

Stadt behutsam
weiterbauen im

Blankenburger Süden

Dritte Ausgabe zum Städtebaulichen
Rahmenplan und zum Struktur- und
Nutzungskonzept





Blick Richtung Innenstadt

© Dirk Lauber, 2019

Liebe Leserinnen und Leser,

zwischen November 2019 und September 2020 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren für das neue Stadtquartier Blankenburger Süden durchgeführt. Vier interdisziplinäre Teams, die mit vier unterschiedlichen Grundhaltungen und Entwurfsansätzen an die Planungsaufgabe herangegangen sind, haben in diesem Werkstattverfahren Ideen und Visionen für den Blankenburger Süden entworfen und städtebauliche Planungen erarbeitet. Das Empfehlungsgremium hat der Senatsverwaltung empfohlen, mit den beiden städtebaulichen Entwürfen der Teams yellow z / bgmr und Cityförster / Felixx weiterzuarbeiten und aus deren beiden Testplanungen einen gemeinsamen städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln. Dieser ist als Grundlage für ein Struktur- und Nutzungskonzept zu verwenden.

Die Senatsverwaltung folgte den Vorschlägen des Empfehlungsgremiums und hat im Dezember 2020 mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes wie auch des Struktur- und Nutzungskonzeptes – Grundlage für die Fortsetzung und den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen – begonnen.

Da öffentliche Veranstaltungen weiterhin nicht möglich sind, werden die bisherigen Arbeitsergebnisse nun im Internet und in dieser Planungszeitung veröffentlicht. Ihre Anmerkungen und Hinweise zum Struktur- und Nutzungskonzept können Sie uns über die Beteiligungsplattform mein.berlin, per E-Mail (blankenburgersueden@sensw.berlin.de) oder per Post (siehe Seite 16) mitteilen.

Lesen Sie auf den folgenden Seiten, wie sich die städtebauliche Planung und das Struktur- und Nutzungskonzept entwickelt haben. Außerdem finden Sie in dieser Zeitung auch Informationen zum Projekt „Alte Gärtnerei“, für das im Sommer 2021 ein Wettbewerbsverfahren beginnen soll.

Viel Interesse beim Lesen!

Inhalt

- Seite 3** Rückblick Werkstattverfahren
- Seite 4** Rahmensetzung Doppelknoten-Lösung
- Seite 6** Rahmensetzung Straßenbahn-Betriebshof
- Seite 7** Rahmensetzung Neues Zentrum
- Seite 8** Städtebaulicher Rahmenplan
- Seite 13** Struktur- und Nutzungskonzept
- Seite 16** Wie geht es nun weiter?
- Seite 17** Wohnungsbauprojekt „Alte Gärtnerei“
- Seite 20** Was passiert sonst noch im VU-Gebiet?

Impressum

Herausgeberin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,
www.stadtentwicklung.berlin.de

Bearbeitung:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:
Nicole Stiemert
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz:
Christian Ostendorf, Holger Kölling-Orb

Grafik und Layout:

Urban Catalyst GmbH: Theresa Kalmer, Klara Herrmann

Druck:

BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH,
www.berliner-zeitungsdruck.de

Berlin, April 2021

Hinweise

Der Blankenburger Süden im Internet

Wenn Sie sich über das Projekt informieren oder die digitale Fassung dieser Zeitung herunterladen möchten, besuchen Sie uns unter www.berlin.de/blankenburger-sueden.

Anmeldung zum Newsletter

Für den Erhalt des vier Mal im Jahr erscheinenden Newsletters zum Projekt „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ melden Sie sich über den oben genannten Internetauftritt an.

Angebot Vor-Ort-Büro

Zur persönlichen Besprechung Ihrer Anliegen kommen Sie gerne donnerstags in unser Vor-Ort-Büro in Alberts Wäscheservice, Bahnhofstraße 32, 13129 Berlin. Vereinbaren Sie dazu bitte einen Termin unter 0151 21 01 43 96 (telefonische Erreichbarkeit Montag – Freitag zwischen 9:00 und 15:00 Uhr).

Rückblick aufs Werkstattverfahren

Das kooperative städtebauliche Werkstattverfahren zum neuen Stadtquartier war in vielerlei Hinsicht ein großer Erfolg: Die vier Planungsteams haben entsprechend der ausgeschriebenen Lose vier unterschiedliche Testplanungen unter der Maßgabe der vorab festgelegten Rahmenseetzungen für den Blankenburger Süden entwickelt.

Dabei unterscheiden sich die Entwürfe nicht nur im Hinblick auf die entwickelten Leitideen und Visionen, sondern auch hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Nutzungsverteilung. Ein gutes Beispiel ist die Verortung der gewerblichen Bauflächen, die mal im Norden und Süden, mal im Osten oder Westen des Planungsgebiets ausgewiesen wurden. So konnten die Vor- und Nachteile der jeweiligen Lage im Gesamtkontext des geplanten neuen Stadtquartiers mit den verschiedenen Beteiligten – Projektbeirat, Empfehlungsgremium, Sachverständigen und den Planungsteams selbst – erörtert und diskutiert werden.

Mit Hilfe der städtebaulichen Testplanungen wurden zudem die ambitionierten Rahmenseetzungen und Anforderungen an das Plangebiet überprüft und erstmals in ein bzw. vier Gesamtbilder gegossen. Alle vier Entwürfe haben ihre Besonderheiten, Stärken und Schwächen. Das wurde auch in den verschiedenen Diskussionsformaten – online und im Projektbeirat – deutlich. Das Empfehlungsgremium hatte letztlich die Aufgabe, die Entwürfe unter dem Eindruck der Diskussionsbeiträge fachlich zu bewerten und Empfehlungen für den weiteren Umgang mit den Entwürfen an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu formulieren.

Auf Basis der Empfehlungen wurde im weiteren Prozess ein Struktur- und Nutzungskonzept für das neue Stadtquartier erarbeitet. Vom Empfehlungsgremium wurde vorgeschlagen, dieses auf der Grundlage zweier Testplanungen und unter Mitwirkung der beiden Planungsteams yellow z/bgmr und Cityförster/Felixa zu entwickeln. Vor diesem Entwurfsprozess konnten weitere Rahmenseetzungen konkretisiert werden. Die Pandemie hatte dem Werkstattverfahren eine eigene Zeitplanung auferlegt; das Werkstattverfahren endete offiziell erst im September 2020.



Hybride Abschlusspräsentation im Werkstattverfahren

© Jörg Farys, September 2020

Seit Mai 2020 haben sich folgende Rahmenbedingungen konkretisiert: Die Standortsuche für den dringend erforderlichen Straßenbahnbetriebshof im Nordosten wurde abgeschlossen; er soll nunmehr im Gewerbegebiet Heinersdorf errichtet werden. Außerdem haben die verkehrlichen Untersuchungen für die Doppelkreuzung im Norden der Heinersdorfer Straße ergeben, dass der Blankenburger Pflasterweg verlegt und bis zum S-Bahnhof Blankenburg geführt werden muss. Auch die Empfehlung zur Verortung des Zentrums im Norden des neuen Stadtquartiers Richtung Blankenburg bedurfte weiterer Untersuchungen.

Seit Ende März 2021 liegen sowohl der überarbeitete städtebauliche Testentwurf der beiden Teams als auch das Struktur- und Nutzungskonzept für das Plangebiet im Entwurf vor. Auf den folgenden Seiten finden Sie Informationen zu den aktualisierten Rahmenseetzungen, zum städtebaulichen Rahmenplan und dem daraus abgeleiteten Struktur- und Nutzungskonzept.



Untersuchte Varianten zur Auflösung des verkehrlich problematischen Doppelknotens (Variante 1-5 von links nach rechts)

© SenUVK / VMZ, 2021

Die **Variante 2** (Neuer Vollknoten in Höhe Blankenburger Pflasterweg) weist durch die Bündelung der Verkehrsströme – ähnlich wie die Variante 1 (Kreisverkehr) – eine gute Leistungsfähigkeit auf. Allerdings würde auch die Variante 2 (Neuer Vollknoten Höhe Blankenburger Pflasterweg) eine Verlegung des Retentionsbodenfilters, mit den vorab dargestellten Problemen, zur Folge haben.

Die **Variante 3** (Querschnittsaufweitung) und **Variante 4** (Vergrößerung Knotenpunktabstand) erwiesen sich in den Betrachtungen, aufgrund der starken Ost-West-Verkehrsströme, als nicht leistungsfähig. Sie würden damit keine Verbesserung der heutigen Situation darstellen.

Die **Variante 5** (Neuer Vollknoten Höhe der geplanten Straßenbahntrasse) zeigt die gleichen Vorteile wie die Variante 1 (Kreisverkehr) und 2 (Neuer Vollknoten in Höhe Blankenburger Pflasterweg). Mit der Auflösung des Doppelknotens südlich von Alt-Blankenburg und der Bündelung der Verkehrsströme in dem weiter südlich liegenden, neuen Knotenpunkt, würde sich die Leistungsfähigkeit in allen umliegenden Straßen erheblich verbessern. Zudem würden die Eingriffe in Bestandsanlagen, durch die Bündelung der Straße[nbahn] und der Radwegeverbindungen in Richtung S-Bahnhof Blankenburg, im Vergleich zu den Varianten 1 bis 4 deutlich minimiert werden. Die Anzahl der direkt betroffenen Parzellen wäre bei der Variante 5 am geringsten.

Vorzugsvariante

In der Gesamtschau der Betrachtung ergibt sich deshalb der **neue Vollknoten in Höhe der geplanten Straßenbahntrasse** (Variante 5) als Vorzugsvariante für die weitere Planung. Sie ist daher auch als aktualisierte Rahmenbedingung in die städtebauliche Qualifizierung des geplanten Stadtquartiers Blankenburger Süden eingeflossen. Nach einem notwendigen Beschluss durch den Senat könnte die Planung – bereits vor einem geplanten Senatsbeschluss zum Stadtquartier Blankenburger Süden – vorangetrieben werden, um die heutigen Verkehrsprobleme schneller zu lösen.

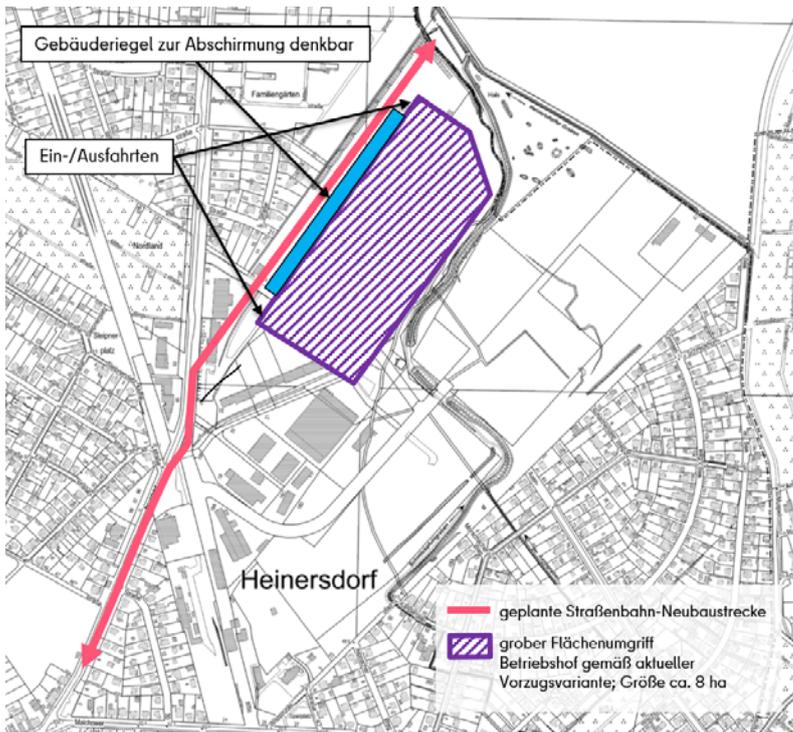
Mit der gewählten Variante 5 wird der seit Jahren mit Nachdruck gestellten Forderung, die in diesem Bereich bestehenden Verkehrsprobleme zu lösen, Rechnung getragen. Der Rückstau in Richtung Alt-Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz sowie die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen werden mit dieser Lösung, unter den geringstmöglichen Eingriffen in den Bestand, der Vergangenheit angehören.

Mit der neuen Straßenverbindung wird der Durchgangsverkehr aus der heutigen Bahnhofstraße zwischen Heinersdorfer Straße und S-Bahnhof Blankenburg – bei Aufrechterhaltung des Busverkehrs sowie der Erschließungsfunktion für Anliegende – herausgenommen. Dadurch kann die Bahnhofstraße in der bestehenden Querschnittsbreite zugunsten des Aufenthaltes sowie des Rad- und Fußverkehrs aufgewertet werden. Für den Ortskern Blankenburg bedeutet das eine erhebliche Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung S-Bahnhof. Damit bietet diese Planung die Chance, die heute mangelhaften Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr im gesamten Umfeld an die heutigen Anforderungen anzupassen.



Die Vorzugsvariante bündelt Straße, Straßenbahn und Radwegeverbindung zum S-Bahnhof Blankenburg

© SenUVK / VMZ, 2021



Straßenbahn-Betriebshof Heinersdorf

© SenUVK / SenStadtWohn, 2021

Straßenbahn-Betriebshof im Berliner Nordosten

Zur Erweiterung des Mobilitätsangebots muss das ÖPNV-Netz ausgebaut werden – unter anderem mit neuen Straßenbahnlinien und mit dichteren Takten und längeren Zügen auch auf bestehenden Linien. Hierfür wird im Nordosten Berlins ein neuer Betriebshofstandort benötigt, da die vorhandenen Betriebshofkapazitäten ausgeschöpft sind. Seit Ende September 2020 steht nun ein Vorzugsstandort fest: Das Gewerbegebiet Heinersdorf.

Die im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchungen für den Betriebshof waren sehr umfangreich. Die Herausforderung war, ein geeignetes, mindestens sechs Hektar großes Gelände zu finden – und dass trotz massiver Flächenknappheit in Berlin. Nach Prüfung verschiedener Kriterien, wie etwa Anbindung, Wirtschaftlichkeit oder Naturschutz, gab es schlussendlich zwei mögliche Standorte: Das Gewerbegebiet Heinersdorf und das Areal zwischen Autobahn A114 und Stettiner Bahn. Letzteres umfasst die Erholungsanlage Blankenburg. Deshalb fiel dieser Standort unter Berücksichtigung der sozialen Härten hinter dem Gewerbegebiet Heinersdorf zurück. Da sich der Standort nicht im Landeseigentum befindet, wird die BVG beauftragt, Ankaufverhandlungen mit den Eigentümern aufzunehmen.

Als Grundlage für eine Entscheidung über Lage, Größe und Zuschnitt des Grundstücks wurden verschiedene Varianten geprüft. Hierbei spielte die Möglichkeit zur Einordnung eines Gewerbebandes zwischen der Straßenbahntrasse und dem Betriebshof eine wichtige Rolle, das zum einen zusätzliche Gewerbeflächen schaffen kann, zum anderen aber auch einen zusätzlichen Lärmschutz darstellt. Im Ergebnis konnte ein ca. 8 ha großer Flächenumriss definiert werden. Das Gewerbeband und der Betriebshof sollen durch eine parallel zur Straßenbahn verlaufende Straße erschlossen werden.

Der neue Betriebshof bietet Platz für 80 Züge Straßenbahnen à 50-60 m Länge, eine Werkstatthalle mit Schwerpunktwerkstatt für schwere Instandhaltung, Büro- und Sozialgebäude sowie zwei Ein- und Ausfahrten (Anbindungen an das Streckennetz). Ein Bremsprüfgleis ist an diesem Standort nicht mehr notwendig, da am Standort UTR/TXL künftig ein solches Gleis eingerichtet werden kann. Etwaige Lärmschutzanforderungen werden durch eine Positionierung der Betriebs- und Werkstatthallen am östlichen Rand des Betriebshofes bzw. ggf. durch An- oder Überbauung der Abstellflächen erfüllt. Sofern zusätzliche Lärmschutzwände unvermeidbar sind, sollen diese ansprechend gestaltet sein, begrünt werden und sich in die Umgebung einfügen.

Für eine bessere städtebauliche Einordnung und Nutzung der Flächen wird geprüft, den Betriebshof teilweise mit anderen Nutzungen zu überbauen. Die Überbauung(en) sollen dabei möglichst bis zur äußeren Grenze des Betriebshofes gehen, damit diese auch eine städtebauliche Fassung für die angrenzenden Räume bieten und lärmschutzrelevant sind. Der Schmöckpflughafen, die daran angrenzenden Flächen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit sowie der begleitende öffentliche Weg einschließlich der Bepflanzung werden erhalten. Durch das erforderliche dezentrale Regenwassermanagement für den Betriebshof werden geeignete Maßnahmen geplant und Flächen auf dem Grundstück gesichert.

Mit der Entscheidung für den Standort im Gewerbegebiet Heinersdorf ist eine zentrale Grundlage für den ÖPNV-Ausbau im Nordosten und die Weiterentwicklung des Struktur- und Nutzungskonzeptes für den Blankenburger Süden getroffen worden. Die Fertigstellung des Betriebshofes wird zurzeit für 2029/2030 angestrebt.

Neues Zentrum im Blankenburger Süden

Jedes Quartier, jeder Kiez hat sein Zentrum, seinen Identifikationspunkt, seinen Begegnungsort. Je nach Größe der Quartiere unterscheiden sich die Zentren in ihrer Ausstattung: vom kleinen Kiezmarkt mit angeschlossenen Café über Nahversorgungseinrichtungen mit ergänzenden Dienstleistungen und Nachbarschaftszentrum bis hin zum großflächigen Einzelhandel mit Fachmärkten, Bildungseinrichtungen sowie zahlreichen sozialen und kulturellen Einrichtungen. In den gewachsenen Berliner Quartieren und Kiezen haben sich diese Zentrumsbereiche über Jahrzehnte entwickelt, verändert und etabliert. In neu entstehenden Stadtquartieren wird die Herausbildung solch zentraler Bereiche durch städtebauliche Strukturen, wie die Anlage von Plätzen und die Konzentration verschiedener, zentrumsrelevanter Nutzungen, befördert. Damit sich ein Zentrum aber auch als Identifikationsort und lebendiger Mittelpunkt eines Quartiers entwickeln kann, müssen hier nicht nur Einkaufsmöglichkeiten geschaffen, sondern noch viele weitere Nutzungen in diesem Bereich angesiedelt werden.

Im städtebaulichen Werkstattverfahren haben sich die Planungsteams in ihren Entwürfen auch mit der Frage zur Lage und Ausgestaltung eines neuen Zentrums im Quartier Blankenburger Süden auseinandergesetzt. In allen Testentwürfen wurde der Zentrumsbereich in der Mitte des neuen Quartiers verortet. Darüber hinaus wurden weitere kleinere Zentren im Quartier vorgeschlagen. Aus Sicht des Empfehlungsgremiums im Werkstattverfahren konnten die Entwürfe in der Zentrumsfrage noch nicht ausreichend Antworten liefern: Die Lage des Zentrums in der Mitte des neuen Quartiers schafft keine Vorteile für Alt-Blankenburg. Um auch für die dort Wohnenden ein attraktives Angebot aus Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen zu schaffen, sollte das Zentrum weiter nördlich im neuen Quartier liegen. Gleichzeitig würde die zentrale Lage auf dem ehemaligen Rieselfeld das vorhandene Nahversorgungszentrum im Ortskern Heinersdorf, das zukünftig gestärkt werden soll, schwächen.

Hinsichtlich der Nutzungsvielfalt hat das Empfehlungsgremium die Bedeutung von Bildungs- und kulturellen Einrichtungen für die Lebendigkeit eines Zentrums betont. Es sollte geprüft werden, inwiefern

Nahversorgung, Bildung und Kultur an einem Standort vereint werden können. Um diese Empfehlungen fachlich zu stützen, wurden die Rahmenbedingungen für das neue Zentrum im Blankenburger Süden durch einen verwaltungsübergreifenden Austausch formuliert und durch ein Kurzgutachten überprüft:

- Das neue Zentrum soll im Norden des neuen Quartiers verortet werden, um ein gemeinsames Zentrum für Alt-Blankenburg und den Blankenburger Süden zu realisieren.
- Damit dies gelingen kann, müssen die Wegeverbindungen zwischen dem Ortskern Blankenburg und dem neuen Stadtquartier verbessert werden. Es müssen neue, attraktive Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr abseits der bestehenden Hauptverkehrsstraßen geschaffen werden.
- Das Zentrum sollte als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums entwickelt werden. Das heißt, es finden sich hier Lebensmittelgeschäfte (1 Discounter, 1 Vollsortimenter, 1 Biomarkt), ein Drogeriemarkt sowie kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Bäckerei, Fleischerei, Apotheke) wieder.
- Zur Schaffung eines multifunktionalen und lebendigen Zentrums sollten auch einzelhandelsergänzende Angebote, die zum Verweilen einladen, etabliert werden. Dazu zählen beispielsweise gastronomische Angebote, medizinische Dienstleistungen, Friseur, Reinigungen, Schlüsseldienste. Daneben sollten öffentliche Einrichtungen (z.B. Bürgeramt) sowie Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Zentrum bzw. zentrumsnah verortet werden. Diese tragen zu einer Belebung des Zentrums auch außerhalb des Geschäftszeiten bei.
- Der Zentrumsbereich sollte mit dem ÖPNV, dem Rad und zu Fuß gut erreichbar sein. Im Zentrum sollte sich mindestens eine Straßenbahnhaltestelle befinden. Der Autoverkehr soll im Zentrum keine Rolle spielen. Stellplätze sind in den Quartiersgaragen zu verorten.

Im Detail wird für den Blankenburger Süden nunmehr vorgeschlagen, das Quartierszentrum linienartig zwischen dem Gemeinschaftsschulstandort im Übergang nach Alt-Blankenburg und dem (räumlichen) Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers aufzuspannen. Die Länge dieser Zentrumslinie sollte dabei 300 Meter nicht überschreiten, da sonst die fußläufige Erlebbarkeit des Zentrums nur noch bedingt gegeben ist. An den jeweiligen Enden sollten die sogenannten Magnetbetriebe (Vollsortimenter, Lebensmittelgeschäfte) verortet werden. Man nennt diese Anordnung auch „Knochenprinzip“.

Vision für das neue Stadtquartier – Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan für den Blankenburger Süden zeigt eine mögliche Vision für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers. Die beiden Planungsteams yellow z mit bgmr Landschaftsarchitekten und Cityförster architecture + urbanism mit Felixx Landschaftsarchitekten haben in einem intensiven Arbeitsprozess ihre Testentwürfe aus dem Werkstattverfahren zu einem Entwurf zusammengeführt und weiter geschärft. Dabei wurden auch die Hinweise aus der Bürgerschaft und den Fachverwaltungen, die Empfehlungen aus dem Werkstattverfahren sowie die konkretisierten Rahmensetzungen berücksichtigt.

Leitbild „Landschaf(f)tStadt“

Die Kernaussage des Entwurfs ist, dass der Blankenburger Süden sich aus den vorhandenen Stadt- und Landschaftsräumen weiterentwickelt. Der Ort wird als produktive und vielfältige Stadtrandlandschaft, die zahlreiche Ökosystemleistungen übernimmt, interpretiert.

Die wesentlichen landschaftlichen Bezugspunkte sind die Malchower Aue und der als Hochpunkt wahrnehmbare Mörderberg genauso wie die Wassersysteme der Panke mit Schmöckpfuhl- und Fließgraben. Auch die verschiedenen kulturlandschaftlichen Elemente wie die ehemaligen Rieselfelder, Alleen und Baumreihen strukturieren den Ort. Das stadträumliche Leitbild beschreibt die Idee, dass „die Landschaft die Stadt schafft“ - ausgehend von den beschriebenen, lokalen Qualitäten: „Gewässer werden BachLand“ / „Äcker werden GartenLand“ / „Ruderal-Wald-Wildnis wird WaldLand“ / „Landschaftsränder werden PonyLand“.

Kreislaufsystem

Der neue Stadtteil folgt der Idee der Kreislaufwirtschaft. Er entwickelt dazu ein System aus materiellen und immateriellen Kreisläufen („Cycles“): Ziel ist es, einen Stadtteil zu schaffen, der einen erheblichen Beitrag zur Versorgung mit Wasser, Energie, Nahrung, zu einem umweltverträglichen Mobilitätssystem, zu ressourcenschonender Produktion und zu einem intensiven, sozialen Austausch leistet.

Dazu werden möglichst viele urbane Nutzungen vor Ort angeboten. Arbeiten und Wohnen, Nahversorgung und Freizeitangebote finden sich in fußläufiger Entfernung und machen lange Fahrten im Alltag überflüssig.

Wohnen mit der Landschaft

Das Quartier im Bereich der ehemaligen Rieselfelder bildet das Herz des neuen Blankenburger Südens. Es ist als kompaktes Quartier mit unterschiedlichen Wohnlagen angelegt. In zentraler Lage findet sich eine lebendige Mischung aus Versorgung und sozialer Infrastruktur, städtischen Wohnformen und neuen hochwertigen Arbeitsplätzen.

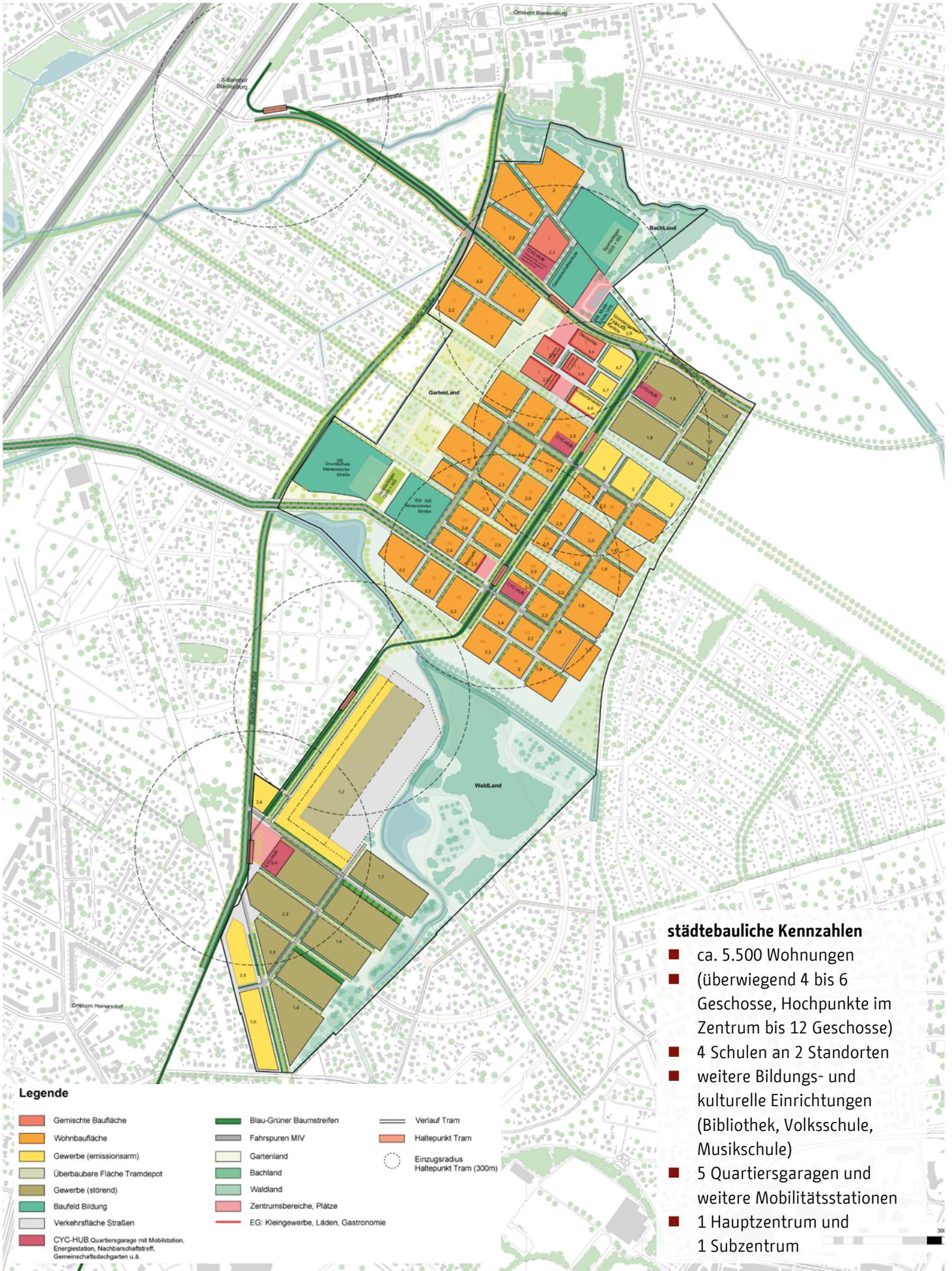
An den Rändern verbindet sich der neue Stadtteil über das GartenLand mit den bestehenden Nachbarschaften. Hier werden kompakte Wohnformen mit Bezug zu Klein- und Gemeinschaftsgärten, Freizeit- und Erholungsangeboten sowie Spiel- und Sportflächen vorgesehen.

Im Übergang zur Kulturlandschaft im Osten entstehen im PonyLand neue Lagen für das Leben und Wirtschaften mit der Landschaft. Das BachLand definiert den Übergang über den Fließgraben nach Alt-Blankenburg auf neue Weise. Der Standort profitiert von den neuen Bildungs- und Versorgungsangeboten des neuen Stadtteils genauso wie von der Nähe zum historischen Ortskern Blankenburgs.

Anders Arbeiten

Insgesamt sind im Rahmenplan zwei Standort für Gewerbe vorgesehen:

Das Gewerbegebiet Heinersdorf wird zu einem Standort neuen Typs, der die vorhandenen Betriebe integriert und Spielräume für neue Produktionsräume schafft. Das Gebiet ist in die hochwertigen Biotopflächen und verwilderten feuchten Areale des WaldLands östlich des Schmöckpfuhlgrabens eingebettet. Je nach Lage im Quartier werden die Gewerbeflächen unterschiedlich behandelt. In der ersten Reihe am Auftaktplatz bietet das Quartier Gewerbeflächen mit repräsentativem Charakter. Entlang des Schmöckpfuhlgrabens bietet es eine aufgelockerte Grundstruktur, die es erlaubt, den neuen Produktionsstandort ähnlich einem Campus mit dem WaldLand zu verzahnen.



städtebauliche Kennzahlen

- ca. 5.500 Wohnungen
- (überwiegend 4 bis 6 Geschosse, Hochpunkte im Zentrum bis 12 Geschosse)
- 4 Schulen an 2 Standorten
- weitere Bildungs- und kulturelle Einrichtungen (Bibliothek, Volksschule, Musikschule)
- 5 Quartiersgaragen und weitere Mobilitätsstationen
- 1 Hauptzentrum und 1 Subzentrum

Im Gewerbegebiet Heinersdorf wird auch der neue Straßenbahnbetriebshof für den Nordosten Berlins liegen. Der Betriebshof wird im Westen und Süden von einem Gewerbeband eingefasst. Auf dem Dach des Betriebshofes könnten zusätzlich weitere Flächen für Gewerbe- oder Freizeitnutzungen entstehen.

Der zweite Gewerbebestandort befindet sich am nordöstlichen Rand des ehemaligen Rieselfeldes mit Anbindung an den Blankenburger Pflasterweg. In direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum bietet er die Chance, in der hoch erschlossenen Lage verdichtete Gewerbeformen wie Gewerbehöfe mit aufzunehmen. Die vorhandenen Alleen trennen den Gewerbebestandort von den benachbarten Wohnbebauungen und verbinden ihn zugleich mit den besonderen Freiraumqualitäten des Quartiers, einschließlich der nahen offenen Feldflur.

Die Gewerbegebiete können mit einem „CYC-Profil“ entwickelt werden, d.h. vorrangig durch Betriebe genutzt werden, die einen Bezug zum Thema „Kreislaufwirtschaft“ haben (z.B. kreislaufgerechte Produktion, Herstellung von Recycling Produkten, Baustoff-Börse etc.). Die Zonierung erfolgt nach

dem Prinzip der Emissionskaskade: Die Bereiche mit geringem Abstand zu Wohnnutzungen sind der wohnverträglichen, „urbanen“ Produktion (emissionsarm, u.a. Handwerk, Manufakturen, digital basierte Produktion) vorbehalten. Die übrigen Teilgebiete sind für größere Produktionsbetriebe mit flexibler Parzellierung vorgesehen.

Landschaft

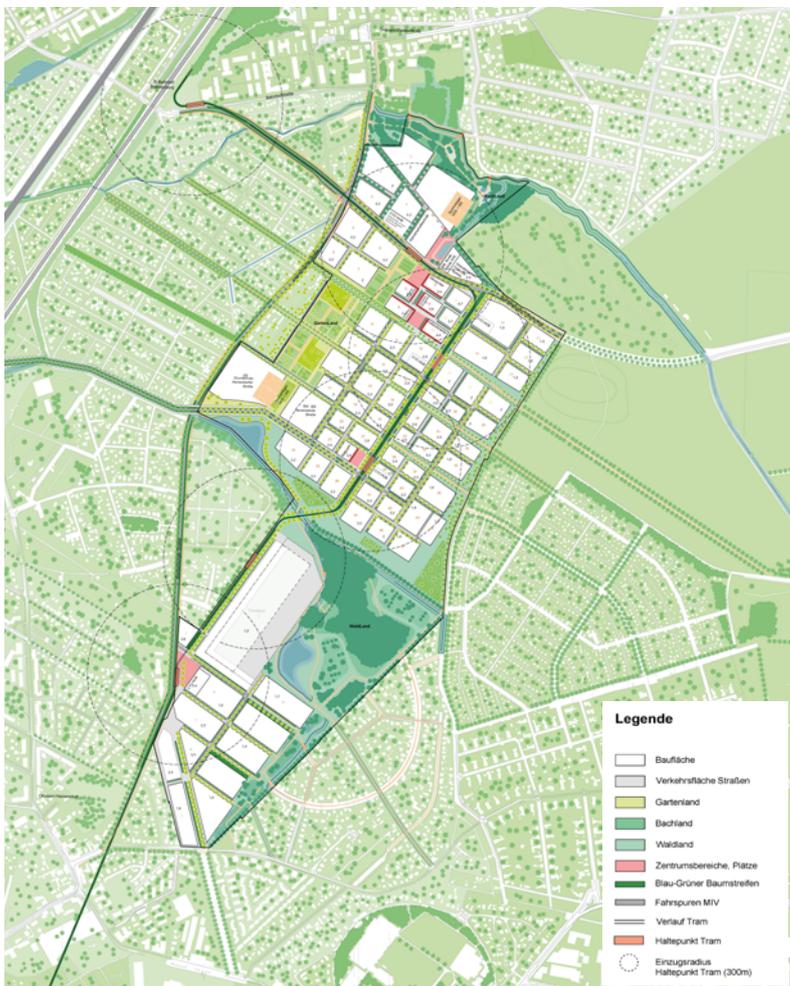
Die Bach-, Garten- und WaldLandschaften sind die prägenden Freiraumelemente. Zusammen mit dem PonyLand als Übergangsbereich zur Offenlandschaft bilden sie ein Landschaftsnetzwerk, das eng mit den neuen Siedlungsbereichen verzahnt ist. Aus dem Bestand abgeleitete Qualitäten werden zu eigenständigen, landschaftlichen Profilen weiterentwickelt:

Der Übergangsbereich nach Blankenburg als BachLand entlang des Fließgrabens bietet beste Möglichkeiten für weitere Bildungs- und Freizeitnutzungen (u.a. Gemeinschaftsschule, VHS, Bibliothek, Musikschule) am Fließgewässer. Die Anbindung des Blankenburger Dorfkerns kann über eine Wegeverbindung zur Straße Am Fließ für zu Fuß Gehende und Radfahrende hergestellt werden.

Das GartenLand versteht sich als Verbindung mit den bestehenden Nachbarschaften, z.B. zu der Erholungsanlage Blankenburg. Hier werden Flächen für Klein- und Gemeinschaftsgärten, Freizeit- und Erholungsangebote sowie Spiel- und Sportflächen angeboten. Auch die ungedeckten Sportanlagen und Pausenhofbereiche der angrenzenden Schulfreiflächen sind in diesen parkartigen Landschaftsraum eingebunden.

Die neuen Bau- und Freiraumflächen im PonyLand entstehen an der Schnittstelle zu großzügigen Grünlandflächen und urbanen Landwirtschaftsfeldern der Malchower Aue. Sie erlauben Nutzungsangebote in Richtung gemeinschaftlicher Landwirtschaft und ländlicher Lebensstile mit hohem Freizeiterlebniswert (z.B. Pferde-, Schaf-, Kleintierhaltung).

Das WaldLand bündelt die hochwertigen Biotopflächen und verwilderten feuchten Areale am Schmöckpühlgraben. Es sammelt außerdem überschüssiges Niederschlagswasser aus den in die Straßenräume integrierten Flächen der Niederschlagsbewirtschaftung.



Regenwassermanagement und Klimaanpassung

Im Blankenburger Süden wird das anfallende Niederschlagswasser in den Teilquartieren gehalten und zur Verbesserung des Klimas genutzt. Da möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abfließen soll, werden auch in den Straßenräumen Grün-, Speicher- und Verdunstungsflächen integriert.

Das BachLand, das GartenLand, das PonyLand und das WaldLand werden entsprechend der gegebenen Topographie als großflächige Retentions- und Überlaufflächen für Starkregenereignisse genutzt. Das Regenwassermanagement baut auf dem Kaskadenprinzip auf, bei dem Regenwasser zurückgehalten und zwischengespeichert wird, verdunstet und versickert bzw. in die lokalen Gewässer (Schmöckpfehl-/Fließgraben) abgeleitet wird.

Dachflächen und Straßenräume werden zur Rückhaltung und Verdunstungskühlung genutzt. Wohnungsnahe Grün- und Freiflächen, die Begrünung von süd- und westexponierten Fassaden, sowie die über das Regenwassermanagement mitversorgten Straßenbäume unterstützen die Zielstellung der Entkoppelung von Bauflächenentwicklung und klimatischen Negativeffekten.

CYC-Hubs

Je Teilbereich gibt es einen CYC-Hub („Cycle“ + „Hub“) - ein Gebäude, das diverse Kreislauffunktionen vernetzt. Die Gebäude beinhalten eine Quartiersgarage mit Mobilstation, eine Energiezentrale sowie nachbarschaftliche Einrichtungen wie Werkstatt, Packstation, Treff oder Jugendclub. Die Dächer werden als Gemeinschaftsgärten genutzt und bewirtschaftet. Die CYC-Hubs definieren Quartiersmitten mit soziokulturellen Angeboten, die sich auch an die Menschen in Blankenburg und Heinersdorf richten.

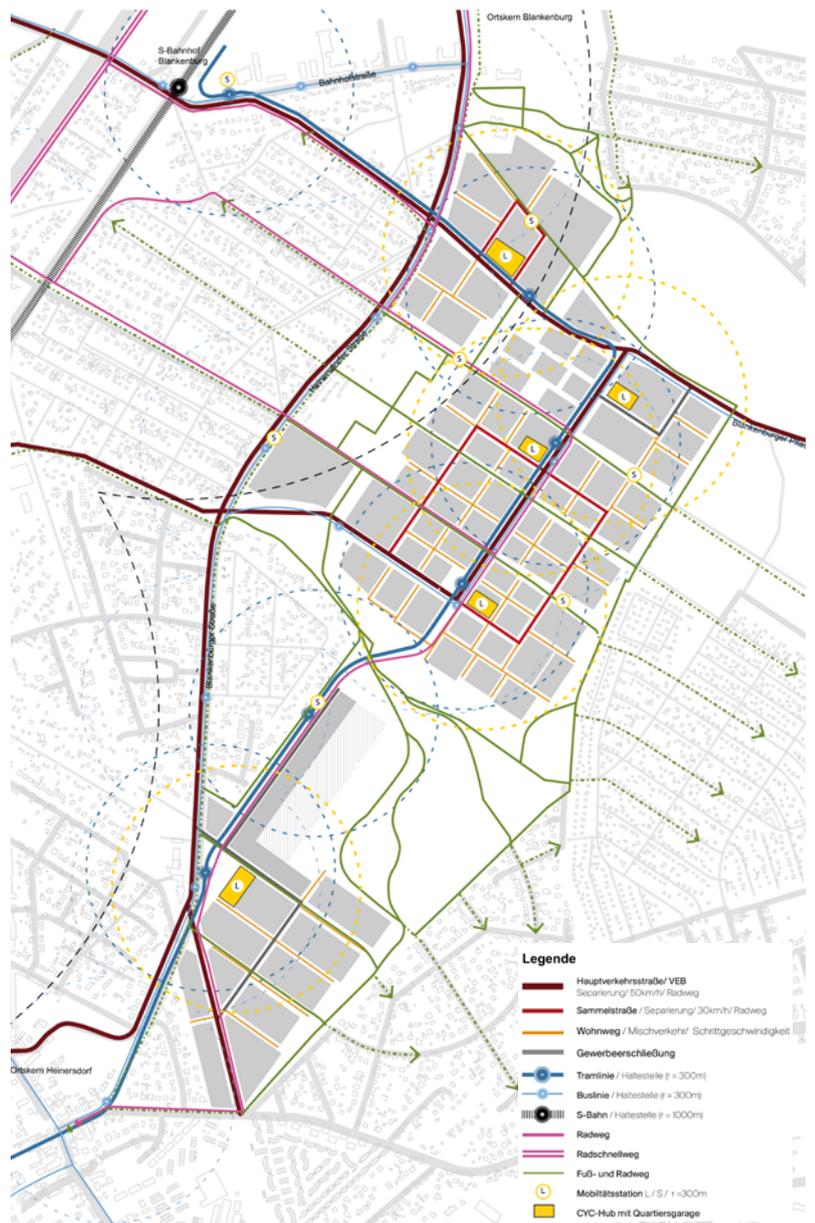
Energie

Das Energiesystem ist dezentral organisiert und beinhaltet ein Wärme-, Kälte- und Stromnetz, die jeweils an das städtische Netz angeschlossen sind (Ausgleich von Überschuss und Bedarf). Je Quartier gibt es eine Energiestation mit Blockheizkraftwerk (BHKW) und Stromspeicher (Untergeschoss der CYC-Hubs). Wasserspeicher unterhalb der Quartiersplätze dienen als Wärmespeicher. Die BHKW werden mit Biogas betrieben. Biogas und Biomasse sollten bevorzugt aus der Region bezogen werden. Als Zugabe wird Biomasse verwendet, die vor Ort anfällt (Pflanzabfälle, Mahd Golfplatz, Biomasse Pflanzenkläranlagen etc.).

Gebäudedächer und -fassaden werden zur Strom- und Wärmeerzeugung (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt. Abwärme der Gewerbehallen wird in das lokale Wärmenetz eingespeist.

Mobilität

Das Mobilitätskonzept setzt auf das Prinzip des „Umsteigens“ vom Auto auf den Umweltverbund. Die Straßenbahnlinie bildet das verkehrliche Rückgrat im autoarmen Stadtteil mit Anschluss an den S-Bahnhof Blankenburg. Die Haltestellen sind jeweils den Plätzen und Zentren der Teilquartiere zugeordnet. Dort findet sich das auf fußläufige Einzugsgebiete ausgerichtete System von Quartiersgaragen mit Mobilitätsstationen (CYC-Hubs). Sie stützen das ÖPNV-System durch lückenlose Mobilität von Tür zu Tür. Die Gewerbeflächen werden über Höfe erschlossen. Geparkt wird – auch im Gewerbegebiet – in Quartiersgaragen.



Das neue Quartier als Gewinn für die Nachbarschaft

Die bestehenden Dorf- und Siedlungsbereiche in Blankenburg und Heinersdorf profitierten von einer weitreichenden Aufwertung der lokalen Infrastruktur. Das betrifft zu allererst die Ergänzung der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur für den Auto- und den Öffentlichen Personennahverkehr. Aber auch die neuen Radwege, die den Umstieg auf eine emissionsfreie Mobilität komfortabel machen, schaffen neue und sichere Verbindungen im Stadtgebiet.

Mit dem Nahversorgungszentrum wird das Angebot vor allem für die Blankenburger Bevölkerung deutlich aufgewertet. Im neuen Zentrum werden auch medizinische und weitere Dienstleistungen angeboten. Ein weiterer Zugewinn sind die sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen – wie Schulen, Kitas, Volks- und Musikschule, Bürgeramt, Bibliothek und Familienzentrum –, die nicht nur den neuen Stadtrandbewohner:innen zugutekommen. Sie schaffen Räume für die Begegnung von angestammter und neuer Bewohnerschaft.

Neben den Angeboten auf der infrastrukturellen Ebene entstehen neue Qualitäten der ressourcenschonenden Entwicklung. Die Idee, verschiedene Kreisläufe – Wasser, Nahrung, Energie, Wissen – in einem System zusammenzubringen, macht nicht an der Quartiersgrenze Halt, sondern bezieht die angrenzenden Nachbarschaften mit ein. Das neue Stadtquartier soll für den Stadtraum einen erheblichen Beitrag zur Versorgung mit Wasser, Energie, Nahrung, zu einem umweltverträglichen Mobilitätssystem, zu ressourcenschonender Produktion und zu einem intensiven, sozialen Austausch leisten.

Mit den großmaßstäblichen Landschaftsbildern des BachLands, GartenLands, PonyLands und WaldLands erhalten die vorhandenen Räume grüne Freiraumthemen und sind als differenzierter öffentlicher Freiraum für alle Nachbar:innen erlebbar.

Das Struktur- und Nutzungskonzept

Was ist das? Was sagt es aus? Wozu dient es?

Der Städtebauliche Rahmenplan für das neue Stadtquartier, der aufzeigt, wie das neue Stadtquartier aussehen könnte – aber nicht muss –, wurde durch die mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beauftragten Büros DSK GmbH und PFE – Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung in ein Struktur- und Nutzungskonzept „übersetzt“. Dieses Konzept ist in der Darstellung abstrakter als ein Rahmenplan und ähnelt eher dem Berliner Flächennutzungsplan (FNP). Es stellt dar, wo im neuen Stadtquartier neue Flächen für Wohnen und Gewerbe, wo Grünzüge und Verkehrswege usw. sinnvoll wären, und bildet damit die Grundlage für die Fortführung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Nutzungsverteilung im Fokusraum

Gemäß den Empfehlungen aus dem Werkstattverfahren sind auf dem ehemaligen Rieselfeld überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Dabei nimmt die Dichte und Höhe der Bebauung von der Mitte zu den Rändern ab: Entlang der Straßenbahntrasse und der Hauptverkehrsstraße wird eine dichtere und höhere Bebauung angestrebt. In den Übergangsbereichen zu den bestehenden Siedlungs- und Freiräumen sind aufgelockerte Baustrukturen vorgesehen. Im Nordosten entlang des Blankenburger Pflasterwegs werden darüber hinaus gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Weitere gewerbliche Bauflächen liegen im Süden des neuen Stadtquartiers im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Heinersdorf. Dort soll auch der erforderliche Straßenbahnbetriebshof entstehen. Das Struktur- und Nutzungskonzept weist zwei Doppelschulstandorte aus: im Westen an der Heinersdorfer Straße und im Norden im Übergang nach Blankenburg. Die Grün- und Freiräume im neuen Stadtquartier erstrecken sich einmal in Nord-Süd-Richtung von Blankenburg zum Schmöckpfehlgraben und östlich des geplanten Straßenbahnbetriebshofs bzw. entlang des Schmöckpfehlgrabens.

Das Netz aus Grün- und Freiräumen wird durch von Ost nach West verlaufende Grünverbindungen komplettiert. Westlich des Kreuzungspunktes von Straßenbahn, Verkehrserschließung Blankenburg und Blankenburger Pflasterweg soll das neue Zentrum für das Quartier entstehen. In diesem und dem angrenzenden Bereich werden gemischte Bauflächen vorgesehen.

Flächen außerhalb des Fokusraums

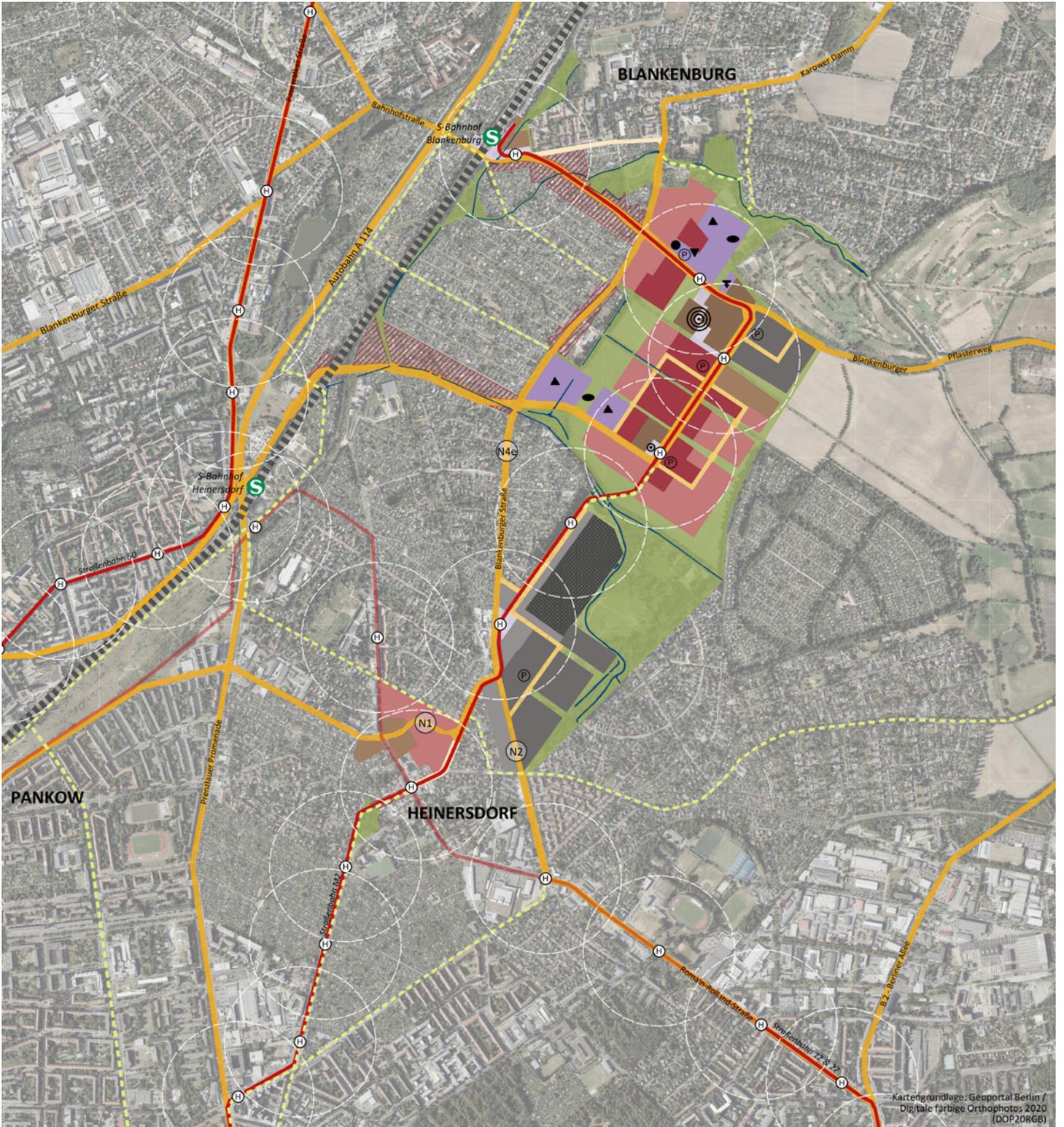
Neben den Planungen für das neue Stadtquartier Blankenburger Süden werden im Struktur- und Nutzungskonzept auch Projekte außerhalb des Fokusraums dargestellt. Das sind die Fläche der „Alten Gärtnerei“ im Ortsteil Heinersdorf, das Umfeld des S-Bahnhofs Blankenburg, Grün- und Freiflächen mit Aufwertungspotentialen sowie die notwendigen Erschließungskorridore, die die bereits bestehenden Verkehrsprobleme beheben sollen und für die Anbindung des neuen Stadtquartiers erforderlich sind.

Bei dem Projekt „**Alte Gärtnerei**“ handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Heinersdorf. Hier sollen ca. 500 Wohnungen entstehen (Mehr erfahren Sie hierzu ab Seite 17). Das Projektgebiet ist mit dem „Blankenburger Süden“ verknüpft, da das **Netzelement 1 der Verkehrslösung Heinersdorf** über das Projektgebiet der „Alten Gärtnerei“ führt. Das sogenannte N1-Element ist Voraussetzung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2, da hiermit der Durchgangsverkehr im Ortskern Heinersdorf reduziert und so eine Verkehrsberuhigung bewirkt wird. Auch die Netzelemente 2 und 4e der Verkehrslösung Heinersdorf stellen wichtige Erschließungstrassen für den „Blankenburger Süden“ dar. Das **Netzelement 2** führt von der Romain-Rolland-Straße über die ehemalige Trasse der Industriebahn bis zur Blankenburger Straße und führt ebenfalls zu einer Verkehrsentlastung im Ortskern Heinersdorf. Das **Netzelement 4e** knüpft an der Blankenburger Straße an die Netzelemente 1 und 2 an und verläuft über die Blankenburger Straße nach Norden bis zum Schmöckpfehlgraben. Von dort an verläuft es in westlicher Richtung entlang des Grabens bis zur Straße Am Feuchten Winkel westlich der Bahntrasse und deckt sich mit der Trassenführung der aktuell bevorzugten Variante der Verkehrserschließung Blankenburg. Eine weitere wichtige Erschließungstrasse verläuft im nördlichen Teil der Anlage Blankenburg zwischen der Heinersdorfer Straße und dem S-Bahnhof Blankenburg. In dieser Trasse verlaufen die **Straßenbahnlinie M2** vom neuen Stadtquartier „Blankenburger Süden“ kommend bis zum S-Bahnhof Blankenburg sowie eine **neue Straßenverbindung** zur Entlastung des

sogenannten Doppelknotens Bahnhofstraße / Heinersdorfer Straße / Blankenburger Pflasterweg und der Bahnhofstraße in Blankenburg (Lesen Sie mehr darüber ab Seite 4.). Da der genaue Verlauf der verschiedenen Verkehrsstrassen insbesondere im Bereich der Anlage Blankenburg noch weiter konkretisiert werden muss, befinden sich entlang der Trassen sogenannte **Such- und Potentialräume für konkrete Trassenlagen sowie Anpassungsmaßnahmen**. In diesen Räumen werden die Betroffenheiten der einzelnen Parzellen und Grundstücke im Rahmen der dritten Stufe der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ermittelt. Allen betroffenen Eigentümer:innen und Nutzer:innen sollen nach Möglichkeit Ersatzangebote in räumlicher Nähe unterbreitet werden. Dazu werden im weiteren Planungsverlauf unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen verschiedene Optionen für die Baurechtsschaffung von Ersatzgrundstücken im Gebiet untersucht. Die Planungen für das **Umfeld des S-Bahnhofs Blankenburg** werden ebenfalls im Struktur- und Nutzungskonzept abgebildet, da der S-Bahnhof eine wichtige Anbindung des neuen Stadtquartiers an das S-Bahn-Netz darstellt und dort außerdem die Straßenbahnlinie M2 enden soll. Außerdem werden im Struktur- und Nutzungskonzept **Grün- und Freiflächen** dargestellt, die aufgewertet werden könnten. Um mögliche Aufwertungspotentiale zu ermitteln, werden die Flächen in der dritten Stufe der VU näher untersucht.

Wozu braucht man das Struktur- und Nutzungskonzept?

Das Struktur- und Nutzungskonzept ist Voraussetzung für die Fortführung der im Sommer 2016 eingeleiteten und seit dem Frühling 2018 ruhenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165, Abs. 4 BauGB und deren Abschluss. Auf seiner Grundlage werden eine Umsetzungskonzeption erarbeitet sowie Gespräche mit den potentiell Betroffenen (Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Betroffene) geführt.



Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2020 (DOP20R6B)

Stand 09.04.2021

Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Süden
Struktur- und Nutzungskonzept

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Dichten gemischte Baufläche unterschiedlicher Dichten gewerbliche Baufläche wohnverträgliches bzw. störendes Gewerbe Gemeinbedarfsflächen Schule Sportfläche öffentliche Verwaltung soziale oder kulturelle Einrichtung Grünfläche
Neuplanung & Aufwertung des Bestands | <ul style="list-style-type: none"> Quartiersplatz Quartierszentrum bzw. Nebenzentrum Straßenbahnbetriebshof Straßenbahn Straßenbahn vorbehaltlich Senatsbeschluss Straßenbahnhaltestelle
<small>Die Lage der Stationen kann sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern.</small> 300 m Einzugsradius S-Bahn S-Bahnhaltestelle | <ul style="list-style-type: none"> übergeordnete Radwege übergeordnete Hauptverkehrsstraße inkl. Radwegen Erschließungsstraße verkehrsberuhigter Bereich (N1) (N2) (N4) Netzelemente der Verkehrslösung Heinersdorf (P) Quartiersgarage Such- & Potenzialraum
<small>konkrete Trassenlage & erforderliche Anpassungsmaßnahmen</small> Gewässer / Gräben |
|--|--|--|

500 m

1.000 m

Maßstab 1 : 15.000
DIN A3

Und wie geht es weiter?

Der Städtebauliche Rahmenplan und das daraus abgeleitete Struktur- und Nutzungskonzept sollen noch im Sommer 2021 dem Senat zum Beschluss vorgelegt werden. Einerseits sollen auf der Grundlage des Struktur- und Nutzungskonzeptes die Vorbereitenden Untersuchungen und das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans fortgeführt werden. Andererseits sollen die Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans fortgeführt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Vor der Einbindung des Senats möchten wir Ihnen die Gelegenheit geben, uns Ihre Hinweise, Anmerkungen und Meinungen zum Struktur- und Nutzungskonzept mitzuteilen. Da große Versammlungen pandemiebedingt leider weiterhin nicht möglich sind, haben wir alle Informationen zum Städtebaulichen Rahmenplan und dem Struktur- und Nutzungskonzept auf unserer Internetseite (www.berlin.de/blankenburgersueden) und in dieser Planungszeitung veröffentlicht. Auf der Internetseite finden Sie außerdem ein Erläuterungsvideo zum Städtebaulichen Rahmenplan. Um uns Ihre Hinweise mitzuteilen, können Sie sich vom 19. April 2021 bis einschließlich 9. Mai 2021 bei mein.berlin einloggen und uns Ihr Feedback hinterlassen. Sie können uns auch eine E-Mail (blankenburgersueden@sensw.berlin.de) oder einen Brief (siehe unten) schreiben.

Das eingegangene Feedback werden wir bis Ende Mai 2021 zusammenfassen und dem Senat als begleitendes Dokument zum Städtebaulichen Rahmenplan und dem Struktur- und Nutzungskonzept vorlegen.

Was folgt?

Das Struktur- und Nutzungskonzept ist Voraussetzung für die Fortführung der im Sommer 2016 eingeleiteten und seit dem Frühjahr 2018 ruhenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165, Abs. 4 BauGB und deren Abschluss.

Die Vorbereitenden Untersuchungen gliedern sich grob in drei Stufen, wobei sich die ersten beiden Stufen überschneiden. Die erste Stufe ist weitestgehend abgeschlossen und die zweite Stufe befindet sich auf der Zielgeraden:

1. Stufe:

Ermittlung, Analyse und Bewertung relevanter Grundlagen, Erarbeitung von Handlungserfordernissen und Leitzielen;

2. Stufe:

Erarbeitung eines Struktur- und Nutzungskonzeptes auf Grundlage der städtebaulichen Testplanung;

3. Stufe:

Durchführung der Betroffenenengespräche, Erarbeitung der Umsetzungskonzeption für das Struktur- und Nutzungskonzept wie auch einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Umsetzungskonzept beinhaltet rechtliche, organisatorische, finanzielle, zeitliche Maßgaben usw., die erforderlich sind, um das neue Stadtquartier gemäß dem Struktur- und Nutzungskonzept umzusetzen. Dafür werden u.a. Gespräche mit den betroffenen Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstigen Betroffenen geführt. Deshalb ist es wichtig, alle potentiell betroffenen Grundstücke im Struktur- und Nutzungskonzept darzustellen. In der Umsetzungskonzeption wird auch aufgezeigt, welche Auswirkungen sich aus der Entwicklung ergeben würden – z.B. bezüglich Umwelt, Verkehr, Schulen usw. – und welche Konsequenzen damit verbunden sind. Alles mündet in einen Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen; dieser bildet die Basis für die politische Entscheidung, voraussichtlich Ende 2022.

Kontakt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau SoWo 43
Projekt „Blankenburger Süden“
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin



Schrägluftbild Alte Gärtnerei

© Dirk Laubner, 2019

Alte Gärtnerei

Ein neues Wohnquartier für Heinersdorf

Das Projektgebiet „Alte Gärtnerei“ liegt zentral im Ortsteil Heinersdorf unmittelbar nordwestlich angrenzend an den historischen Ortskern. Hier soll ein neues Wohnquartier mit ungefähr 500 Wohnungen sowie eine übergeordnete Straßenverbindung (Netzelement 1), zur Entlastung des Ortskerns von Durchgangsverkehr, entstehen.

Die Hauptfläche des Projektgebietes bildet das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei zwischen Neukirchstraße und Blankenburger Straße, das seit den 1990er Jahren nicht mehr genutzt wird. Darüber hinaus wurden angrenzende Grundstücke in das Plangebiet aufgenommen, auf denen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Hauptfläche ebenfalls neuer Wohnungsbau ermöglicht wird. An der Kreuzung Romain-Rolland-Straße Ecke Rothenbachstraße soll zudem ein attraktiver Eingang in den Ortskern und in das neue Wohnquartier entstehen. Die Grundstücke innerhalb des Projektgebiets sind überwiegend in Privatbesitz und verteilen sich auf mehrerer Grundstückseigentümer:innen mit unterschiedlichen

Interessen und Entwicklungsabsichten. Bei der Entwicklung des Gebiets müssen daher die öffentlichen und privaten Interessen in Einklang gebracht werden.

Um eine gute bauliche Lösung für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers zu finden, wird in diesem Jahr ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Hierbei wird ein Gesamtkonzept für das Gebiet erarbeitet, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Der Bebauungsplan wird im Anschluss erarbeitet und ist die Rechtsgrundlage für die späteren Baugenehmigungen.

Mehrwert für den Ortsteil

Weiteres Ziel der Planung ist es, die Ortsmitte Heinersdorfs zu stärken. Eine städtische Baustruktur mit Mehrfamilienhäusern soll ermöglichen, dass Teilflächen für den Ausbau der Infrastruktur genutzt werden können. So sollen neue öffentliche Grün- und Spielflächen sowie ein neuer Kita-Standort entstehen und der im Plangebiet vorhandene Kulturgarten in das Gesamtkonzept einbezogen werden.

Auch das Nahversorgungsangebot des Ortskerns kann durch das Projekt erweitert werden, da mit den neuen Einwohner:innen die Kaufkraft um den Ortskern steigt. Zunächst werden im Rahmen des Projektes „Alte Gärtnerei“, als Ersatz oder Ergänzung für den vorhandenen Einzelhandelsstandort an der Kreuzung Romain-Rolland-Straße Ecke Rothenbachstraße, Einzelhandelsflächen in die geplante Bebauung integriert.

Die neue Straßenverbindung (das Netzelement 1) wird, gemeinsam mit den weiteren Netzelementen der Verkehrslösung Heinersdorf, den Ortskern im Kreuzungsbereich Blankenburger Straße / Romain-Rolland-Straße vom Durchgangsverkehr entlasten. So ist es möglich, die Straßenbahnlinie M2 über die Blankenburger Straße in den Blankenburger Süden zu verlängern, die Trassenvariante der Straßenbahntangente Pankow-Weißensee über die Romain-Rolland-Straße zu ermöglichen und den Straßenraum im Ortskern neu zu gestalten.

Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist es, das Netzelement 1 in die Gesamtplanung einzubinden. Durch eine gute städtebauliche Planung soll die Verkehrs- und damit verbundene Lärmbelastung für die angrenzenden Quartiere geringgehalten, die Barrierewirkung der Straße vermindert und der Straßenraum des Netzelementes attraktiv gestaltet werden.

Auch für den Rad- und Fußverkehr werden vorhandene Wege verbessert und neue attraktive Wege geschaffen.

Nachhaltiges Wohnquartier

Die nachhaltige Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird Aufgabenbestandteil des Wettbewerbsverfahrens.

In Hinblick auf die Mobilität und Verkehrsmittelwahl der zukünftigen Bewohner:innen bestehen im Projektgebiet gute Ausgangsbedingungen. Einzelhandel und Kitas sind fußläufig innerhalb des Gebiets bzw. innerhalb von 10-15 Minuten zu erreichen. Die geplante Anbindung über zwei Straßenbahnlinien ermöglicht es, zügig in alle Richtungen ohne Auto unterwegs zu sein. Zusätzlich sollen Flächen für Sharing-Systeme geplant werden.

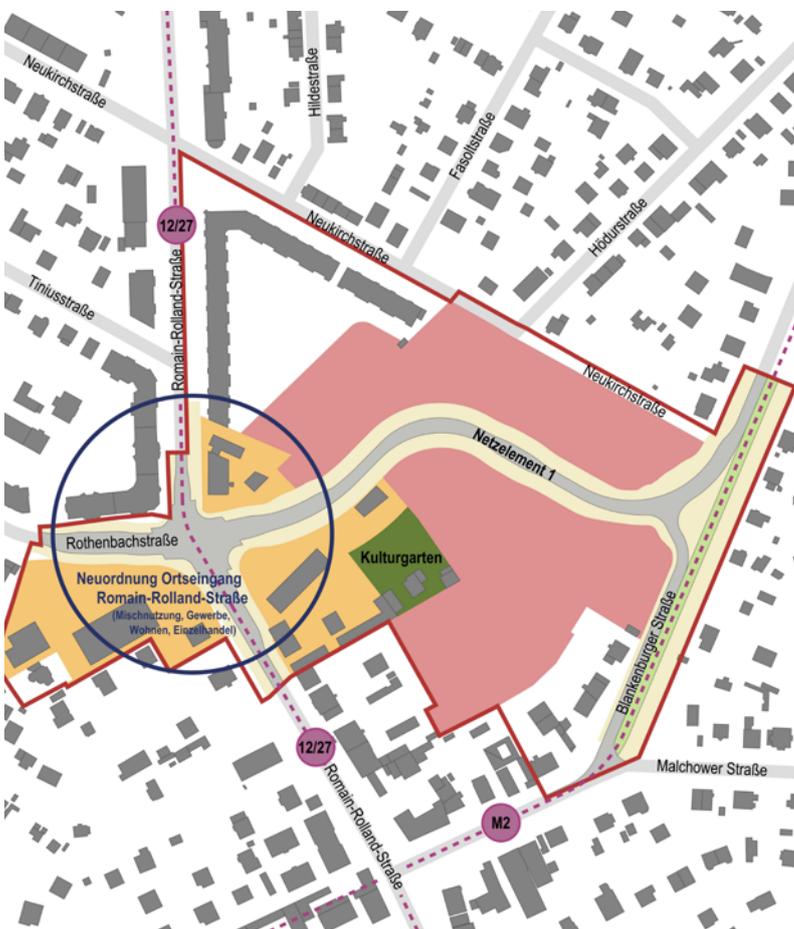
Um den belastenden klimatische Veränderungen innerhalb des Quartiers (steigende Temperaturen und längere Hitzeperioden im Sommer) zu begegnen, fließen stadtklimatische Empfehlungen zur Durchlüftung des Gebiets, zur Begrünung sowie zur Verschattung und Minimierung der Versiegelung in das Wettbewerbsverfahren ein. Die Regenentwässerung der Grundstücke und Straßen soll nahezu vollständig innerhalb des Projektgebietes über Versickerung und Verdunstung des Wassers realisiert werden. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus.

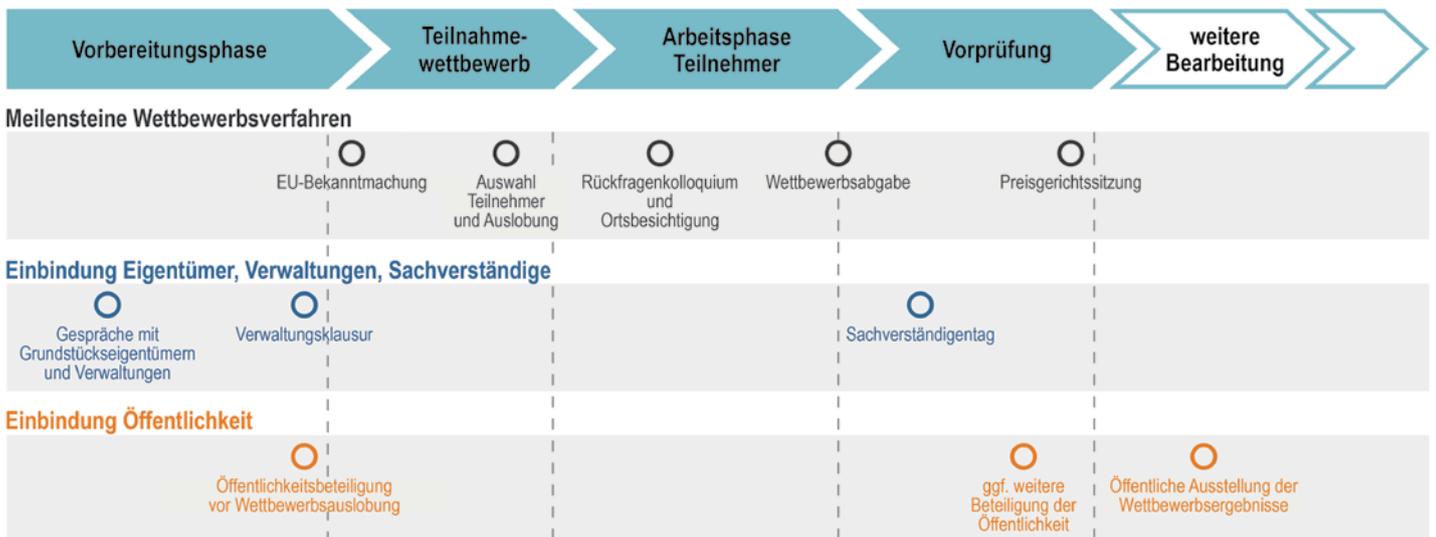
Die bestehende Flora und Fauna im Projektgebiet wurde erfasst, sodass schützenswerte Bereiche und Arten bekannt sind. Diese Informationen fließen ebenfalls in das Wettbewerbsverfahren ein.

So läuft das Wettbewerbsverfahren ab

Zunächst findet ein Teilnahmewettbewerb statt, bei dem bis zu neun Teams aus Stadtplaner:innen und/oder Architekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen ausgewählt werden.

Im Spätsommer 2021 erhalten die Teams die Auslobung mit den Zielen, den Rahmenbedingungen und der Aufgabenstellung für das Wettbewerbsverfahren. Nach einer Ortsbegehung und dem sogenannten Rückfragekolloquium haben sie zwei Monate Zeit, die Aufgabe zu bearbeiten. Im Gegensatz zu einem Werkstattverfahren, wie es z. B. zum Blankenburger Süden durchgeführt wurde, werden im Wettbewerbsverfahren in diesem Zeitraum die Entwürfe geheim gehalten. Ziel dabei ist es, die Ideen der einzelnen Teams zu schützen, um möglichst vielfältige Ergebnisse zu bekommen.





Ablaufplan Wettbewerbsverfahren

© Gruppe Planwerk, 2021

Nach Abgabe der Konzepte findet eine Vorprüfung u.a. durch Sachverständige zu Themen wie Verkehr, Regenentwässerung oder Klima statt. Die Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst und der Jury vorgelegt. Die Jury besteht aus fachlichen Vertreter:innen sowie Vertreter:innen der Verwaltung und der Eigentümer:innen.

Mit der öffentlichen Abschlusspräsentation der Entwürfe Ende des Jahres 2021 und der daran anschließenden, nicht öffentlichen Jurysitzung endet das Wettbewerbsverfahren. Die Jury entscheidet über den Siegerentwurf und formuliert Empfehlungen für eine Überarbeitung.

Die Entwürfe werden im Anschluss an die Jurysitzung digital und je nach Pandemielage auch vor Ort ausgestellt. Der Öffentlichkeit wird dann auch die Gelegenheit gegeben, sich zu den Entwürfen zu äußern.

Der Siegerentwurf wird dann als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren genutzt.

Einladung zur Online-Beteiligung

Die Ortskenntnisse und Bedürfnisse der Anwohner:innen sowie die Meinungen der interessierten Öffentlichkeit sind für jede Planung gewinnbringend. Daher möchten wir Sie bereits jetzt einladen, sich in die Planung der Alten Gärtnerei einzubringen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Rahmenbedingungen bereits feststehen.

Diese leiten sich aus der Rahmenplanung Heinersdorf des Bezirks, zu der es eine umfangreiche Bürgerbeteiligung gab, sowie aus den durchgeführten Untersuchungen ab.

Vom 28.05. bis 18.06.2021 wird auf mein.berlin.de die Beteiligung zum Projekt Alte Gärtnerei in Heinersdorf freigeschaltet. Sie können dort unsere konkreten Fragen beantworten und Ihre Anregungen in einem offenen Chat einbringen.

Es besteht auch die Möglichkeit, Ihr Feedback schriftlich zu geben. So finden Sie vom 28.05. bis 18.06.2021 im Projektgebiet an der Hödurstraße 8 eine Plakatwand mit den wichtigsten Informationen zum Projekt, wo Sie in einem Briefkasten ihre Anmerkungen einwerfen können. Ihre Fragen, Anregungen und Hinweise können Sie auch per Email (alte-gaertnerei@sensw.berlin.de) oder per Post (siehe unten) an das Projektteam senden.

Darüber hinaus finden sie ausführlichere Informationen auf unserer Internetseite:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/blankenburger-sueden/de/alte-gaertnerei.shtml>

Kontakt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sonderreferat Wohnungsneubau SoWo 44 / 47

Projekt „Alte Gärtnerei“

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin



Campus Weißensee – Perspektive Quartiersplatz

© SenStadtWohn / MLA+ mit Lohregel Landschaft

Was passiert sonst noch im VU-Gebiet?

S-Bahnhof Blankenburg – B-Plan-Aufstellung

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Die erarbeitete Vorzugsvariante sieht nördlich der Bahnhofstraße eine gemeinsame Haltestelle für Straßenbahn, Bus und Kiezbuss vor. Die Wendeanlage der Straßenbahn wird flächensparend in Form von Kehrgleisen nördlich der Bahnhofstraße ausgebildet. Flankiert wird diese Lösung von einem zusätzlichen Bahnsteigzugang auf der östlich des Bahnhofs gelegenen Entwicklungsfläche, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem bestehenden Bahnhofsvorplatz, einer deutlichen quantitativen und qualitativen Aufwertung der Fahrradabstellsituation, zu der auch der Bau eines Fahrradparkhauses gehört, und einer der Bedeutung des S-Bahnhofs

angemessenen städtebaulichen Verdichtung. Darüber hinaus zeigt das erarbeitete Konzept auf, dass für die Umgestaltung des S-Bahnhofs keine Flächen innerhalb der Anlage Blankenburg in Anspruch genommen werden müssen. Nach dem Abschluss der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wird für den Bereich des S-Bahnhofs Blankenburg im Sommer 2021 ein Aufstellungsverfahren für den erforderlichen Bebauungsplan begonnen. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter: www.berlin.de/blankenburger-sueden

Kunsthochschule Weißensee / Campus Weißensee

Angrenzend an die Kunsthochschule Berlin-Weißensee soll in den kommenden Jahren ein lebendiger, neuer Ort der Wissenschaft, der Kreativität und des Austauschs entstehen – der Campus Weißensee.

Die erste Planungsphase dafür ist nun abgeschlossen. Aus der Machbarkeitsstudie – im letzten Sommer ausgewählt – ist ein städtebaulicher Masterplan entwickelt worden, in dem Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung des letzten Sommers eingeflossen sind. Er sieht offene Gebäude- und Hofstrukturen für die Hochschule, Gründungs- und Forschungsaktivitäten, studentisches Wohnen und Ateliers vor, die sich um einen zentralen Platz mit Gastronomie und Kulturangeboten gruppieren. Ein Bebauungsplan wird diesem Masterplan den notwendigen baurechtlichen Rahmen geben; für ihn liegt der Vorentwurf vor. Im März konnte dieser von der Öffentlichkeit sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange kommentiert werden. Außerdem fanden eine Online-Infoveranstaltung und eine Schaufensterausstellung zum aktuellen Planungsstand statt. Derzeit werden die Stellungnahmen ausgewertet und Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe vorbereitet. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/campus-weissensee