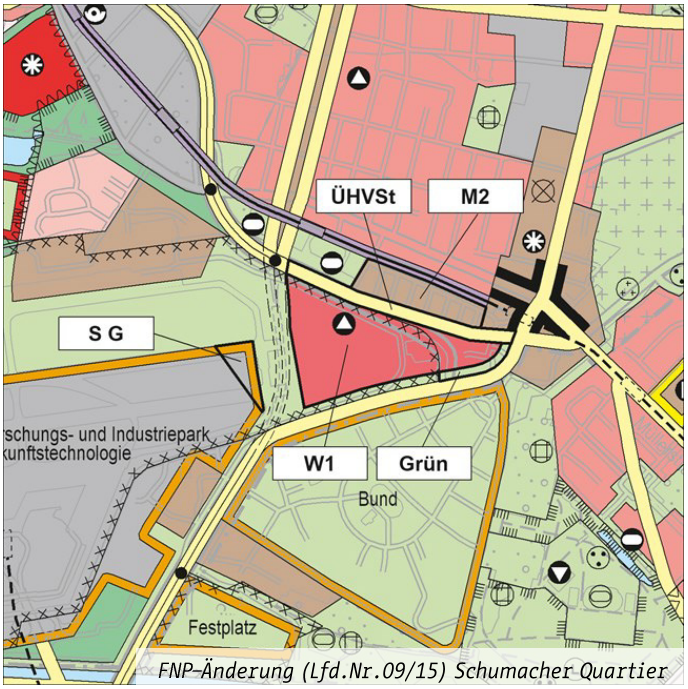


Lageplan Schumacher Quartier in Berlin-Reinickendorf

1.1 Stadträumliche Einordnung

Der das Schumacher Quartier angrenzende Siedlungsraum ist durch die bestehende Flughafenfunktion und daraus resultierenden planerischen Restriktionen brüchig und heterogen. Eine Folge ist u.a., dass das Areal um den Kurt-Schumacher-Platz in seiner Funktion als Stadtteilzentrum und Einzelhandelsstandort stark geschwächt ist.

Nach Westen über das Flugfeld schließen sich direkt die zukünftige Tegeler Stadtheide, der Forst Jungfernheide und der Tegeler See an.



FNP-Änderung (Lfd.Nr.09/15) Schumacher Quartier

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Das Schumacher Quartier ist Teil der Nachnutzungsplanung für den Flughafen Tegel und soll in städtebaulich integrierter Lage die gründerzeitlichen Baustrukturen nördlich der Scharnweberstraße (nord-östlich) mit den Wohnsiedlungen der 50er Jahre, die Cité Guynemer (nord-westlich) und die Cité Pasteur (süd-westlich) städtebaulich miteinander verbinden.

Das Nachnutzungspotential des Flughafens Tegel soll ausgeschöpft werden, sobald die Schließung des Flughafens erfolgt ist. In Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen um den Kurt-Schumacher-Platz, östlich des Kurt-Schumacher-Damms und nördlich der Scharnweberstraße wird ein neues, gemischtes Stadtquartier entwickelt.

Dafür definiert die Charta Schumacher Quartier sieben Leitlinien, deren Einhaltung zur Erreichung der Entwicklungsziele und der hohen innovativen Ansprüche erforderlich ist. Die Leitlinien sind: Urbane Lebensräume; Wohnen für Alle; Stadtgrün und öffentlicher Raum; Offene Bildungslandschaft; Klimagerechte und wassersensible Quartiersentwicklung; Quartier mit umweltfreundlicher Mobilitätsgarantie sowie Kommunikation, Partizipation und Transparenz.

Die städtebauliche Struktur des Schumacher Quartiers ist Ergebnis eines städtebaulich landschaftsplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2016. Sie ist durch eine blockrandständige Bebauung mit überwiegend 5-6 Vollgeschossen geprägt, die um eine quartiersinnere öffentliche Grünfläche angeordnet ist. Die Quartiersränder bestehen aus geschlossenen Blockstrukturen, die zum Kurt-Schumacher-Platz hin höher verdichtet sind. Es bilden sich klare städtebaulich raumbildende Kanten zu den umgebenen Hauptverkehrsstraßen Kurt-Schumacher-Damm und die geplante Neue Meteorstraße.

Die Gebäude werden durch öffentliche Grünflächen und Parkanlagen (insgesamt ca. 5 ha) ergänzt.

Die Baufelder am Kurt-Schumacher-Platz stärken als Kerngebietsflächen die Funktion des Stadtteilzentrums und ermöglichen neben Dienstleitung und Gewerbe auch die Integration von großflächigem Einzelhandel.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Das neue Stadtquartier wird ca. 5.000 neue Wohnungen schaffen die sehr unterschiedliche Wohnungsbautypologien bieten. Dabei handelt es sich zu 50% um kommunalen Geschosswohnungsbau, zu 40 % um alternative Wohnmodelle, wie Genossenschaften, Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen und zu 10% um studentisches Wohnen. Der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen soll beim kommunalen Wohnungsbau 50% der Wohnungen betragen und bei den übrigen Eigentümern (mit Ausnahme des studentischen Wohnens) 30% der Geschossfläche Wohnen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Bestand von der Stadtautobahn A 111 mit den Anschlussstellen Kurt-Schumacher-Platz und Eichborndamm geprägt. Insbesondere der entlang der östlichen Grenze des Flughafengeländes verlaufende Autobahnzubringer (Anschlussstelle Kurt-Schumacher-Platz) zerschneidet das Plangebiet diagonal und behindert die Entwicklung des neuen Stadtquartiers an diesem Standort im Bestand. Maßgeblich für eine Entwicklung des Schumacher Quartiers als Wohnstandort sind der Rückbau des Autobahnzubringers und der Neubau einer vierspurigen Stadtstraße (Neue Meteorstraße) als Anbindung in die Innenstadt. Auf der Grundlage einer bereits abgestimmten Makroskopischen Verkehrsprognose 2025 muss nun mit einer aktuell in Erarbeitung befindlichen Verkehrssimulation die Leistungsfähigkeit der Neuen Meteorstraße nachgewiesen werden. Dieser Nachweis gilt als Grundvoraussetzung für die Zustimmung des BMVI für den Rückbau der Anschlussstelle Kurt-Schumacher-Platz (A111).

Das Schumacher Quartier soll als stellplatzreduziertes und autoarmes Wohnquartier entwickelt werden. Damit verbunden ist eine optimale Gestaltung des öffentlichen Raumes innerhalb des Quartieres für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Gleichzeitig soll das Quartier optimal an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen werden, z.B. durch Integration einer ÖPNV -Freihaltetrasse für eine langfristige Einbindung in das bestehende Netz.

Städtebaulicher Rahmenplan Schumacher Quartier, Stand 08/2017

(scheuvens + wachten / WGF Nürnberg)

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Schumacher Quartier soll ein Bildungscampus entstehen, der eine Grundschule und eine weiterführende Schule mit Oberstufe sowie eine Kindertagesstätte und eine Jugendfreizeiteinrichtung an einem Standort zusammenfasst.

Weitere Kindertagesstätten sind in die Blockstrukturen bzw. Wohngebäude integriert, so dass im Schumacher Quartier insgesamt ca. 600 Kitaplätze vorgesehen werden können.

Die Entwicklung des Schumacher Quartiers soll durch Städtebauförderungsmaßnahmen flankiert werden. Bis Ende 2018 ist vorgesehen den Senatsbeschluss zu Festlegung des Stadtumbaugebietes zu fassen. In der Folge werden ab 2019 Maßnahmen zur räumlichen und sozialen Vernetzung zwischen dem neuen Quartier und den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie zur Aufwertung und Erweiterung der Infrastruktur in der Nachbarschaft mit einem Fördervolumen von ca. 67 Mio. Euro umgesetzt. Ziel ist die bestehenden heterogenen Siedlungsstrukturen aufzubrechen und eine isolierte Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Schumacher Quartiers und des Landschaftsparks im Übergang zur zukünftigen Tegeler Stadtheide wird bis in das 2. Quartal 2019 ein zweistufiger, landschaftsplanerischer Realisierungs-Wettbewerb durchgeführt. Besonderes Ziel der Freiflächenentwicklung ist, durch die geplante Qualifizierung von Lebensräumen und Habitaten bei der Gestaltung von Freiflächen und singulären Gebäuden die Biodiversität im Quartier aktiv zu erhöhen.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Entwicklung des Schumacher Quartiers soll als abflussloses Quartier mittels Bewirtschaftung des Regenwassers durch u.a. Retentions- und Versickerungsanlagen sowie Retentionsdächer erfolgen und einen wesentlichen Beitrag zur Klimaschutzpolitik des Landes leisten. Hierbei sind auch die Versorgung über ein lokales Niedrigenergie-Wärmenetz und besondere energetische Anforderungen an die Hochbauplanungen wesentliche Aspekte bei der Quartiersentwicklung.

Bei der Planung der Neuen Meteorstraße wird untersucht, durch welche geeigneten Maßnahmen die erforderliche Verbesserung der bestehenden Entwässerungssituation (Ableitung ohne Reinigung) und der erforderliche Überflutungsschutz erreicht werden kann. Hierzu werden neben Maßnahmen zur Reinigung der Straßenabwässer vor Ableitung, auch Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung untersucht, um die Wasserqualität des Flughafensees zu verbessern.

Für die zur baulichen Nutzung in Anspruch genommenen Flächen (insb. geschützte Biotope gem. § 28 NatSchG Bln; Offenlandbiotope) und Lebensräume von streng geschützten Arten, z.B. Feldlerchen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der benachbarten Tegeler Stadtheide und auf Flächen der Berliner Stadtgüter vorgesehen. Parallel zu den Planungen zum Schumacher Quartier wird das Landschaftskonzept der Tegeler Stadtheide durch ein Pflege- und Entwicklungskonzept weiterentwickelt und vertieft.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die Nachnutzung des Flughafens Tegel ist seit Beginn der Planung in 2008 mit einer hohen Öffentlichkeitsbeteiligung in den unterschiedlichsten Formaten verbunden. Das Schumacher Quartier wurde u.a. auf der 8. Standortkonferenz Berlin TXL 2016 präsentiert. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet und zu den jeweils fortgeschrittenen Ergebnissen öffentlich erläutert worden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (im November/Dezember 2018). Durch eine Erörterungsveranstaltung und eine Ausstellung wurde die Planung öffentlich präsentiert und diskutiert. Darüber hinaus sind auch im landschaftsplanerischen Wettbewerb für die Ausgestaltung des Quartiersparks Elemente der Bürgerinnen– und Bürgerbeteiligung integriert. Zur generellen Information über die Nachnutzung des Flughafens Tegel und zum Austausch mit der Fachöffentlichkeit wurde am 06. November 2018 eine weitere Standortkonferenz ausgerichtet.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgesetzt, um eine Synchronisation mit dem B-Planverfahren 12-62 zu erreichen.

Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt. Der Qualifizierungsprozess mit Ergebnis des städtebaulichen Rahmenplans wurde im September 2017 abgeschlossen. Aktuell findet eine Vertiefung und Überprüfung in Teilbereichen der städtebaulichen Struktur statt.

Als Grundlage der Städtebauförderung wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und im August 2018 vom Bezirk beschlossen. Es ist vorgesehen, den Senatsbeschluss für die Festlegung des Stadtumbaugebietes im I. Quartal 2019 herbeizuführen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.10.2016. Die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahren erfolgte im IV. Quartal 2018.

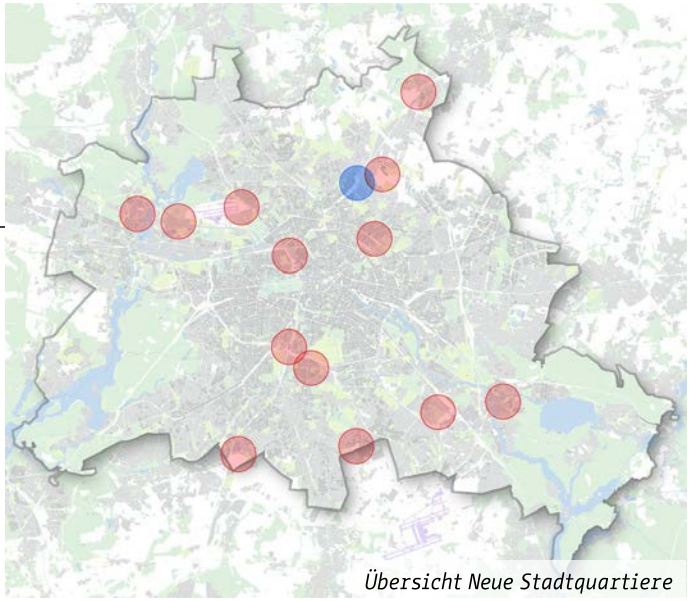
1.9 Klärungsbedarf

Die Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials steht im Zusammenhang mit der weiteren Zukunft des Flughafens Tegel, insbesondere in zeitlicher Abhängigkeit von der Eröffnung des BER.

Die Zustimmung des BMVI zur Entwidmung und zum Rückbau des Autobahnzubringers A 111 ist wesentliche Voraussetzung für die Quartiersentwicklung.

12 - Ehem. Rangierbahnhof Pankow

Pankow - Pankow



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

Ca. 38 ha

Eigentumsverhältnisse

privat, Deutsche Bahn

Anzahl Wohneinheiten

1.500 bis ca. 2.000

Baubeginn

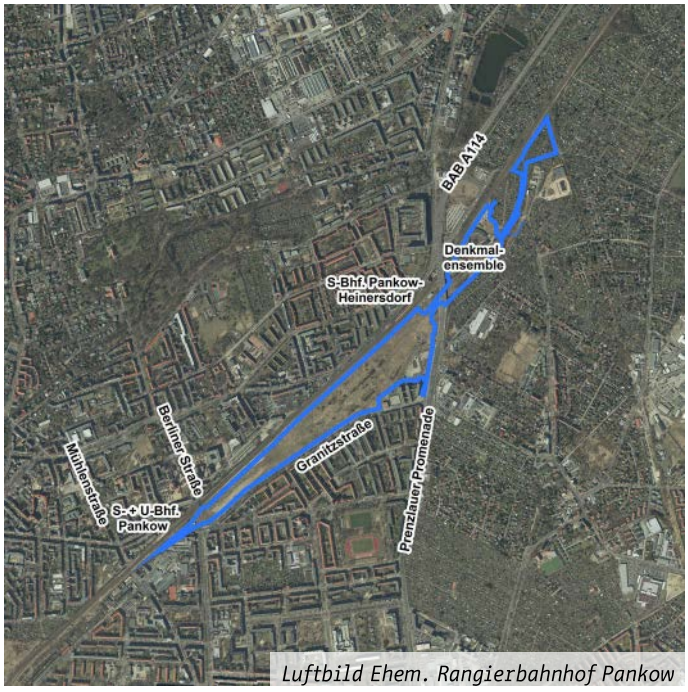
ca. 2022

Flächennutzungsplan

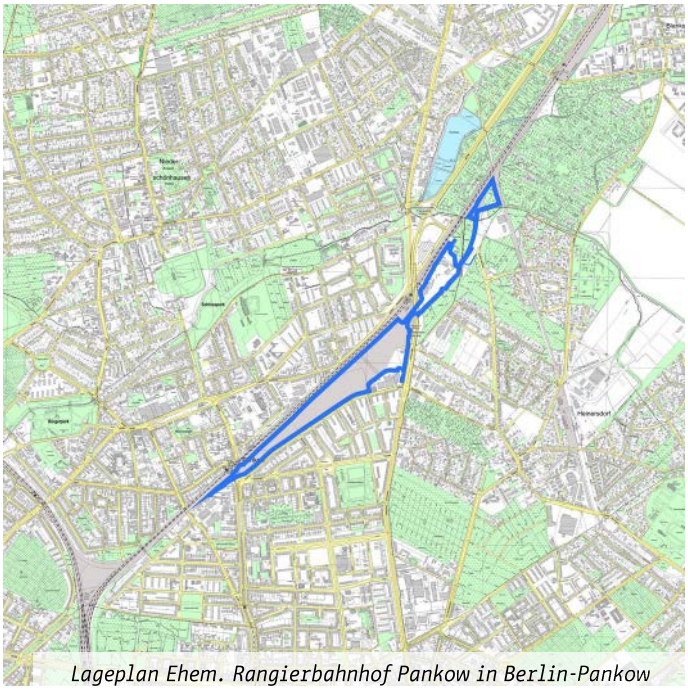
Bahnfläche; FNP-Änderungsverfahren „Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow, Lfd.Nr. 05/16, Stand 10.16 frühzeitige Beteiligung - Weiterführung des Verfahrens ab Herbst 2019

Bebauungsplanverfahren

Bezirk Pankow



Luftbild Ehem. Rangierbahnhof Pankow



Lageplan Ehem. Rangierbahnhof Pankow in Berlin-Pankow

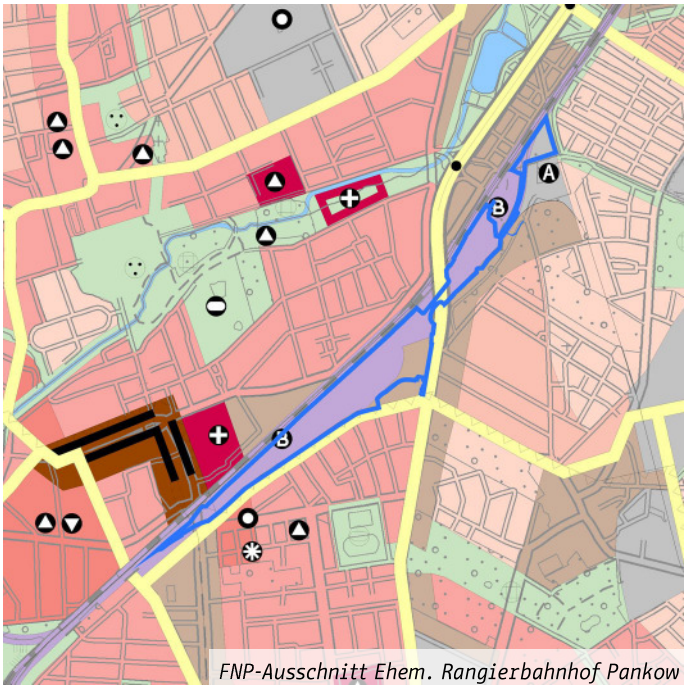
1.1 Stadträumliche Einordnung

An der Breite Straße / Berliner Straße liegt das Hauptzentrum Pankow. Das südöstlich davon gelegene Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow an der Granitzstraße wird seit Jahren nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt, liegt überwiegend brach und ist zum größten Teil bereits eisenbahnrechtlich entwidmet. Die Fläche erstreckt sich entlang der Bahnstrecke Gesundbrunnen – Bernau zwischen Mühlenstraße und der ehem. Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn im Bereich Heinersdorf. Östlich der Heinersdorfer Brücke stehen einige denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude. Die Fläche zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in Pankow, im Anschluss an das Wohngebiet Kissingenviertel und in direkter Nähe zum Hauptzentrum Pankow aus. Mit den Bahnhöfen S+U Pankow und S Pankow-Heinersdorf sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist sie mit dem ÖPNV hervorragend erschlossen.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Die Fläche soll neu genutzt und mit den benachbarten Stadträumen verknüpft werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, die bisher nicht nutzbare Fläche für den innerstädtischen Wohnungsbau zu nutzen, das Hauptzentrum Pankow auch als Standort für Fachmärkte zu stärken und in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt einzubinden. Die notwendige schulische und verkehrliche Infrastruktur soll entwickelt werden, die Grünflächen und Erschließungsflächen sollen entwickelt bzw. qualifiziert werden.

Das ehem. Bahngelände ist auf Grund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders bedeutsam für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten. Hier soll ein urbanes durchmischtes Stadtquartier nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entstehen und eine städtebaulich qualitätsvolle Verbindung der Pankower Bereiche nördlich und südlich der verbleibenden Bahntrasse und insgesamt ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum Pankow erreicht werden.



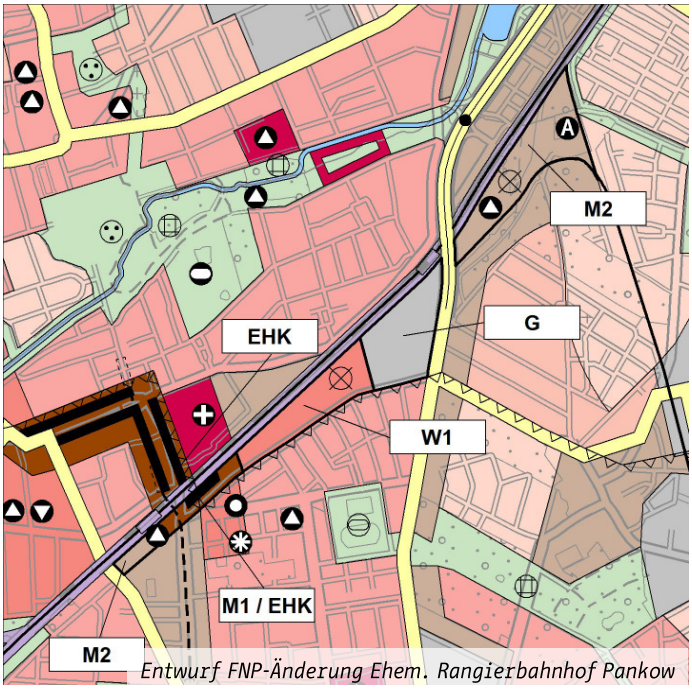
FNP-Ausschnitt Ehem. Rangierbahnhof Pankow

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Das Projekt dient der Mobilisierung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Es soll ein durchmischtes Stadtquartier entstehen mit ca. 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten und einer Einzelhandelskonzentration am S+U-Bahnhof Pankow. Die Wohnungsbaupotenziale des Rangierbahnhofs Pankow werden im Rahmen des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ entwickelt.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Vor dem Hintergrund der im Kfz-Verkehr hoch belasteten Situation im Gebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung die Frage nach der verkehrlichen Erschließung zu klären. Der Nachweis zur Abwickelbarkeit der entstehenden Verkehre (Verzicht auf die Übergeordnete Hauptverkehrsstraße zwischen Mühlenstr. und Prenzlauer Promenade) muss durch eine Verkehrsuntersuchung erbracht werden. Zur Förderung des Umweltverbunds soll das neue Stadtquartier fußgängerfreundlich erschlossen und mit den südlich und nördlich angrenzenden Bestandsgebieten durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vernetzt werden. Zwischen Neumannstraße und Hadlichstraße ist eine Tunnelverbindung für zu Fuß gehende und Radfahrende geplant. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn soll ein Fahrradparkhaus für mindestens 1.000 Fahrräder vorgesehen werden. Grundlage für die Bestimmung der erforderlichen Verkehrsmaßnahmen und Verkehrsflächen ist ein noch zu erarbeitendes Mobilitätskonzept. Eine Straßenbahn-Anbindung bzw. –Erschließung wird derzeit in der Untersuchung für eine Straßenbahntangente Weißensee-Pankow geprüft. Die Untersuchung zur Festlegung der Tram-Trasse wird im Sommer 2019 fertiggestellt.



Entwurf FNP-Änderung Ehem. Rangierbahnhof Pankow

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße soll der Abschnitt als Grünfläche mit Durchwegung entwickelt werden.
Ein Standort für eine 3-zügige Grundschule mit einer Grundstücksgröße von ca. 11.000 m² ist vorgesehen.
Im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Anzahl an Kita-Plätzen vereinbart.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Niederschlagsentwässerung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow erfolgt in Richtung Panke, es sind daher in den nachgeordneten Verfahren Einleitungsbeschränkungen zu erwarten. Ein Entwässerungskonzept ist beauftragt worden.

Mit Belangen wie Artenschutz oder Vegetationsbestand ist im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes umzugehen und erforderliche Maßnahmen sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzen. In der weiteren Planung soll geprüft werden, welche Arten im Gebiet erhalten werden können. Es wird davon auszugehen sein, dass erhebliche Aufwendungen für den Artenschutz entstehen werden. Hierzu sollte frühzeitig ein Konzept entwickelt werden. Aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrstrassen der Bahn und der Granitzstraße muss für einen hohen Immissionsschutz durch die Stellung der Baukörper gesorgt werden. Die Erarbeitung einer schalltechnischen Prognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm und eines Lärmschutzkonzeptes sollen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgen. Aktuell erfolgt die Durchführung von Lärmsanierungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow durch die Deutsche Bahn.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Ein Partizipations- und Kommunikationskonzept soll von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow beauftragt werden. Dort wird angestrebt, mit unterschiedlichen Beteiligungsformaten, die Öffentlichkeit transparent und kontinuierlich auf dem Weg bis zum Baubeginn mitzunehmen.

Die öffentliche Auftaktveranstaltung fand am 23.11.2018 in der Hoffnungskirche Pankow statt. Dort wurde das Wettbewerbsverfahren angekündigt, der Beteiligungsprozess erläutert sowie die Online-Plattform vorgestellt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Im April 2018 wurde nach mehrjährigen Verhandlungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirk Pankow sowie der Grundstückseigentümerin eine Grundsatzvereinbarung über die Entwicklung des Quartiers abgeschlossen.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität für die Wohnbebauung und das Einzelhandelszentrum wird noch 2018 ein Wettbewerbsverfahren ausgelobt. Die Ergebnisse werden in der ersten Hälfte 2019 vorliegen.

Eine Verkehrsuntersuchung für die Weiterführung der FNP-Änderung ist erforderlich und muss noch beauftragt werden.

Ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Verkaufsflächen für Zentren-relevante Sortimente im Bebauungsplanverfahren ist erforderlich und muss noch beauftragt werden.

Die öffentliche Auslegung des Verfahrens zur Änderung des FNP (frühzeitige Beteiligung 26.09. - 28.10.16) ist vor dem Hintergrund der noch fehlenden Untersuchungen frühestens in der zweiten Hälfte 2019 vorgesehen.

1.9 Klärungsbedarf

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat im September 2017 drei städtebauliche Varianten zur Leitbildentwicklung (LBE) erarbeiten lassen. Der Abschlussbericht der LBE hat keine Verbindlichkeit für den weiteren Planungsprozess, der Gegenstand der Grundsatzvereinbarung ist. Auf der LBE aufbauend sollen qualitätssichernde Verfahren in Form von Wettbewerben ausgelobt werden.

In diesem Zusammenhang sind die verkehrliche Erschließung des neuen Quartiers, die Ausgestaltung der Einzelhandelsflächen, der Umgang den dem denkmalgeschützten Gebäuden und die Einbindung in ein Verkehrskonzept für den Nordost-Raum Berlins und die Niederschlagsentwässerung zu klären.

Der Investor wird ein Mobilitätskonzept für sämtliche Nutzungen auf der Fläche erarbeiten.

13 - Neue Mitte Tempelhof

Tempelhof-Schöneberg - Tempelhof

Flächengröße

Kernbereich (blau) ca. 10 ha, Stadtumbaugebiet (rot) ca. 62 ha

Eigentumsverhältnisse

landeseigen (Kernbereich)

Anzahl Wohneinheiten

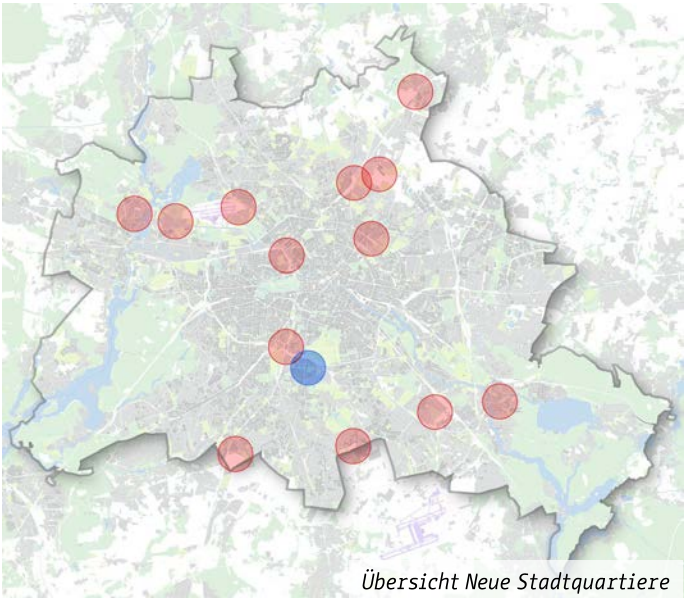
Ca. 500

Baubeginn

Ca. 2027

Flächennutzungsplan

Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbaufläche, Grünflächen

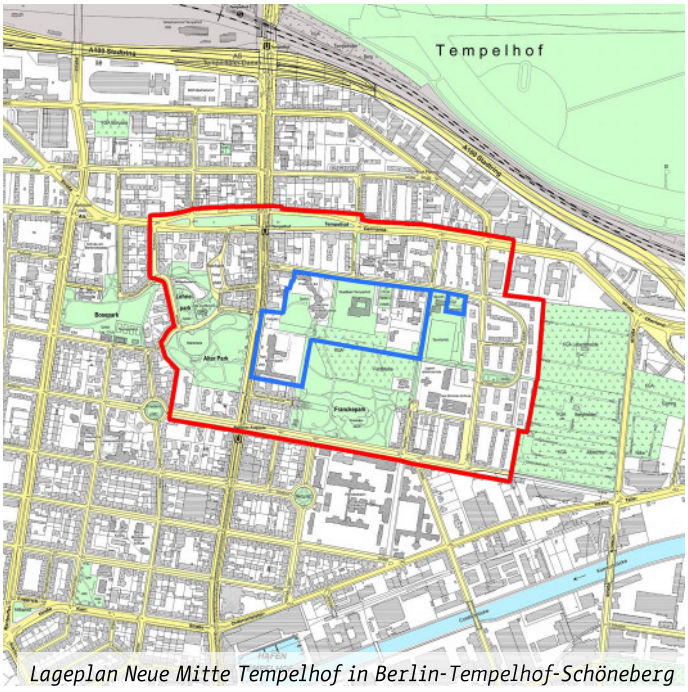


Übersicht Neue Stadtquartiere

Bebauungsplanverfahren

§ 9 AGBauGB Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (Zuständigkeit SenStadtWohn)

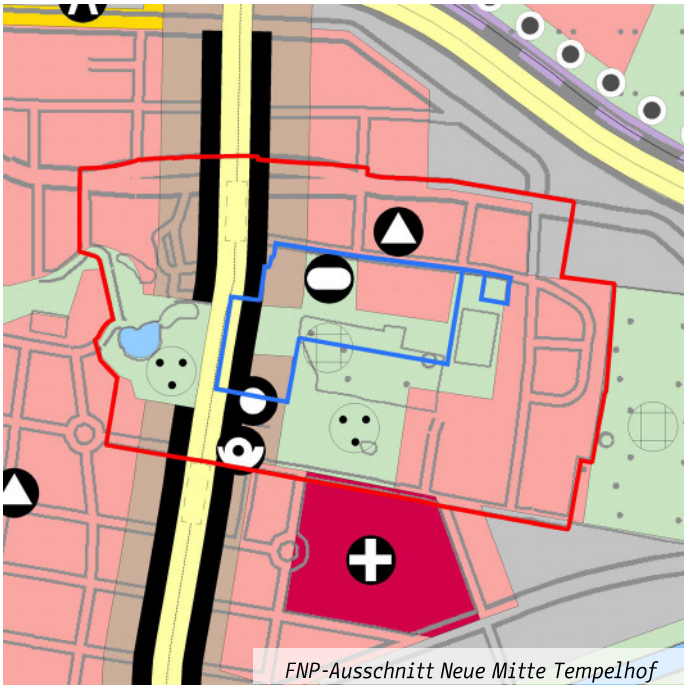
Luftbild Neue Mitte Tempelhof



Lageplan Neue Mitte Tempelhof in Berlin-Tempelhof-Schöneberg

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das rund 62 Hektar große Stadtumbaugebiet befindet sich am Rand der Berliner Innenstadt südlich der Ringbahn und erstreckt sich rund um das Rathaus Tempelhof vom Lehne-, bzw. Alten Park westlich bis zur Götzstraße östlich des Tempelhofer Damms. Der Bereich rund um das Rathaus zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche Lagegunst aus. Er ist zentral gelegen und gut erschlossen. Der Tempelhofer Damm hat die Funktion eines Stadtteilzentrums und dient der Versorgung mit lokalen Angeboten, wie auch der Bereitstellung überörtlicher öffentlicher und gewerblicher Funktionen. Die vielfältigen Parks und Grünanlagen sowie der alte Dorfkern sind für diesen Bereich prägend.



FNP-Ausschnitt Neue Mitte Tempelhof

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Ziel ist, die Zentralität des Bereichs aufgrund seiner Bedeutung für den Ortsteil Tempelhof zu stärken, den öffentlichen Gebäudebestand zu erneuern und Flächen insbesondere für geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Dies betrifft vor allem den Kernbereich (rd. 10 ha) zwischen Götz- und Albrechtstraße mit den öffentlichen Funktionen Rathaus Tempelhof, Polizei, Stadtbad Tempelhof und Bezirkszentralbibliothek (BZB). Darüber hinaus sollen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr verbessert und die Querung des Tempelhofer Dammes am neuen Stadtplatz vor Rathaus/Bibliothek attraktiver werden.

Zielsetzung ist bei der Gesamtplanung, im Bereich der Freiraumplanung die vorhandenen Freiflächen ökologisch aufzuwerten und für die Erholungsnutzung zu qualifizieren und zu vernetzen.

Zur Umsetzung sowie zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Gesamtgebiets wurde im September 2018 durch den Senat von Berlin ein Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB festgelegt. Das städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzept beinhaltet 20 Umsetzungsprojekte, die teilweise durch den Stadtumbau (ko-) finanziert werden sollen.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Auf den landeseigenen Flächen können nach Realisierung der Ersatzbauten der öffentlichen Funktionen in etwa 500 neue Wohneinheiten (ca. 50.000 m² Geschossfläche) realisiert werden. Das Ziel ist, bezahlbare Wohnungen durch den Einsatz von sozialer Wohnraumförderung im Zusammenhang mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zu realisieren.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die U-Bahnhöfe Alt-Tempelhof und Kaiserin-Augusta Straße (U-Bahnlinie 6) liegen in ca. 250-350 m Entfernung zum Rathaus Tempelhof. Am Tempelhofer Damm sowie Alt-Tempelhof verkehren die Buslinien 140, 184, 246, M46, N6 und N84, über die u.a. auch die nächstgelegenen S-Bahnhöfe Tempelhof, Südkreuz und Herrmannstraße gut zu erreichen sind. Über den Tempelhofer Damm (B 96) in Nord-Süd-Richtung bzw. Germaniastraße/Alt-Tempelhof in Ost-West-Richtung ist das Gebiet gut angebunden und übergeordnete Verkehrswege schnell erreichbar. Es besteht insbesondere am Tempelhofer Damm Handlungsbedarf hinsichtlich der Umweltauswirkungen des hohen Verkehrsaufkommens, fehlender Radwege und der Beschaffenheit des öffentlichen Raums. Zusätzliche Verkehre, die aus dem geplanten Wohnungsneubau resultieren, können voraussichtlich mit geringen Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt Tempelhofer Damm / Götzstraße bewältigt werden.

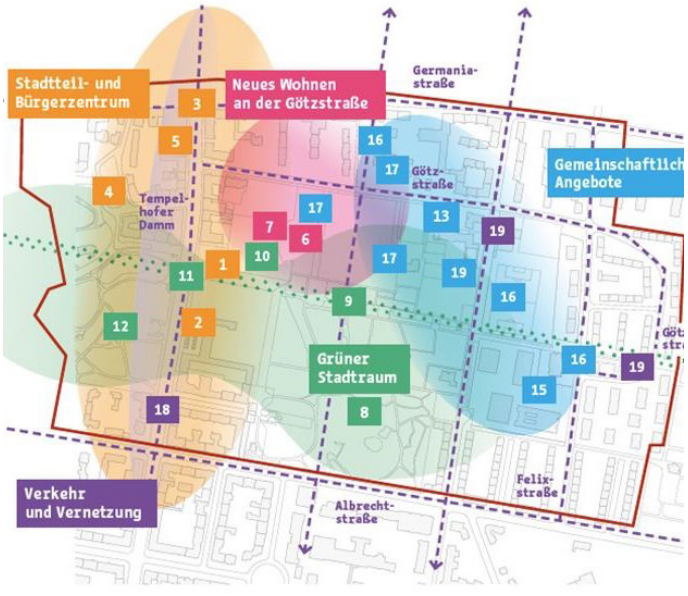
1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung werden das Rathaus saniert und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizeigebäude erneuert und an andere Standorte im Gebiet verlagert. Dadurch wird u.a. das Angebot an kulturellen Nutzungen erheblich erweitert:

Die vorhandene Bezirkszentralbibliothek soll durch einen Neubau mit weiteren Raumangeboten für Volkshochschule, Musikschule und Kunst, Kultur, Museen als integrierter „Kultur- und Bildungsbaustein“ am Tempelhofer Damm ersetzt werden. Mit einem modernen, bedarfsgerechten Programm erhält das Gebiet einen öffentlich genutzten Ort von überbezirklicher Strahlkraft. Für Polizei und Stadtbad sollen Ersatzbauten in der Götzstraße errichtet werden. Durch diese Verlagerung werden die Flächenpotenziale für den Bau von Wohnungen an der Götzstraße geschaffen.

Mit der geplanten Rathauserweiterung wird auf den dringenden Flächenbedarf an bezirklichen Verwaltungsflächen im Bezirk reagiert und im Zusammenspiel mit dem geplanten Kulturbaustein der Bereich rund um das Rathaus baulich und programmatisch gestärkt.

Mit den vorhandenen Schulen kann der durch den geplanten Wohnungsbau entstehende Mehrbedarf voraussichtlich abgedeckt werden. Die Paul-Simmel-Grundschule ist stark sanierungsbedürftig, Mittel für Modernisierung und Teilabriss/ Neubau von Gebäudeteilen sind im Landeshaushalt gesichert (SIWANA ab 2021). Mit der Sanierung des Luise-Henriette-Gymnasiums wurde begonnen. Um den bestehenden und aus dem Wohnungsneubau resultierenden Bedarfen an Kita-Plätzen und Angeboten für die Jugendarbeit zu entsprechen, werden verschiedene Maßnahmen (Erweiterung, Neubau) geprüft.



Übersichtsplan Neue Mitte Tempelhof

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zu den öffentlichen Gebäuden wurden erste Fachkonzepte zu den Themen Landschaftsökologie, Energie, Verkehr und Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und ggf. durch weitere Untersuchungen zu ergänzen.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen haben drei Öffentlichkeitsveranstaltungen stattgefunden :

1. Informationsveranstaltung im Februar 2017 zu Anlass und Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
2. Informationsveranstaltung im Juli 2017 mit Schwerpunkt auf die Entwicklungsoptionen im Umgang mit den öffentlichen Gebäuden
3. Informationsveranstaltung im Oktober 2017 zu den erarbeiteten Ergebnissen sowie Ausblick auf den weiteren Umsetzungsprozess

Aus diesen Veranstaltungen ergab sich eine grundsätzliche Zustimmung der Öffentlichkeit, es besteht jedoch ein weiteres Informationsbedürfnis. Die Öffentlichkeit wird daher auch künftig in die weiteren Planungsschritte und Prozesse einbezogen. Für die Vertiefung der städtebaulichen Konzeption soll ein kooperatives Werkstattverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Am 14. Juni 2016 leitete der Senatsbeschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB (den Planungsprozess ein. Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde eine architektonisch-städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Ermittlung und Bewertung der Modernisierungsbedarfe und Entwicklungsoptionen für die betroffenen öffentlichen Gebäude beauftragt und weitere begleitende Studien (Verkehr/Mobilität, Landschaftsökologie, Regenwasserbewirtschaftung, Energiekonzept) durchgeführt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen als Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) am 03. Juli 2018 beschlossen. Im Anschluss an den Beschluss des Bezirksamtes wurde die Beschlussvorlage über die Festsetzung eines Stadtumbaugebiets in den Senat eingebracht, die dieser am 25. September 2018 beschlossen hat.

Zeitgleich hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 03. Juli 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82 beschlossen, der der planungsrechtlichen Sicherung des ISEK im Kernbereich dienen soll. Am 25. September 2018 stellte der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Gebietes nach § 9 AGBauGB fest und unterbreitete die Vorlage dem Rat der Bürgermeister.

Im Jahr 2019 soll ein kooperatives Werkstattverfahren zur Erarbeitung eines vertiefenden städtebaulichen Konzepts für den Kernbereich als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

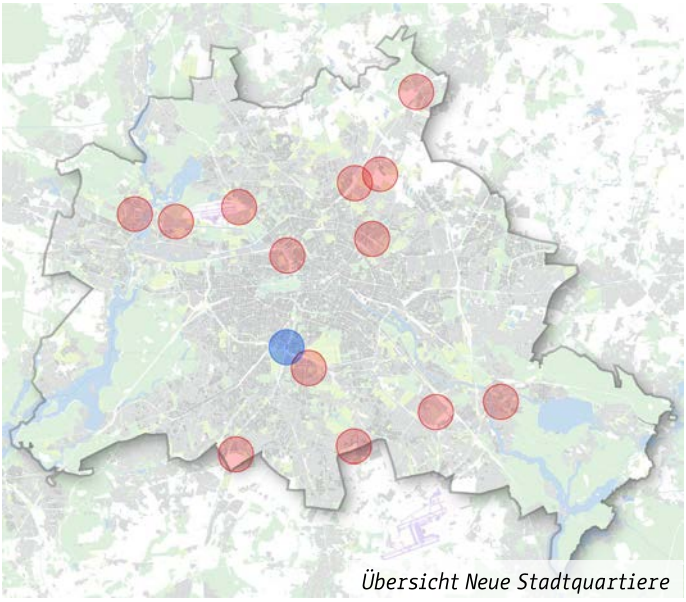
1.9 Klärungsbedarf

Nach dem im September 2018 erfolgten Senatsbeschluss ist die endgültige Absicherung der Finanzierung der jeweiligen öffentlichen Gebäude (Ersatzbauten) durch die zuständigen Fachverwaltungen des Bezirks und der Kosten tragenden Dritten vorzunehmen.

Durch die Verlagerung des Schwimmbades und des Polizeistandortes sollen insgesamt 17 Kleingarten-Parzellen an der Götzstraße in den KGA "Friede und Arbeit" und "Germania" in Anspruch genommen werden. Der Bezirksverband Tempelhof und die Pächter sind darüber bereits informiert. Im Zuge der weiteren Konkretisierung sollen im Rahmen eines Umzugsmanagements Ersatzflächen und Entschädigungen nach BKleinG bereitgestellt werden.

14 - Schöneberger Linse

Tempelhof-Schöneberg - Schöneberg



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

22 ha

Eigentumsverhältnisse

Gemischt (privat und landeseigen)

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 1.900

Baubeginn

2018

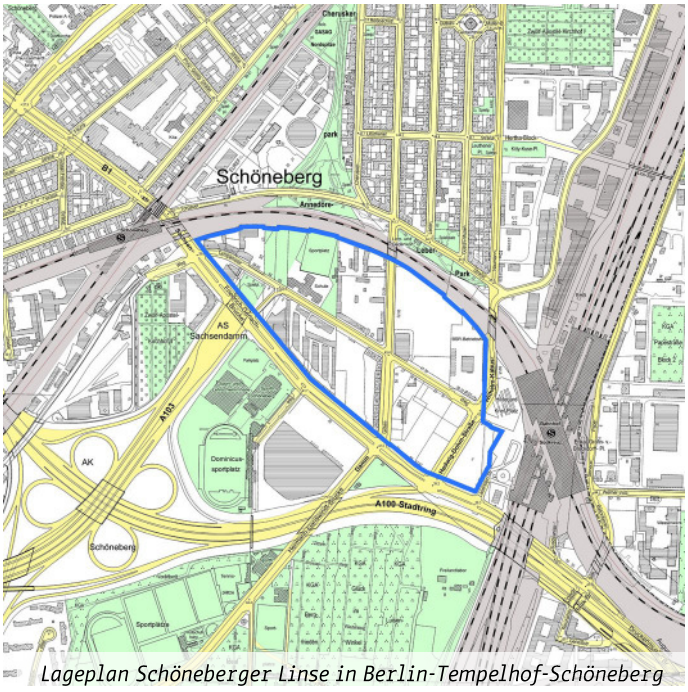
Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche

Bebauungsplanverfahren

9 B-Pläne: 7-73 VE, 7-74, 7-75, 7-47, 7-81 VE, 7-29, XI-231abc, XI-231 abb, XI-231 aba / Bezirk Tempelhof-Schöneberg

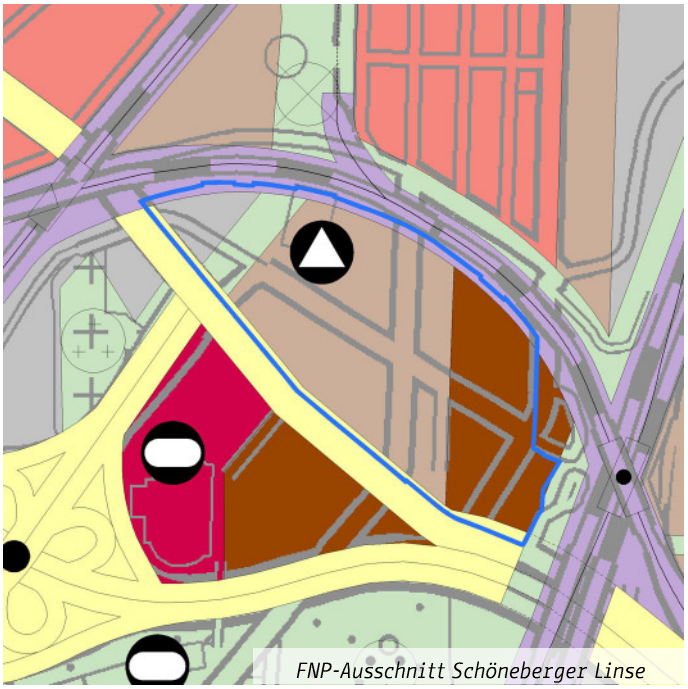
Luftbild Schöneberger Linse



Lageplan Schöneberger Linse in Berlin-Tempelhof-Schöneberg

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das 22ha große Gebiet befindet zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg und wird nordöstlich und südwestlich jeweils durch die Verkehrstrassen der Ringbahn / Anhalter und Dresdener Bahn und des Sachsendamms städtebaulich als Quartier eingegrenzt. Es ist durch eine verkehrlich privilegierte Lage am Bahnknoten Südkreuz und die direkte Autobahnanbindung an den Stadtring A100 und die A103 gekennzeichnet. Bislang waren die Flächen im Gebiet durch eine ökonomisch weniger starke gewerbliche Nutzung geprägt. Eine koordinierte Umnutzung wird seit einigen Jahren durch Maßnahmen des Stadtumbaus begleitet.



FNP-Ausschnitt Schöneberger Linse

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Umnutzung der heterogenen Strukturen zu einem lebendigen städtischen Quartier mit einer klassischen Berliner Blockrandbebauung und einer Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Wohnfunktionen. Kernstück dieses Konzepts ist der Ausbau des Tempelhofer Weges zu einer als Allee angelegten fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit angelagerten Stadtplätzen. Darüber hinaus ist die Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes durch blockinterne öffentlich nutzbare Räume vorgesehen. Städtebauliche Hochpunkte markieren die jeweiligen Eingänge an den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg.

Insgesamt besteht ein Wohnungspotenzial von ca. 1.900 Wohneinheiten. Davon befinden sich 140 Wohneinheiten im Bestand, ca. 1.210 WE in Realisierung sowie ca. 565 Wohneinheiten weiteres Potenzial.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Wohnungspolitische Ziele werden für den westlichen Bereich des Baufeldes 2/3 sowie für die Baufelder 5, 6 und 8 verfolgt. Eine besondere Rolle kommt dem landeseigenen Baufeld 2/3 zu. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag realisiert dort ca. 200 Wohnungen. Weitere Grundstücke werden per Konzeptverfahren an Baugruppen, soziale Träger und Genossenschaften vergeben. Neben dem Wohnungsbau privater Vorhabenträger wird dadurch ein Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnen im Quartier gewährleistet. Bei den Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, so dass ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums abgesichert wird.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das neue Stadtquartier ist über den Bahnhof Südkreuz an den Fernverkehr und über die S-Bahnhöfe Südkreuz und Schöneberg an die S-Bahn angebunden. Straßenseitig ist die Erschließung über den Sachsendamm und die A 100 / A 103 sichergestellt. Des Weiteren ist das Gebiet an den Radfernweg Berlin–Leipzig sowie an das ÖPNV-Busliniennetz angeschlossen. In der Prüfung ist die Herstellung einer Planstraße vom Tempelhofer Weg zur Torgauer Straße für die Erschließung des EUREF-Campus' sowie als Nord-Süd-Durchwegung zum Cheruskerpark für den Fuß- und Radverkehr.

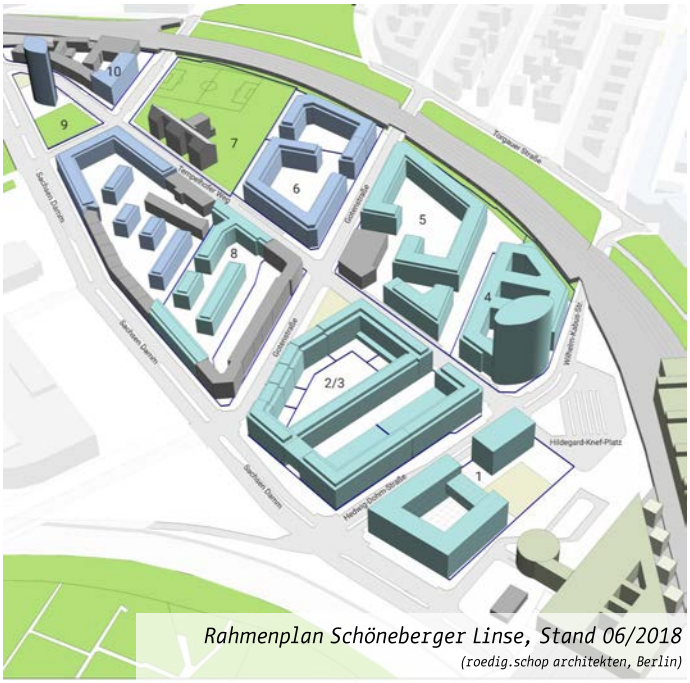
1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird die Teske-Grundschule reaktiviert und erweitert sowie durch Sport- und Spielflächen ergänzt. In den Baufeldern 2/3 sowie 5 werden mit den Wohnungsbauvorhaben Kindertagesstätten errichtet (im städtebaulichen Vertrag gesichert). Im Baufeld 5 sind im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel vorgesehen (im städtebaulichen Vertrag gesichert). Im Baufeld 2/3 sind Flächen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen und soziale Einrichtungen in den dem Platz zugewandten Erdgeschosszonen vorgesehen und über die Konzeptverfahren gesichert.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Klärung der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und der immissionsschutzrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanverfahren. Durch ein Energie- und Mobilitätskonzept sollen die Potenziale für eine baufeldübergreifende gemeinsame Energie-/ Wärme-/ ggf. auch Kälteerzeugung sowie neue Mobilitätsangebote im Quartier ermittelt werden.

Für das Regenwassermanagement wird für das gesamte Stadtquartier ein alle B-Planflächen umfassendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet.



Rahmenplan Schöneberger Linse, Stand 06/2018
(roedig.schop architekten, Berlin)

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Zuletzt hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 19.04.2018 alle Interessierten zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen und über die unterschiedlichen Baumaßnahmen informiert.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die Standortentwicklung wird seit 2005 durch Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West unterstützt. Das kürzlich fortgeschriebene und durch das BA beschlossene ISEK zur Stadtumbaukulisse reagiert auf die veränderten Entwicklungsziele der Schöneberger Linse zu einem gemischt genutzten Stadtquartier.

Für die Baufelder 1 (B-Plan 7-47), 2/3 (B-Plan 7-75), 5 (B-Plan 7-81 VE) und den östlichen Bereich des Baufelds 8 (B-Plan 7-73 VE und B-Plan 7-74) liegen konkrete Investitionsabsichten vor. Die BVV hat für diese Flächen die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen. Die Verfahren sind in einem weit fortgeschrittenen Planungsstand, die Bebauungspläne sind in Teilen bereits festgesetzt (bspw. 7-47, 7-73 VE, 7 -74). Für das Baufeld 4 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines Kerngebietes über den B-Plan XI-231abb.

Die sukzessive Realisierung der Bauvorhaben wird ab 2018 erfolgen.

1.9 Klärungsbedarf

Für die Aktivierung des weiteren Wohnungsbaupotenzials von knapp 600 WE auf den Baufelder 6 und 8 (westlich) gibt es derzeit keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg führt diesbezüglich regelmäßig Eigentümergespräche. Mit der Entwicklung der verbleibenden Potenzialflächen würde bestehendes Kleingewerbe verdrängt werden.