

Rahmenplanung Karow

3. Planungswerkstatt am 15. Juni 2019

Leitlinien für Karow

Städtebau – Wohnen und Arbeiten

- Treffpunkte und Orte des Austauschs: Soziale, gewerbliche und kulturelle Infrastruktur für ganz Karow**
 - Schaffung neuer und Qualifizierung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schule, Kita, Nachbarschaftszentrum, Jugendfreizeitanlage) sowie Auswahl der Standorte im Einklang mit künftiger Verkehrslösung
 - Angebot nichtkommerzieller Orte der Begegnung für alle Karower*innen (u.a. Nachbarschaftszentren, Quartiersplätze)
 - Ermöglichung der Aneignung halböffentlicher Räume (u.a. Gemeinschaftsgärten)
 - Unterstützung der Gemeinschaftsbildung von Alt- und Neukarowern durch professionelles wie ehrenamtliches Engagement
 - Differenzierte (Spiel-)Angebote für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche

- Schaffung vielfältiger Freiflächen
 - Schaffung von Hundeauslaufgebieten
- Grünflächen qualifizieren und vernetzen**
 - Ausbau qualifizierter Freiräume und zukunftsorientierter Spielplätze
 - Instandsetzung bestehender Spielplätze
 - Neue Wohnquartiere mit hohem Grünflächenfaktor
 - Planung großzügiger Grünflächen mit Kompensationspotential zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - Integration von Ersatzflächen für bestehende Kleingärten im Freiraum (z.B. Gemeinschaftsgärten)
 - Bereitstellung ausreichender Ressourcen für Pflege aller Grünanlagen

Karow bleibt schön und wird vielfältig!

- Sicherstellung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur durch vielfältigen Typologie-Mix (für Miete und Eigentumsbildung, Genossenschaften, kleinteilige Gewerbeflächen)
- Angebote für Mehrgenerationenwohnen
- Soziale Mischung der Bewohnerschaft (z.B. durch gleichmäßige Verteilung von Sozialwohnungen)
- Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung, z.B. durch passive Solarenergiegewinnung, kompakte Baukörper
- Besonderes Augenmerk auf vielfältige und qualitativ hochwertige Architektur sowie Freiraumgestaltung

Lernen von Alt-Karow

- Ortsverträgliche, angemessene Bebauungsdichte und Geschossigkeit (u.a. offene Bauweise mit freistehenden Baukörpern und hohem Anteil umgebenden Grün, sensible Gestaltung in Übergangsbereichen zwischen Bestands- und Neubaugebieten, Umsetzung höherer Dichten in den inneren Bereichen der neuen Quartiere)
- Angebot kleinteiliger Nahversorgungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie) in Ergänzung des aktuellen Angebots in Karow
- Erhalt des Dorfcharakters und Weiterentwicklung der Hoftypologie mit angrenzendem Gartenband

Freiraum – Erleben und Erholen

- Karow – Wohnen an der Landschaft**
 - Quartier mit starkem Landschaftsbezug
 - Grünraumvernetzung mit Brandenburg
 - Sicherung des grünen Dorfränders und der grünen Dorfränder
 - Erhalt und Vergrößerung des Baumbestands

Die grünen und blauen Eigenarten Karows sichern und erlebbar machen!

- Erhalt und Qualifizierung der Wasserläufe
- Schaffung von Naturerfahrungsräumen
- Besondere Berücksichtigung der Fauna vor Ort
- Erhalt von Schutzräumen für Flora und Fauna
- Erstellung eines hydrologischen Gutachtens sowie eines Leitplans zum Umgang mit Regen- und Schichtenwasser in jedem Teilgebiet

Verkehr – Verbinden und Vernetzen

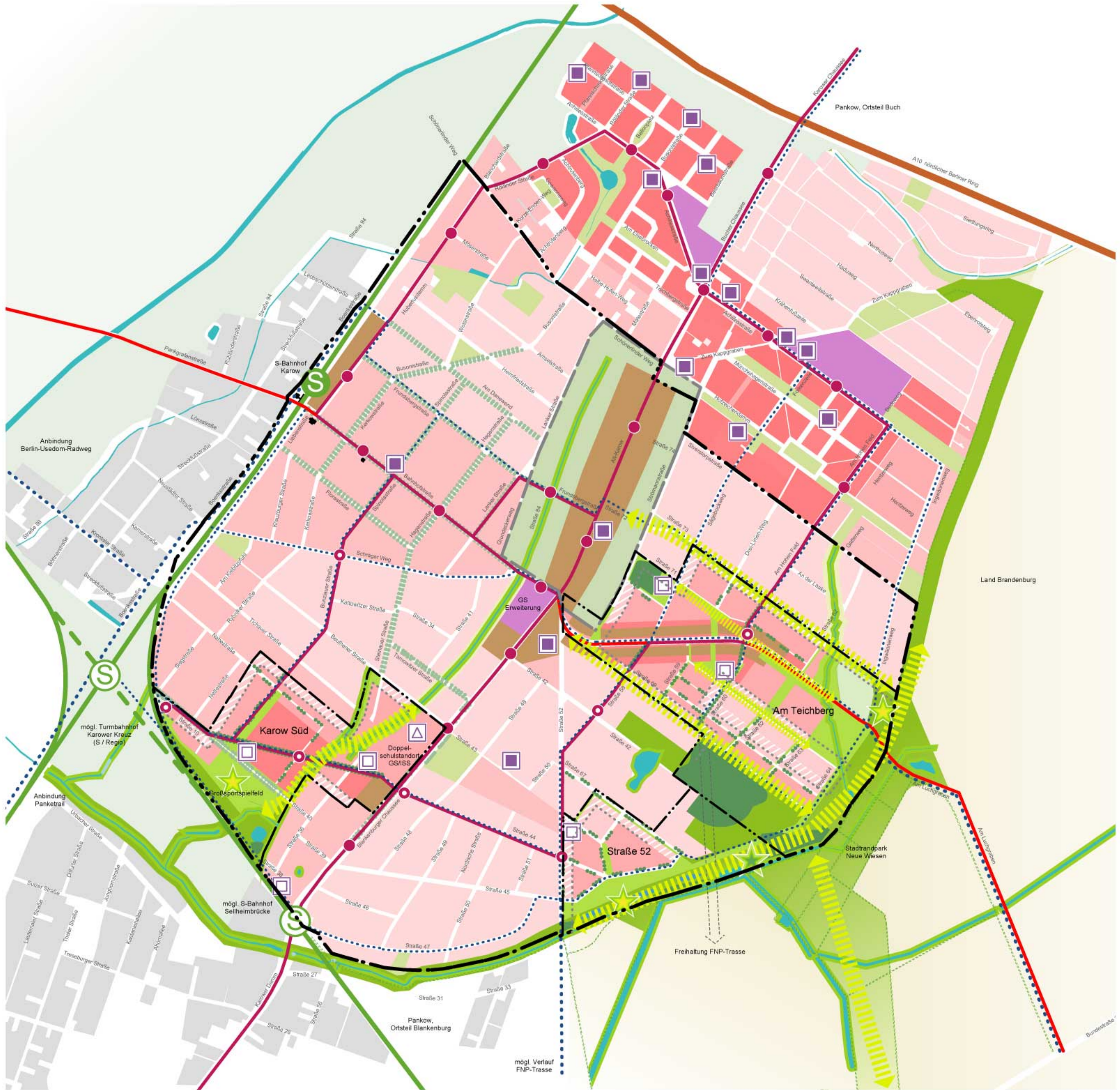
7. Grundlage der Entwicklung – ein Verkehrskonzept Karow

- Ausbau des ÖPNV mit Vorrang vor Erweiterung des Straßennetzes
- Entwicklung von Lösungen für den ÖPNV durch ergebnisoffene Diskussion aller Optionen (u.a. 5-Minuten-Taktung auf bestehenden S-Bahn-Strecken; Straßenbahn; U-Bahn; Nord-Süd-Verbindungsstraßen westlich und östlich der „Dörferkette“ (Leiter-sprossenmodell); B2-Anbindung nicht als Durchgangsstraße, sondern nur über verzweigte Wohngebietsstraßen; Fertigstellung der Auffahrt AS 114 Bucher Straße stadtauswärts; Lösungen für zu-kunfts-fähigen Modal Split; alternative Verkehrskonzepte wie z.B. Karow als Modellort für autonom fahrende Kleinbusse; (Berlin als Pilotstandort für 5G-Netz))
- Umsetzung Turmbahnhof als S- und Regionalbahnhofs; Park und Ride (P+R) im Umland (Empfehlungen des Beirats)
- Schaffung von Mobilitätsangeboten wie Bike+Ride, Quartiersgaragen, Car- und Bike-Sharing
- Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung und Erstellung eines Mobilitätskonzepts inkl. der notwendigen Gutachten zum Nachweis der Machbarkeit und Ableitung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren

8. Autonome Mobilität durch den Bezirk stärken

- Qualifizierung und Ausbau der Fahrradverkehrswege sowohl innerhalb Karows als auch Anbindung an übergeordnete Radwege
- Vorrang des ÖPNV vor motorisiertem Individualverkehr (Ausbau und Qualifizierung Buslinienangebot, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie z.B. Parkverbote und Einbahnstraßen)
- Verkehrssicherungsmaßnahmen für Fußgänger, auch innerhalb der Bestandsgebiete
- Einrichtung von Mobilitätshubs als physische Schnittstelle für verschiedene Mobilitätsangebote an einem Ort (u.a. Verleihsysteme, Quartiersgaragen mit E-Zapfstellen)

Rahmenplan Karow (Entwurf)



Bezirksamt Pankow von Berlin

Städtebau - Wohnen und Arbeiten

- Wohnfläche, GFZ bis 0,4 (Planungsbedarf FNP)
- 30 m Übergangsbereich Bestand - Neubau max. Geschosszahl 11 = GFZ bis 0,8
- Wohnfläche, GFZ bis 0,8
- Wohnfläche, GFZ bis 1,5 (Planungsbedarf FNP)
- Wohnfläche, GFZ über 1,5 (Planungsbedarf FNP)
- Gewerbeflächen Bestand und Planung
- Quartierskern Bestand und Planung (Wohnen plus Einzelhandel, Dienstleistung u.a.)
- Standorte für soziale Infrastruktur Bestand / Planung: Kita, JFE, Nachbarschaftszentrum
- Denkmalbereich Ensemble
- Stadlerange und Gewerdeflächen
- weitere Einzelbaudenkmäler
- Begrenzung Teilgebiete Wohnbauordnungs- / Grenz-Flächen
- sonstige Baukörper

Freiraum - Erleben und Erholen

- öffentliche Parkanlage
- naturnaher Park- und Offenlandschaft
- Übergangsbereich / neue quaterielle Freiraumverbindungen
- Flächen für Klein- und Gemeinschaftsgärten
- Klingelwasser und Feuchtwaldgebiete
- Wald/Gehölzstrukturen
- Gewerdeflächen
- landschaftlich genutzte Fläche
- Gewässer/Graben mit Uferbereichen/Böschungen
- besonderes Freiraumangebot: Naturerfahrungsräume
- besonderes Freiraumangebot: Spiel und Sport
- Altes Bestand / Planung
- Baumreihe / Baumreihe
- öffentliche Freizeitanlagen im Bestand
- Freizeit- und Erholungswege

Verkehr - Verbinden und Vernetzen

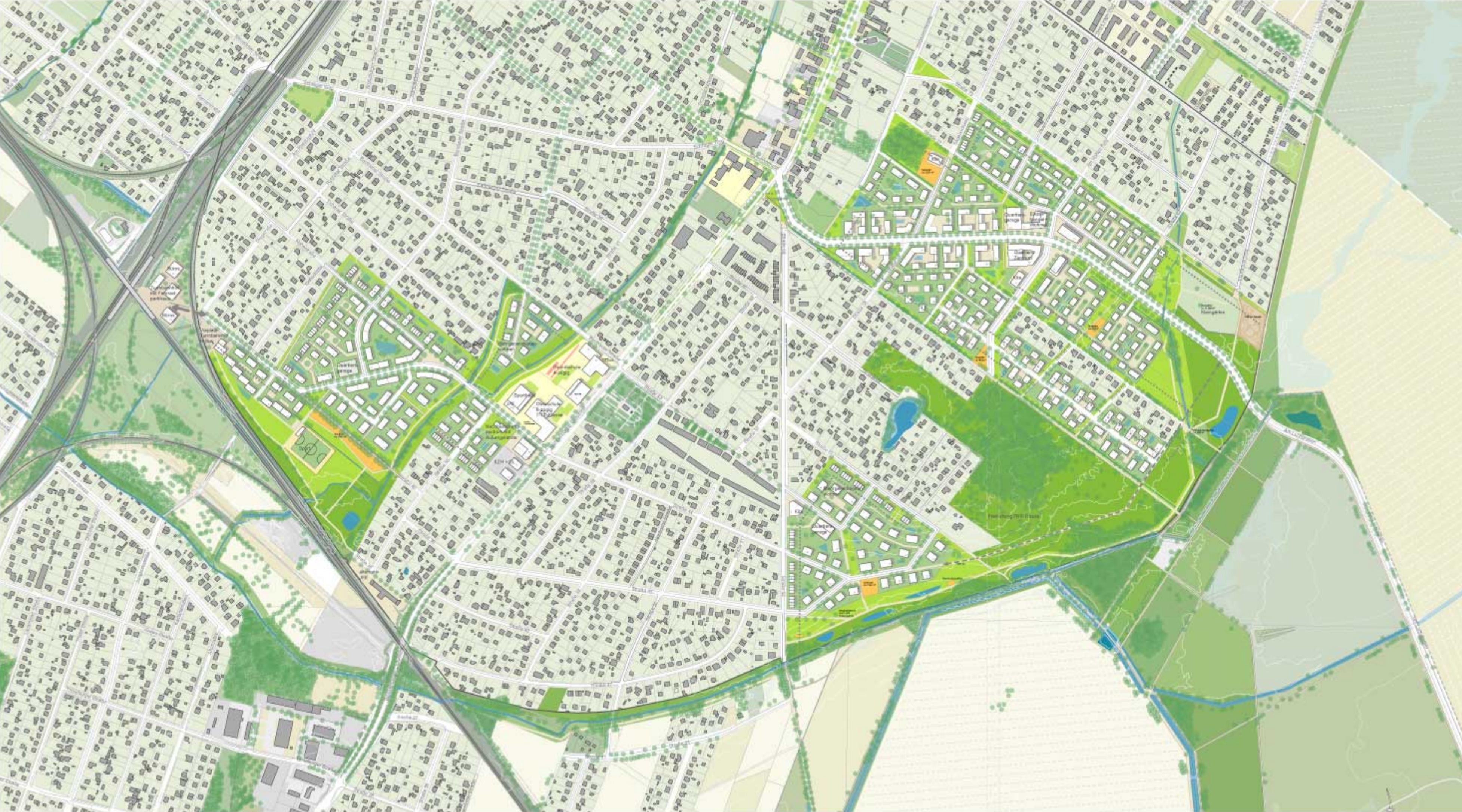
- S-Bahn Station mit Einreichbereichsradius 400 m und 1.000 m / gegenüber S-Bahn-Station / Trassenverlauf
- Radlinienverlauf mit möglicher / möglicher Streckenerweiterung, r = 400 m
- übergeordnetes Radliniennetz (u.a. Panke Trail) mit möglicher Streckenerweiterung
- quartierskernes Radliniennetz mit möglicher Streckenerweiterung
- Bundesautobahn BAB 10
- Verbindungsstraße / geplante B2 - Anbindung
- Freifahrgang FNP-Trasse

M 1 : 6.000

Bezirk Pankow von Berlin
RAHMENPLAN KAROW
Rahmenplan - Entwurf -
Planungsvorlage: A435-Berlin-2018
12. Juni 2019

STROT - LAND - FLUSS | grr | HIL |

Städtebauliche Testentwürfe



Variante 1



Variante 2

Städtebau: Wohnen und Arbeiten

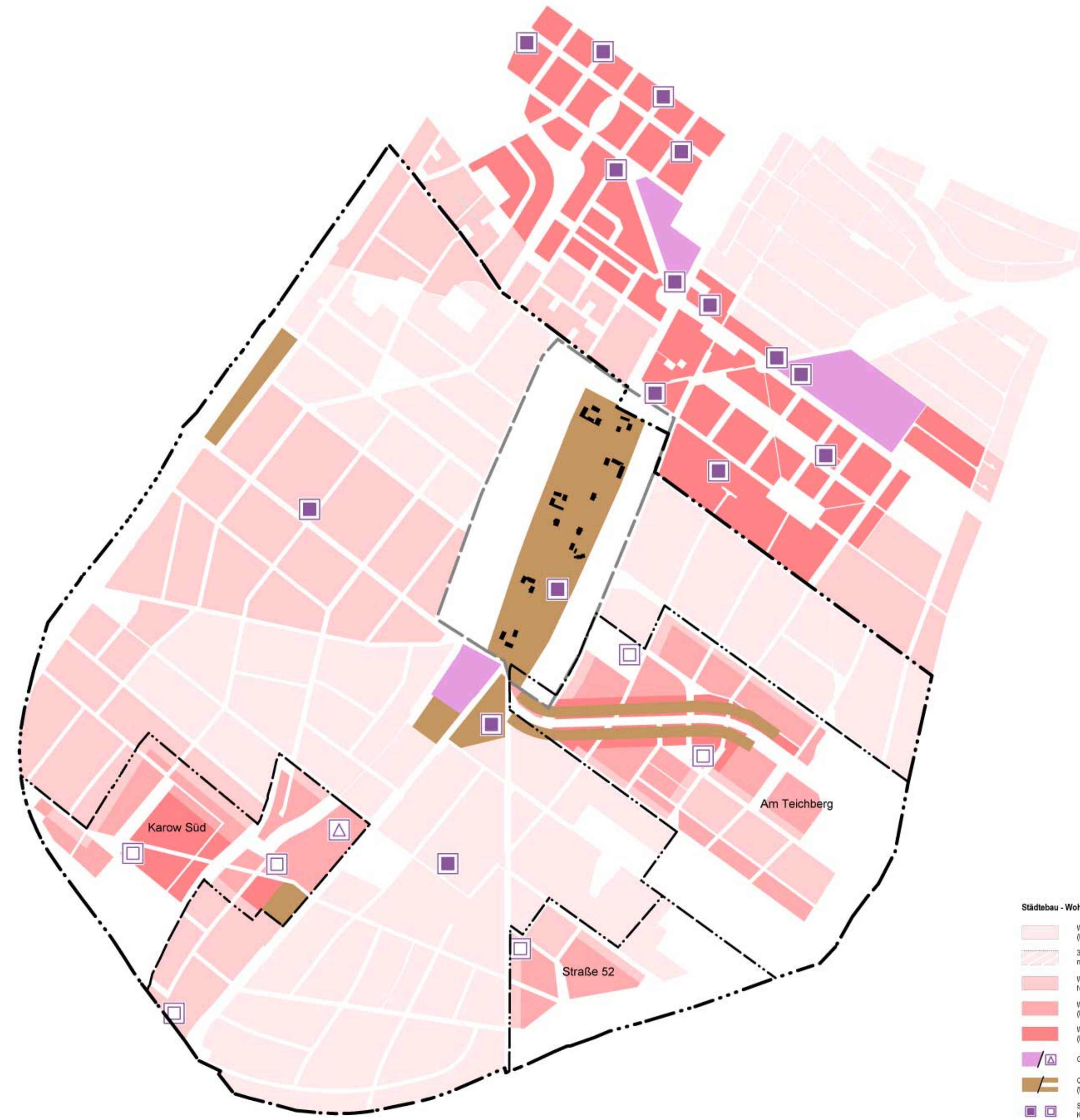
Rahmenplanung Karow, 3. Planungswerkstatt am 15. Juni 2019

Leitlinien für Karow

„Neubau als Mehrwert für alle Karower - Erhaltung der Kleinteiligkeit“

1. Treffpunkte und Orte des Austauschs: Soziale, gewerbliche und kulturelle Infrastruktur für ganz Karow
2. Karow bleibt schön und wird vielfältig!
3. Lernen von Alt-Karow

Rahmenplan - städtebauliche Inhalte



Rahmenplan - städtebauliche Inhalte

- **Wohnbauflächen** (Planung, für Bestandsflächen entsprechend Flächennutzungsplan von Berlin, Dichte W1 - W4)
- **Gemeinbedarfsflächen / Standorte Soziale Infrastruktur** Bestand (Kitas) und Planung
- **Quartierskerne**
- **Denkmalbereich**
- **30 m Übergangsbereich** (max. Geschossigkeit von II+, GFZ 0,6) zwischen Bestand und Neubau

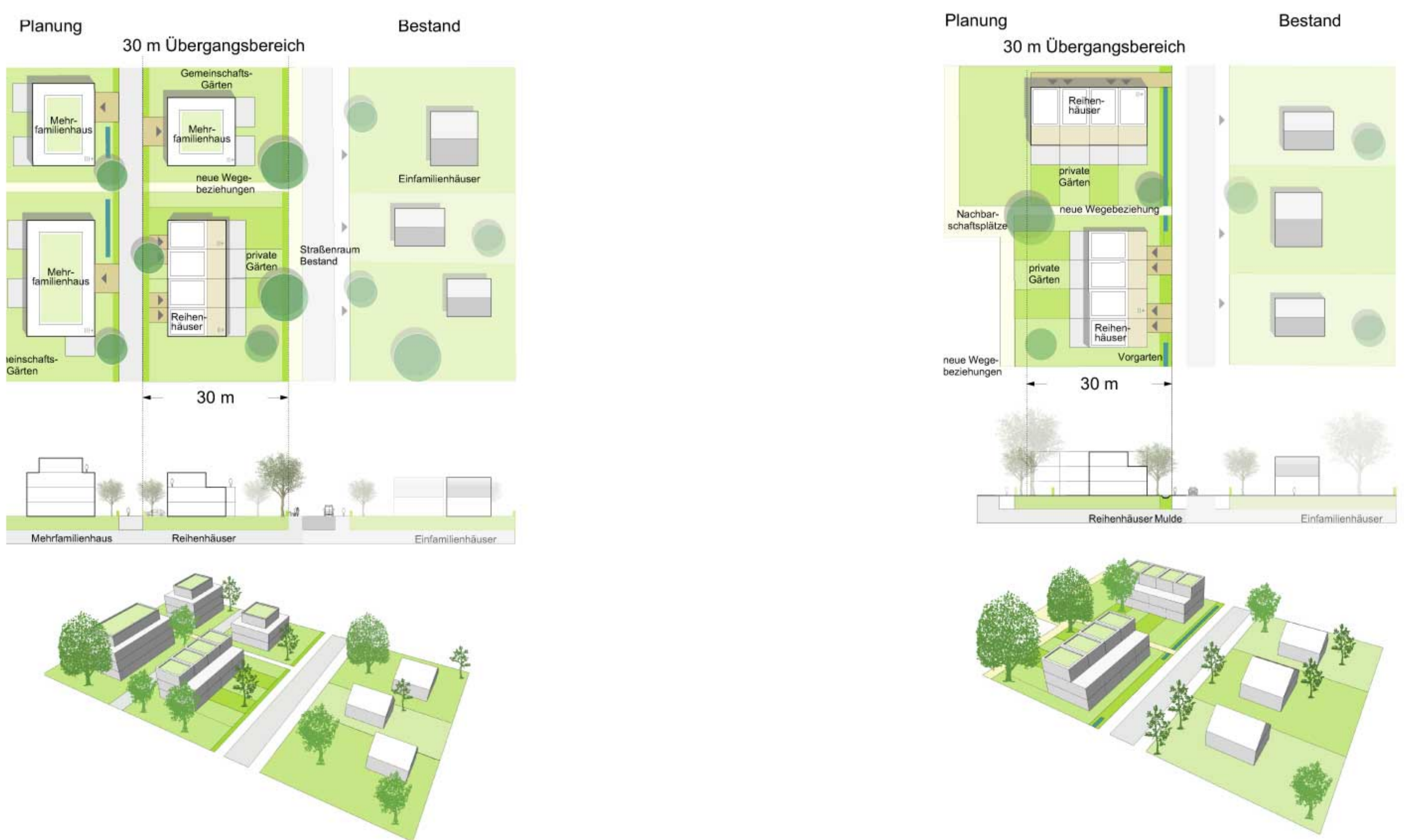


Gestaltung der Übergangsbereiche Bestand - Neubaugebiete

- **Grün:** mit qualifizierten Grünflächen und Landschaftsbändern
- **Baulich:** mit einer niedrigeren Geschossigkeit der Baukörper (II+) und einer Dichte von max. GFZ 0,6



Beispiele für zwei bauliche Übergangsbereiche:



Städtebau: Wohnen und Arbeiten

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) legt fest, wieviel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf, und wieviel frei bleibt.
Ein Grundstück, das zur Hälfte bebaut werden darf, hat eine GRZ von 0,5 (also 50%).

Grundfläche = 100m x 25m = 2.500 m² Grundfläche
2 Gebäude = 5.000 m² Grundfläche
Grundstücksfläche = 100m x 100m = 10.000 m² Grundstücksfläche

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 0,5$$

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) legt fest, mit welcher Dichte ein Grundstück bebaut werden darf, also wie viele m² die Gebäude auf dem Grundstück haben dürfen.
Ein Grundstück, das mit doppelter Quadratmeterzahl bebaut werden darf, hat eine GFZ von 2 (also 200%).

4 Geschosse = 4x(100m x 25m) = 10.000 m² Geschossfläche
2 Gebäude = 20.000 m² Geschossfläche
Grundstücksfläche = 100m x 100m = 10.000 m² Grundstücksfläche

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 2$$

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gebäude mit gleicher Geschossflächenzahl können hoch oder niedrig sein.
Die verschiedenen Kriterien der baulichen Nutzung – Geschosse, GRZ, GFZ – legen im Zusammenspiel die grobe Form des Gebäudes fest.
Zudem kann unterschieden werden zwischen offener und geschlossener Bauweise.

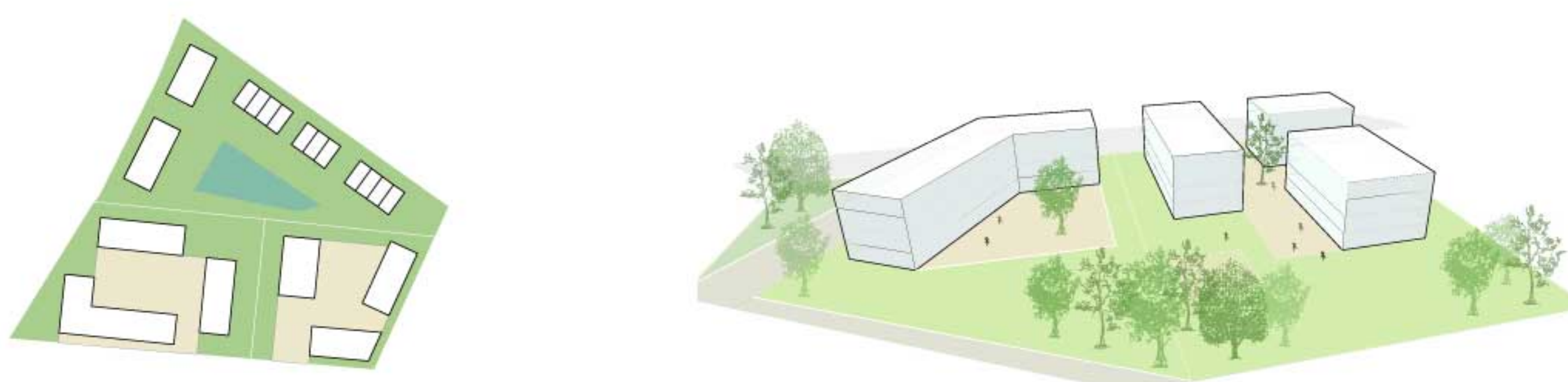
GFZ = 1

Quelle: Dokumentaion 1. Planungswerkstatt Nov. 2019

Typologien und Dichten (Beispiele)

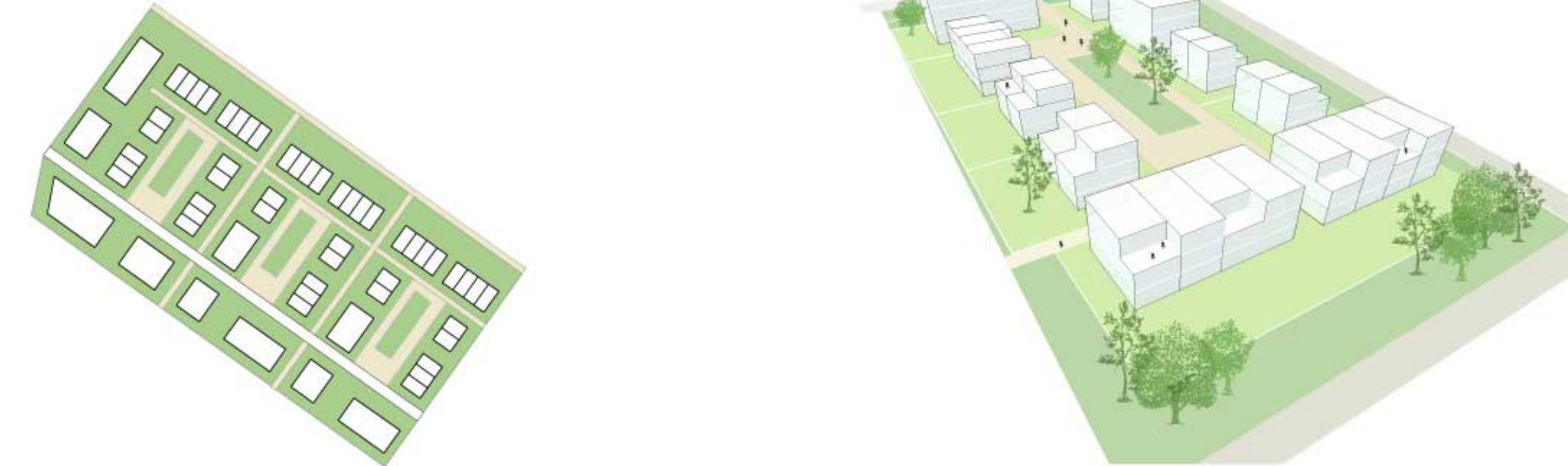
A Dichtere Hofstruktur: Mischnutzung Wohnen, Arbeiten und kleinere Handwerksbetriebe an der B2-Anbindung

Baufeldfläche 17.000 qm
Grundfläche 4.400 qm
Bruttogeschossfläche (BGF) bei ø 3,5 Geschossen: 13.200 qm
ca. 132 WE
GFZ 0,78



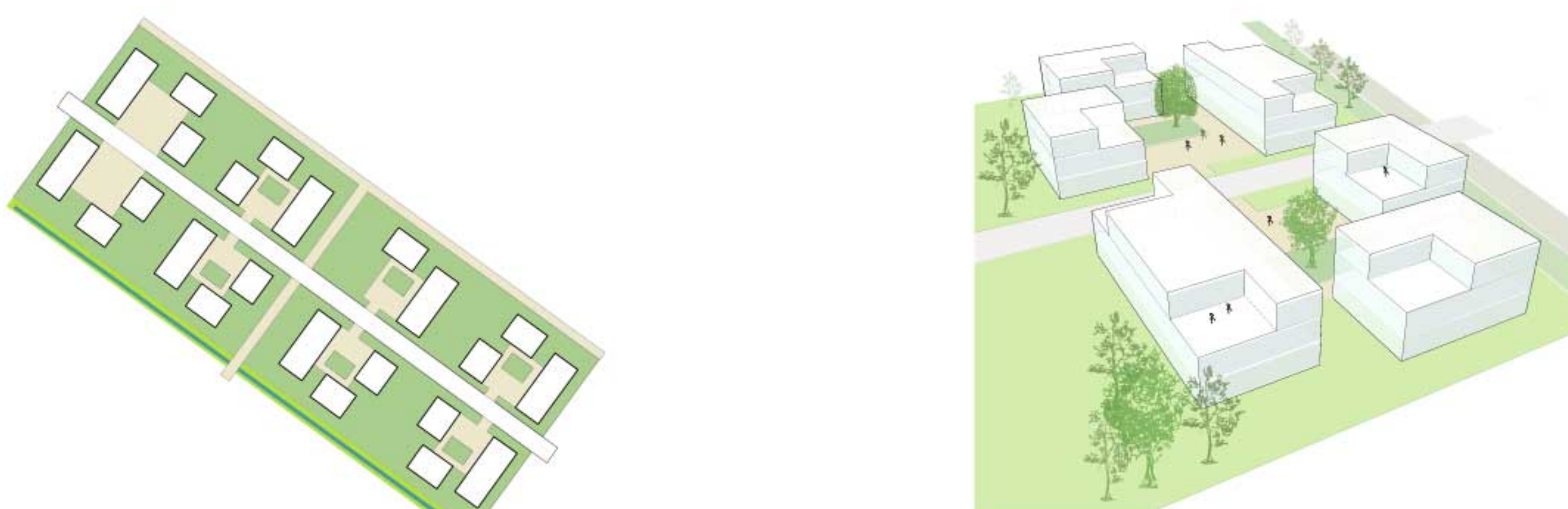
B Großer Wohnhof: Nachbarschaft um einen grünen Platz mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau

Baufeldfläche 23.850 qm
Grundfläche 6.460 qm
Bruttogeschossfläche (BGF) bei ø 3 Geschossen: 19.380 qm
ca. 194 WE
GFZ 0,81



C Kleiner Wohnhof: z.B. für Mehrgenerationenwohnen oder Baugruppen

Baufeldfläche 23.360 qm
Grundfläche 6.430 qm
Bruttogeschossfläche (BGF) bei ø 3,5 Geschossen: 22.505 qm
ca. 225 WE
GFZ 0,96



D Mehrfamilienhäuser: Gruppierung von Mehrfamilienhäusern am Landschaftsraum

Baufeldfläche 14.700 qm
Grundfläche 3.970 qm
Bruttogeschossfläche (BGF) bei ø 4 Geschossen: 15.880 qm
ca. 158 WE
GFZ 1,08



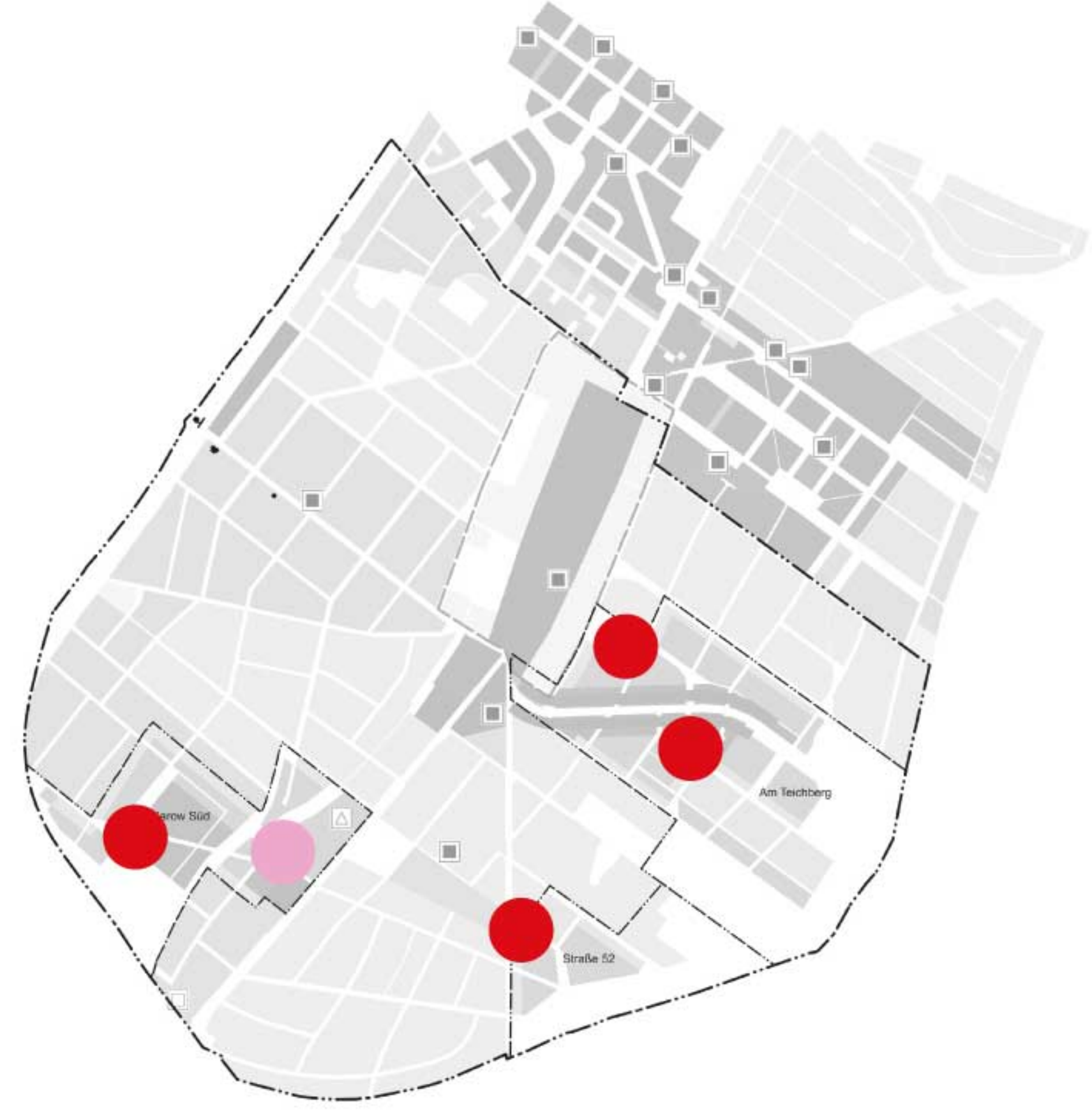
Soziale Infrastruktur: Doppelschulstandort

- **Grundschule** und **Integrierte Sekundarschule** mit gymnasialer Oberstufe oder **Gemeinschaftsschule**



Soziale Infrastruktur: Kitas, Jugendfreizeitstätte

- Standorte für **vier Kitas** und eine **Jugendfreizeitstätte** innerhalb der neuen Quartiere
- **Verifizierung Standorte** in Abhängigkeit von städtebaulichen Entwürfen zu einem späteren Zeitpunkt



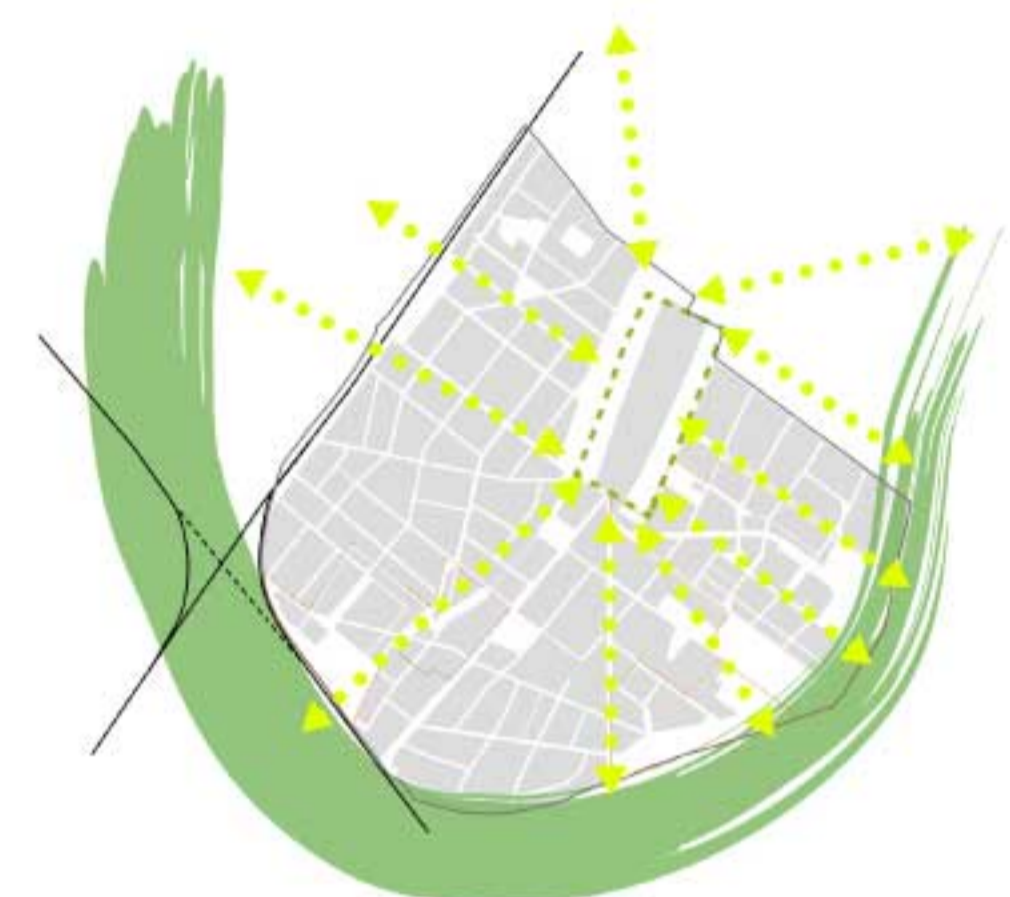
Freiraum: Erleben und Erholen

Rahmenplanung Karow, 3. Planungswerkstatt am 15. Juni 2019

Leitlinien für Karow

Rahmenplan - freiräumliche Inhalte

4. Karow – Wohnen an der Landschaft



5. Die grünen und blauen Eigenarten Karows sichern und erlebbar machen!



6. Grünflächen qualifizieren und vernetzen

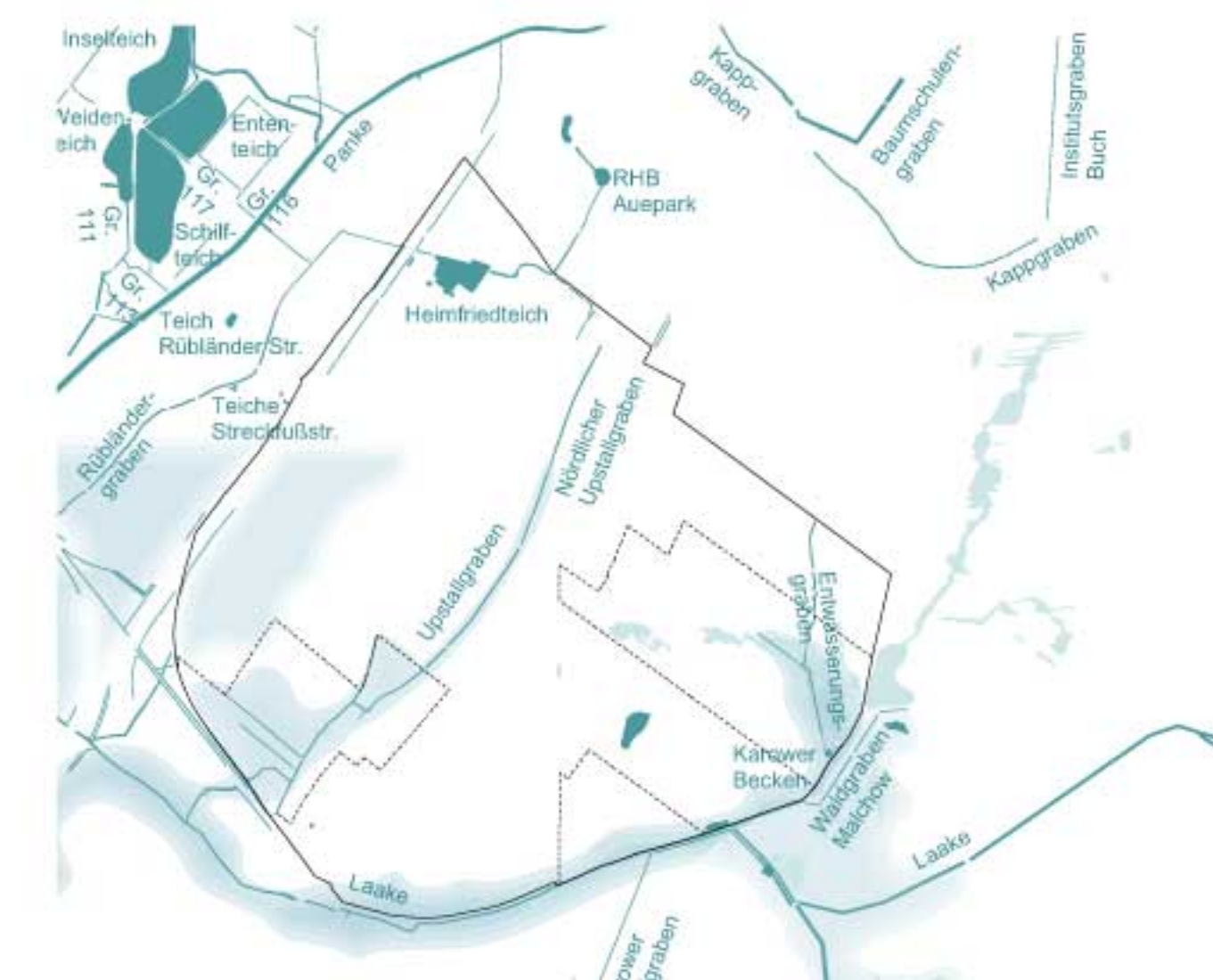


Freiraumangebote für Karow

1. Spiel
2. Sport
3. Naturnahe Wasserlandschaften entlang der Laake
4. Naturerfahrungsraum
5. Gemeinschaftsgärten
6. Grünflächen und Parks
7. Grüne Erholungs- und Aktivwege entlang der Gräben
8. Hundefreilauf
9. Regenwassermanagement
10. Grüne Verbindungen in die Landschaft

Freiraum: Erleben und Erholen

Regenwasserbewirtschaftung und Hitzeanpassung



Graben- / Gewässersystem und Grundwasserdruck



Topographie und Fließrichtung



Lageplan und Vernässung

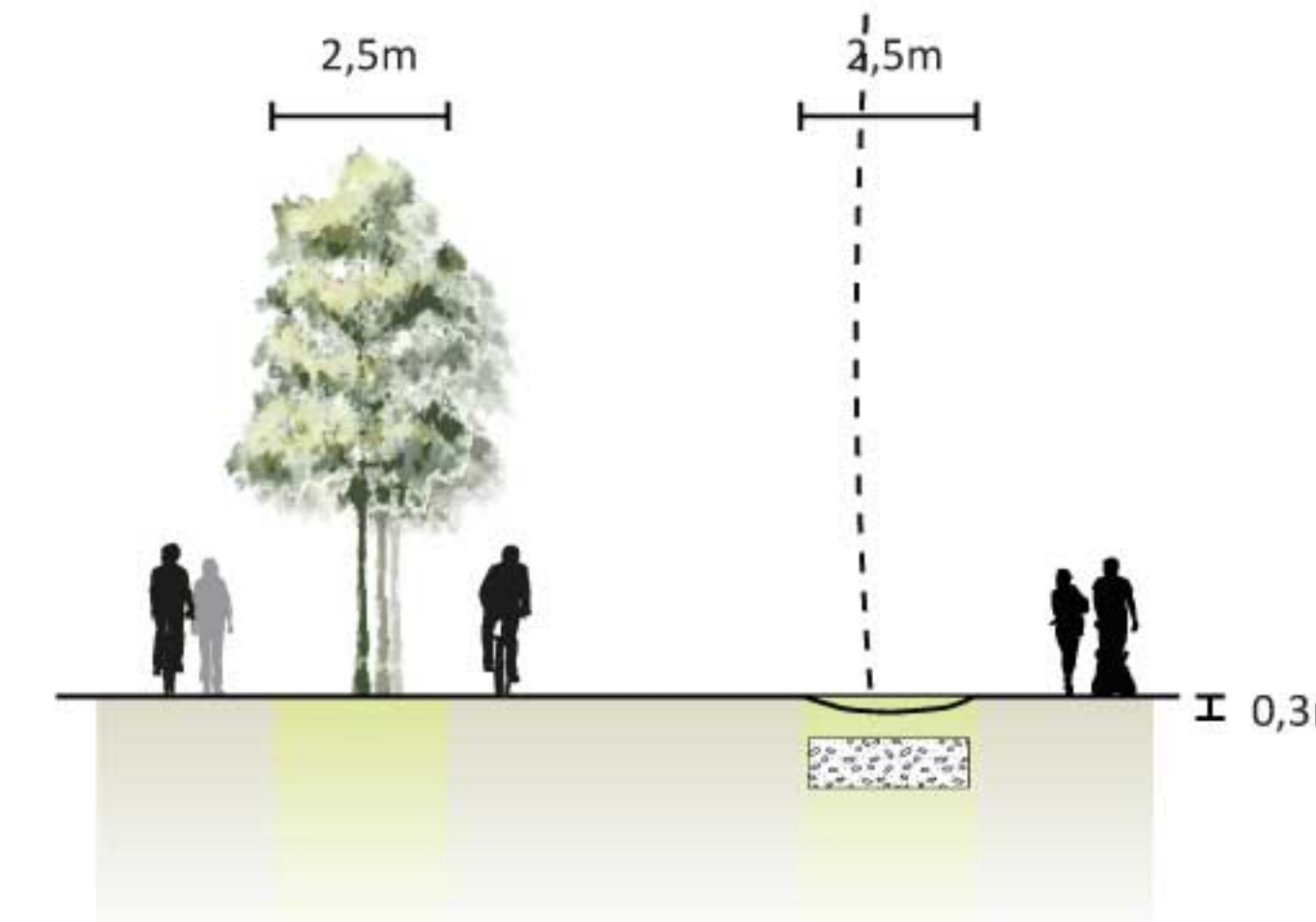


- Freiraum - Konzept Regenwasserbewirtschaftung**
- öffentliche Parkanlage
 - naturnahe Park- und Offenlandschaft
 - Gewässer/Graben mit Uferbereichen/Böschungen
 - Kleingewässer Bestand
 - Wohnbauflächen mit dezentraler Mulden-Rigolen-Entwässerung
 - Grünflächen mit Wetland (Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung)
 - Wohngebietsstraßen mit dezentraler Mulden-Rigolen-Entwässerung
 - Übergeordnete Straße mit eigenen Entwässerungsanlagen
 - Geplantes Regenrückhaltebecken
Nachträgliche Übernahme Planfeststellungsverfahren B2 Anbindung U 18, -Anlage, GP-2, G-LP
- Ergänzende Maßnahmen:**
- Blaugrüne Dächer
 - Bäume mit hoher Verdunstungsrate

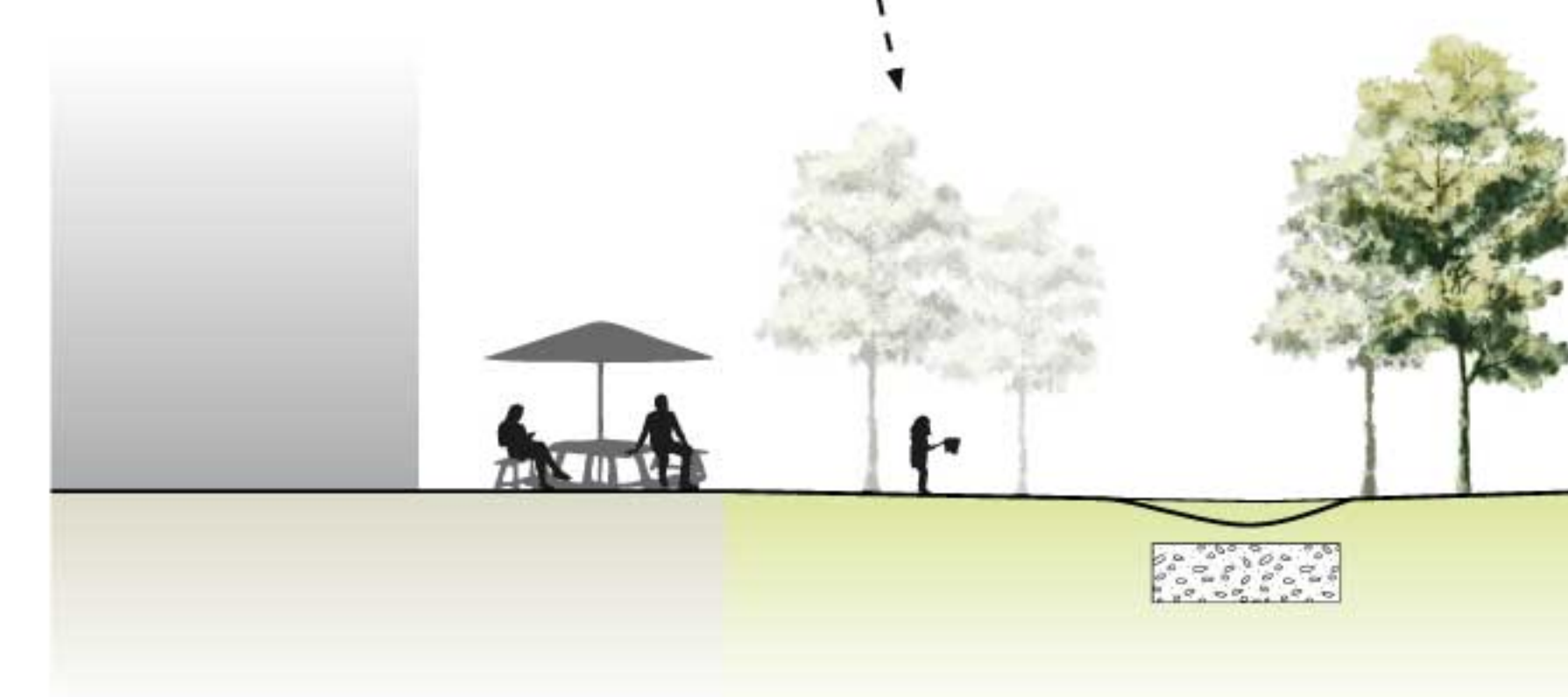
Bausteine des Konzeptes

Ausgangslage und Zielsetzung:

- Das Gewässersystem der Laake / Panke ist stark hochwassergefährdet und hat ein erhebliches Schadenspotential durch Überschwemmung im urbanen Unterlauf.
- Daher muss die Einleitung von Regenwasser im Oberlauf stark begrenzt werden.
- Zielsetzung ist es, in den Neubaugebieten das Regenwasser dezentral zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Damit entstehen abflusslose Siedlungsgebiete.
- Aufgrund des hohen Anteils an Lehm ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt. Daher ist frühzeitig ein dezentrales Entwässerungssystem in die Planung zu integrieren.
- In Bereichen mit hoch anstehendem Grund- bzw. Schichtenwasser wird weitestgehend keine Bebauung vorgesehen bzw. die Bauweise angepasst.
- In den weiteren Verfahrensschritten sind entsprechende Leitpläne für die Regenwasserbewirtschaftung und Hitzeanpassung aufzustellen.



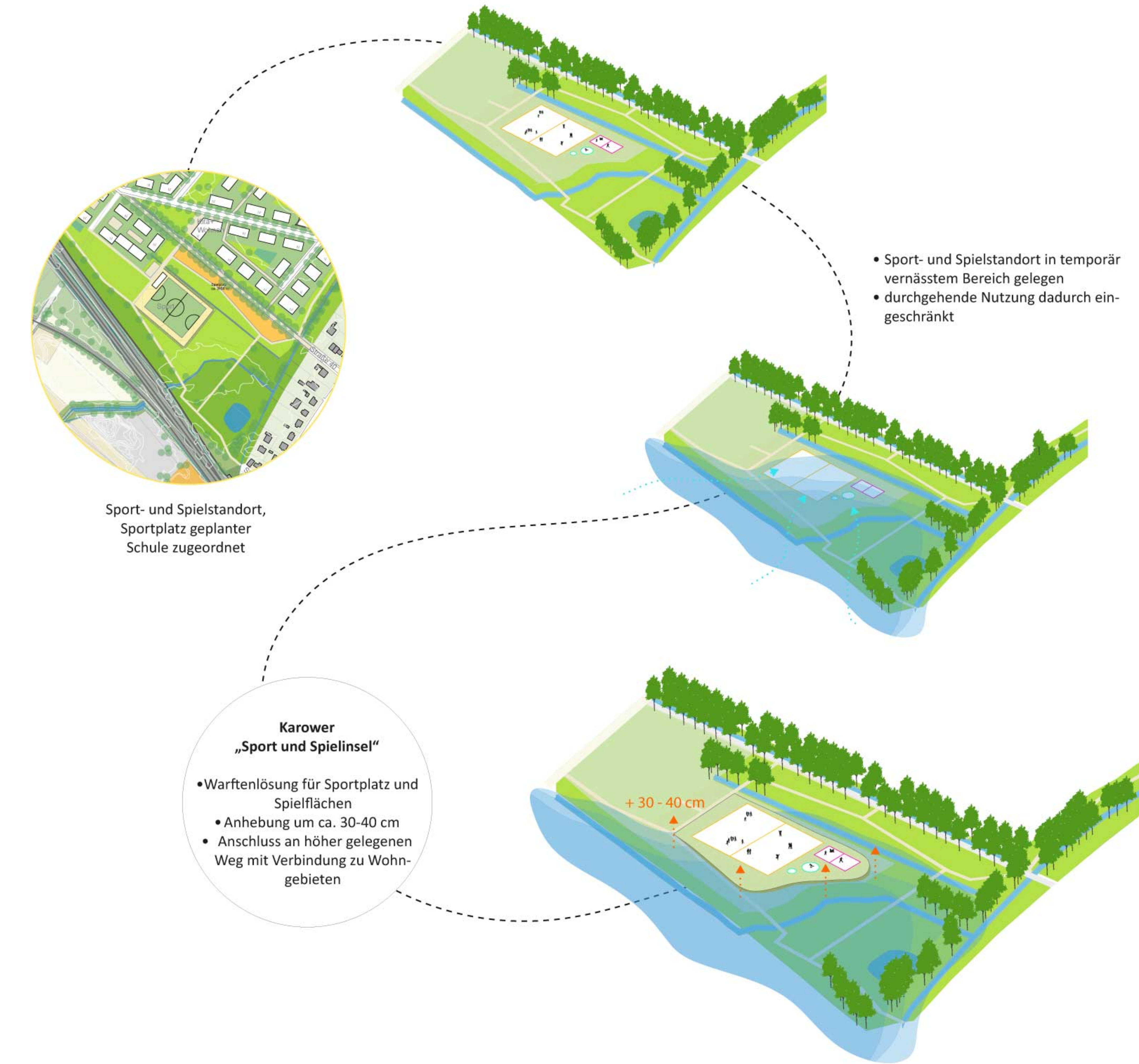
Mulden-Rigolen-Entwässerung im Straßenraum



Wohngebiete mit dezentraler Mulden-Rigolen-Entwässerung
Gartenbereich abgesenkt als Retentionsraum bei Starkregen

Rahmenplanung Karow, 3. Planungswerkstatt am 15. Juni 2019

Umgang mit Schichtenwasser: Beispiel Warftenlösung



Sport- und Spielstandort,
Sportplatz geplanter
Schule zugeordnet

- Sport- und Spielstandort in temporär vernässtem Bereich gelegen
- durchgehende Nutzung dadurch eingeschränkt

Karower „Sport und Spielinsel“

- Warftenlösung für Sportplatz und Spielflächen
- Anhebung um ca. 30-40 cm
- Anschluss an höher gelegenen Weg mit Verbindung zu Wohngebieten

Verkehr: Verbinden und Vernetzen

8 Leitlinien für Karow

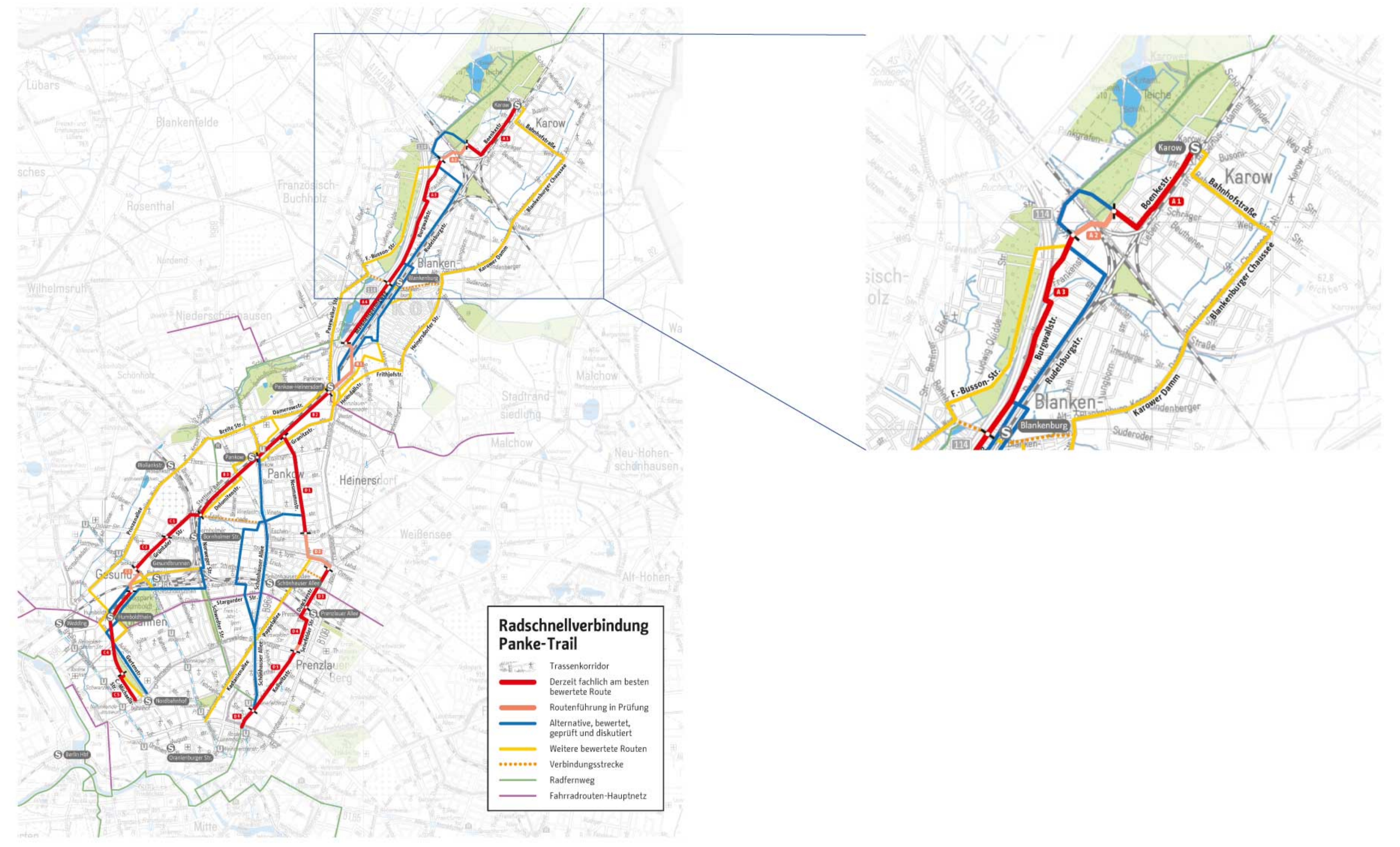
Verkehr – Verbinden und Vernetzen

- 7. Grundlage der Entwicklung – ein Verkehrskonzept Karow
- 8. Autonabhängige Mobilität durch den Bezirk stärken

Rahmenplan - verkehrliche Inhalte



Radschnellverbindung Panke-Trail

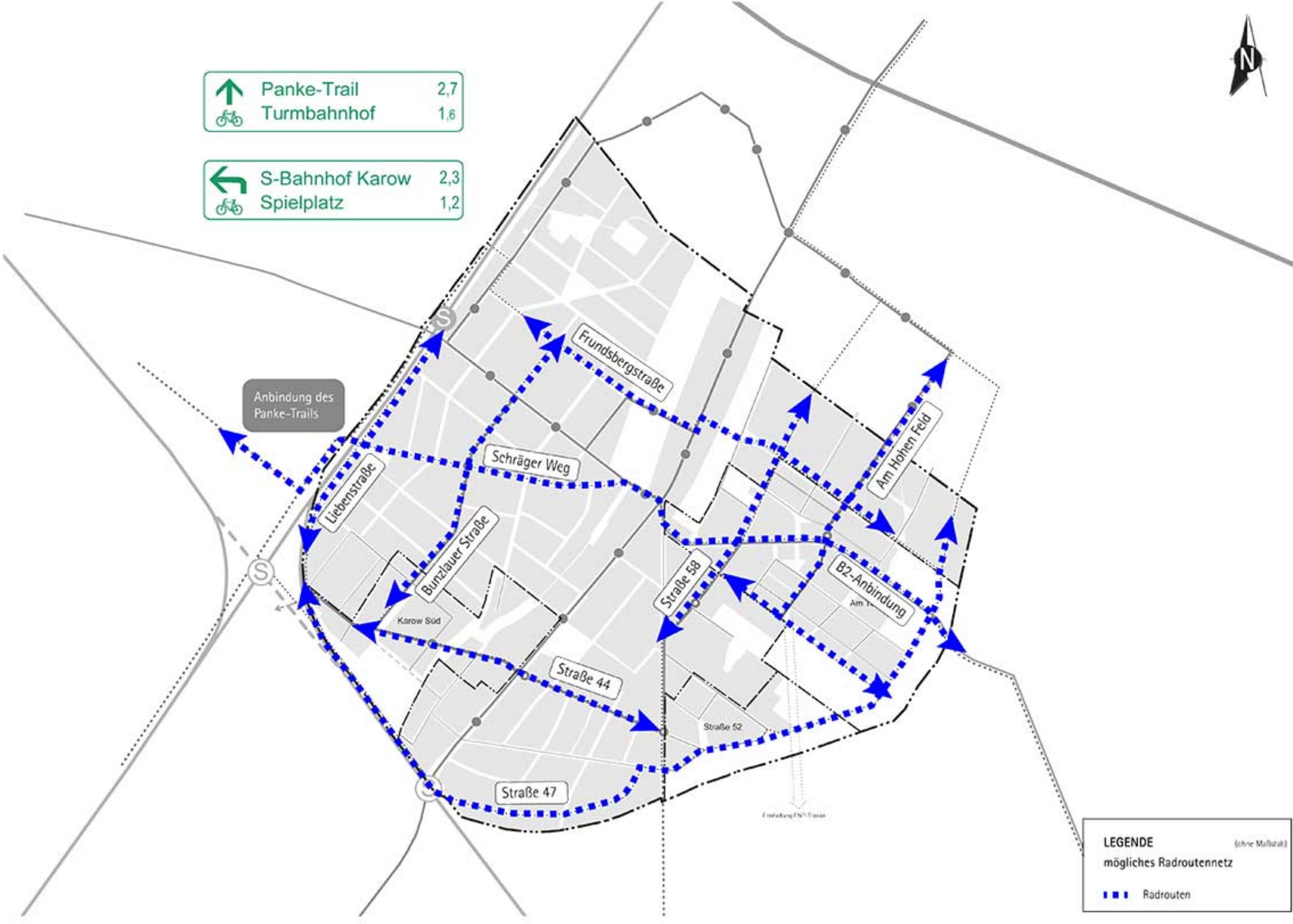


Quelle (bitte angeben):
 infraVelo
 Planung: Arbeitsgemeinschaft Vössing & Lindschulte
 Kartengrundlage: Geoportal Berlin, UK50-BE_4Farb.tif
 Gestaltung: Design-Gruppe
 Stand: Mai 2019

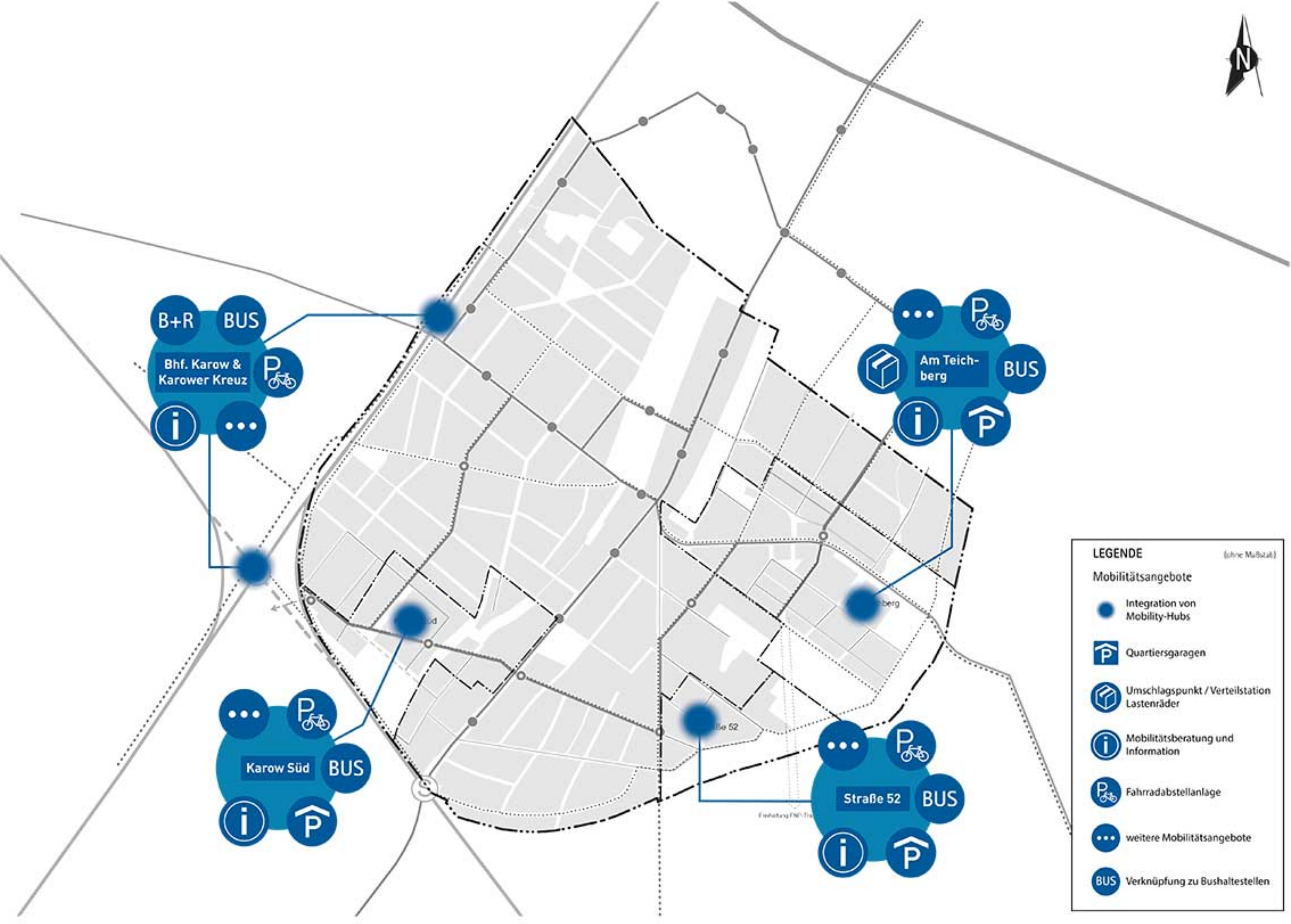
Verkehr: Verbinden und Vernetzen

Rahmenplanung Karow, 3. Planungswerkstatt am 15. Juni 2019

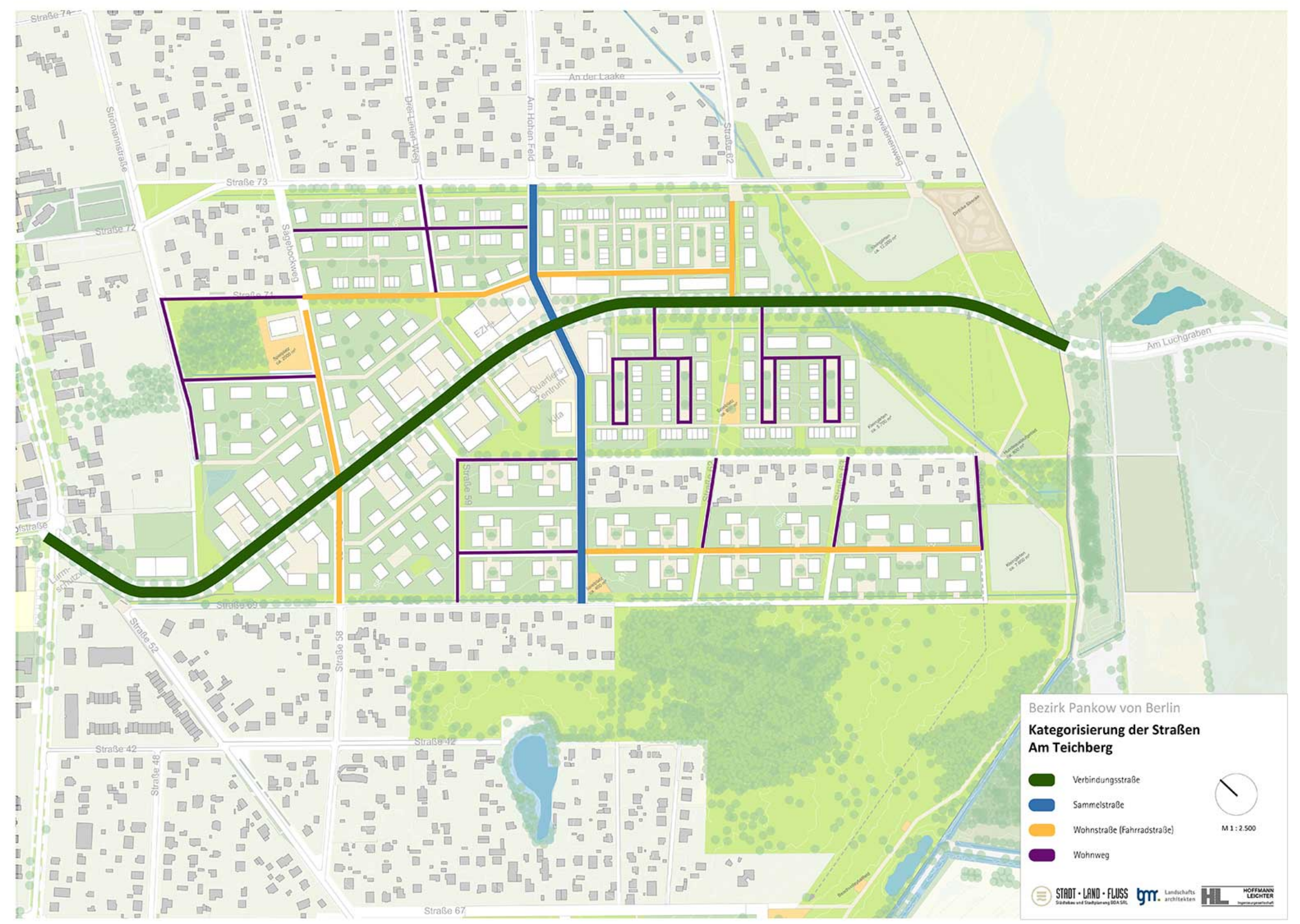
Radwegenetz



Mobilitätsangebote



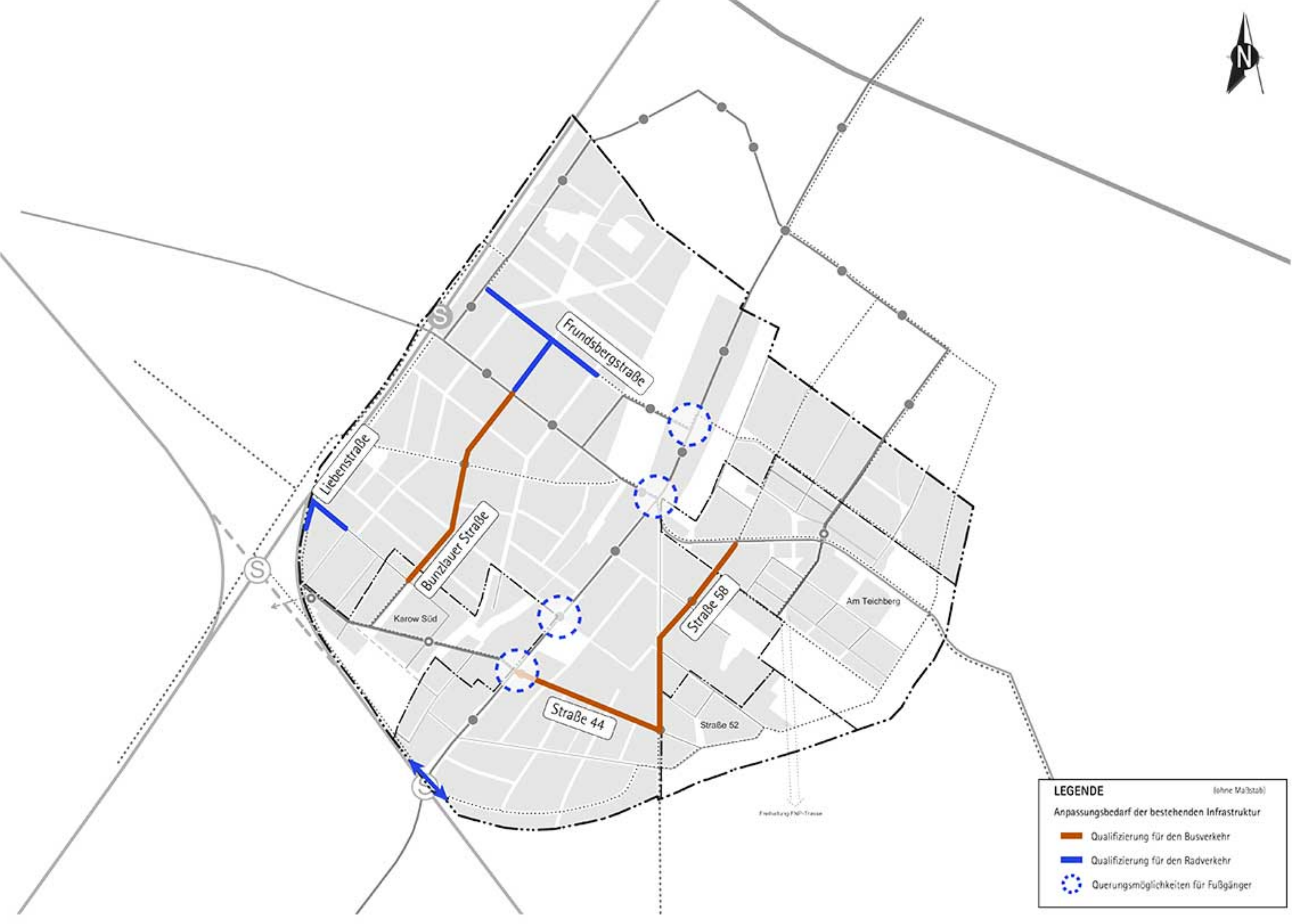
Kategorisierung des Straßennetzes



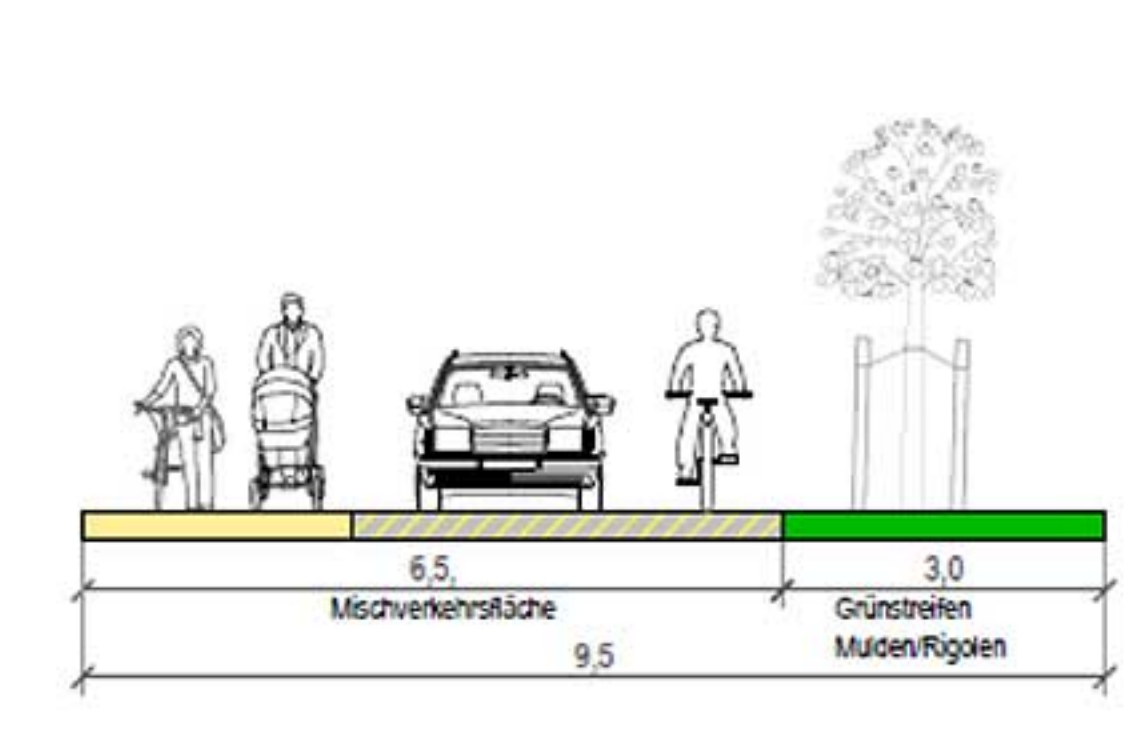
Buserschließung



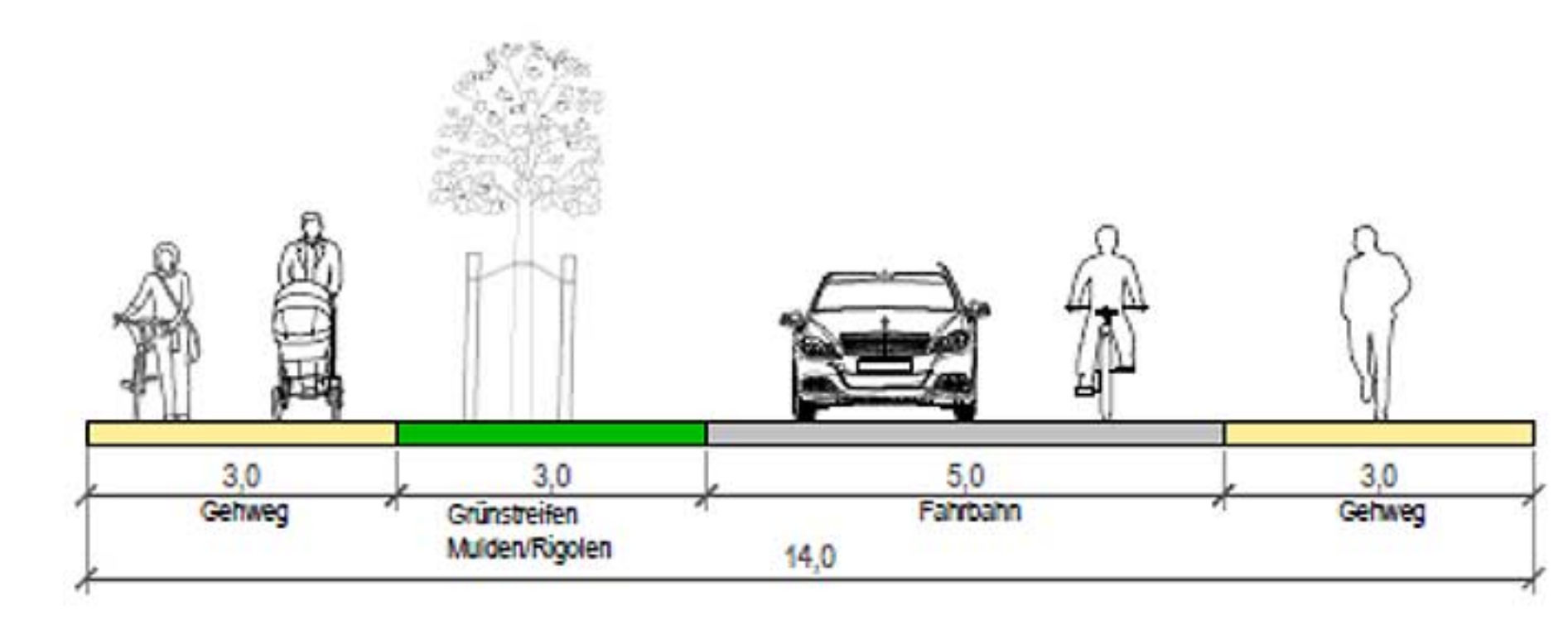
Qualifizierungsbedarf der Infrastruktur im Bestand



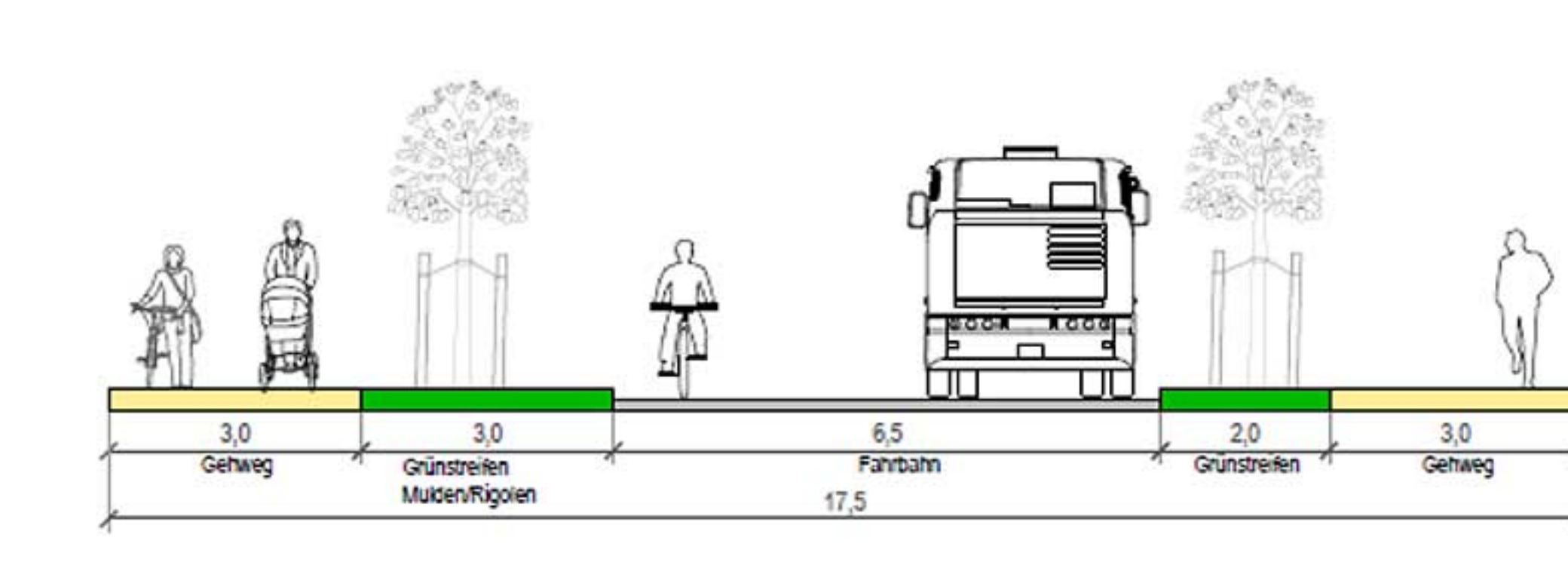
Wohnweg



Wohnstraße

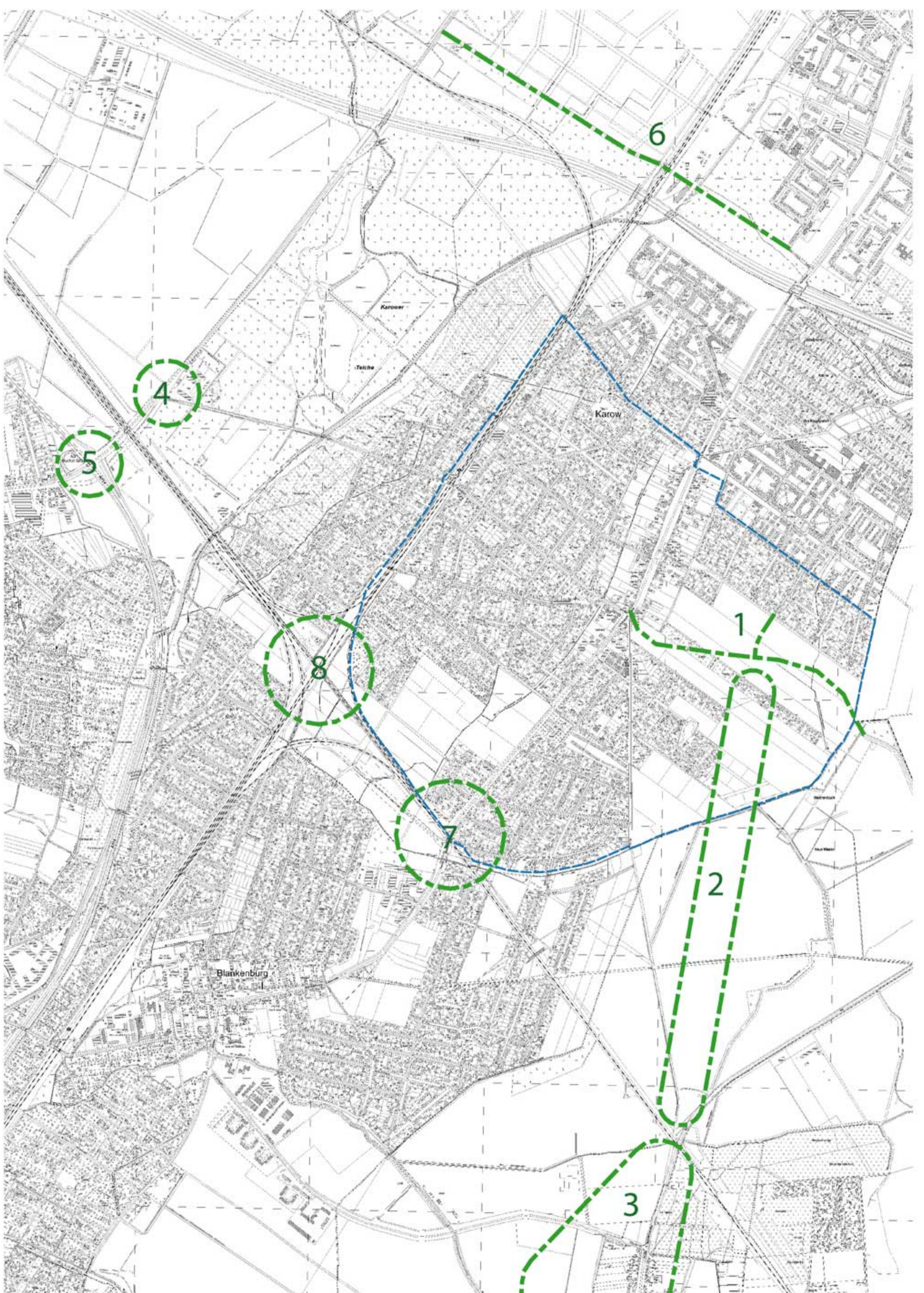


Sammelstraße



Verkehr: Verbinden und Vernetzen

Übergeordnete Verkehrsplanung



1. B2-Verbindungsstraße
2. FNP-Trasse
3. Ortsumfahrung Malchow
4. Ausbau KP Bucher Str. / Pankgrafenstr.
5. Ausbau Autobahnanschluss Bucher Str.
6. Verlängerung Max-Burghardt-Str.
7. S-Bahnhof Sellheimbrücke
8. Turmbahnhof Karower Kreuz

weitere in Planung befindliche Maßnahmen:

S-Bahn

- Erhöhung der Zuglänge auf der Linie S8 zwischen Blankenburg und Wildau von 4- auf 6-Wagenzüge (Realisierung bis Ende 2022)
- Erhöhung der Zuglänge der S2 zwischen (Buch - Lichtenrade) von 6- auf 8- Wagenzüge (schrittweise Realisierung 2026 - 2033)
- Führung einer zusätzlichen S-Bahn-Zuggruppe von/nach Buch
- Prüfung eines zweigleisigen Ausbaus der S-Bahnstrecke nach Bernau

Bus

- Untersuchung für die Einführung neuer Metrobuslinien von Buch über Karow bis zur Osloer Straße (2020)

	2020	2025	2030	2035
ÖPNV	Neubau Bahnhof Karower Kreuz	2026-2030		
	S-Bahn zweigleisiger Ausbau zwischen Buch und Bernau	2026-2030		
	Verlängerung S 75 (Nahverkehrsstangele Wartenberg - Karower Kreuz - Mühlenbeck-Mönchmühle)	nach 2035		
	Beschaffung von E-Bussen (schrittweise)	2020-2030		
Individualverkehr	Panke-Trail Ausbau zur Radschnellverbindung	bis 2025		
	B2-Verbindungsstraße Karow	bis 2025		
	A 114 Vollanschlussstelle Bucher Straße	nicht festgelegt		
	Ortsumfahrung B2 Malchow	nicht festgelegt		
	FNP-Trasse	nach 2020		