



PROJEKTBEIRAT

„Stadt behutsam weiterbauen im
Blankenburger Süden“
Fünfzehnte Sitzung am 22.04.2024.

BERLIN



Veranstaltungsdokumentation

Was? Fünfzehnte Sitzung des Projektbeirats „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“
Wann? 22.04.2024, 18:30 bis 21:00 Uhr
Wo? Großer Saal
Brunnenstraße 110d-111
13355 Berlin
Wer? Moderation: Philip Gehrke (DSK)
Protokoll: Jan Bröske (DSK)
Teilnehmende: siehe Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

Tagesordnung	S. 2
Begrüßung und Einführung	S. 2
Vorstellung neuer Mitglieder und Personalwechsel	S. 3
Verkehr Nordostraum Berlin - Übersicht über geplante Verkehrsinfrastrukturen	S. 3
Aktuelle Planungen SenStadt	S. 5
Ausblick und Verabschiedung	S. 8
Anlagen	S. 9
Anlage 1: Teilnehmendenliste	
Anlage 2: Gesamtpräsentation zur 15. Sitzung des Projektbeirates	

Tagesordnung

18.30	TOP 1	Begrüßung
18.35	TOP 2	Vorstellung neuer Mitglieder und Personalwechsel
18.40	TOP 3	Verkehr Nordostraum Berlin - Übersicht über geplante Verkehrsinfrastrukturen
19.30	TOP 4	Aktuelle Planungen SenStadt <ul style="list-style-type: none">• Struktur- und Nutzungskonzept 2.1• Wettbewerb Gewerbegebiet Hei- nersdorf• B-Plan Alte Gärtnerei
21.00	TOP 5	Ausblick und Verabschiedung

TOP 1 Begrüßung

Herr Kühne, Leiter der Abteilung II Städtebau und Projekte bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), begrüßt die anwesenden Mitglieder des Projektbeirates und richtet einführende Worte an die Teilnehmenden. Anschließend begrüßt Herr Gehrke (DSK) ebenfalls die Teilnehmenden und skizziert den Ablauf des 15. Sitzungstreffens. Zunächst steht die Vorstellung der neuen Mitglieder des Projektbeirates auf dem Programm. Im Anschluss daran präsentiert die Verkehrsverwaltung (SenMVKU) die neuesten Planungen im Bereich Verkehr. Schließlich gibt SenStadt einen umfassenden Überblick über die aktuellen städtebaulichen Planungen. Hierbei wird insbesondere über die Fortsetzung und Weiterentwicklung des Struktur- und Nutzungskonzepts für den Blankenburger Süden (SNK 2.1), die spezifischen Planungen im Gewerbegebiet Heinersdorf sowie den aktuellen Stand der Planungen für die Alte Gärtnerei berichtet.



Foto: © DSK GmbH

TOP 2 Vorstellung neuer Mitglieder und Personalwechsel

Herr Prof. Dr. Ahrens wird als neues Projektbeiratsmitglied für das Leitthema Mobilität und Verkehr vorgestellt. Er tritt die Nachfolge von Herrn Friedemann Kunst an, der den Projektbeirat auf eigenen Wunsch verlassen hat. Zudem wird Herr Thomas Breyvogel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) als neuer Projektleiter „Projektverbund Blankenburger Süden“ und Nachfolger von Herrn Ulf Gerlach begrüßt.

TOP 3 Verkehr Nordostraum Berlin - Übersicht über geplante Verkehrsinfrastruktur

Im nächsten Tagesordnungspunkt stellt Herr Reupke (Sen-MVKU) den aktuellen Stand der Verkehrsinfrastrukturplanungen im Nordostraum und die entsprechenden politischen Prüfaufträge vor.

U-BAHN

Die Richtlinien der Regierungspolitik der aktuellen Koalition sehen einen schnelleren Ausbau des bestehenden U-Bahn Netzes vor. Dadurch ergeben sich neue Rahmenbedingungen für den ÖPNV-Anschluss im Blankenburger Süden und im gesamten Nordostraum. Konkret wird eine Verlängerung der U2 von Pankow zunächst bis Pankow-Kirche mit der Option einer weiteren Verlängerung bis Französisch Buchholz und der U9 von Osloer Straße über den Blankenburger Süden in Richtung des neuen S-Bahnhofs Sellheimbrücke untersucht und bewertet. Zudem werden Planungen für eine neue Linie U10 beginnend am Alexanderplatz über Weißensee bis nach Buch in einem nachgelagerten Schritt in die Untersuchungen und Bewertungen einbezogen. Für den U-Bahn-Ausbau sollen noch in diesem Jahr Grundlagenuntersuchungen beauftragt werden, um in einem nächsten Schritt das weitere Vorgehen zu prüfen.

STRASSENBAHN / TRAM

Infolge dieser politischen Vorentscheidung soll die Straßenbahnlinie M2 nicht wie bisher geplant bis zum S-Bahnhof Blankenburg verlängert werden. Stattdessen soll die Trasse nach aktuellen Abstimmungen mit der Koalition im zukünftigen Quartier Blankenburger Süden so enden, dass eine möglichst breite Erschließungswirkung erzielt wird und künftige offene Verlängerungsoptionen nicht ausgeschlossen werden. Damit wird offensiv auf die Kritik der Betroffenen eingegangen, um eine mögliche Zerschneidung der sogenannten Erholungsanlage Blankenburg zu vermeiden. Die M2-Verlängerung soll zeitlich mit der Entwicklung des Quartiers koordiniert werden und die notwendige Erschließung mit einer leistungsfähigen Verbindung in Richtung Alexanderplatz sicherstellen. Zudem

wird der Straßenbahnbetriebshof unabhängig von der Verlängerung der M2 weiterhin dringend benötigt, was eine Verlängerung der Tramstrecke in Richtung ehemaliges Rieselfeld weiterhin erforderlich macht. Schließlich wird die Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und der M1 erneut im Senat beraten, um eine Aktualisierung der bisherigen vorbereitenden Planungen zu erreichen und eine leistungsfähige Anbindung der Elisabeth-Aue nach Pankow zu schaffen.

S-BAHN

An der stufenweisen Verlängerung der S75 von Wartenberg über Sellheimbrücke und den künftigen Turmbahnhof Karower Kreuz hinaus bis nach Buchholz Nord wird weiter geplant. Um die hoch ausgelastete S-Bahnlinie 2 kurzfristig zu entlasten, werden bereits längere Züge eingesetzt, sodass das Angebot weiter verbessert werden kann. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf der Strecke der S2 wird zudem eine höhere Taktung der Züge angestrebt.

Die Planungen rund um das Karower Kreuz sind weiter in Bearbeitung. Hier wird sich zukünftig eine interessante und wichtige Umstiegsmöglichkeit für den Regional- und Nahverkehr ergeben. Es wird eine spätere Aufgabe sein, den Bahnhof auch städtebaulich gut anzubinden und den Raum um den Bahnhof herum entsprechend zu entwickeln.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Im Bereich des MIV gab es stets große Diskussionen über die Vollanschlussstelle Bucher Straße der Autobahn A 114, die Verbindungsstraße zur B2 nach Malchow und die Ortsumfahrung Malchow. Die Zuständigkeit für die Bundesfernstraßenprojekte liegt bei der Autobahn GmbH. Das Land Berlin befindet sich jedoch in regelmäßiger Abstimmung mit der Autobahn GmbH und gibt weiterhin konstruktive Impulse.

Die Verkehrslösungen Heinersdorf und Blankenburg sind in politischer Abstimmung. Eine konkrete Umsetzung der Verkehrslösung Heinersdorf ist in Vorbereitung (Erstellung von Machbarkeitsuntersuchungen), um die sogenannten „Sowieso-Probleme“ zu lösen und die äußere Erschließung für den Blankenburger Süden zu gewährleisten. Dabei wird auch die Grundlage für die Verlängerung der Tram M2 geschaffen. Die bisherigen Überlegungen zur Auflösung des Doppelknotens sind nicht akzeptiert worden. Stattdessen wird nun geprüft, ob dieser im Bestand leistungsfähiger gemacht werden kann. Jedoch sind auch in diesem Fall Eingriffe in bestehende Nutzungen nicht zu vermeiden.

RADVERKEHR

Die Radschnellverbindung „Panketrail“ wird weiterhin geplant.

ANMERKUNGEN UND RÜCKFRAGEN:

Rückfragen und Anmerkungen zum allgemeinen Verkehrsinfrastrukturkonzept:

Es wird angeregt, dass die Stadtentwicklung und die ÖPNV-Anbindung unbedingt in Einklang gebracht werden müssen. Der aktuelle Planungsstand und die verkehrliche Situation mache es aktuell schwierig, den Bewohner:innen im Nordosten zu vermitteln, dass weitere tausende Wohnungen entstehen sollen. Grundsätzlich würde der Wohnungsbau akzeptiert, allerdings nur, wenn deutlich gemacht werde, dass aktuelle Verkehrsprobleme vorrangig durch einen guten ÖPNV gelöst werden. Herr Reupke betont hierzu, dass die ja bereits laufenden Baumaßnahmen für den Regional- und S-Bahnverkehr zukünftig ein wesentlicher Teil der angestrebten Verbesserungen sein werden, auch wenn aktuell dadurch eher Einschränkungen erlebt werden.

Es wird hinterfragt, warum die Verkehrsinfrastrukturprojekte erst jetzt angestoßen werden und somit der Stadtentwicklung zeitlich hinterherhängen. Zudem wird für eine ganzheitliche Verkehrslösung für den Nordostraum plädiert.

Außerdem wird die Idee eingebracht, eine schrittweise Umsetzung der Verkehrslösung und des Wohnungsbaus zu forcieren (bspw. beginnend von Süden), um die Probleme nicht auf einmal, sondern stufenweise anzugehen.

Herr Reupke (SenMVKU) erläutert weiter, dass zu Beginn der 2010er Jahre nicht genügend in den Ausbau der Infrastruktur investiert wurde, da zum einen die notwendigen Mittel fehlten und zum anderen Berlin zu diesem Zeitpunkt keine wachsende, sondern eine Stadt mit stagnierender Einwohnerzahl war. Inzwischen befinden sich viele Baumaßnahmen in konkreter Planung oder werden bereits umgesetzt, sodass hier mit Nachdruck die Misstände aufgeholt werden. Die in Abständen von 5 Jahren aktualisierten Planwerke berücksichtigen dabei die jeweils bekannten Entwicklungen, in Berlin, in den Teilräumen und im Umland und bilden damit die Grundlage für das Handeln der Verwaltung. Eine zusammenfassende Übersicht der Maßnahmen aus den Teilplänen liegt teilweise bereits vor und wird weiter vervollständigt und mit laufenden Entwicklungen vervollständigt. Gerade wird der Nahverkehrsplan aktualisiert.

Zum U-Bahnausbau lassen sich die Anmerkungen, Hinweise und Fragen wie folgt resümieren:

Es wird nach Zielvorstellungen bezüglich der Belastung der Straßen und der S-Bahnstrecken gefragt. Bezüglich der U-Bahnverlängerung wird gefragt, welche Länge die geplanten Neubaustrecken haben und ob es für die Verlängerung der U9 bereits eine Machbarkeitsstudie oder Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt.

Herr Reupke erläutert, dass der Wohnungs- und Verkehrsausbau miteinander harmonisiert werden müssen, woran beide

Verwaltungen (SenMVKU und SenStadt) konstruktiv arbeiten. Die U-Bahnplanung benötigen jedoch viel Zeit, was mit dem angestrebten zügigen Baubeginn für Wohnungsbau nicht in Einklang gebracht werden kann. Hierfür müssen Übergangslösungen (bspw. die M2-Verlängerung) gefunden werden.

Nachtrag: Die Neubaustrecke vom U-Bahnhof Osloer Straße bis zur Quartiersmitte des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden wird circa 6,5 km lang sein.

Die Diskussion zum Tram-Ausbau konzentrierte sich vor allem auf folgende Aspekte:

Die fehlende Anbindung der M2 an den S-Bahnhof Blankenburg wird von fachlicher Seite wegen einer geringeren Netzwerkeleistung kritisiert. Zudem scheint es sich um eine rein politische und keine fachliche Entscheidung gehandelt zu haben.

Von Seiten der Initiativen vor Ort wird diesbezüglich angemerkt, dass es den Bürger:innen vor allem darum ging, dass die Erholungsanlage Blankenburg nicht durchschnitten wird, nicht jedoch um einen grundsätzlichen Widerstand gegen eine Anbindung an den Bahnhof.

Es wird nachgefragt, ob eine Verlängerung der M2 auch zum zukünftigen S-Bahnhof Sellheimbrücke denkbar wäre. Zudem wird hinterfragt, ob die verkürzte M2 Trasse einer neuen Kosten-Nutzen Analyse bedarf.

Herr Reupke erläutert, dass aus fachlicher Sicht eine Verlängerung der M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg vorgesehen war. Nach großem Widerstand aus der Bevölkerung sei man hier auf die Sorgen eingegangen und habe sich nun auf Grundlage politischer Entscheidungen dafür entschieden, die M2 im Bereich des ehemaligen Rieselfeldes enden zu lassen. Andere Anbindungsvarianten (bspw. an die Sellheimbrücke) sind an sich nicht ausgeschlossen, müssten aber mit anderen Planungen in Einklang gebracht werden. Hierzu gibt es aktuell keine konkreten Überlegungen.

Die Anmerkungen zu den S-Bahn-Planungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Gegenwärtig führt die hohe Auslastung der Linien S2 / S8 zu mitunter erheblichen Problemen. Es wird nachgefragt, wie sich die Zeitabläufe des Ausbaus des S-Bahnhofs Sellheimbrücke darstellen.

Zudem wird gefragt, inwieweit der Aus- und Umbau des S-Bahnhofs Blankenburg durch die fehlende Anbindung der M2 betroffen ist und welche Untersuchungen dahingehend beauftragt wurden?

Schließlich wird kritisch hinterfragt, welche Auswirkung die aktuellen Baumaßnahmen in Malchow auf den geplanten Ausbau der Sellheimbrücke haben könnten.

Herr Reupke (SenMVKU) erläutert, dass dem Bahnhof Blankenburg auch eine städtebauliche Entwicklung des Umfelds zugrunde liegt und die Notwendigkeit eines zweiten Ausgangs bestehen bleibe. Dieser wurde bei der Deutschen Bahn bestellt. Auch die Umsteigemöglichkeiten und Verknüpfungen zum Busverkehr sollen verbessert werden. Ebenso finden weitere Abstimmungen zu einer möglichen Kiezbuslinie statt, weshalb hier im Wesentlichen weiterhin Entwicklungsnotwendigkeiten am Bahnhof Blankenburg bestehen und die weitere Bearbeitung angeschoben wurde.

Herr Breyvogel ergänzt, dass die Planungen rund um den Ausbau des S-Bahnhofs Blankenburg nicht gestoppt worden sind, da auch für andere Verkehre Platz benötigt wird. Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Die Prüfung der Einbeziehung dieses Teilbereiches in eine potenzielle städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird bis zum Abschluss der VU vorgenommen.

Die Hinweise, Anmerkungen und Fragen zum MIV lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wird auf die Bedeutung einer schnellen Verkehrslösung Heinersdorf und der damit einhergehenden Lösung städtebaulicher Missstände hingewiesen. Es wird gefragt, ob für die Verkehrslösung Heinersdorf bereits eine Machbarkeitsstudie vorliegt.

Zudem wird in Frage gestellt, ob eine veränderte Taktschaltung oder Ampelschaltung die verkehrlichen Probleme am Doppelknoten zufriedenstellend lösen können.

Schließlich wird nach dem genauen Konzept zur äußeren Erschließung der Gebiete gefragt und ob hier mehr Detailplanungen vorliegen. Die äußere Erschließung sei elementar, um verkehrsberuhigte Quartiere entwickeln zu können.

Im Bezug auf die aktuellen Bauarbeiten in Malchow wird nach den Auswirkungen auf die Planungen für den Blankenburger Süden gefragt. Dazu wird angemerkt, dass Gesamtzusammenhänge den Bürgerinnen und Bürgern deutlich gemacht werden müssen und die Sorge besteht, dass viele Gewerbebetreibenden aufgrund schlechter Erreichbarkeit durch die Baumaßnahmen längerfristig wirtschaftlich betroffen sind.

Herr Reupke erklärt, dass für die Verkehrslösung Heinersdorf die notwendigen Aufträge zeitnah beim Bezirk und der SenMVKU-internen Abteilung Tiefbau ausgelöst werden. Der Verwaltung ist bewusst, dass die Verkehrslösung Heinersdorf für alle großen Maßnahmen (Straßenbahntangente vom Pasedagplatz nach Pankow, M2-Verlängerung, Anbindung neues Stadtquartier Blankenburger Süden und Auflösung der bestehenden Verkehrsprobleme) elementar ist und arbeitet mit Hochdruck an der Realisierung.

Für den Doppelknoten in Blankenburg müssen die aktuellen politischen Entscheidungen, den Doppelknoten im Bestand weiterzuentwickeln, in die Planungen eingebracht werden. Herr Reupke merkt an, dass auch durch eine Lösung im Bestand mit Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu rechnen ist, jedoch nicht in dem Ausmaß wie bei einer Neuplanung. Herr Reupke führt weiter aus, dass die Machbarkeitsstudien zur Verkehrslösung Heinersdorf in der ersten Hälfte 2024 abgeschlossen werden sollen.

Im Bezug auf die Baumaßnahmen in Malchow sind keine konkreten Auswirkungen auf die Planungen Blankenburger Süden bekannt. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Verkehrsbebereich nicht nur im Nordosten Berlins eine Daueraufgabe, die durch steigende Belastungen, sich veränderndes Mobilitätsverhalten und einen hohen Investitionsrückstau (bspw. bei Brückenbauwerken) geprägt ist.

Detailplanungen zur äußeren und inneren Erschließung liegen in diesem Stadium der Planung noch nicht vor.

TOP 4 Aktuelle Planungen

Im nächsten Tagesordnungspunkt berichtet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt, Referat II W) über den aktuellen Sachstand der Planungsprozesse. Dabei richtet zunächst Herr Breyvogel (SenStadt) das Wort an die Beiratsmitglieder und stellt den aktuellen Stand zum SNK-Prozess (Struktur- und Nutzungskonzept Projektverbund Blankenburger Süden) sowie zum Gesamtprozesses der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) dar. Anschließend stellt Frau Stiemert (SenStadt) den geplanten Planungsprozess für das Teilfläche Süd (Gewerbegebiet Heinersdorf) vor. Schließlich präsentiert Frau Gößler (SenStadt) den aktuellen Stand der Planung für die Teilfläche Alte Gärtnerei.

STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT 2.1

Herr Breyvogel stellt die Veränderungen des Struktur- und Nutzungskonzepts seit dem letzten Projektbeirat vor. Die neuen verkehrlichen Rahmenbedingungen, wie sie in TOP 3 beschrieben sind, bringen auch für das Struktur- und Nutzungskonzept neue Aspekte mit sich, die von SenStadt und SenMVKU entsprechend berücksichtigt werden müssen. Hierzu zählen unter anderem eine andere Doppelknoten-Lösung und die geplante U-Bahn-Trasse. Das städtebauliche Konzept des SNK muss auf diese neuen Rahmenbedingungen reagieren. Es müssen Baufelder angepasst, Funktionen wie z.B. die Schulstandorte überprüft und die M2-Trassierung verifiziert werden. Um den angestrebten Zeitrahmen einer Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2025 einhalten zu können, wird das Struktur- und Nutzungskonzept in unterschiedlichen Konkretisierungsstufen weiterbearbeitet. Die meisten Änderungen konzentrieren sich auf die Teilfläche Nord (ehem. Rieselfeld). In den beiden anderen Teilflächen wird mit einer höheren Konkretisiertheit gearbeitet.

Für den weiteren Prozess konnte die WISTA-Plan gewonnen werden, welche die Erschließungskoordination mit Bezug zum Blankenburger Süden für den gesamten Nordostraum übernimmt und dessen Ergebnisse in einem Zeit-Maßnahmenplan münden werden. Die DSK übernimmt neben der Steuerung des VU-Prozesses auch die Koordinierung und Konsolidierung des SNK.

Die Anpassung des Struktur- und Nutzungskonzepts soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein, ebenso der Wettbewerb für das Gewerbegebiet Heinersdorf. Für Ende 2024 / Anfang 2025 sind Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Präsentation der Ergebnisse geplant. Der nächste Projektbeirat ist für Ende 2024 anvisiert.

ANMERKUNGEN UND RÜCKFRAGEN:

Es wird gefragt, ob ein Abschluss der VU mit den genannten Planungsunsicherheiten und den vielen Planungsannahmen überhaupt bis 2025 möglich ist?

Herr Breyvogel erläutert, dass für den Abschluss der VU voraussichtlich die avisierten Aussagen des SNK 2.1 ausreichen und man sich im Detaillierungsgrad eher auf der Maßstabsebene vergleichbar eines Flächennutzungsplans befindet (Verkehrskonzept und Nutzungen in groben Zügen).

Es wird gefragt, ob die Verlagerung des Straßenbahnbetriebs hofs nach Norden auf das ehemalige Rieselfeld endgültig ist. Herr Breyvogel bestätigt dies. Dazu ist eine umfangreiche Standortuntersuchung von SenMVKU erfolgt und abgewogen worden. Zudem ist der Straßenbahnbetriebshof Voraussetzung für die Netzerweiterungen und die Taktverdichtungen im gesamten Nordostraum Berlins.

Bezüglich der VU wird hinterfragt, ob nicht einige Bereiche und Grundstücke vorzeitig aus dem VU-Gebiet entlassen werden könnten, da diese nach dem aktuellen Stand nicht überplant werden. Als Hintergrund wird angeführt, dass sich aus der Festlegung des VU-Gebietes erhebliche Einschränkungen für die Entwicklung der Grundstücke ergäben.

Herr Breyvogel erläutert, dass erst zum Ende der Vorbereitenden Untersuchungen feststehen wird, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (kurz: SEM) förmlich festgelegt wird und welche Grundstücke davon betroffen sind. Das VU-Gebiet wird bis zum Abschluss der VU nicht angepasst werden.

Herr Loebner ergänzt, dass hier zwei sich überlagernde Sachverhalte von Bedeutung sind. Die VU hat die Aufgabe, die Beurteilungsgrundlagen für die Entscheidung über die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder die Anwendung milderer Rechtsinstrumente zur Umsetzung der Entwicklungsziele zusammenzustellen.

Darüber hinaus besteht für das VU-Gebiet eine Vorkaufsrechtsverordnung, die darauf abzielt, den von späteren Eingriffen in bestehende Eigentums- und Nutzungsverhältnisse Betroffe-

nen angemessene Ersatzgrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Eingriffe werden insbesondere für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erwartet. Daher hat das Land Berlin in den vergangenen Jahren bereits einige potenziell geeignete Tausch- und Ersatzgrundstücke angekauft (Einfamilienhäuser, Erholungsgrundstücke etc.). Die neuen Rahmenbedingungen, welche im ersten Tagesordnungspunkt erläutert wurden, führen dazu, dass es voraussichtlich weniger Eingriffe geben wird, weshalb sich das Land Berlin bereits jetzt zunehmend beim Ausüben des Vorkaufsrechts zurücknimmt.

Das Beibehalten der Ausübung des Vorkaufsrechts wird seitens der Bürgerinitiativen kritisiert, da sich Nachteile für Anwohner:innen ergeben würden. 40 % der Bewohner:innen der Erholungsanlage Blankenburg seien Eigentümer:innen oder Erbbaurechtsnehmer:innen. Dort wo Vorkaufsrechte vom Land Berlin ausgeübt wurden, seien die Häuser abgerissen worden. Es wird in Frage gestellt, ob jene Menschen die ein Einfamilienhaus aufgeben müssen, ein freies Grundstück als adäquaten Ersatz betrachten werden.

Herr Loebner erklärt, dass die Vorkaufsrechte in verschiedenen Immobilienclustern (sowohl freie Grundstücke als auch bestehende Einfamilienhäuser) ausgeübt werden, damit Grundstückseigentümer:innen einen angemessenen Ausgleich erhalten können. Herr Loebner macht zudem nochmal darauf aufmerksam, dass beim Vorkaufsrecht in der Regel der jeweils ausgehandelte Preis bezahlt wird, weshalb sich für Verkäufer keinerlei Nachteile ergeben. Das Vorkaufsrecht wird vom Land Berlin nur in begründeten Fällen und nach sorgfältiger Prüfung ausgeübt.

Herr Gerlach stellt richtig, dass sich in der Erholungsanlage Blankenburg nicht 40 %, sondern lediglich 23 % der Grundstücke in der Hand von privaten Eigentümer:innen oder Erbbaurechtsnehmer:innen. Zudem wird klargestellt, dass weder die VU noch die Vorkaufsrechtsverordnung zu einem Einfrieren der Immobilienpreise führen, da die Grundstücke weiterhin zum Verkehrswert verkauft werden können und die sich auf das unbebaute Grundstück beziehenden Anfangswerte an der konjunkturellen Entwicklung des Marktes teilnehmen. Es darf lediglich nicht spekulativ über den Verkehrswert hinaus verkauft werden. Zudem unterliegt die Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmten Beschränkungen und kann beispielsweise nicht wahrgenommen werden, wenn ein Grundstück innerhalb der Familie verkauft werden soll.

Angesprochen wird auch die unterschiedliche Herangehensweise der Finanzämter – im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform – einerseits und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung der Verkehrswerte – andererseits. Die Problematik ist bekannt, jedoch im Rahmen der VU im allgemeinen oder der Sitzungen des Projektbeirates im Besonderen nicht aufzuklären.

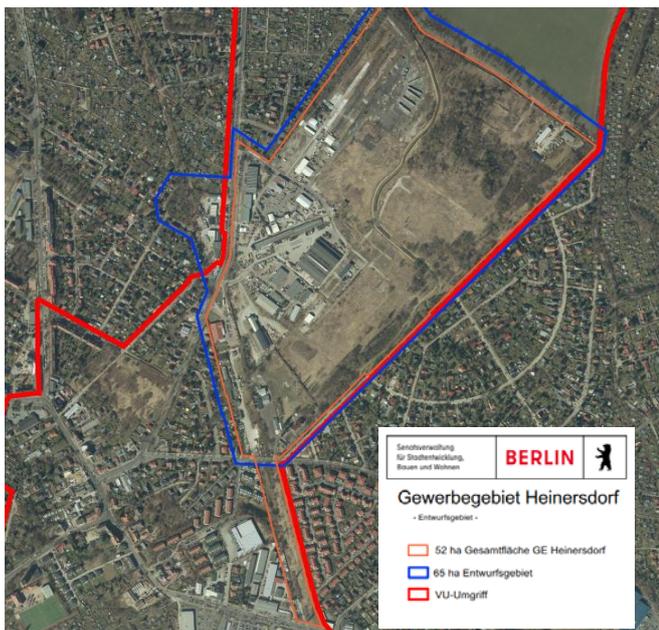
WETTBEWERB GWERBEGBEIT HEINERSDORF

Frau Stiemert erläutert, dass für den Teilbereich des Gewerbegebiets Heinersdorf auf der Grundlage des SNK 2.1 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt werden soll. Das Wettbewerbsverfahren lässt sich in drei Phasen einteilen:

In der ersten Phase wird die Aufgabenstellung konkretisiert und erarbeitet. Hierfür werden die Grundlagen des SNK geprüft und zu bestimmten Teilräumen und -aspekten städtebauliche Testentwürfe erstellt. Die Ergebnisse dieser Phase dienen als Grundlage für die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen. Die Öffentlichkeit wird bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung und einer begleitenden digitalen Beteiligung einbezogen.

In der zweiten Phase wird ein nicht-offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Durch ein Preisgericht wird schließlich ein Siegerentwurf ausgewählt, welcher in der dritten Phase überarbeitet, qualifiziert und Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sein wird. Die Wettbewerbsergebnisse werden der Öffentlichkeit vorgestellt, so dass die Möglichkeit besteht vor der Qualifizierungsphase des Siegerentwurfs Hinweise aus der Öffentlichkeit aufzunehmen.

Für die Bearbeitung der ersten und zweiten Phase konnten die Planungsbüros „Stadt Land Fluss“ in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro „bgmr“ sowie dem Bürgerbeteiligungsbüro „L.I.S.T.“ gewonnen werden. Die Vorbereitungen für den Wettbewerb haben bereits begonnen, sodass dieser im Sommer 2024 starten kann. Wenn 2024 ein Siegerentwurf ausgewählt wurde, kann Anfang 2025 die Qualifizierungsphase beginnen.



Wettbewerbsgebiet „Gewerbegebiet Heinersdorf“

ANMERKUNGEN UND RÜCKFRAGEN:

Es wird gefragt, warum man sich für ein klassisches Wettbewerbsverfahren und gegen ein Werkstattverfahren entschieden hat. Zudem wird gefragt, warum der Wettbewerb mit der Eigentümergemeinschaft Gartenstadt Heinersdorf zusammen ausgelobt wird.

Von Seiten der Initiativen in Heinersdorf wird angemerkt, dass die Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen eine gute Idee ist und die Realisierung von Wohnungsbau im Gewerbegebiet Heinersdorf positiv bewertet wird.

SenStadt erläutert, dass sich einige Eigentümer:innen nach der Vorstellung des SNK 1.0 zu einer Eigentümergemeinschaft zusammengeschlossen und dem Land Berlin ein ernstzunehmendes Kooperationsangebot unterbreitet haben. Da man seitens des Landes Berlins einen kooperativen Weg favorisiert, wurde auf das Angebot eingegangen. Für das Gesamtgebiet wurde im Jahr 2020 bereits ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, was weiterhin Bestand hat und in die Auslobung für den Wettbewerb einfließen wird. Die größten Änderungen gibt es vor allem im südlichen Bereich, wo man jetzt entsprechend konkreter werden und eine klare Vision entwickeln möchte. Für das Wettbewerbsverfahren hat man sich entschieden, da man sich hierdurch eine größere Bandbreite an unterschiedlichen Vorschlägen erhofft. Die Erfahrungen mit Werkstattverfahren zeigen, dass sich die Entwürfe häufig mit der Zeit einander annähern. Unabhängig davon wird das Feedback aus der Bürgerschaft eingeholt und vor allem in der Phase der Qualifizierung des Wettbewerbsergebnisses eingearbeitet.

Es besteht für Teile des VU-Gebiets nach wie vor die Option, eine SEM festzusetzen, wodurch die Bodenwertsteigerungen schließlich abgeschöpft würden. Die Eigentümergemeinschaft favorisiert ebenfalls eine SEM, da man sich dadurch eine schnellere Entwicklung erhofft.

Es wird gefragt, was mit den Grundstücken der anderen Eigentümer:innen passiert, welche nicht Teil der Eigentümergemeinschaft sind.

Zudem wird angemerkt, dass die Bürgerinitiativen gerne bereits in der ersten Wettbewerbsphase eingebunden werden würden. Es wird zudem ein hoher Wert auf den Einbezug der vorhandenen Grünstrukturen gelegt.

Es wird erläutert, dass SenStadt / das Land Berlin als Stellvertreterin für alle jene Eigentümer:innen auftritt, die nicht Teil der Eigentümergemeinschaft sind. Die Einbeziehung weiterer Eigentümer:innen und der Heinersdorfer Initiativen soll im Rahmen von Stakeholder-Interviews in der Vorbereitungsphase zum Wettbewerb erfolgen.

Es wird nach dem Umgang mit der im Gewerbegebiet Heinersdorf vorhandenen Baustoffrecyclinganlage und vergleichba-

ren Betrieben mit hohen Emissionen und der Vertäglichkeit mit Wohnungsbau gefragt.

Der Eigentümer wird den Pachtvertrag mit dem Baustoffrecyclingunternehmen auflösen.

BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN) ALTE GÄRTNEREI HEINERSDORF

Der aktuelle Planungsstand für das Projekt Alte Gärtnerei Heinersdorf wird präsentiert. Das Ziel der Entwicklung ist die Entflechtung der Verkehrsströme, die Umwandlung der Brachfläche für Wohnungsbau und die Aufwertung des Ortseingangs an der Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße. In enger Zusammenarbeit mit SenMVKU wurden die Planungen für das Netzelement 1 vorangetrieben und eine Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung für mögliche Trassenvarianten durchgeführt. Dabei sind acht verschiedene Straßenverläufe betrachtet worden, zu denen städtebauliche Testentwürfe erstellt wurden. Nach vertieften Untersuchungen wurde die Variante zwei als die verkehrstechnisch und städtebaulich beste Lösung bestätigt, auf deren Grundlage bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde. Dabei konnten die Büros „deffner voitländer architekten und stadtplaner dba“ in Zusammenarbeit mit „Burger Landschaftsarchitekten / BUND K Landschaftsarchitekten“ den Wettbewerb für sich entscheiden. Derzeit befindet sich der Siegerentwurf in der Überarbeitungsphase.

Die aktuelle Planung sieht nördlich und südlich des Netzelements 1 Wohnungsbau vor. Zudem sollen eine KITA und Grünflächen integriert werden. Im Bereich des Ortseingangs ist eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Wohnungen, Gewerbe und einer Quartiersgarage geplant. Durch die geplante Verlängerung der M2 im Osten und der Tangentialtram im Westen ist das Quartier sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.



Wettbewerbsergebnis „Alte Gärtnerei“ - deffner voitländer architekten & Burger Landschaftsarchitekten / BUND K Landschaftsarchitekten

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist derzeit durch SenStadt in Arbeit. Parallel dazu läuft die Vorplanung des Netzelementes 1 durch die SenMVKU. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wird ab 2027 angestrebt.

RÜCKFRAGEN UND ANMERKUNGEN:

Es wird nachgefragt, warum das Bebauungsplanverfahren bis 2028 dauert.

SenStadt erläutert, dass es sich hier um einen B-Plan mit planfeststellungsersetzenden Inhalten handelt. Das bedeutet, dass Städtebau und Verkehrsplanung in besonderem Maße zusammen bearbeitet werden müssen. Dafür müssen zwei Rechtsbereiche und zahlreiche Grundstückseigentümer:innen einbezogen werden. Das macht das Verfahren trotz der kleinen Fläche sehr komplex.

TOP 5 Ausblick und Verabschiedung

Herr Gerlach verabschiedet sich vom Projektbeirat und bedankt sich herzlich für die Zusammenarbeit der vergangenen Jahre. Er übernimmt ab Juni 2024 die kommissarische Gruppenleitung der Gruppe 1 bei SenStadt. Herr Gerlach bedankt sich für das konstruktive Format des Projektbeirats und hebt dessen Bedeutung für den Planungsprozess noch einmal deutlich hervor. Dabei hat er vor allem den regen Austausch stets geschätzt und plädiert dafür, auch zukünftig an dem Format festzuhalten, um von den unterschiedlichen Sichtweisen aller Akteure lernen zu können.

Herr Reupke schließt sich den Worten von Herrn Gerlach an und verabschiedet sich in den Ruhestand. Er bedankt sich für den konstruktiven Austausch und ist zuversichtlich, dass trotz großer Veränderungen das Qualitätslevel stets gehalten werden kann.

Abschließend schließt Herr Kühne den 15. Projektbeirat. Er bedankt sich für den intensiven Austausch, bei welchem dieses Mal viele unterschiedliche Maßstabebenen beleuchtet wurden. Zudem konnte ein Ausblick auf die nächsten Schritte skizziert werden.

Anlage 1

zur Dokumentation der fünfzehnten Projektbeiratssitzung am 22.04.2024
„Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Teilnehmendenliste

AKTEURSGRUPPE / ORGANISATION	NAME
„POLITIK“	
AfD	Ronald Gläser, MdA
Bündnis 90/Die Grünen	Daniela Billig, MdA
CDU	Dirk Stettner, MdA (nicht anwesend)
Die Linke	Dr. Michail Nelken, MdA
SPD	Dennis Buchner, MdA (nicht anwesend)
„GEMEINWESEN, INITIATIVEN UND NACHBARSCHAFT VOR ORT“	
Albert-Schweitzer-Stiftung, Betreutes Wohnen	Steffen Gester (nicht anwesend)
Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Weissensee e.V.	Holger Thymian
Bürgerinitiative Pro Malchower Luch	Vesta Heyn (nicht anwesend)
Bürgerinitiative [Wir sind] Blankenburger & Berliner	Ricci Höferl
Bürgerverein Stadtentwicklung Berlin Blankenburg e.V.	Martin Runge
Evangelische Kirchengemeinde Blankenburg	Herr Engelmann als Vertretung für Hagen Kühne
Evangelische Kirchengemeinde Heinersdorf	Dr. Anne-Kathrin Finke (nicht anwesend)
Forum Blankenburger Süden	Martin Kasztantowicz
Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.	Kent Gaertner
Wir für Malchow e.V.	Karsten Günther (nicht anwesend)
Zukunftswerkstatt Heinersdorf e.V.	Gotje Skujin als Vertretung für Daniel Becker

AKTEURSGRUPPE / ORGANISATION	NAME
„ZUKÜNFTIG INVESTIERENDE“	
Etablierte Wohnungsbaugenossenschaft	Ina Silbe, BWV zu Berlin eG (nicht anwesend)
Jugendwohnen	Gunter Fleischmann, Jugendwohnen im Kiez - Jugendhilfeg GmbH (nicht anwesend)
Junge Wohnungsbaugenossenschaft	Dr. Jochen Hucke, Genossenschaftsbeauftragter AG Junge Wohnungsbaugenossenschaften Berlin (nicht anwesend)
Landeseigene Wohnungsgesellschaft	Stefan Schautes, HOWOGE (nicht anwesend)
„ZUKÜNFTIG NUTZENDE“	
Jugendliche / Kinder	Jeanette Münch, Bezirksamt Pankow (nicht anwesend)
Gewerbetreibende	Dr. Lutz Kaden, IHK Berlin (nicht anwesend)
Stadtweite Initiativen	Enrico Schönberg, Initiative Stadt von Unten (nicht anwesend)
	Daniela Brahm, Initiative StadtNeudenken (nicht anwesend)
Zukünftige Mieterschaft	Ulrike Hamann, Berliner Mieterverein e.V. (nicht anwesend)
	Mathias Voigt, Mieterrat der HOWOGE (nicht anwesend)
„LEITTHEMEN“	
Arbeit / Wirtschaft / Gewerbe	Sandra Wagner-Endres, DIfU (nicht anwesend)
Landschaftsplanung / Landschaftsarchitektur	Prof. Dr.-Ing. Sigrun Langer, Bauhaus - Universität Weimar (nicht anwesend)
Mobilität / Verkehr	Prof. Dr.-Ing. Gerd-Axel Ahrens
Natur / Umwelt / Klima	Herbert Lohner, BUND (nicht anwesend)
Wohnen / Architektur und Städtebau / Bau- und Planungskultur	Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (nicht anwesend)
„VERWALTUNG“	
Bezirksamt Pankow	Cornelius Bechtler, StR für Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Manfred Kühne, AbtL II Städtebau und Projekte
	Michael Künzel, Abt. I B - Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte

AKTEURSGRUPPE / ORGANISATION	NAME
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt	Klaus Wichert, AbtL III - Naturschutz und Stadtgrün (nicht anwesend)
	Hartmut Reupke, AbtL. IV
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	Tobias Aurich, Abt. IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte, Gewerbeflächenentwicklung (nicht anwesend)
SONSTIGE TEILNEHMENDE DES PROJEKTBEIRATES (KEINE MITGLIEDER)	
Auftraggebende der Vorbereitenden Untersuchungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	Lars Loebner, RefL II W Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt
	Ulf Gerlach, II W 4 (V), Wohnungsprojekte - äußere Stadt, kommissarische Gruppenleitung
	Thomas Breyvogel II W 4 - Projektleitung Blankenburger Süden
	Anja Menzel, Referat II W 4 - Projektmitarbeit
	Nicole Stiemert, Referat II W 4 - Projektmitarbeit
	Mona Gößler, Referat II W 4 - Projektmitarbeit
	Andreas Meuschke, Referat II W - Projektmitarbeit
SONSTIGE TEILNEHMENDE	
Auftragnehmende der Vorbereitenden Untersuchungen	Philip Gehrke, DSK
	Jan Bröske, DSK
	Olaf Gersmeier, PFE
	Gabriele Pütz, gruppe F (nicht anwesend)

Anlage 2

zur Dokumentation der vierzehnten Projektbeiratssitzung am 22.04.2024
„Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Präsentation



1

BEGRÜßUNG

Manfred Kühne / SenStadt, Leitung Abt. II

Moderation: Philip Gehrke / DSK

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Vorstellung neuer Mitglieder und Personalwechsel
- 3) Verkehr Nordostraum Berlin - Übersicht über geplante zentrale Verkehrsinfrastrukturen
- 4) aktuelle Planungen der SenStadt
 - Struktur- und Nutzungskonzept 2.1
 - Wettbewerb GE Heinersdorf
 - B-Plan Alte Gärtnerei
- 5) Ausblick und Verabschiedung

2

VORSTELLUNG NEUER MITGLIEDER UND SONSTIGER TEILNEHMER*INNEN

Vorstellung neuer Mitglieder und sonstiger Teilnehmer*innen

Projektbeiratsmitglied Leitthema Mobilität und Verkehr: Prof. Dr. Ahrens

Projektleitung Blankenburger Süden: Thomas Breyvogel

3

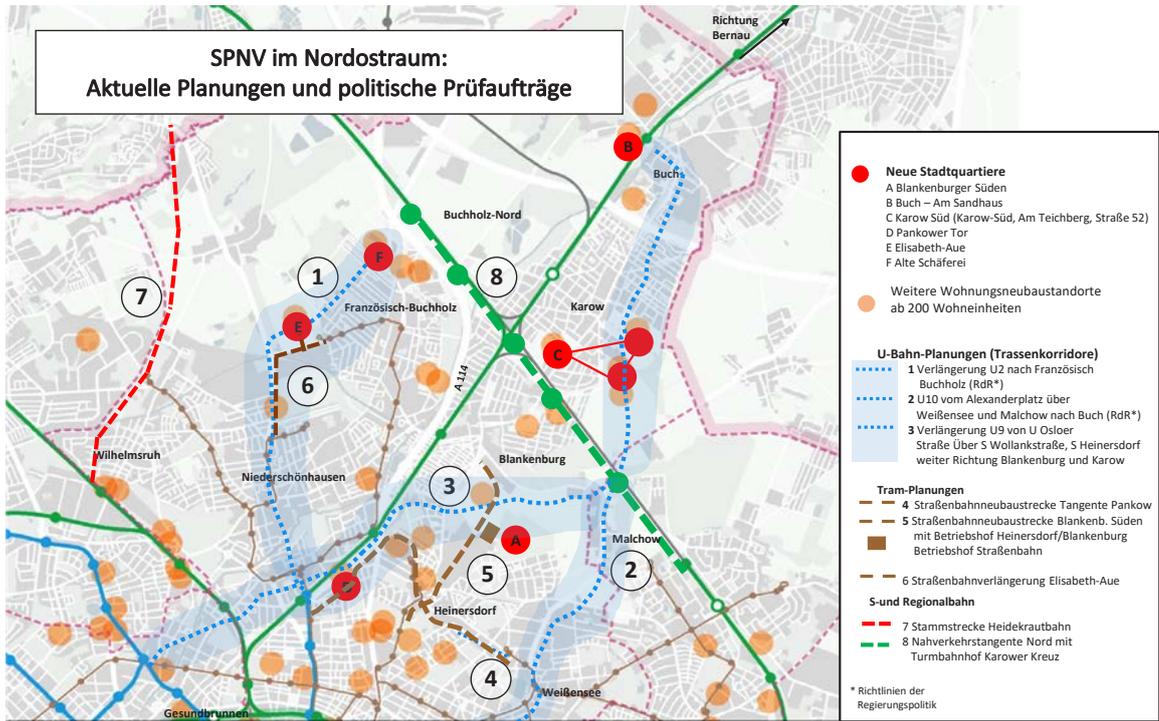
VERKEHR NORDOSTRAUM BERLIN

Hartmut Reupke / SenMVKU

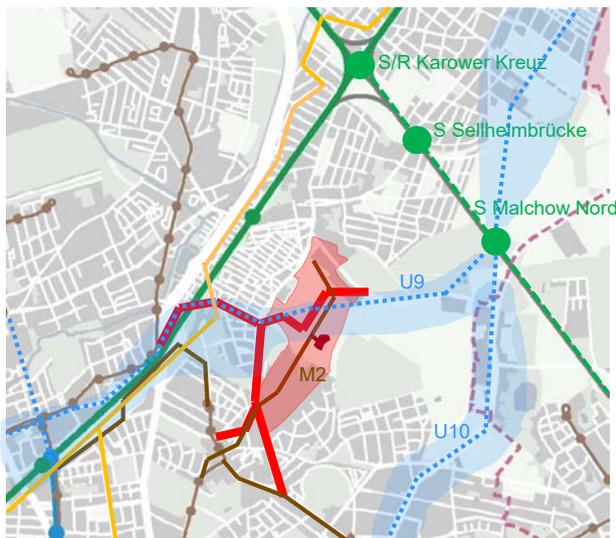


VERKEHR NORDOSTRAUM BERLIN

Übersicht über geplante zentrale Verkehrsinfrastrukturen
im Fokusraum Blankenburger Süden



Blankenburger Süden: Verkehrsinfrastruktur für die Erschließung des NSQ



Nahverkehrstangente Nord:
S75

Straßenbahnerweiterungen:

M2
 Tangente Pankow-Weißensee
 Straßenbahnbetriebshof
 U-Bahnerweiterungen:
 U9
 U10

Straßenneubau:
 Verkehrslösung
 Heinersdorf N1 + N2
 Verkehrslösung
 Blankenburg

Radschnellverbindung:
 „Panke-Trail“

Fazit – Mehrwert NSQ Blankenburger Süden

Der Blankenburger Süden bekommt eine gute Verkehrsanbindung in die ganze Stadt

- direkte Anbindung durch Straßenbahn M2 zum Alexanderplatz
- direkte Anbindung durch verlängerte U9 über Ortszentrum Pankow in die City West
- Verbindung nach Lichtenberg / Marzahn durch Verlängerung S75
- Anbindung über S2 Richtung Friedrichstraße und Potsdamer Platz mit mehr Kapazität durch Taktsteigerung
- Umsetzung Verkehrslösung Heinersdorf N1 + N2 und Verkehrslösung Blankenburg

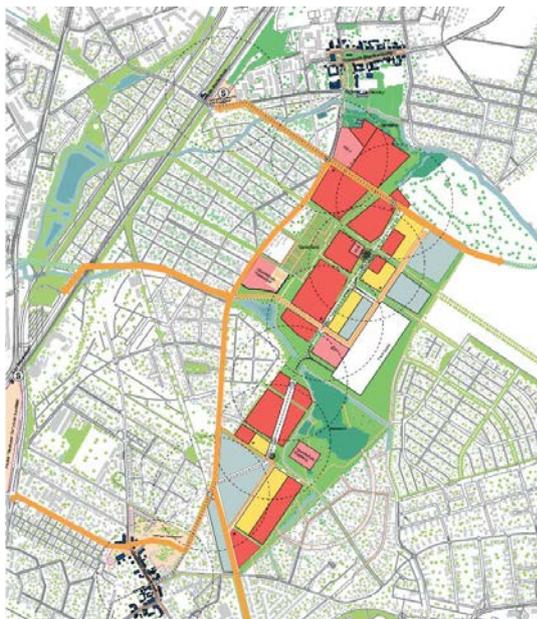


VERSTÄNDNISFRAGEN / OFFENER AUSTAUSCH

4.1

STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT 2.1

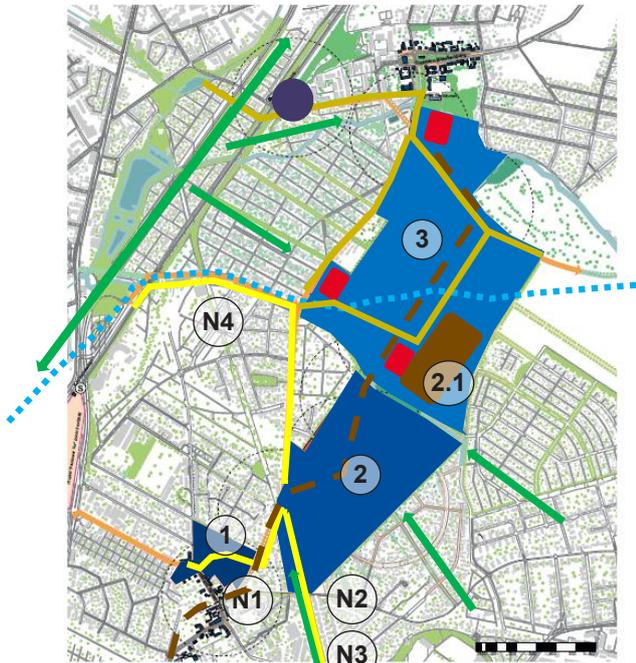
Thomas Breyvogel / SenStadt



SNK 2.0 – Stand der Überarbeitung 06/2023



SNK 1.0 Stand der Überarbeitung 06/2021



Seite 14 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

SNK 2.1 Prozess - Änderung verkehrliche Rahmenbedingungen NOR :

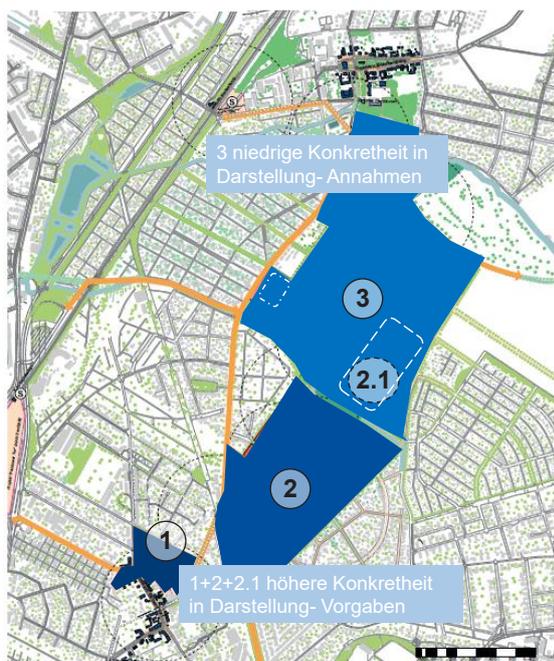
- ⋯ U-Bahn-Verlängerung (U9)
- Tram-M2-Verlängerung
- Tram-Betriebshof

- MIV Netzelemente N1-N4
- Verkehrserschließung
Blankenburg

- übergeordneter Radverkehr

Teilprojekte:

-
- Schulen
- Aufwertung Bahnhofsumfeld



Seite 15 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Durch Änderung verkehrliche Rahmenbedingungen NOR:

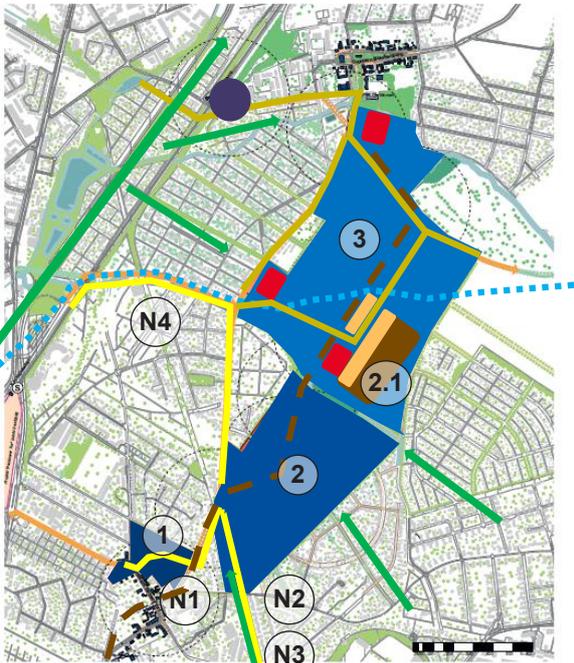
Überarbeitung verschieden für
Teilgebiete:

- Für den Nordteil (3) mit abgestimmten und plausibilisierten verkehrlichen Annahmen
- Für den Südteil/Alte Gärtnerei (1+2) mit konkreteren Vorgaben für Erschließung (die bereits bekannt sind).

Teilgebiete Phasierung:

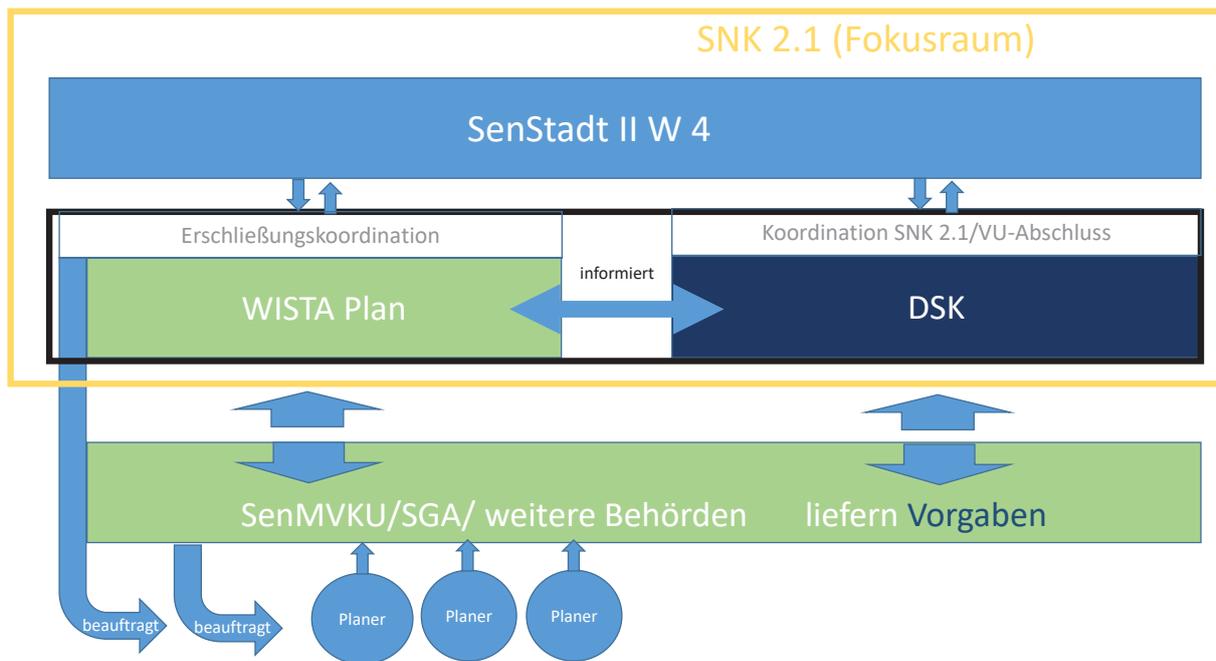
- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Alte Gärtnerei in Heinersdorf | 2 Teilfläche ehem. GE-Heinersdorf |
| 2.1 Trambetriebshof/Grundschule | 3 Teilfläche ehem. Riesefeld |

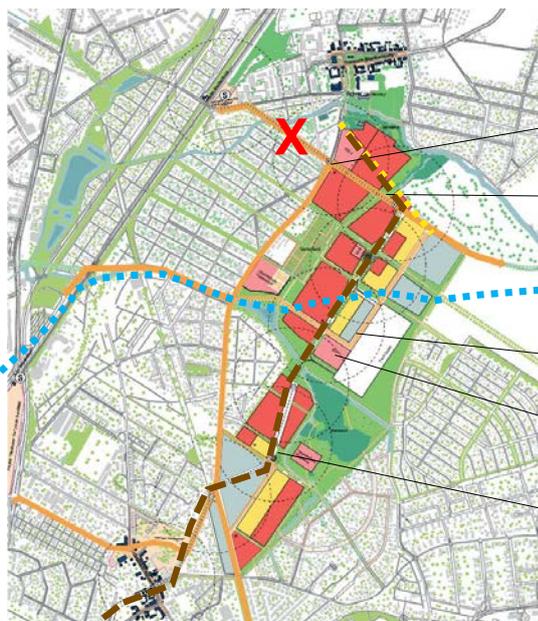
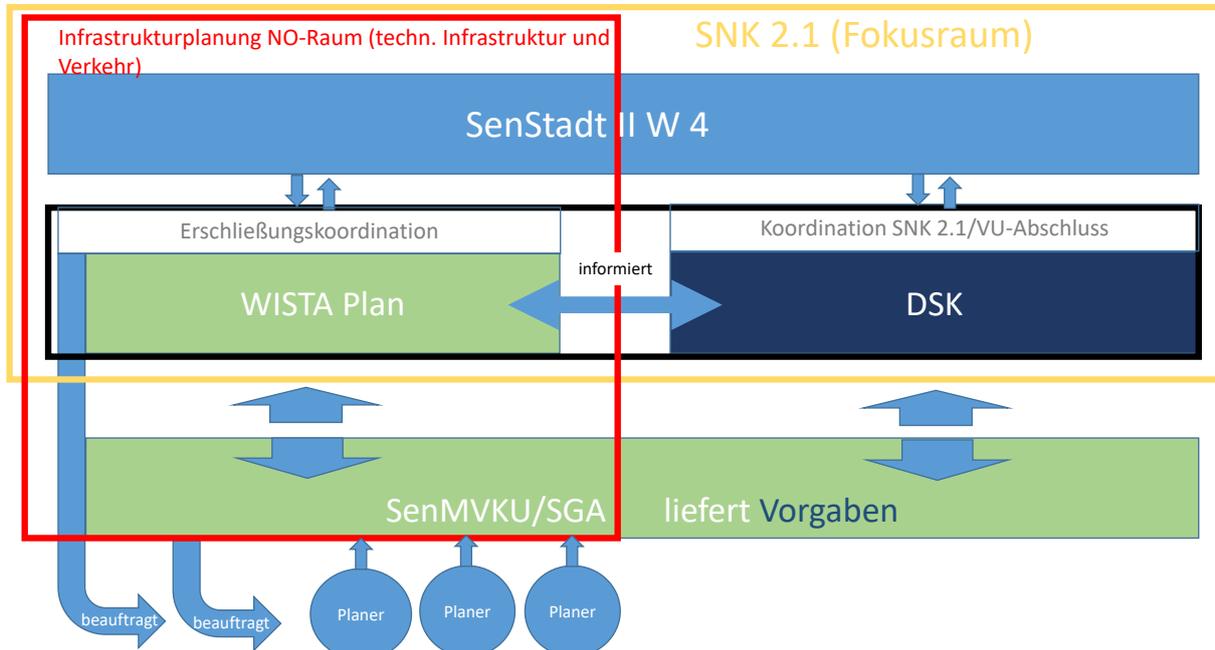




Dienstleister für Teilaufgaben:

- für Erschließungskoordination konnte **WISTA Plan** gewonnen werden.
- Für die Konsolidierung der planerischen Rahmenbedingungen (SNK 2.1) und VU-Abschluss wird die **DSK** weiterbeschäftigt.

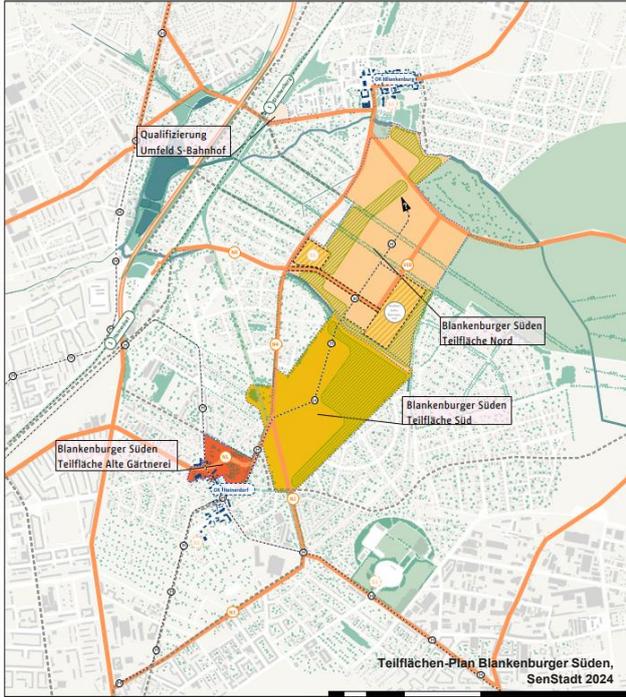




SNK 2.0 – notwendige Anpassungen (Beispiele)

- Doppelknoten bestandsorientiert berücksichtigen
- Lage Blankenburger Pflasterweg/Bahnhofstrasse bestandsorientiert berücksichtigen
- U-Bahntrasse berücksichtigen/ konkretisieren
- Lage der VEB mit U-Bahn abgleichen
- Schulstandorte überprüfen
- Lage der Trasse Tram M2 verifizieren





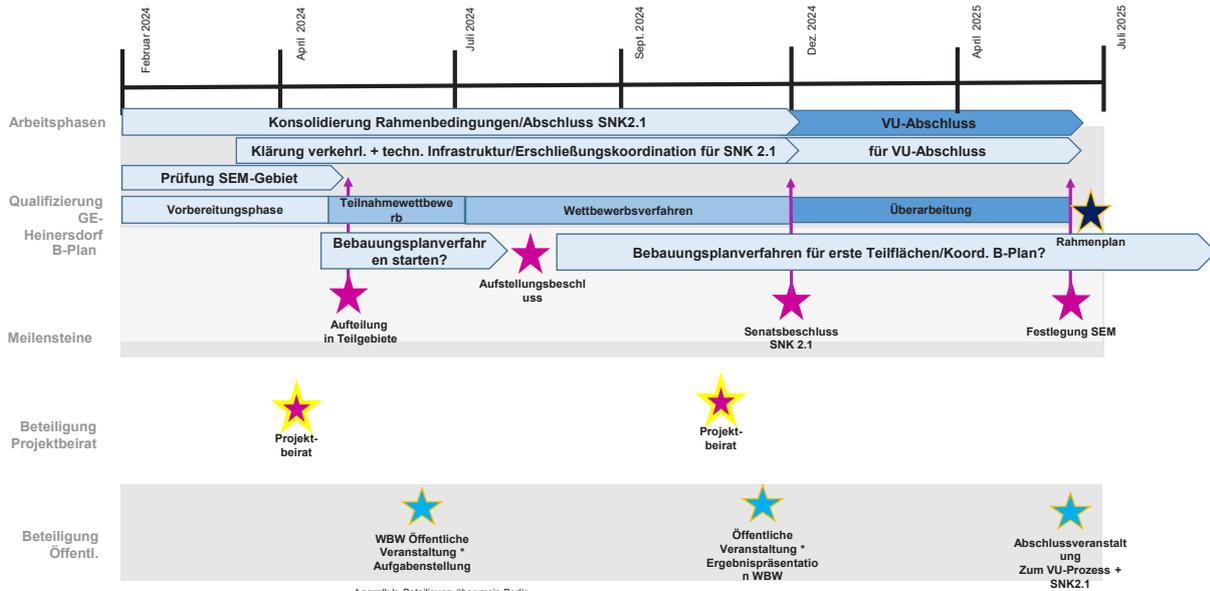
Seite 20 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Parallel zum SNK-Prozess:

- weitere Qualifizierung von der Teilfläche Süd (Gewerbegebiet-Heinersdorf)
- Gespräche mit städt. Wohnungsbaugesellschaften über weiteres Vorgehen Teilfläche Nord (ehem. Rieselfeld)
- Weitere Qualifizierung Teilfläche Alte Gärtnerei



Weiteres Vorgehen - Ablauf- und Zeitplan (Entwurf)



Seite 21 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

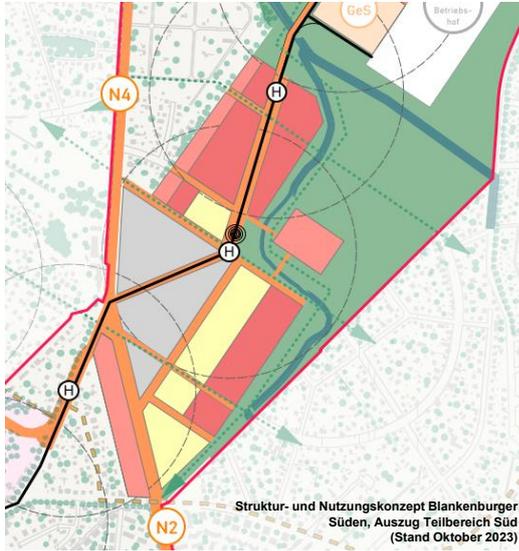
VERSTÄNDNISFRAGEN

4.2

WETTBEWERBSVERFAHREN GEWERBEGEBIET HEINERSDORF

Nicole Stiemert / SenStadt

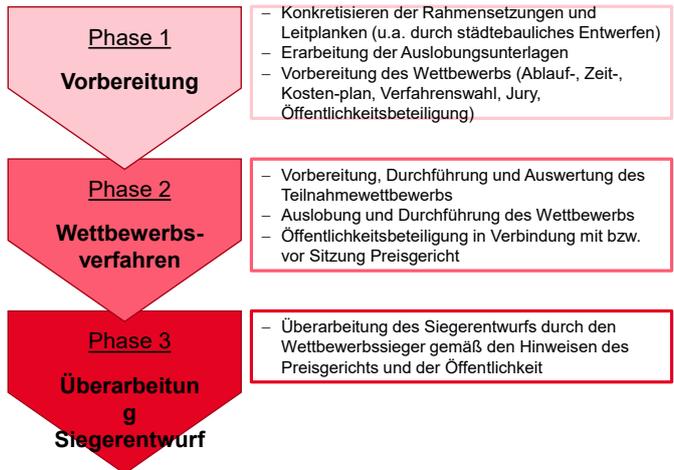
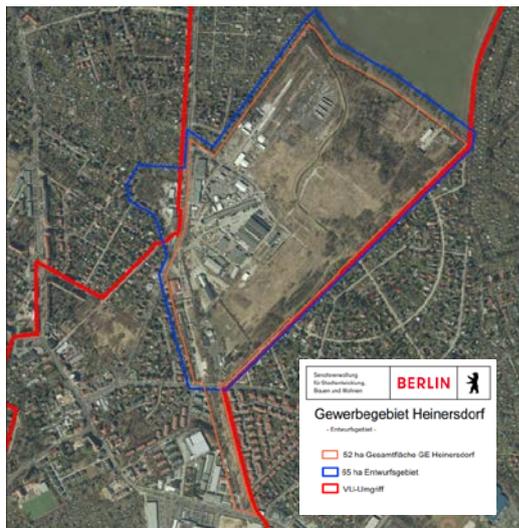
Wettbewerbsgebiet und Aufgabenstellung



Seite 24 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“



Wettbewerbsgebiet und Aufgabenstellung

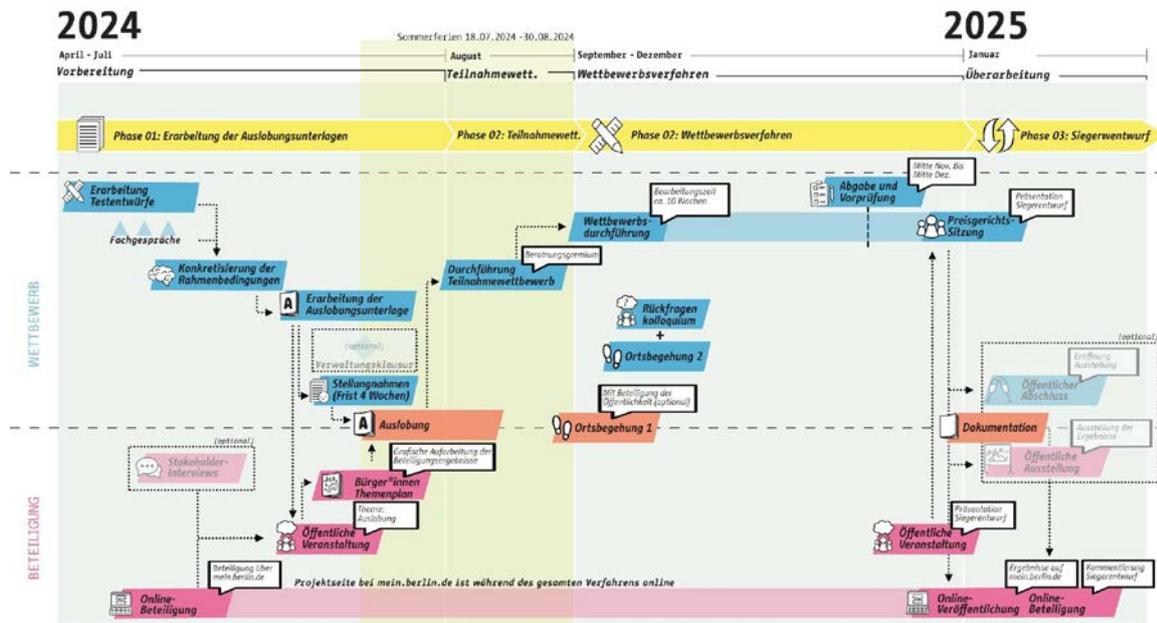


AuftragnehmerInnen-Team Phasen 1 und 2: Stadt Land Fluss – Städtebau und Stadtplanung, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH, Büro Happold

Seite 25 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“



Zeitschiene und Meilensteine



Seite 26 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

© Stadt Land Fluss/bgmr/L.I.S.T. GmbH (Stand 03/2024)

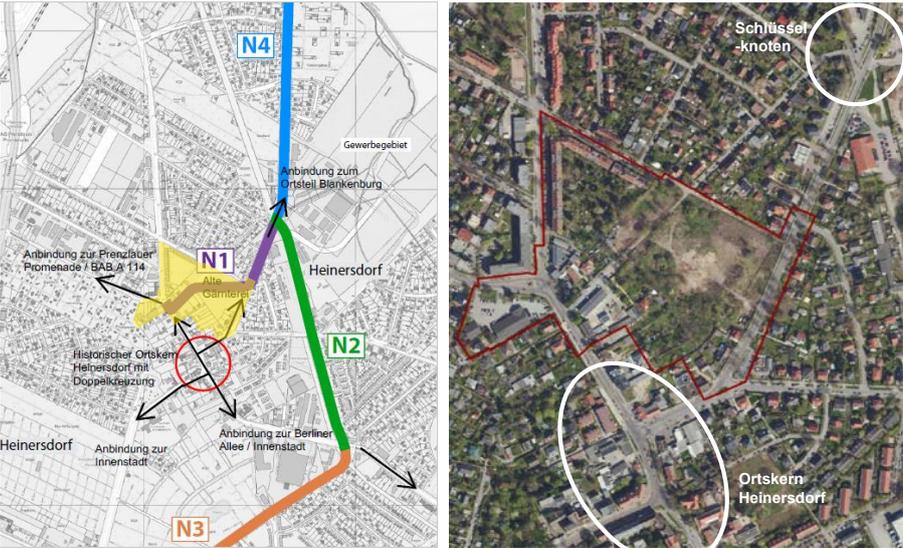


VERSTÄNDNISFRAGEN

4.3

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ALTE GÄRTNEREI

Mona Gößler / SenStadt



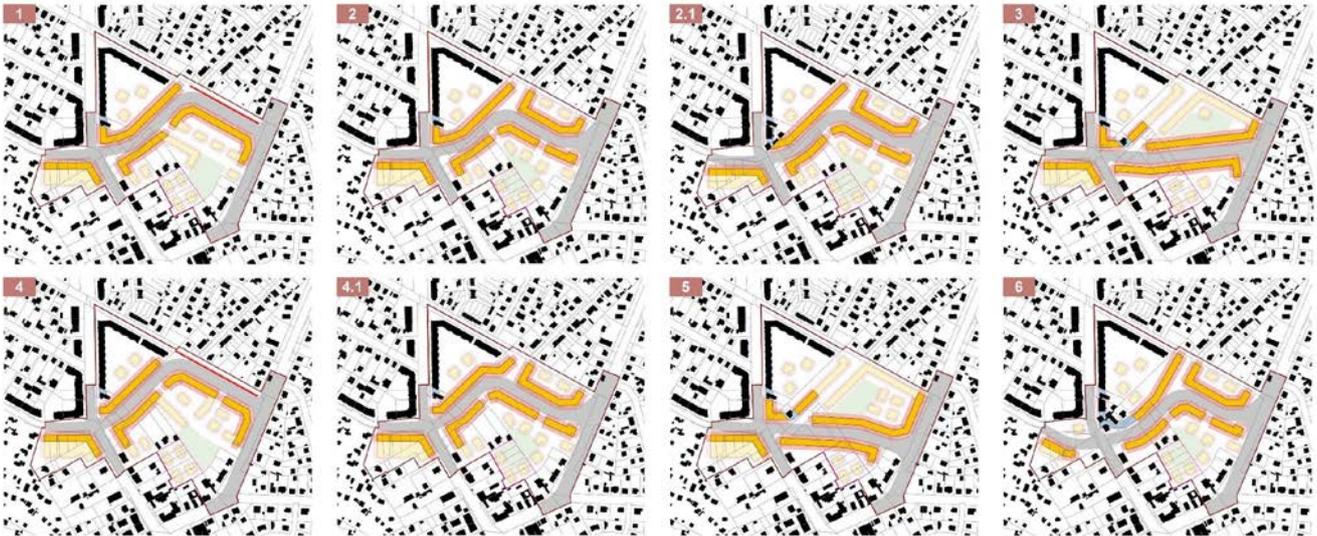
Quellen: ALKIS Geoportal Berlin / SenMVKU | Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2023

Seite 29 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Planungsziele

- Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und Entflechtung der Verkehre zur Stärkung des ÖPNVs sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Entwicklung der Brachfläche der alten Gärtnerei als Wohnquartier
- Entwicklung des Ortseinganges im Bereich Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße

Planung Netzelement 1



Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt 2023

Seite 30 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

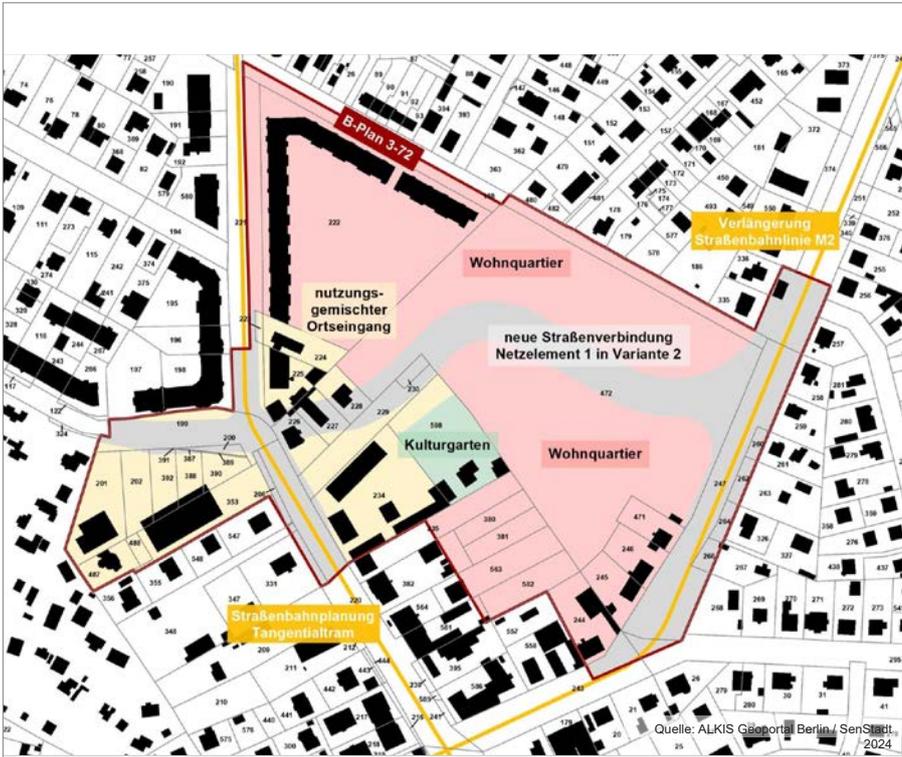


Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt 2023

Seite 31 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Planung Netzelement 1 Vorzugsvariante

- Variante 2 ist als Vorzugsvariante aus der Untersuchung hervorgegangen
- Grundlage für die weiteren Planungen

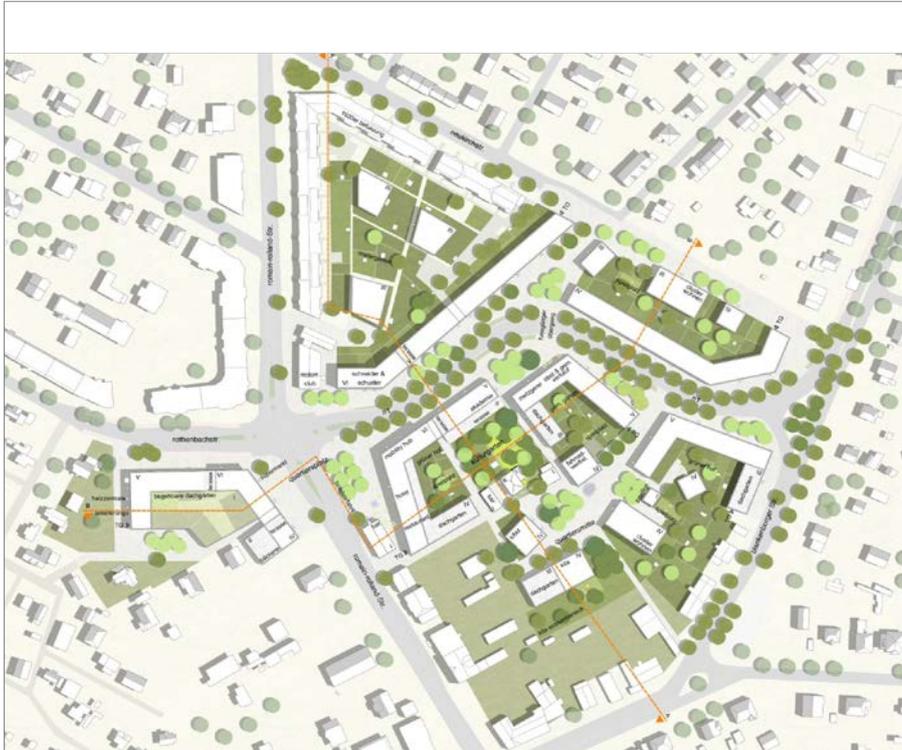


Seite 32 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

Quelle: ALKIS Geportal Berlin / SenStadt, 2024

Konzept

- Wohnquartier mit neuem Kita Standort und ggf. weiteren sozialen Einrichtungen
- Ortseingang mit gemischter Nutzung aus Einzelhandel, Hotel und Wohnen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Kulturgartens mit Akademie und Wohnungen
- Nachverdichtung im Bereich des Wohnblocks aus den 1920er Jahren
- Gute Erschließung mit dem ÖPNV durch neue Straßenbahnlinien



Seite 33 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

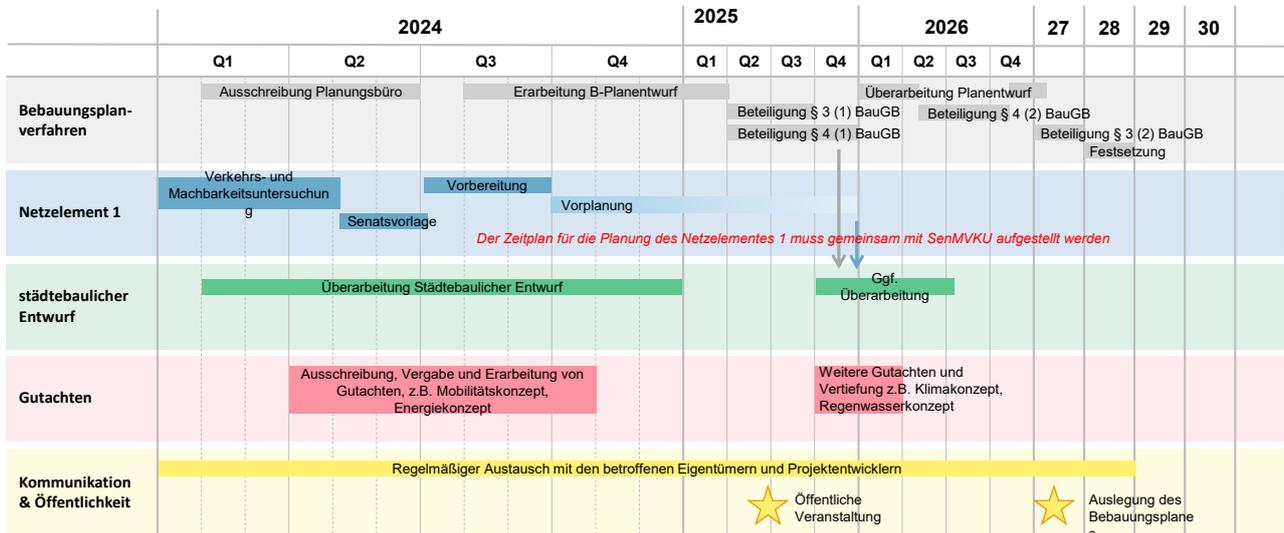
Wettbewerbsergebnis

1. Preis
deffner voitländer
architekten und
stadtplaner bda, Dachau
mit Burger Landschafts-
architekten, München
 Entwurf vom 17.12.2021

Bau von ca. 600
 Wohneinheiten
 GF: 86.700 qm



Zeitplanung



Seite 34 22.04.2024, 15. Sitzung Projektbeirat „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“

VERSTÄNDNISFRAGEN ZUM PROJEKT ALTE GÄRTNEREI /

OFFENER AUSTAUSCH ZU DEN AKTUELLEN PLANUNGEN DER SENSTADT

5

AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG

Manfred Kühne / SenStadt, Leitung Abt. II

Thomas Breyvogel / SenStadt

Ausblick 16. Sitzung Projektbeirat

- Vorstellung und Diskussion des überarbeiteten Struktur- und Nutzungskonzeptes 2.1
- Vorstellung und Diskussion der Zwischenergebnisse der Erschließungskoordination Blankenburger Süden

Vielen Dank.





IMPRESSUM

Herausgeberin:

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II W Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Layout & Satz:

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Titelbild:

Dirk Laubner 2021, im Auftrag der SenStadtWohn