

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue

Der Senat von Berlin
- Stadt II W 16 -
Tel.: 90173 4824

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über

Städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

1. Begründung

a) Zusammenfassung

Mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue wird die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue im Ortsteil Blankenfelde (Bezirk Pankow) räumlich und konzeptionell konkretisiert. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 73 ha, davon etwa 59 ha Entwurfsgebiet, für welches ein städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren in Form eines mehrstufigen Wettbewerbs- und Werkstattverfahren einschließlich umfangreicher Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Das Ergebnis dieses städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahrens – der Siegerentwurf vom Büro HOSOYA SCHAEFFER ARCHITECTS und AgenceTer.de GmbH Landschaftsarchitekten – bildet die Grundlage für den städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan.

Der Rahmenplan bildet die fachübergreifende Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers und dient als Orientierungsrahmen für die funktionale Masterplanung sowie die anschließenden Bauleitplanverfahren. Er stellt die entscheidenden städtebaulichen Entwicklungsziele für die künftige Nutzungsstruktur, die Freiraumentwicklung, die Erschließung, die soziale Infrastruktur sowie die Anforderungen an Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Mobilität dar. Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit rd. 5.000 Wohnungen, den hierfür erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, wohnortnahen Versorgungsangeboten, einem leistungsfähigen ÖPNV-Angebot, einer notwendigen MIV-Erschließung sowie großzügigen öffentlichen Grün- und Freiräumen. Von den rd. 5.000 Wohnungen werden ca. 70 %, also ca. 3.500, durch die zwei städtischen Wohnungsunternehmungen HOWOGE und Gesobau sowie ca. 30 %, also ca. 1.500, durch gemeinwohlorientierte Dritte, insbesondere Genossenschaften, errichtet. Aufgrund der Vorgaben des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung, welches einen Anteil von 30 % förderfähigen Wohnraum vorschreibt, wie auch die darüber hinaus gehenden Kooperationsvereinbarungen des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsunternehmungen, die einen Anteil von 50 % förderfähigen Wohnraum vorschreiben, ist damit für das gesamte Stadtquartier von einem Anteil von knapp 35 % förderfähigen Wohnungen - also mind. 1.750 Wohnungen - auszugehen.

b) Hintergrund

Berlin steht weiterhin vor der Aufgabe, ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereitzustellen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 benennt hierfür neben der Innenentwicklung die Entwicklung neuer Stadtquartiere als wesentlichen Baustein der gesamtstädtischen Wohnungsversorgung. Die Elisabeth-Aue gehört zu den hierfür identifizierten Potenzialflächen und stellt eines der Neuen Stadtquartiere des Landes Berlin dar.

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Pankow. Mit seiner Größe, dem hohen Anteil landeseigener Flächen sowie der vorgesehenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines integrierten Stadtquartiers mit einem hohen Anteil dauerhaft bezahlbaren Wohnraums.

Ziel der Entwicklung ist die Realisierung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers, in dem Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, wohnortnahe Versorgung, Freiraumentwicklung, Mobilität sowie Maßnahmen der Klimaanpassung und des Naturschutzes von Beginn an integriert geplant werden. Dabei werden die landschaftlichen und naturräumlichen Qualitäten des Gebiets berücksichtigt.

Die Bebauung konzentriert sich auf den südlichen Teil des Plangebiets, während die nördlich der Grabens 5 angrenzenden Offenlandbereiche dauerhaft als Freiraum gesichert und ökologisch aufgewertet werden.

c) Aufgabe des Rahmenplans

Der Rahmenplan stellt die informelle städtebauliche Zielkonzeption für die Entwicklung der Elisabeth-Aue dar. Er konkretisiert die räumliche Struktur des Neuen Stadtquartiers und führt die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Zielsetzungen in einem integrierten Gesamtkonzept zusammen.

Als interdisziplinäres Planungsinstrument schafft der Rahmenplan eine abgestimmte Grundlage für die weitere Planung und legt wesentliche Setzungen für weitere Planungen fest. Er bildet den räumlichen und konzeptionellen Orientierungsrahmen für die funktionale Masterplanung sowie für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren. Gleichzeitig stellt er sicher, dass die unterschiedlichen Anforderungen an Wohnungsbau, Freiraumentwicklung, Mobilität, soziale Infrastruktur, Klimaanpassung und Umweltbelange bereits in einem frühen Planungsstadium aufeinander abgestimmt werden.

d) Erarbeitung- und Abwägungsprozess / Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rahmenplan basiert auf einem vorgeschalteten zweistufigen Wettbewerbs- und kooperativen Werkstattverfahren zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualifizierung des Plangebiets.

In der ersten Verfahrensstufe wurde nach den Grundsätzen der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) ein anonymer städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Zwölf Planungsteams erarbeiteten unterschiedliche Lösungsansätze für die Entwicklung des Plangebiets. Das Preisgericht wählte vier Entwürfe aus, die aufgrund ihrer städtebaulichen, freiraumplanerischen und funktionalen Qualitäten für die weitere Bearbeitung empfohlen wurden.

In der zweiten Verfahrensstufe wurden diese Entwürfe im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens unter Beteiligung der Fachverwaltungen, Sachverständigen, Vorhabenträger sowie des Preisgerichts weiterentwickelt und qualifiziert. Ergänzend fanden mehrere Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit statt. Dabei wurden die Planungsstände vorgestellt sowie Hinweise und Anregungen aufgenommen und im weiteren Planungsprozess geprüft.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens sowie die im Beteiligungsprozess gewonnenen Erkenntnisse wurden in die Erarbeitung des Rahmenplans einbezogen. Grundlage des Rahmenplans ist der vom Preisgericht ausgewählte Siegerentwurf, dessen wesentliche städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten unter Berücksichtigung der Ergebnisse des weiteren Qualifizierungsprozesses fortentwickelt wurden.

e) Inhalte des städtebaulich-freiraumlichen Rahmenplans

Der Rahmenplan stellt die städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen für die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue dar. Grundlage ist das Leitbild der „Kiezlandschaft“, dass eine Verbindung von Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur, qualitativollen Freiräumen und der angrenzenden Landschaft zu einem eigenständigen Stadtrandquartier vorsieht.

Der Rahmenplan trifft wesentliche Aussagen zur städtebaulichen Struktur, zur Nutzungsverteilung, zur Freiraumorganisation, zur Erschließung und Mobilität sowie zu den Anforderungen an Klimaanpassung und ökologische Entwicklung.

Der Rahmenplan schafft damit die räumliche und konzeptionelle Grundlage für eine integrierte Entwicklung von Wohnen, Infrastruktur, Freiraum und Mobilität. Die weitere Konkretisierung der einzelnen Fachthemen erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten.

Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht ein gemischt genutztes Quartier mit rd. 5.000 Wohnungen vor. Die Entwicklung erfolgt als kompakte Siedlungsstruktur am Übergang zwischen Stadt und Landschaft.

Die Bebauung gliedert sich in vier Nachbarschaften, welche das räumliche und soziale Grundgerüst des Quartiers bilden. Jede Nachbarschaft erhält einen eigenen identitätsstiftenden Mittelpunkt in Form eines öffentlichen Angers

Die Nachbarschaften werden durch übergeordnete Grün- und Wegeverbindungen miteinander verbunden und bilden gemeinsam mit dem Quartierszentrum die funktionalen Schwerpunkte des Neuen Stadtquartiers. Das Quartierszentrum übernimmt eine zentrale Versorgungs- und Identitätsfunktion und bündelt unter anderem Angebote der Nahversorgung, soziale Nutzungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Neben den Wohnnutzungen werden Flächen für soziale Infrastruktur, insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, sowie ergänzende Nutzungen für Versorgung, Dienstleistungen, Kultur und Gewerbe vorgesehen. Die Anordnung der Nutzungen folgt dem Prinzip einer Stadt der kurzen Wege.

Freiraumstruktur und Landschaftsentwicklung

Der Freiraum bildet ein wesentliches Ordnungsprinzip der Quartiersentwicklung. Die Landschaft wird als prägendes Element der städtebaulichen Struktur verstanden. Ein zusammenhängendes Netz aus Grünfugen, Quartiersparks und Angern verbindet die einzelnen Nachbarschaften miteinander und stellt die Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum der Blankenfelder Feldmark her.

Die Freiraumstruktur übernimmt neben der Funktion als Aufenthalts- und Erholungsraum auch ökologische Funktionen. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung von Lebensräumen für Flora und Fauna, die Sicherung von

Biotopverbindungen sowie die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Rahmenplan berücksichtigt insbesondere die sensible Lage des Plangebiets am Übergang zwischen Siedlungsbereich und Offenlandschaft. Die nördlich angrenzenden Landschaftsräume werden in ihrer ökologischen Funktion erhalten und weiterentwickelt.

Ein wesentliches Ziel des Rahmenplans ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Durch die kompakte Anordnung der Baufelder und die Ausbildung eines zusammenhängenden Netzes aus Grünfugen, Angern und Landschaftsräumen wird ein hoher Anteil unversiegelter Flächen gesichert. Der angestrebte Versiegelungsgrad liegt bei maximal 50 Prozent des Gesamtgebiets.

Klima, Nachhaltigkeit und Regenwasserbewirtschaftung

Eine wesentliche Grundlage des Rahmenplans ist die Entwicklung eines klimaangepassten und ressourcenschonenden Quartiers. Die städtebauliche Struktur und die Freiraumplanung berücksichtigen Anforderungen an Klimaanpassung, insbesondere im Hinblick auf zunehmende Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregenereignisse.

Die Entwicklung folgt dem Prinzip einer blau-grünen Infrastruktur und einer wassersensiblen Quartiersgestaltung. Ziel ist es, Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten, zu nutzen, zu verdunsten und zu versickern. Hierzu werden Retentions- und Versickerungsflächen sowie multifunktional nutzbare Freiräume vorgesehen.

Durch die Vernetzung von Grünräumen, eine klimaangepasste Freiraumgestaltung, die Sicherung von Luftaustauschbahnen sowie eine Begrenzung versiegelter Flächen werden die Voraussetzungen für ein klimaresilientes Quartier geschaffen.

Erschließung und Mobilität

Die Erschließungs- und Mobilitätsstruktur des Rahmenplans folgt dem Leitbild eines autoarmen und auf den Umweltverbund ausgerichteten Stadtquartiers. Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität sowie für sichere und qualitätsvolle öffentliche Räume zu schaffen.

Der öffentliche Personennahverkehr bildet das Rückgrat der Quartierserschließung. Wesentliche Grundlage ist die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinien M1 und 50, durch die das Quartier an das bestehende Berliner Verkehrsnetz angebunden wird. Ergänzend wird ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegeverbindungen entwickelt, das die einzelnen Nachbarschaften miteinander sowie mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen verknüpft.

Der motorisierte Individualverkehr wird auf ein quartiersverträgliches Maß begrenzt und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in den Randbereichen in sogenannten Mobility Hubs gebündelt, welche

nehmen neben der Aufnahme dem ruhenden Verkehr ergänzende quartiersbezogene Nutzungen wahrnehmen.

Die innere Quartiersstruktur wird durch eine verkehrsberuhigte Erschließung sowie durch attraktive öffentliche Aufenthalts- und Bewegungsräume geprägt, die insbesondere dem Fuß- und Radverkehr fördern sowie gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen.

Nächste Schritte der Planung und Vorbereitung der Umsetzung

Mit dem Beschluss des Rahmenplans wird die Grundlage für die weiteren Planungsschritte geschaffen.

Auf Basis des Rahmenplans wird die funktionale Masterplanung erarbeitet, in der die städtebaulichen Zielsetzungen mit den Anforderungen der Fachplanungen – insbesondere in den Bereichen Mobilität, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Klima, Freiraum sowie soziale Infrastruktur – zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit vertieft werden.

Parallel werden die bauleitplanerischen Verfahren vorbereitet und fortgeführt.

Die Umsetzung des Stadtquartiers erfolgt abschnittsweise. Die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche wird unter Berücksichtigung der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur sowie der verkehrlichen Erschließung vorbereitet. Für Teilflächen ist eine Vergabe an Genossenschaften und weitere gemeinwohlorientierte Akteure vorgesehen, um eine vielfältige Eigentümer- und Trägerstruktur sowie eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung zu unterstützen.

2. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Aus dem Beschluss des Rahmenplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen. Der Rahmenplan entfaltet als informelles Planungsinstrument keine unmittelbare Rechtswirkung. Etwaige Investitions- und Baukosten entstehen erst im Zuge der späteren Umsetzung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue sowie nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden Senatsvorlage.

3. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch den Beschluss des Rahmenplans entstehen dem Land Berlin keine zusätzlichen unmittelbaren Ausgaben.

Die Kosten für die Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens sowie für die Erarbeitung des Rahmenplans werden von der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH als Ausloberin und Auftraggeberin getragen.

Etwaige finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsphasen, insbesondere der Masterplanung, der Bauleitplanung sowie der späteren Realisierung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Über diese wird im jeweiligen Fach- und Haushaltszusammenhang gesondert entschieden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

5. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Rahmenplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als zentrale Zielsetzungen für die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Übergang zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft kommt einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und landschaftsverträglichen Entwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Mit dem Rahmenplan werden die konzeptionellen Grundlagen für ein klimaresilientes Stadtquartier geschaffen, das auf die zunehmenden Herausforderungen durch Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregenereignisse reagiert. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Entwicklung eines zusammenhängenden blau-grünen Freiraumsystems, das Freiraumfunktionen, Klimaanpassung, Biodiversität und Regenwasserbewirtschaftung miteinander verbindet.

Die Planung verfolgt das Ziel einer möglichst abflusslosen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Quartiers. Durch dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung sowie durch die Entwicklung von Retentionsräumen soll ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser im Quartier ermöglicht und zugleich ein Beitrag zur Stärkung des angrenzenden Landschaftsraums geleistet werden. Insbesondere die Weiterentwicklung des Grabens 5 zu einer wechselfeuchten Retentionslandschaft eröffnet die Möglichkeit,

die Wasserressourcen des neuen Quartiers für die ökologische Entwicklung des Landschaftsraums nutzbar zu machen.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Struktur unterstützt zudem die Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen. Durch die Vernetzung von Grünflächen, die Sicherung von Durchlüftungsbeziehungen, die Schaffung verschatteter Aufenthaltsbereiche sowie die Integration klimaaktiver Vegetationsstrukturen werden wichtige Voraussetzungen für ein klimaangepasstes Wohnumfeld geschaffen. Gleichzeitig trägt die Entwicklung vielfältiger Grün- und Freiräume zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Stärkung ökologischer Funktionen bei.

Darüber hinaus schafft der Rahmenplan die räumlichen Voraussetzungen für eine klimaverträgliche Mobilität durch die Orientierung auf den Umweltverbund, insbesondere durch die geplante Straßenbahnanbindung sowie attraktive Fuß- und Radverkehrsverbindungen. Auch die Anforderungen an eine energieeffiziente und ressourcenschonende Quartiersentwicklung werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung kann auf der Grundlage vorliegender Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass sich die Situation im Plangebiet selber – insbesondere am Tage – eher verbessern und für die Nachbarschaft nicht wesentlich verändern wird.

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung. Die konkrete Ausgestaltung und rechtliche Sicherung der klima- und umweltbezogenen Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten, insbesondere im Rahmen der funktionalen Masterplanung, der Bauleitplanung sowie der erforderlichen Fachplanungen.

Berlin, den 29.09.2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

