

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

**Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) für das Neue Stadtquartier „Dreieck
Späthsfelde“**

Der Senat von Berlin
- Stadt II W 34 -
Tel.: 90173-4223

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über

Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) für das Neue Stadtquartier „Dreieck Späthsfelde“

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

A. Begründung:

Das „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin stellt eines der bedeutendsten Potenziale für die Stadtentwicklung Berlins dar. Es stand bereits im Fokus umfangreicher planerischer Betrachtungen mit unterschiedlichen Nutzungsszenarien. Mit dem Beschluss der Richtlinien der Regierungspolitik durch das Abgeordnetenhaus von Berlin am 25.05.2023 ist das „Dreieck Späthsfelde“ eines der Neuen Stadtquartiere. Für das „Dreieck Späthsfelde“ wurde durch den Senat von Berlin am 20.06.2023 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zielstellungen sind die Untersuchung einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs, die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten Neuen Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbenutzungen, ökologisch hochwertigen Grün und Freiräumen sowie die stärkere Integration des Gebiets in die Stadtstruktur.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnten nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die planerisch-konzeptionellen Grundlagen für das „Dreieck Späthsfelde“ präzisiert werden. Zur Konkretisierung der Entwicklungsvorstellungen für eine Gebietsentwicklung wurde von Juni bis Oktober 2025 eine planerische Qualifizierung durchgeführt. In einem diskursiven Werkstattformat konnten drei teilnehmende Planungsteams, die betroffenen Verwaltungsdienststellen und die Öffentlichkeit im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen in den Dialog treten und unterschiedliche Perspektiven diskutieren. In diesem Zuge wurde als erster Baustein für eine Entwicklung im „Dreieck Späthsfelde“ ein Struktur- und Nutzungskonzept für den Standort erarbeitet, das in einem anschließenden Überarbeitungsprozess bis Anfang Juni 2026 insbesondere mit den betroffenen Bezirks- und Senatsverwaltungen abgestimmt wurde. Das nunmehr vorliegende Struktur- und Nutzungskonzept liefert die konzeptionell-planerische Grundlage für die Fortführung der weiteren Arbeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und soll in einer zweiten Stufe weiter vertieft werden.

Im Struktur- und Nutzungskonzept werden Aussagen über die langfristigen Zielsetzungen zur Realisierung des Neuen Stadtquartiers „Dreieck Späthsfelde“ wie die Nutzungsverteilung und die übergeordnete Verkehrserschließung getroffen. Die wesentlichen konzeptionell-planerischen Inhalte des Struktur- und Nutzungskonzeptes (vgl. Anlage 1) sind:

- Unter dem Leitbild „Kompakter Kiez im Grünen“ soll ein gemeinwohlorientiertes und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichtetes Neues Stadtquartier im „Dreieck Späthsfelde“ mit mindestens **rd. 2.500 Wohnungen**, einem **Quartierszentrum**, einer **Gemeinschaftsschule**, **zwei Kitas** mit entsprechender Platzkapazität gemäß künftiger Bedarfsfeststellung und **ca. 12 ha gewerblicher Baufläche** entstehen.
- Das „Dreieck Späthsfelde“ bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Gewerbeformen. Für die gewerblichen Bauflächen ist eine Einteilung in drei „Gewerbecluster“ (1. Verarbeitendes Gewerbe und Produktion, 2. Handwerk und Baugewerbe, 3. Forschung und Labore) vorgesehen.
- Im Rahmen der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers sollen insgesamt **rd. 13 ha an grüner Infrastruktur** neu qualifiziert werden, hierzu zählen:
 - aufgrund der ökologischen Wertigkeit **rd. 5 ha an Flächen** für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft.
 - **rd. 8 ha an hochwertigen neuen Grün-, Frei- und Naherholungsräumen** die die freiräumlichen Qualitäten des Gebietes weiter stärken.
- Es sollen **rd. 20 ha bestehende und künftige Kleingärten** in die Gesamtentwicklung integriert werden.
 - Zur Errichtung der erforderlichen Infrastruktur ist ein Eingriff in landeseigene Kleingartenflächen erforderlich. Die Eingriffe umfassen rd. 2 ha Fläche und

- sollen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Kleingartenflächen-sicherungsgesetz (KgFSG)) vollständig ausgeglichen werden.
- Darüber hinaus werden rd. 18 ha an bestehenden Kleingärten in die Entwicklung integriert.
 - Die Einbindung und Sicherung der in Teilen denkmalgeschützten Kernfläche der **Späth'schen Baumschulen** sowie des **Arboretums der Humboldt-Universität** als wichtiger historischer und traditionsreicher Kristallisation- und Identifikationspunkt im Gebiet ist eine wichtige Planungsprämisse. Durch deren Integration in das Gesamtkonzept wird der besondere Veranstaltungsort langfristig gesichert und zu einem Standort für Bildung, Wissenschaft und Kultur weiterentwickelt.
 - Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Neuen Stadtquartiers soll über
 - die „Verkehrslösung (VL) Späthsfelde“ erfolgen, deren planerisch zu bevorzugende Trasse im Osten an der Kreuzung Baumschulenstraße/ Königsheideweg und im Westen an der Anschlussstelle Späthstraße anknüpft.
 - Zur Entlastung und Erschließung sollen die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) im Gebiet gestärkt werden, auch vor dem Hintergrund der Insellage des Quartiers und der direkten Anbindung an die BAB A 113. Es sollen attraktive Alternativen zur Nutzung des privaten Pkw im Umweltverbund angeboten werden.
 - Die ÖPNV-Anbindung soll über eine hochwertige, leistungsfähige Bus-Erschließung sichergestellt werden und dabei direkt die zentralen Quartiersbereiche erschließen. Die Möglichkeit einer Straßenbahnanbindung entlang der „Verkehrslösung Späthsfelde“ wird räumlich vorgehalten und in den folgenden Planungsphasen vertieft betrachtet.
 - Weiterhin soll das Quartier an das Radvorrangnetz des Landes Berlin angeschlossen werden, um Synergien zur künftigen naheliegenden, entlang des Teltowkanals verlaufenden Radschnellverbindung (sogenannte „Y-Trasse“) zu nutzen.
 - Ein Erschließungsring über die bestehende Späthstraße und die Chris-Gueffroy-Allee dient als Quartiersstraße vorrangig für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie der Anbindung der Mobility-Hubs.

Das Struktur- und Nutzungskonzept ist das Ergebnis der im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse gewonnenen Erkenntnisse und des im Jahr 2025 durchgeführten planerischen Qualifizierungsverfahrens. Im Anschluss hat im Zeitraum von November 2025 bis Juni 2026 ein umfangreicher Überarbeitungsprozess zur Überprüfung und Konkretisierung des Struktur- und Nutzungskonzeptes insbesondere in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den betroffenen Bezirks- und Senatsverwaltungen stattgefunden.

Das Konzept ist der Ausgangspunkt für die weitere Bearbeitung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen. Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist für Ende 2027 vorgesehen, die bauliche Realisierung eines ersten Teilbereiches im „Dreieck Späthsfelde“ voraussichtlich ab Mitte der 2030er Jahre.

B. Rechtsgrundlage:

§ 26 AGBauGB i.V.m. § 165 Abs. 4 BauGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

D. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

E. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Beschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung. Mit dem Struktur- und Nutzungskonzept werden generalisierte Aussagen zu den langfristigen Zielsetzungen der Realisierung des Neuen Stadtquartiers „Dreieck Späthsfelde“ getroffen. Differenzierte Aussagen zu Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind erst nach einem Abschluss der VU und dem Vorliegen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) möglich. Erst mit einem Beschluss über die Realisierung des Neuen Stadtquartiers „Dreieck Späthsfelde“ können Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung genauer dargelegt werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 11.08.2026

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

.....

Regierende Bürgermeister

Christian Gaebler

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

Anlage 1: Struktur- und Nutzungskonzept

Anlage 2: Erläuterungsbericht zum Struktur- und Nutzungskonzept



LEGENDE

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Nukleus Baumschule | Entwicklung Wohnen, Bildung und Sport unter besonderer Beachtung der gebietsprägenden Elemente der Umgebung und des denkmalgeschützten Kernbereiches der historischen Baumschule |
| Bestand Arboretum | Neu Kleingärten |
| Bestand Biotope | Neu Ausgleichsflächen |
| Bestand Kleingärten Land | Neu öffentliche Grünflächen |
| Bestand Kleingärten Privat | Neu Wohnen |
| Bestand Ausgleichsflächen | Gewerbe |
| Bestand öffentliche Grünflächen | Bildung und Sport |
| Verkehrsflächen (inkl. Sperrflächen) | |
| Wohnen Bestand | |
| Nahversorgungszentrum | Schule mit Sporthalle und Außensportanlage |
| Haltestelle | Jugendfreizeitreff |
| Haltestelle optional | Kita |
| Mobilitätshub | Städtebauliche Dominante |
| Lärmschutzwand Autobahn | Denkmal Baumschule |
| Umspannwerk 2.500 qm | Bestandsgebäude Baumschule |

Dreieck Späthsfelde

Erläuterungsbericht zum Struktur- und Nutzungskonzept



Stand: 24. Juni 2026

**EUER ZUHAUSE.
UNSER AUFTRAG.**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



VORBEMERKUNG

Das „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin stellt eines der bedeutendsten Potenziale für die Stadtentwicklung Berlins dar. Es stand bereits in der Vergangenheit im Fokus umfangreicher planerischer Betrachtungen mit unterschiedlichen Nutzungsszenarien. Bereits seit 2021 ist eine Vorkaufsrechtsverordnung für das Gebiet in Kraft. Mit dem Beschluss der Richtlinien der Regierungspolitik durch das Abgeordnetenhaus von Berlin am 25. Mai 2023 ist das „Dreieck Späthsfelde“ eines der Neuen Stadtquartiere Berlins. Bereits am 20. Juni 2023 folgte der Senatsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB. In diesem Rahmen wurden erste Zielstellungen für eine potenzielle Gebietsentwicklung formuliert:

- Entwicklung eines gemeinwohlorientierten und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten Neuen Stadtquartiers,
- Integration neuer Wohn- und Gewerbenutzungen,
- Schaffung ökologisch hochwertiger Grün- und Freiräume,
- Stärkere Einbindung des „Dreiecks Späthsfelde“ in die bestehende Stadtstruktur,
- Integration der Späth'schen Baumschulen und des Arboretums als Kern einer künftigen Gebietsentwicklung,
- Integration der bestehenden Kleingartenflächen,
- Entlastung der verkehrlich hoch belasteten Späthstraße,
- Klärung der künftigen Gebieterschließung und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Zur Konkretisierung der bestehenden Entwicklungsvorstellungen für eine Gebietsentwicklung wurde ein planerisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen wurde als erster Baustein ein Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) erarbeitet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst rd. 100 ha Fläche und zahlreiche Bestandsnutzungen, die in eine zukünftige Entwicklung zu integrieren sind. Dazu zählen neben den Späth'schen Baumschulen und dem Arboretum mehrere Kleingartenanlagen, bestehende Verkehrsinfrastruktur sowie verschiedene Biotope und hochwertige Freiraumstrukturen. Entsprechend dem vorliegenden Struktur- und Nutzungskonzept sollen auf den verbleibenden Entwicklungsflächen ein Wohnquartier mit rd. 2.500 Wohneinheiten, ein Quartierszentrum, eine Gemeinschaftsschule, zwei Kitas sowie rd. 12 ha gewerbliche Bauflächen entstehen. Eine neue zentrale übergeordnete Verkehrerschließung („Verkehrslösung Späthsfelde“) dient der Bewältigung der Verkehrssituation auf der überlasteten Späthstraße und der Erschließung des Gebietes. Weitere Flächen im Umfang von rd. 13 ha sollen zu einem hochwertigen Freiraum, bestehend aus öffentlichen Grünflächen sowie Ausgleichsflächen für Flora und Fauna, entwickelt werden. Die wesentlichen Kennwerte der Entwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- rd. 34 ha Neubebauung (Wohnen, Gewerbe, Schule / Kita, Verkehrslösung)
- rd. 20 ha Bestandsintegration (Wohnen, Baumschule, Verkehrsflächen)
- rd. 46 ha Grün (Sicherung von Kleingärten und Grünbestand (einschließlich Arboretum), Neuanlage von Grün- und Ausgleichsflächen)

Die weitergehende Ausarbeitung des Struktur- und Nutzungskonzeptes erfolgt in einer zweiten Planungsstufe mit der Erarbeitung eines Rahmenplans. Der Rahmenplan bildet die Basis für die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zu erstellen ist. Ziel ist es die vorbereitenden Untersuchungen Ende 2027 abzuschließen.

LEITIDEE KOMPAKTER KIEZ IM GRÜNEN

Ein zentrales Ziel der Quartiersentwicklung ist die sparsame und ressourcenschonende Nutzung der verfügbaren Flächen. Dabei gilt es, eine hohe städtebauliche Dichte zu erreichen, um eine Funktionsvielfalt zu ermöglichen, insbesondere im Bereich der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur sowie der Mobilitätsanfordernisse. Gleichzeitig wird Wert darauf gelegt, wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zu schaffen, die der innerstädtischen Stadtrandlage gerecht werden und die lokalen Qualitäten des Gebietes aufgreifen. Die hohe ökologische Qualität soll durch einen hohen Anteil an grüner Infrastruktur sowie ein umlaufendes grünes Band erhalten und ganzheitlich gestärkt werden. Die Zielstellung wurde im Konzept wie folgt berücksichtigt:

- hohe Geschossflächenzahl im Wohnungsbau, auch um die notwendige Dichte für eine funktionale Infrastruktur vor Ort zu erreichen,
- abnehmende Gebäudehöhen, vom Quartierszentrum als Übergang zur Umgebung und den angrenzenden Grünräumen,
- kompaktes Quartierszentrum mit hoher Dienstleistungs- und Funktionsdichte,
- attraktives Grünband zur Vernetzung im Kiez, als Naherholungsraum und Kaltluftbahn.

Stadtraum und urbane Qualität

Ein zentraler Platz dient als Mittelpunkt des Quartiers und des zukünftigen Quartierslebens. Er bildet das lebendige Herz des Kiezes mit eigenem ÖPNV-Halt. Hier konzentrieren sich Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie, ein Stadtteilzentrum und weitere öffentliche Einrichtungen. Sämtliche neue Wohnungen sollen in einem Radius von rd. 300 m von hier aus erreichbar sein. So kann das gesamte Gebiet effizient und zentral erschlossen werden – eine wichtige Voraussetzung für nachhaltige Mobilitätsangebote. Eine bevorzugte Lage für weitere Gastronomie befindet sich am Grünzug mit nach Süd-Westen ausgerichteten Außenterrassen. Ergänzend sind in jeder Nachbarschaft kleinere grüne Plätze vorgesehen, die Nähe und Identifikation fördern und als Hitzeschutzinseln dienen. Die Wohnerschließung soll frei von durchgehendem Verkehr und stattdessen mit hoher Aufenthaltsqualität und Klimafunktion (Klimastraße) gestaltet werden. Die lärmemittierenden Gewerbeflächen sollen größtenteils im Nord-Westen und Westen des Quartiers untergebracht werden, wo sie sowohl an das angrenzende Gewerbegebiet Neukölln-Süd, als auch an die Autobahn anschließen. Die Erschließung dieser Flächen kann somit unabhängig vom Wohnen erfolgen. Durch eine Abstufung der Gewerbetypen zum Wohnen kann das Gewerbe einerseits einen Beitrag zum Schutz der Wohngebiete vor bestehenden Emissionen leisten und andererseits an der Schnittstelle zum Wohnen ein lebendiges, durchmisches Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen.

Ziel der Gesamtentwicklung ist eine optimierte Flächeneffizienz und eine minimierte Neuversiegelung. Außer der Wohnqualität und der Möglichkeit ein lebendiges, dichtes Stadtquartier zu schaffen, ist ein weiterer Vorteil der kompakten Bebauung, dass die Umgebung in weiten Teilen grün bleiben kann, und zwar als zusammenhängender Freiraum. Der identitätsstiftende, grüne Charakter der Baumschule kann erhalten bleiben und viele Kleingärten gesichert werden. Des Weiteren können zusätzliche wertvolle Naturflächen im Gebiet entstehen.

Soziale Infrastruktur

Eine Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule und Kultureinrichtungen können in einem Stadtteilzentrum, am zentralen Quartiersplatz gelegen, entstehen. Hier können bedarfsabhängig auch weitere soziale Infrastrukturangebote verortet werden. An der zentralen Grünachse sind zwei potentielle Kitastandorte vorgesehen, die als Solitäre realisiert werden können. Diese Flächen sind inklusive einer eigenen, großzügigen Freifläche geplant. Im weiteren Prozess sind hier Einschätzungen zum konkreten Platzbedarf an Kindertagesbetreuung durch die entsprechende Senatsfachverwaltung und den Bezirk vorzunehmen wie auch zu den Bedarfen der anderen sozialen Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien. Östlich der Späth'schen Baumschulen befindet sich der Standort für eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-6-4-Zügigkeit, mit Sporthalle und wettkampfgerechter Außensportanlage. Die Schule profitiert von der Nähe zur Baumschule, dem Arboretum der Humboldt-Universität zu Berlin und den umliegenden Grün- und Freiflächen: Grünes Klassenzimmer, Schulgarten, weitere Themengärten und vielfältige Spielangebote schaffen eine inspirierende Lernumgebung. Die Fläche wurde so dimensioniert, dass neben dem Schulgebäude mit seinen Freiflächen eine Sporthalle und ein Sportplatz mit Funktionsgebäude und Jugendfreizeiteinrichtung errichtet werden können. Eine Verortung der Jugendfreizeiteinrichtung weiter westlich im Quartier wird im weiteren Verlauf geprüft, um ggf. eine bessere Erreichbarkeit für unterversorgte, angrenzende Sozialräume sicherstellen zu können.

Die im Struktur- und Nutzungskonzept grün dargestellte Teilfläche des Schulstandortes umfasst die nach dem Musterfreiflächenprogramm erforderlichen Grün-, Frei- und Sportflächen und grenzt sich somit von dem für das Schulgebäude und die Sporthalle erforderlichen Flächenbedarf (in lila) ab.

Siedlung X

Möglichkeiten zur integrierten Entwicklung der Siedlung X sollen im weiteren Prozess der vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden.

GARTEN-, KULTUR- UND BILDUNGSSTANDORT SPÄTH'SCHE BAUMSCHULEN



Abbildung: Kultur- und Bildungscampus Späth'sche Baumschulen

© CKSA GmbH

Die Späth'schen Baumschulen bilden den historischen und traditionsreichen Identifikationspunkt des Neuen Stadtquartiers, welcher sich künftig auf eine zentrale Kernfläche konzentriert. Die Späth'schen Baumschulen bleiben ein besonderer Veranstaltungsort und sollen, verträglich mit angrenzendem Wohnen, zu einem grünen Standort für Bildung, Kommunikation und Gemeinschaft gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu gehören auch gastronomische Angebote oder ein Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher. Auch durch den Verkauf von Pflanzen als Kernfunktion der Baumschulen bleibt der Standort ein aktiver Teil des Quartiers. Hier lassen sich Synergien mit den nahegelegenen Kleingärten schaffen, etwa durch thematische Workshops, oder Beratungsangebote zu Pflanzungen, ebenso wie mit der benachbarten Schule, die zu gemeinsamen kooperativen Projekten einlädt. Ein Ziel ist es bereits bestehende Bildungsangebote am Standort der Späth'schen Baumschulen in das Grün- und Freiflächenkonzept an geeignetem Standort sinnvoll zu integrieren. Hierzu gehören beispielsweise Bildungsgärten, anhand derer die Wissensvermittlung über Pflanzen, Garten und Landwirtschaft erfolgen kann, wie der zentrale Sortengarten oder der Weltacker für eine nachhaltige Landwirtschaft sowie der Forschungsgarten für klimaresistente Gehölze der Humboldt-Universität.

Das denkmalgeschützte Arboretum der Humboldt-Universität zu Berlin unterstreicht den Charakter und die Identität als Bildungs- und Forschungsstandort. Dort werden wertvolle, historische Arten gepflegt, die einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und kulturellen Bedeutung des Gebietes und für ganz Berlin leisten. Für die aktuelle Forschung zu klimaresistenten Bäumen und Gehölzen sollen weitere Flächen in räumlicher Nähe zum Arboretum und der Kernfläche der Späth'schen Baumschulen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die umliegenden öffentlichen Grünflächen sollen die bestehende Struktur der Aufzuchtflächen aufgreifen und sich in die historischen Alleen einfügen. Darüber hinaus ist im Rahmen der konzeptionellen Vertiefung vorgesehen, weitere Möglichkeiten der Integration gebietsprägender Elemente der Umgebung des denkmalgeschützten Kernbereiches zu prüfen. Hierzu gehören beispielsweise historische Gehölzbestände, Aufzuchtflächen mit ihrer charakteristischen Parzellierung, Wegesysteme und Sichtachsen. Der Umgebungsschutz soll entsprechend § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin im Zuge der Hochbauplanung auf nachfolgenden Planungsebenen in die weitere Ausarbeitung mit einfließen.

Der Bestand an alten Bäumen soll erhalten bleiben und umfassend in das Entwicklungskonzept integriert werden. Hierzu gehören insbesondere die Baumreihen mit Muster- und Mutterbäumen zwischen historischer Kernfläche der Späth'schen Baumschulen und Ligusterweg sowie die historische Eichenallee zur Königsheide. Die Gestaltung von Grün- und Freiflächen innerhalb dem Wohn- und Gewerbequartier sollen einen Bezug zur historischen Baumschule herstellen. Die Bepflanzung in diesen Bereichen soll unterschiedliche klimaresiliente Zukunftsbäume berücksichtigen. Ziel ist ebenfalls die Anlage von Themengärten, die dem Namen „Späth“ gerecht werden. Zentrale Akteure sollen in die Konzeption der öffentlichen Grünflächen in Späthsfelde einbezogen werden.

Emittierende Nutzungen wie die Erdwirtschaft und der Großhandel der Späth'schen Baumschulen sollen in das Gewerbegebiet im Nordwesten ausgelagert und damit mögliche Konflikte mit angrenzendem Wohnen vermieden werden. Die für den Betrieb erforderlichen Flächen für die Erdwirtschaft und den Großhandel der Späth'schen Baumschulen (rd. 19.000 qm) und sollen innerhalb der neu geplanten Gewerbeflächen berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich folgende Ziele einer möglichen Gebietsentwicklung:

- Die traditionsreichen Späth'schen Baumschulen stiften Identität für das Quartier und bilden ein Zentrum für Bildung, soziale und kulturelle Aktivitäten, als Garten- und Event-Standort.
- Die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen werden so integriert, dass keine Nutzungskonkurrenzen entstehen. Vielmehr verstärken sich Synergien und der grüne Charakter des Standorts bleibt erhalten.
- Der Wissenschafts- und Forschungsstandort der Humboldt-Universität am Arboretum wird gestärkt.

WOHNEN

Der Wohnraumbedarf in Berlin und die steigenden Preise stellen eine große Herausforderung dar. Das „Dreieck Späthsfelde“ soll hier einen Beitrag zur Entlastung leisten, indem vielfältige und bezahlbare Wohnformen für unterschiedliche Bedarfe geschaffen werden. Allein aus dem hohen Bedarf an Wohnraum ergibt sich die Verpflichtung, eine möglichst große Zahl an Wohneinheiten anzustreben. Aufgrund der relativen Nähe zur Innenstadt ist das Gebiet für eine hohe Dichte, bei gleichzeitig geringem Energie- und Ressourcenverbrauch, besonders geeignet. Um eine adäquate Wohnungsanzahl zu erreichen wird eine Blockrandbebauung mit durchschnittlich fünf bis sechs Wohngeschossen angestrebt. Im Zentrum des Quartiers sollen Gebäude mit sechs bis sieben Vollgeschossen entstehen, während am Übergang zum Grünen niedrigere Gebäude vorgesehen werden können.

Von der Quartiersentwicklung besonders angesprochen werden Familien, die Wert auf eine gute Grünanbindung, Naherholung und kindgerechte Infrastruktur legen, und ältere Menschen, die in einer ruhigen Umgebung mit guter Anbindung leben möchten sowie weitere Zielgruppen, die bezahlbaren Wohnraum mit hoher Lebensqualität suchen. Um diese Bedürfnisse zu erfüllen, werden mit dem Struktur- und Nutzungskonzept folgende Ansätze verfolgt:

- Breites Wohnungsangebot mit einem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum, und
- umfassende soziale Infrastrukturausstattung für alle Altersgruppen sowie
- umfassende Grün- und Freiraumstrukturen für die Naherholung.

GEWERBE / WOHNEN UND ARBEITEN

Das „Dreieck Späthsfelde“ ist als Quartier der kurzen Wege konzipiert, in dem Wohnen und Arbeiten eng miteinander verzahnt sind. Die vernetzte Lage zwischen Flughafen und Innenstadt sowie die Nähe zu weiteren bedeutenden Gewerbestandorten (Adlershof, Neukölln-Südring, etc.) bieten ideale Voraussetzungen, um neue Flächen für unterschiedliche Gewerbeformen zu erschließen. Wohnen und Gewerbe sind vor dem Hintergrund der Nutzungsverträglichkeit aufeinander abgestimmt und sollen gestalterisch integriert gedacht werden. Es entsteht ein Nebeneinander von innovativem Gewerbe- und attraktivem Wohnquartier. Die Ziele sind im Struktur- und Nutzungskonzept wie folgt berücksichtigt:

- Schaffung von rd. 12 ha Gewerbeflächen,
- räumliche Trennung von Gewerbe und Wohnen: Das Gewerbe bildet eine Pufferzone zwischen der Autobahn und den Wohnbereichen, um Lärm- und Immissionsbelastungen zu minimieren,
- Konzentration des Wohnens auf einen nutzungsdurchmischten Kernbereich,

- emissionsarmes Gewerbe am Übergang zu den Wohnbereichen, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern.

Laut Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) des Bezirks Treptow-Köpenick gibt es Ansiedlungspotential für innovatives Gewerbe und urbane Produktion. Wegen der beschränkten Verfügbarkeit von zentral gelegenen Gewerbegebieten in der Stadt wird eine möglichst hohe Nutzungsdichte auch im gewerblichen Bereich angestrebt. Das Gewerbe soll in drei etwa gleich große Cluster mit folgenden Schwerpunkten unterteilt werden:

- verarbeitendes Gewerbe und Produktion
- Handwerk und Baugewerbe
- Forschung und Labore

KLEINGÄRTEN

Die Integration der bestehenden und künftigen Kleingartenflächen ist ein wesentliches Ziel der Gebietsentwicklung. Die Kleingartenkultur ist ein wichtiger Bestandteil des Profils und der Historie des Standorts „Dreieck Späthsfelde“. Ihre Fortführung stellt einen zentralen Aspekt der Planung dar. Neben ihrer Funktion als Erholungsraum kommt den Kleingärten eine hohe ökologische Bedeutung zu: Sie sind Lebensraum für viele Arten und tragen mit einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen zur Klimaresilienz bei. Um eine qualitätsvolle Integration der Kleingärten in eine zukünftige, dichte Quartiersstruktur zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung der Eingriffe in die bestehenden Kleingartenstrukturen auf das erforderliche Maß, insbesondere zur Realisierung notwendiger Infrastruktur (Verkehrslösung Späthsfelde). Der Eingriff beschränkt sich nach aktuellem Planungsstand auf rd. 2 ha (rd. 50 Kleingartenparzellen).
- Entsprechend dem Kleingartenflächensicherungsgesetz 1:1-Ausgleich der wegfallenden Kleingartenflächen durch neue attraktive und standortgerechte Kleingartenflächen im unmittelbaren Umfeld.

GRÜN- UND FREIRAUM

Für das „Dreieck Späthsfelde“ wird die wohnungsnah Grünversorgung nicht als reine Planungsvorgabe verstanden, sondern als Grundlage für ein lebenswertes Quartier. Die multifunktionalen Freiflächen sind so gestaltet, dass sie Aufenthaltsqualität, Erholung und Begegnung, besonders für Familien und Senioren die auf kurze Wege zu grünen Rückzugsorten angewiesen sind, mit dem Schwammstadt-Prinzip, Artenschutz und der Stärkung von existierenden Biotopstrukturen kombinieren. Grüne Spiel- und Sitzbereiche, schattige Baumalleen und naturnahe Flächen schaffen Orte, die zum verweilen einladen und Begegnung ermöglichen. Gleichzeitig tragen sie zur mikroklimatischen Verbesserung bei, indem sie Hitze mildern und die Luftqualität erhöhen. Auch das nachhaltige Management von Regenwasser (etwa durch versickerungsfähige Böden) unterstützt dieses Ziel, ohne die Gestaltung zu dominieren.

Im „Dreieck Späthsfelde“ wird dieser Ansatz konsequent umgesetzt durch:

- grüne Wegeverbindungen vom Quartier bis in die Königsheide als Erholungs- und Bewegungsachsen,
- hochwertige Wohnumfeldgestaltung mit Spielplätzen, Sportflächen im Grünen und barrierearmer Erschließung,
- Integration der Kleingartenflächen und des Kernbereichs der Späth'schen Baumschulen in die Grüne Wegeinfrastruktur des Neuen Stadtquartiers,
- dezidierte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die gleichzeitig naturnahe Rückzugsorte bieten,
- Erhalt und Vernetzung bestehender Biotope mit neuen Grünflächen zur Stärkung der ökologischen Infrastruktur.

Die Erschließung der künftigen Baufelder soll soweit möglich ohne Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen erfolgen. Eine tiefgreifendere Auseinandersetzung in Bezug auf Umfang und Qualität der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Ausgleich und Kompensation sowie der Integration bestehender und neuer Kleingartenanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und der konzeptionellen Vertiefung.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Die vorgesehenen Grünflächen im Neuen Stadtquartier „Dreieck Späthsfelde“ sollen als öffentlich nutzbare Grünflächen im Sinne des Grünanlagengesetzes ausgestaltet werden. Das Struktur- und Nutzungskonzept sieht vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner durch eine autofreie, grüne Achse mitten durch den Kiez in wenigen Gehminuten in den umgebenden Landschaftsraum gelangen können. Der Grünzug soll weit mehr als eine Wegeverbindung für Rad- und Fußverkehr sein: Er sichert die Entwässerung der Quartiere und bietet Spiel- und Bewegungsangebote für alle Generationen.

Öffentliche Grünflächen sollen auch auf den ehemaligen Baumschulflächen entstehen. Hier können offene Liegewiesen, Bewegungsangebote, zentrale Spielflächen und Aufenthaltsinseln mit sichtbaren Entwässerungsmulden und Retentionsflächen entstehen, die die Struktur der Baumschule nachzeichnen.

Südlich der Baumschule, am Rand der vorgesehenen Kompensationsflächen, steht ein Bereich für einen öffentlichen Naturerfahrungsraum mit Themengärten zur Verfügung: ein grüner Spiel- und Lernort der auch Platz bietet für Natur- und Wildnispädagogik. Durch die Kombination der neuen öffentlichen Grünflächen mit den Fuß- und Radwegverbindungen im Quartier sowie den bestehenden Biotop- und Kleingartenstrukturen wird das Gebiet mit der Umgebung vernetzt und kann auf grünen Wegen erlebt werden.

Insgesamt sollen rd. 8 ha wohnungs- und siedlungsnahes Grün sowie Spielplatzflächen entsprechend den Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm Berlin im Entwicklungsgebiet realisiert werden. Die weitere Ausdifferenzierung der Flächen erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und der konzeptionellen Vertiefung.

Ausgleich / Kompensation

Die Umsetzung des Neuen Stadtquartiers Dreieck Späthsfelde wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die einen Kompensationsbedarf auslösen. Die Art und der genaue Umfang der Kompensationsbedarfe werden im Zuge der Konkretisierung der Planungen auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt. Primär wird eine Vermeidung und Minimierung dieser Eingriffe innerhalb des Gebietes angestrebt. Sofern dieses nicht in ausreichendem Umfang im Gebiet erfolgen kann sollen auch externe Kompensationsbedarfe in Betracht gezogen werden.

Südlich der Baumschule soll eine neue Kompensationsfläche für Flora und Fauna entstehen. Sie schafft den Übergang zur angrenzenden Königsheide. Die Nutzung der Flächen durch die Bewohnenden soll extensiv sein: Wege ermöglichen vorsichtige Erlebbarkeit, während Biodiversität, Klimaresilienz und Wasserkreislauf im Vordergrund stehen. Offene Wiesen und dichte Gehölzbestände sollen die natürlichen Flächenstrukturen diversifizieren und die Lebensraumvielfalt erhöhen.

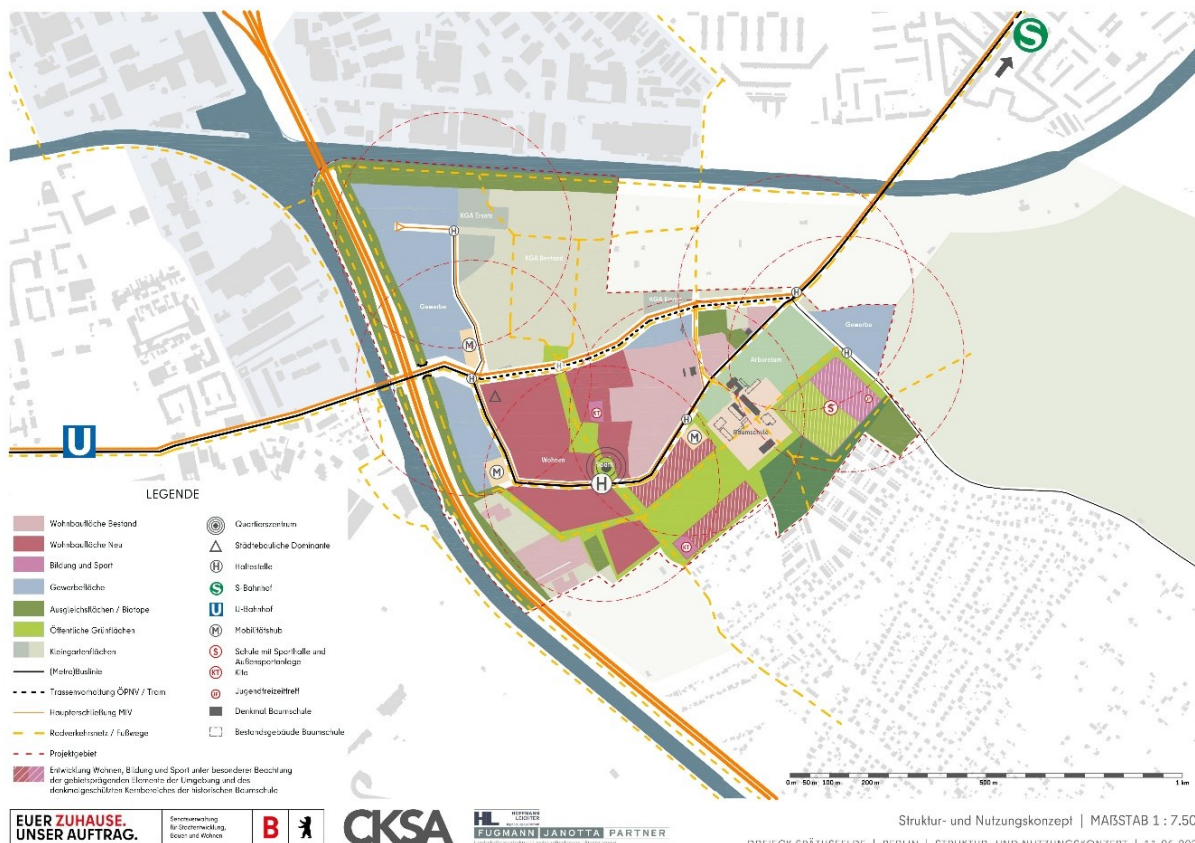
Über die Kompensationsfläche in Verbindung mit den weiteren Grünstrukturen des Quartiers wird eine Biotopvernetzung mit der Königsheide und den bestehenden Biotopstrukturen im Norden und Westen angestrebt. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der Etablierung und Sicherung von Wanderkorridoren für Amphibien.

Insgesamt sollen rd. 5 ha Ausgleichsflächen in das Konzept integriert werden und die bestehenden rd. 10 ha Biotop- und Ausgleichsflächen (inkl. Arboretum) ergänzen. Eine detaillierte Ermittlung des vollständigen Ausgleichs- und Kompensationsbedarfes hinsichtlich Artenschutz und Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und der konzeptionellen Vertiefung.

MOBILITÄT UND VERKEHR

Ziel der Entwicklung ist die Umsetzung eines konsistenten, umsetzbaren Mobilitätskonzepts, das die gesamtstädtischen Zielsetzungen (StEP MoVe, MobG) ebenso berücksichtigt wie die besondere Lage des Quartiers. Das „Dreieck Späthsfelde“ ist durch die überlastete Späthstraße geprägt, die als wichtige Durchfahrtsstraße mit direktem Anschluss an die A 113 dient. Gleichzeitig liegt das Quartier in einer Insellage zwischen Schiffahrtskanälen und Brücken, die jeweils Engpässe bilden und die Kapazitäten einschränken. Die Überlastung der Späthstraße führt schon heute zu starken Verspätungen im Busverkehr, der den U-Bahnhof Blaschkoallee mit dem S-Bahnhof Baumschulenweg verbindet. Fahrradwege existieren entlang der Späthstraße nicht; Gehwege nur teilweise und in nicht ausreichender Breite. Auch in Zukunft werden Durchgangsverkehre nicht gänzlich aus dem Quartier zu verlagern sein und der motorisierte Individualverkehr (MIV) Bestandteil des Mobilitätsangebotes im Quartier bleiben, er soll jedoch durch attraktivere Alternativen im Umweltverbund schrittweise reduziert werden. Der ÖPNV soll gleichzeitig deutlich leistungsfähiger und der Fuß- und Radverkehr durch attraktive Wegeverbindungen gestärkt werden. Diese Zielstellung wurde im Struktur- und Nutzungskonzept wie folgt umgesetzt:

- Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt durch die „Verkehrslösung Späthsfelde“, als neue Trassenführung für den Durchgangsverkehr von und zur A 113, mit Anbindung im Osten an der Kreuzung Baumschulenstraße / Königsheideweg, im Westen an der A 113-Anschlussstelle Späthstraße.
- Die ÖPNV-Anbindung soll in einer ersten Stufe über eine hochwertige leistungsfähige Buserschließung sichergestellt werden, die an den schienengebundenen Nahverkehr anbindet (U-Bahnhof Blaschkoallee und S-Bahnhof Baumschulenweg).
- Flächenvorhaltung entlang der Verkehrslösung Späthsfelde, zur optionalen Realisierung einer Straßenbahn in einer zweiten Stufe.
- Der Busverkehr soll direkt die zentralen Quartiersbereiche erschließen und nach Möglichkeit bevorzugt werden.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Quartiersgaragen.
- Durch einen attraktiven Umweltverbund soll der Stellplatzschlüssel auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- Die Wohnbereiche sollen mit einer verkehrsberuhigten Erschließungsstruktur versehen werden.
- Ein attraktives und engmaschiges Fuß- und Radwegenetz soll alltagstaugliche Alternativen zum eigenen Pkw stärken. Das Quartier soll an das Radvorrangnetz des Landes Berlin angeschlossen und die geplante Radschnellverbindung Y-Trasse genutzt werden.



© CKSA GmbH

Im Quartier sollen attraktive Alternativen zur Nutzung des privaten Pkw im Umweltverbund angeboten werden. Dazu soll insbesondere eine hochwertige, leistungsfähige Bus-Erschließung beitragen. Der Umweltverbund bildet die Grundlage der Mobilität von Anwohnerinnen und Anwohnern, Beschäftigten sowie Be-

sucherinnen und Besuchern, während der MIV eine untergeordnete Rolle einnehmen soll. Der Wirtschaftsverkehr soll effizient und stadtverträglich abgewickelt werden. Um diese Ziele umsetzen zu können, ist eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung eine wesentliche Grundvoraussetzung.

Ziel ist eine möglichst optimale ÖPNV-Anbindung des gesamten Quartiers und die Erreichbarkeit der Wohnbebauung und des Gewerbes innerhalb eines Erschließungsradius von rd. 300 m entsprechend dem Nahverkehrsplan Berlin. Die zentrale ÖPNV-Trasse soll dabei über die Späthstraße führen, welche die zentralen Quartiersbereiche und auch die Baumschule erschließt. Durch die Verkehrslösung Späthsfelde wird die Späthstraße vom Durchgangsverkehr entlastet und ein leistungsfähiger Busverkehr ermöglicht. Der neue Schulstandort wird über Haltestellen am Königsheideweg erschlossen.

Entlang der Verkehrslösung Späthsfelde erfolgt eine Flächenvorsorge für eine Straßenbahnanbindung, die in der weiteren planerische Untersetzung zu konkretisieren ist.

Neben einer leistungsfähigen Bus-Anbindung werden flankierend weitere Mobilitätsangebote im Quartier zur Verfügung gestellt, die den Anwohnerinnen und Anwohnern, Beschäftigten, Besucherinnen und Besuchern eine autounabhängige Mobilität ermöglichen.

Radverkehr

Das VU-Gebiet soll in das Radverkehrsnetz des Landes Berlins integriert und möglichst direkt an übergeordnete Radverkehrsnetze (Radvorrang- und -ergänzungsnetz) angebunden werden. Eine durchgängige, sichere und barrierefreie Wegeführung sowie die sichtbare Priorisierung aktiver Mobilität im öffentlichen Raum sind dabei maßgebliches Ziel der Konzeption. Eine Kombination aus Fahrrad und S- oder U-Bahn wird als effizienteste Option angestrebt. Deshalb ist es wichtig, die Radwege zu den nur zwei Kilometer entfernten Bahnhöfen Blaschkoallee (U-Bahn) und Baumschulenweg (S-Bahn) auszubauen und an den Bahnhöfen für genügend sichere und komfortable Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu sorgen. Zentrales Element im Quartier sind zwei Hauptradrouten, die sich an der Verkehrslösung Späthsfelde treffen und die Anbindung im Norden an die geplante Radschnellverbindung (RSV „Y-Trasse“) sowie in die anderen Himmelsrichtungen an die bestehenden Nachbarquartiere sicherstellen. Im Quartiersinneren sollen verkehrsberuhigte Bereiche den Radverkehr stärken.

Fußverkehr

Die Belange des Fußverkehrs stellen einen wesentlichen Eckpfeiler der verkehrlichen Überlegungen dar. Durch verkehrsberuhigte Bereiche im Inneren des Quartiers werden Fußgängerinnen und Fußgänger in ihrer Mobilität gestärkt und ein attraktives, engmaschiges Wegenetz geschaffen.

Innere Erschließung / Motorisierter Individualverkehr

Für die innere Erschließung wird eine differenzierte Straßenraumhierarchie Grundlage des Konzeptes. Im Wohngebiet ist eine verkehrsberuhigte Erschließungsstruktur mit hoher Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr vorgesehen, im Gewerbegebiet eine leistungsfähige, klassisch hierarchisierte Straßenstruktur zur Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs. Durchgangsverkehre durch das Wohngebiet werden vermieden. Ein Erschließungsring über die bestehende Späthstraße und die Chris-Gueffroy-Allee dient als Quartiersstraße vorrangig der Anbindung der Mobility-Hubs mit integrierten Quartiersgaragen und als erforderliche Erschließung für Liefer- und Wirtschaftsverkehr, Ver- und Entsorgung sowie Einsatzfahrzeuge und für die zentrale Buserschließung. Die Quartiersstraße soll im Westen an einem vierarmigen, lichtsignalisierten Knotenpunkt gemeinsam mit dem nördlichen, eher gewerblich geprägten Teil an das übergeordnete Straßennetz leistungsfähig angeschlossen werden. Die Erschließung der Baumschule und des angrenzenden Mobility-Hubs erfolgt über die Chris-Gueffroy-Allee und Späthstraße. Die südlich gelegenen Quartiersbereiche sollen ebenfalls von der Quartiersstraße aus erschlossen werden. Im Süden soll der Ligusterweg für den MIV nicht mehr durchgebunden werden, um gebietsfremden Durchgangsverkehr zu vermeiden. Alle anderen Wege und Platzflächen sind dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Auch soll die Späthstraße von der Einmündung Königsheideweg / Baumschulenstraße / Verkehrslösung abgekoppelt werden, um den Kreuzungspunkt zu entlasten. Die Erschließung des Schulstandortes erfolgt über den Königsheideweg.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist im öffentlichen Straßenraum grundsätzlich kein reguläres Straßenparken vorgesehen. Ausnahmen sollen auf notwendige Funktionen wie Lieferverkehre, Kurzzeitbedarfe sowie Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen beschränkt bleiben. Private Kfz-Stellplätze werden dezentral und randseitig in Quartiersgaragen bzw. Mobility-Hubs organisiert, um die Innenbereiche weitgehend autofrei zu halten und Flächen für Aufenthalt, Grün und aktive Mobilität zu gewinnen. Bei den Standorten wurde darauf geachtet, dass sämtliche Wohnbebauung innerhalb eines 300 m Erschließungsradius zum

nächsten Mobility-Hub liegt und somit in gleichwertiger Entfernung zu den Haltestellen des ÖPNV. Die Zufahrten zu den Mobility-Hubs sind so angeordnet, dass eine Ein- und Ausfahrt über angrenzende Erschließungsstraßen erfolgt; eine Direktanbindung via Verkehrslösung ist nicht vorgesehen. In den Mobility-Hubs sollen zusätzlich Flächen für weitere, räumlich gebündelte Mobilitätsangebote (Carsharing, Lastenräder, Bikesharing, E-Scooter etc.) angeboten werden, um multimodale Wegeketten zu ermöglichen.

Der Stellplatzschlüssel soll entsprechend den Zielstellungen aus dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) reduziert werden. Dabei ist aufgrund der Insellage des Quartiers und der direkten Anbindung an die A 113 tendenziell von einer höheren Pkw-Dichte als bei anderen Standorten mit direktem schienenengebundenen ÖPNV-Anschluss auszugehen. Im weiteren Planungsverlauf werden Maßnahmen entwickelt, um ausreichend Flächen in den Quartiersgaragen vorzuhalten. Auch die Übertragbarkeit bzw. Ausgestaltung für gewerbliche Nutzungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

PLANERISCHE KENNZIFFERN STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT

Nutzung	Fläche [ha]	Fläche [ha]
Wohnen Bestand		7,7
Wohnen (Bruttobauland)		12,9
Gewerbe (Bruttobauland)*		12,2
Bildung / Sport		3,9
Schule / Sport	3,2	
Zusatz Sport	0,3	
Kita's	0,4	
Kernfläche Späth'sche Baumschule		2,8
Arboretum		3,8
Biotope (Bestand)		0,7
Kleingärten (gesichert nach KEP)		1,8
Bestand	1,8	
Eingriff	-0,1	
Ausgleich	0,1	
Kleingärten (Land Berlin)		8,8
Bestand	8,8	
Eingriff	-2,1	
Ausgleich	2,1	
Kleingärten (privat)		8,9
Bestand	8,9	
Eingriff	-0,2	
Ausgleich	0,2	
Ausgleichsflächen		9,8
Bestand	5,6	
Eingriff	-0,4	
Neu	4,6	
Öffentliche Grünflächen		12,2
Bestand	3,9	
Neu**	8,3	
Verkehrsflächen (Bestand und Verkehrslösung)		14,9
VU-Gebiet Gesamt		100,4

* inkl. rd. 1,9 ha Edwirtschaft und Großhandel der Späth'schen Baumschulen

** hiervon rd. 3,0 ha wohnungsnahes Grün, 3,5 ha siedlungsnahes Grün und 0,5 ha Spielplatzflächen

Impressum

Bearbeitung

complan Kommunalberatung GmbH

Ina Zerche (Projektleitung)
Ulrike Engelke (Stellv. Projektleitung)
Felix Lang
David Seitz

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Karsten Hanke
Verena Kramer

gruppe F | Freiraum für alle GmbH

Gabriele Pütz
Christine Schwemmer

STRATMO Strategische Mobilitätsplanung Rammert & Hausigke GbR

Alexander Rammert
Chiara Stix

CKSA GmbH

Victor Joosten

FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB

Vicky Kirchen

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH

Markus Liebig

Beauftragung, Begleitung und Redaktion

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt

Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Francesco Marco Tommasino (Projektleitung)

(030) 90173-4223 / francesco-marco.tommasino@senstadt.berlin.de

Hans-Jürgen Koch

(030) 90173-4208 / hans-juergen.koch@senstadt.berlin.de

Elvan Alanbay

(030) 90173-4216 / elvan.alanbay@senstadt.berlin.de

Julia Wendland

(030) 90173-4238 / julia.wendland@senstadt.berlin.de

Titelbild / Abbildung

Foto: © Copyright: CKSA GmbH

