



Alte Gärtnerei Heinersdorf Nicht-offener Städtebaulicher Wettbewerb

Berlin Pankow
Auslobung

26.08.2021

Ausloberin

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt (bis 31.08.2021 Sonderreferat Wohnungsbau (SoWo))
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Kontakt

Torben Rave
Tel.: 030 90139-4888
E-Mail: torben.rave@sensw.berlin.de

Vera Buttmann
Tel.: 030 90139-4858
E-Mail: vera.buttman@sensw.berlin.de

Prozesssteuerung/Wettbewerbsdurchführung

GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel.: 030 889 163 94
www.gruppeplanwerk.de

Kontakt

Antje Hendriks, Tabea Enderle, Siegfried Reibetanz
E-Mail: wb-alte-gaertnerei@gruppeplanwerk.de

Titelbilder

GRUPPE PLANWERK

Bildbeschreibung (von links nach rechts):

Grünfläche Alte Gärtnerei; Kreuzung Romain-Rolland-Straße und Rothenbachstraße; Hödurstraße; rückwärtiges Gartengrundstück der Romain-Rolland-Straße

Inhalt

Anlass und Ziel des Wettbewerbes	5
Teil 1: Verfahren, Auslobungsbedingungen	7
1.1 Ausloberin und Wettbewerbsdurchführung.....	7
1.2 Art des Verfahrens.....	7
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe.....	7
1.4 Wettbewerbsteilnehmer:innen.....	8
1.5 Preisgericht und Vorprüfung.....	10
1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen.....	12
1.7 Ortsbesichtigung, Rückfragen und Teilnehmerkolloquium.....	12
1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und Kennzeichnung.....	12
1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen.....	13
1.10 Geforderte Leistungen.....	14
1.11 Vorprüfung, Preisgericht und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	15
1.12 Bewertungs- und Prüfkriterien.....	16
1.13 Prämierung und Preise.....	17
1.14 Abschluss des Wettbewerbs, Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung.....	18
1.15 Weitere Bearbeitung und Beauftragung.....	18
1.16 Eigentum und Urheberrecht.....	18
1.17 Verfassererklärung.....	18
1.18 Haftung und Rückgabe.....	19
1.19 Zusammenfassung der Termine.....	19
Teil 2: Rahmenbedingungen	20
2.1 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes.....	20
2.2 Historische Entwicklung.....	21
2.3 Übergeordnete Planungen und Planungsrecht.....	22
2.3.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen.....	22
2.3.2 Sonstige Städtebauliche Planungen.....	24
2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	25
2.4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	25
2.4.2 Denkmalschutz.....	26

2.5	Grundstücke - Eigentumsverhältnisse, Bestand, Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen	26
2.6	Verkehr und Erschließung, Lärmemissionen und –immissionen	30
2.6.1	Planungshinweise Mobilität und Städtebau	30
2.6.2	Erschließung und ruhender Verkehr	30
2.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	33
2.6.4	Fuß- und Radverkehr.....	36
2.6.5	Lärmemissionen und -immissionen	37
2.7	Einzelhandel	38
2.8	Soziale Infrastruktur	38
2.9	Grün- und Spielflächen	39
2.10	Topographie.....	39
2.11	Geologie und Hydrogeologie, Boden und Altlasten	39
2.12	Biotop- und Artenschutz.....	40
2.13	Klima	42
2.14	Regenwasserbewirtschaftungs-Grundkonzept (RWB).....	42
2.15	Technische Infrastruktur	43
Teil 3:	Wettbewerbsziele, Wettbewerbsaufgabe	44
3.1	Allgemeine Ziele und Planungsumfang.....	44
3.2	Wettbewerbsaufgabe und Wettbewerbsprogramm	46
3.2.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	46
3.2.2	Verkehr und Erschließung, Mobilität, Stadttechnik	50
3.2.3	Freiraum und Grünverbindungen.....	54
3.2.4	Klimaschutz und Stadtklima / Klimaanpassung	55
3.2.5	Ökologie	56
	Quellenverzeichnis	58
	Abbildungsverzeichnis	59

Anlass und Ziel des Wettbewerbes

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bezirk Pankow von Berlin in zentraler Lage zum Ortskern Heinersdorf und hat eine Größe von rd. 8,7 ha.

Nordöstlich erstreckt sich das Areal des geplanten neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“. Zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers beschloss der Senat 2016 Vorbereitende Untersuchungen nach §165 (4) BauGB für den Bereich Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße sowie die daran angrenzenden Flächen der Ortsteile Blankenburg, Französisch Buchholz und Heinersdorf durchzuführen. Das Wettbewerbsgebiet um die „Alte Gärtnerei“ ist Bestandteil dieses Untersuchungsgebietes, aber nicht Teil des künftigen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“. Die Entwicklung der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ soll zeitlich und inhaltlich weitestgehend unabhängig von der Entwicklung des Stadtquartiers „Blankenburger Süden“ erfolgen.

Der gesamte Bereich um den Heinersdorfer Ortskern mit der „Alten Gärtnerei“ weist aufgrund fehlender und nicht umgesetzter Planungen strukturelle und funktionale Defizite auf. Der Ortskern ist geprägt durch eine Vielzahl von Bauepochen, die ihre Spuren hinterlassen haben, deren baulichen Ergebnisse aber nie zu einem einheitlichen Ortsbild geführt haben. Eine Anpassung der Straßen angesichts des wachsenden Verkehrs hat nicht stattgefunden, der Ortskern ist durch Durchgangsverkehr geprägt.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung Heinersdorf sowie vertiefenden sektoralen Planungen und Konzepten liegen aufeinander abgestimmte Grundlagen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Gesamtgebiets vor. Zur Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und als Voraussetzung für die Straßenbahnverlängerung der M 2 zum „Blankenburger Süden“ und dem S-Bahnhof Blankenburg sowie für die Straßentangenten Pankow ist eine übergeordnete Straßenergänzung, das Netzelement 1 (N 1) der „Verkehrslösung Heinersdorf“, geplant, die künftig in zentraler Lage durch das Wettbewerbsgebiet verlaufen wird. Durch das N 1 und den Ausbau des Straßennetzes ergeben sich neue Rahmenbedingungen und Anforderungen für den Bereich der „Alten Gärtnerei“.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulich-verkehrlichen Bedingungen soll das Wettbewerbsgebiet zu einem attraktiven neuen Wohnquartier entwickelt werden. Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Quartiers, für die Umsetzung des Netzelementes 1 sowie für die in der Rahmenplanung Heinersdorf für diesen Teilbereich geplanten Ziele und Maßnahmen zu schaffen, wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) der Bebauungsplan 3-72 aufgestellt.

Mit dem Städtebaulichen Wettbewerb soll ein qualitativvolles städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für das Areal der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ entwickelt werden, aus dem die Festsetzungen für das Bebauungsverfahren 3-72 abgeleitet werden.

Das Umfeld des Wettbewerbsgebiets ist heterogen und besteht aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Geschossen im nördlichen Bereich der Romain-Rolland-Straße. Auch das Wettbewerbsgebiet weist unterschiedliche Siedlungs-, Bauungs- und Nutzungsstrukturen auf. Schlüsselgrundstück für die Entwicklung ist die Fläche der „Alten Gärtnerei“, die seit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung und dem Rückbau der Gärtnerei-Gebäude in den 1990er Jahren brachliegt und durch starken Wildwuchs und Spontanvegetation geprägt ist. Neben dem Neubau auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist eine Nachverdichtung im Bereich der 1920er Jahre Blockrandbebauung und in den rückwärtigen tiefen Gartengrundstücken der Romain-Rolland-Straße sowie die Neuordnung bzw. bauliche Ergänzung im Bereich des Ortseingangs Romain-Rolland-Straße Ecke Rothenbachstraße geplant.

Die Grundstücke innerhalb des Wettbewerbsgebiets verteilen sich auf mehrere Grundstückseigentümer:innen mit unterschiedlichen Interessen und Entwicklungsabsichten. Bei der Entwicklung des Gebiets müssen daher die öffentlichen und privaten Interessen in Einklang gebracht werden.

Wichtige Ziele, Rahmenbedingungen und Anforderungen aus parallelen Planungsverfahren und –prozessen wurden in die vorliegende Auslobung integriert.

Wettbewerbsziel ist ein neues Wohnquartier mit städtischer Dichte auf den Grün- und Nachverdichtungsflächen zu entwickeln sowie die Neuordnung der Nutzungs- und Bebauungsstruktur in den heterogenen Nutzungszonen. Neben dem Wohnungsbau sollen auch Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen und eine Kita innerhalb des Wettbewerbsgebiets vorgesehen werden. Der bestehende Kulturgarten ist zu erhalten und in die Planungen zu integrieren. Die in den Grundzügen in der Lage und im Querschnitt festgelegte Trasse des Netzelements 1 (N 1) als 2-streifige Stadtstraße mit den Knotenpunkten an der Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße und an der Blankenburger Straße sind zu übernehmen. Die Ausstattung und Verflechtung des neuen Wohnquartiers mit Grün-, Frei- und Spielflächen sowie Fuß- und Radwegen ist Bestandteil eines nachhaltigen und integrierten Gesamtkonzeptes.

Im Sinne der Schaffung eines klimaneutralen und nach dem Konzept der „Schwammstadt“ entwickelten Quartiers sind im Entwurf Nachhaltigkeitsaspekte zu Themen wie Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich, Mobilität und energetische Aspekte zu berücksichtigen.

Die städtebaulich-freiräumliche Neuordnung und Aufwertung des Wettbewerbsgebiets der „Alten Gärtnerei“ hat eine beispielgebende Bedeutung für die weitere Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“.

Teil 1: Verfahren, Auslobungsbedingungen

1.1 Ausloberin und Wettbewerbsdurchführung

Der Wettbewerb wird ausgelobt durch das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt.

Die Prozesssteuerung und Wettbewerbsdurchführung erfolgt durch GRUPPE PLANWERK, GP Planwerk GmbH Berlin.

1.2 Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Städtebaulicher Wettbewerb gemäß § 3 der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) für Stadtplaner:innen und/oder Architekt:innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt:innen durchgeführt.

Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmenden erfolgt ausschließlich über das Emailportal der Prozesssteuerung / Wettbewerbsdurchführung GRUPPE PLANWERK unter der Emailadresse wb-alte-gaertnerei@gruppeplanwerk.de.

1.3 Richtlinien für Wettbewerbe

Der Durchführung dieses Wettbewerbes liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfaden zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 150 der Allgemeinen Anweisung für Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau - ABau) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist, sowie die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) bzw. Unterschwellenvergabeordnung (UVgO). Das Wettbewerbsverfahren ist „unterschwellig“.

Es werden keine öffentlichen Fördermittel einbezogen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber:innen kommen zur Anwendung.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für alle Beteiligten verbindlich, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt der Auslobung als verbindlich an.

Die Architektenkammer Berlin wurde bereits vor Beginn des Wettbewerbsverfahren einbezogen und ist auch während und ggf. nach dem Wettbewerb mit eingebunden. Mit der Registrierung AKB-2021-16 wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen der Richtlinie RPW 2013 entsprechen.

Einverständnis

Teilnehmende, Preisrichter:innen, Sachverständige, Vorprüfung und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über die Ausloberin abgegeben werden.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht. Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Wettbewerbs Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die in der Anlage beigefügten Datenschutzhinweise sind zu beachten. Jede/r Teilnehmende, Preisrichter:in, Sachverständige, Vorprüfer:in, Gast und Auftragnehmer:in willigt durch seine bzw. ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine bzw. ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb bei der Prozesssteuerung / Wettbewerbsdurchführung in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Diese Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Bankverbindung, Beauftragung im Wettbewerb, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung bzw. durch Mitteilung an die Ausloberin). Gemäß § 6 des novellierten Datenschutzgesetzes ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Einlegung von Rechtsbehelfen

Die Wettbewerbssumme liegt deutlich unterhalb der EU-Schwellenwerte. Das GWB-Vergaberecht ist nicht anwendbar. Die Möglichkeit eines Nachprüfungsverfahrens bei der Vergabekammer ist daher nicht eröffnet.

1.4 Wettbewerbsteilnehmer:innen

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurde ein EU-weites Bewerbungsverfahren als Online-Verfahren über wettbewerbe aktuell (Teilnahmewettbewerb gemäß RPW 2013 und VgV 2016) vorgeschaltet und durchgeführt. Auf Grundlage der Empfehlung eines vom Preisgericht unabhängigen Auswahlgremiums wurden am 12.08.2021 neun Teilnehmer:innen-Teams ausgewählt.

Die ausgewählten Teilnehmer:innen – Teams wurden unmittelbar danach benachrichtigt und haben Ihre Teilnahme zugesagt.

Folgende 9 Teams wurden ausgewählt und haben ihre Teilnahme am Wettbewerb bestätigt:

- ifau - Institut für angewandte Urbanistik, Berlin mit ARGE friedburg & hhvh GbR, Berlin
- Erich W. Baier Architektur+Städtebau freies Planungsbüro, Gauting mit Mathias Wolf Landschaftsarchitekt, Fürstfeldbruck
- Sergio Pascolo Architects, Venedig mit PROAP gmbh, Lissabon
- performative architektur, Stuttgart mit UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit ah Landschaftsarchitekten Anderson & Hinterkopf Partnerschaft mbB, Stuttgart

- kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mbh, Berlin mit POLA Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin
- deffner voitländer architekten stadtplaner bda / GbR, Dachau mit BUND K Landschaftsarchitekten / Partnerschaft, München
- Studio Urbane Strategien GmbH, Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
- :mlzd berlin GmbH, Berlin mit Holzwarth Landschaftsarchitektur, Berlin
- Architekturwerkstatt Jochen Karl / Einzelunternehmen, Lahr / Schwarzwald mit Stefan Tischer Landschaftsarchitekt / Einzelunternehmen, Berlin

Durch die Ausloberin wurden vorab keine Teams gesetzt. Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.

Teilnahmeberechtigt waren / sind gemäß § 4 (1) RPW 2013 Stadtplaner:innen und/oder Architekt:innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt:innen. Federführend in den Teams sind die Stadtplaner:innen und / oder Architekt:innen. Demnach sind folgende drei Konstellationen möglich: a) Stadtplaner:innen mit Landschaftsarchitekt:innen, b) Architekt:innen mit Landschaftsarchitekt:innen, c) Stadtplaner:innen und Architekt:innen mit Landschaftsarchitekt:innen.

Die Arbeitsgemeinschaften müssen als solche in der Verfassererklärung kenntlich gemacht werden. Der / Die federführende Ansprechpartner:in muss dabei benannt werden. Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft ist gemeinsam ein Wettbewerbsbeitrag abzugeben.

Die Aussagen in der eingereichten Verfassererklärung sind verbindlich.

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 RPW 2013:

1. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig sind und die am Tage der Auslobung gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner:in, Architekt:in oder Landschaftsarchitekt:in berechtigt sind. Ist in dem jeweiligen Heimatstaat der Person die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom oder vergleichbaren Abschluss, Prüfungszeugnis oder sonstige Befähigungsnachweise als Stadtplaner:in, Architekt:in oder Landschaftsarchitekt:in verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 07.09.2005 des Europäischen Parlaments und des Rates, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/55/EU, gewährleistet ist.

2. Juristische Personen, zu deren satzungsmäßigem Geschäftszweck die der Wettbewerbsaufgabe entsprechenden Fach-/Planungsleistungen gehören, sofern der zu benennende bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

3. Bergergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen, sofern jedes Mitglied der Bergergemeinschaft die Anforderungen nach Ziffer 1 oder 2 erfüllt.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut § 4 (2) RPW 2013 fallen.

Prüfung der Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung wurde im Rahmen des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs festgestellt.

Für die Bewerbung stand ein vorbereiteter Bewerbungsbogen digital zur Verfügung, der von der Internetseite <https://www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/337> heruntergeladen werden konnte. Ebenso wurden die während des Bewerbungsverfahrens gestellten Fragen der interessierten Bewerbenden und die Antworten auf entsprechender Internetseite veröffentlicht.

Bewerbungsformular und geforderte Nachweise mussten vollständig ausgefüllt und unterschrieben bis spätestens 20.07.2021 (nicht anonym) digital bei wettbewerb@aktuell eingereicht werden.

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Das Preisgericht setzt sich aus 5 Fachpreisrichter:innen, 4 Sachpreisrichter:innen und drei stellvertretenden Fachpreisrichter:innen, vier stellvertretenden Sachpreisrichter:innen sowie Sachverständigen zusammen:

Fachpreisrichter:innen

- Dipl.-Ing. J. Miller Stevens, Stadtplaner, Berlin
- Prof. Dipl.-Ing. Angela Mensing-de Jong, Architektin, TU Dresden (Professur für Städtebau)
- Dipl.-Ing. Dirk Christiansen, Landschaftsarchitekt, Berlin
- Prof. Dr.-Ing. Sigrun Langner, Landschaftsarchitektin, Bauhaus-Universität Weimar (Professur für Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung)
- M.Arch. Dip.Arch Iris Oelschläger, Architektin, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Dipl.-Ing. Isabel Mayer, Stadtplanerin, Cottbus
- Dipl.-Ing. Gabriele Pütz, Landschaftsarchitektin, Berlin
- Dipl.-Ing. Stefan Schautes, Architekt, Berlin
- N.N.

Sachpreisrichter:innen

- Dipl.-Ing. Lars Loebner, Referatsleiter II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Dipl.-Ing. Susanne Walter, Referatsleiterin II D, Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Dipl.-Ing. Sabine Thierbach, Fachbereichsleiterin Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Pankow von Berlin
- Dr. Barbara Harrer, Geschäftsführerin Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

- Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Hoffmann, Gruppenleiter II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt Nord-Ost-Raum, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- M. Sc. Anna Wilde, Gruppenleitung Vorbereitende Bauleitplanung, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Pankow von Berlin
- Gudrun Matthes, Referatsleiterin IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Thorsten Schulte, Vertreter Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- N.N.

Sachverständige

- M. Sc. Christian Scheler, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, Hamburg/Berlin
- Dipl.-Ing. Marcus Haack, Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH
- Horst Wohlfarth von Alm SenUVK IV B (Leitung des Referats Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)
- Barbara Marks, Straßen- und Grünflächenamt (SGA), Bezirksamt Pankow von Berlin
- Dipl.-Geograph Umweltmeteorologie Dirk Funk, GEO-NET Umweltconsulting GmbH
- Maike Diechmann, SenUVK I C 31 (Lärminderungsplanung)
- Dipl.-Geogr. Stephan Bandermann, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH
- Anita Neunkirchen, SenUVK III B 16 (Landschaftsplanung)

Architektenkammer

- Dipl.-Ing. Anja Kotlan, AK B, Referentin für Wettbewerbe und Vergabe
- Dipl.-Ing. Salomon Schindler, Architekt, Vertreter AK B, Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe

Prozesssteuerung und Wettbewerbsdurchführung

GRUPPE PLANWERK GP Planwerk GmbH, Uhlandstraße 97, 10715 Berlin, vertreten durch:

- Dipl.-Ing. Siegfried Reibetanz, Stadt- und Regionalplaner, Architekt, Berlin
- Dipl.-Ing. Antje Hendriks, Architektin, Berlin
- Tabea Enderle, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
- Dipl.-Ing. Almuth Schott, Landespflegerin, Berlin

Vorprüfung seitens der Ausloberin

- M.A. Vera Buttmann, II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Dipl.-Ing. Torben Rave, II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Gäste

- Eigentümer Manuel Schottmüller, Geschäftsführer HANNA gGmbH
- Eigentümer Hubertus Prinz von Sachsen-Coburg und Gotha
- Eigentümer Matthias Große, Geschäftsführer Matthias Große Grundbesitz und Beteiligungs GmbH
- Jonas Kröber, Vertreter Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Klaus Adams, Vertreter Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Dipl.- Ing. Ulf Gerlach, Projektleitung Blankenburger Süden, II W - Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Gotje Skujin, Zukunftswerkstatt Heinersdorf, Bürgerverein Berlin-Heinersdorf e.V.
- Julia Kowallick, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), Auftragnehmerin Vorbereitende Untersuchungen „Blankenburger Süden“
- N.N.

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen wurden den Teilnehmer -Teams per Link am 26.08.2021 zugesandt.

Eine Zusendung per Post erfolgt nicht. Die Nutzung sämtlicher Unterlagen und Planungsgrundlagen ist ausschließlich im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens erlaubt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird nicht gestattet.

1.7 Ortsbesichtigung, Rückfragen und Teilnehmerkolloquium

Rückfragen können vorab schriftlich bis zum 16.09.2021, 17:00 Uhr per E-Mail gerichtet werden an: wb-alte-gaertnerei@gruppeplanwerk.de

Ortsbesichtigung

Das Wettbewerbsgebiet ist überwiegend frei zugänglich und kann jederzeit vorab besichtigt werden. Eine gemeinsame Ortsbesichtigung findet ggf. im Rahmen des Rückfragenkolloquiums statt, soweit die Pandemiebedingungen dies zulassen. Die den Auslobungsunterlagen beigelegte Fotodokumentation steht ergänzend zur Verfügung.

Preisrichtervorbesprechung und Rückfragenkolloquium

Am 30.09.2021 findet um 09.30 Uhr die Preisrichtervorbesprechung und um 13:00 Uhr das Rückfragenkolloquium für die Teilnehmenden statt (Präsenzveranstaltung, ggf. digital). Bei den Rückfragen sind die entsprechenden Teilziffern der Auslobung, auf die sich die Fragen beziehen, anzugeben. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht. Das Protokoll der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung werden den Beteiligten anschließend zugesandt und sind Bestandteil der Auslobung.

1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten und Kennzeichnung

Die Arbeiten müssen spätestens am **04.11.2021 bis 17.00 Uhr** im wettbewerbsbetreuenden Büro (GRUPPE PLANWERK, GP Planwerk GmbH, Umlandstraße 97, 10715 Berlin) **eingegangen sein (!)**. Es gilt nicht das Datum des Poststempels.

Das Modell ist bis zum **11.11.2021, 17:00 Uhr** an o.g. Stelle einzureichen.

Die Pläne sind in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung abzuliefern.

Die Wettbewerbsarbeiten und das Modell sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender:in oder sonstigen Hinweis auf den bzw. die Verfasser:innen, aber mit außen angebrachter **Kennzahl** und dem **Vermerk „Städtebaulicher Wettbewerb Alte Gärtnerei Heinersdorf“** einzureichen.

Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine gleichlautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist aus sechs selbst zu wählenden arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

Der / Die Wettbewerbsverfasser:in hat die Verfassererklärung (s. Formblatt im digitalen Anhang) mit seiner / ihrer Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der er / sie seine/ihre Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet hat. Dieser Umschlag ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben. Die Verfassererklärung ist nicht in digitaler Form einzureichen.

1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Zur Bearbeitung werden den Wettbewerbsteilnehmenden folgende Anhänge digital zur Verfügung gestellt:

1. Die vorliegende Auslobung
2. Digitaler Arbeitsplan für das Wettbewerbsgebiet und die nähere Umgebung mit Luftbild (Quellenvermerk Luftbild: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI), (Datenlizenz: dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
3. Fotodokumentation mit Lageplan und Verortung der Fotos/Standorte
4. Rahmenbedingungen, Konzepte, Planungen
 - Planungshinweise Mobilität und Städtebau
 - Regenwasserbewirtschaftungs-Grundkonzept / Aussagen für das Wettbewerbsgebiet
 - Grün, Freiflächen, Ökologie
 - Landschaftsökologische Untersuchung im Rahmen der VU „Blankenburger Süden“, Vertiefung „Alte Gärtnerei und angrenzende Flächen“
 - Waldeigenschaft nach LWaldG
 - Leitfaden Ökologische Kriterien für Wettbewerbe / Projekte / Bauvorhaben
 - Gutachterliche Stellungnahme Schutzgut Klima
 - Strategische Lärmkarten des Umweltatlas Berlins und Lärmkarte des Netzelementes 1
 - Orientierende Boden – und Baugrunduntersuchung
 - Lageplan Netzelement 1 / Blankenburger Straße; Querschnitte Netzelement 1, Blankenburger Straße und Neukirchstraße
 - Höhen- und Lageplan
 - Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019)
5. Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Vorlage für städtebauliche Kenndaten, Formblatt Excel
7. Verfassererklärung
8. Datenschutzhinweise

Hinweis: Jede/Jeder Teilnehmende verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

1.10 Geforderte Leistungen

Alle Teilnehmenden bzw. jedes Team darf nur eine Arbeit abgeben. Art und Umfang sollen nicht über das geforderte Maß hinausgehen, Mehrleistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbs-Team zwei 2 m hohe Tafeln mit einer Hängefläche von jeweils 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung.

Es werden folgende Leistungen in Papierform (2 Pläne in DIN A 0 Hochformat) erwartet:

1. Schwarzplan in M 1:5.000
2. Leitbild / Konzept / Prinzipdarstellung (Herleitung der Entwurfsidee) im freien Maßstab
3. Städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept im M 1:1.000 für das Wettbewerbsgebiet mit Darstellung der Straßen- und Verkehrsflächen, der Grundstücks- und Gebäudeerschließung, der Baukörper und Dachaufsichten, der Anzahl der Geschosse, der Gliederung des Gebiets, der Grün- und Freiflächen mit ihren wesentlichen Gestaltungselementen (Gliederung, Nutzung, Bepflanzung), der Platz- und Raumfolgen sowie der Stellplätze
4. Ein lupenhafter Ausschnitt im M 1:500 mit Darstellung eines frei zu wählenden Vertiefungsbereiches innerhalb des zentralen Wohnquartiers mit Darstellung der Erschließung, der Freiräume sowie Überprüfung der städtebaulichen Figur durch die schematische Darstellung eines aussagekräftigen Wohngeschossgrundrisses
5. Je ein Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung im M 1:1.000, die genaue Lage ist konzeptabhängig zu wählen
6. Thematische Beikarten bzw. erläuternde Skizzen/Piktogramme mit Aussagen zu:
 - Nutzungsstruktur, Art und Maß der Nutzung
 - Grundstücksbildung
 - Öffentliche und private Freiflächen (auch Darstellung je als Layer in der dwg-Datei)
 - Freiraumvernetzung
 - Grundsätzliche Aussagen / chiffrartige Darstellung zur Erreichung eines klimaneutralen Quartiers mit Darstellung eines Quartierenergiekonzeptes
 - Grundsätzliche Aussagen / chiffrartige Darstellung zum Flächenbedarf und zu Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. zum Regenwasserkonzept für die Teilgebiete
 - Grundsätzliche Aussagen / chiffrartige Darstellung natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich im Wettbewerbsgebiet (Flächen und Maßnahmen)
 - Aussagen zu zielgruppenspezifischem Wohnen, Größe und Anzahl von Wohneinheiten sowie zur Verteilung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus
7. Eine frei zu wählende perspektivische Darstellung zur Visualisierung der stadträumlichen Atmosphäre und zur Vermittlung der gestalterischen Leitidee (in einfacher Grafik, keine Renderings)
8. Erläuterungsbericht (getrennt von den Plänen, max. 3 DIN A4 Seiten) mit Angaben zu:
 - Leitbild zum städtebaulich-freiräumlichen Entwicklungskonzept
 - Nutzungs- und Bebauungsstruktur / Bautypologie
 - Zielgruppen
 - Freiraum und Wohnumfeld
 - Verkehr und Erschließung
 - Umwelt / Nachhaltigkeit für das Gebiet

- Verhältnis und Abwägung von Lärmschutz, Klimaanpassung und Städtebau
9. Berechnung der städtebaulichen Kennwerte, aufgestellt nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. DIN 277 (s. Formblatt): Nettobauland, überbaute Flächen und Geschossflächen, ebenso wie die zugehörigen Verhältniswerte in Form von Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ); Brutto-Grundflächen (BGF); Anzahl der Wohneinheiten und Angaben zum Wohnungsschlüssel; öffentliche Freiflächen, Spielplatzflächen und Erschließungsflächen; versiegelte Flächen; Anzahl der Stellplätze auf privaten Flächen
 10. Verfassererklärung
 11. Modell des städtebaulichen Entwurfs im M 1:1.000 auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Leistungen in Papier:

- Max. 2 x DIN A0 Präsentationsplan Hochformat gerollt
- Max. 2 x DIN A0 Hochformat als Prüfpläne gerollt
- 1 x Verkleinerungen der Präsentationspläne DIN A3
- Erläuterungsbericht max. 3 Seiten DIN A4
- Verfassererklärung in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennziffer gekennzeichneten Umschlag

Leistungen in digitaler Form auf CD-ROM (für Vorprüfung und Veröffentlichungen):

- Präsentationspläne als pdf-Datei
- Erläuterungstexte als word-Datei und separate pdf-Datei. Die Einzeldarstellungen aus den Präsentationsplänen als pdf-Datei oder tif-Datei (300 dpi)
- Städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept sowie Schnitte im dxf-/dwg-Format
- Städtebauliche Kennwerttabelle als Excel-Datei und separate pdf-Datei

Bei Einreichung der digitalen Daten ist die Anonymität sicher zu stellen.

Die CD-ROM selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die schriftlichen Pläne gekennzeichnet werden. Die einzelnen Dateien auf der CD-ROM müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens erhält die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der Dateititel und ggf. Maßstabsangabe z.B. *123456_schwarzplan_5000er.pdf*.

In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. In den Dateieigenschaften sind alle Hinweise auf den bzw. die Verfasser:innen zu löschen.

Die CD-ROM ist windows-kompatibel zu erstellen. Macintosh-Formate können grundsätzlich nicht verwendet werden.

1.11 Vorprüfung, Preisgericht und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Vorprüfung findet vom 04.11. bis 13.12.2021 in den eigens dafür vorgesehenen Räumlichkeiten der Prozesssteuerung bzw. Wettbewerbsdurchführung statt. Die Wettbewerbsarbeiten werden zuvor einer formellen Vorprüfung unterzogen.

Im Rahmen der Vorprüfung soll ein Sachverständigentag stattfinden, der pandemiebedingt präsent oder digital sein wird. Die Sachverständigen prüfen die Arbeiten entsprechend ihrer Fachdisziplinen auf Machbarkeit und Inhalt und geben schriftlich eine kurze Stellungnahme dazu ab. Diese ist Teil des Vorprüfberichtes.

Das Preisgericht tagt am **17.12.2021 ab 9.00 Uhr**. Die Örtlichkeit wird dem Preisgericht zu gegebener Zeit als Einladungsschreiben mitgeteilt. Die Vorprüfer:innen stellen die Arbeiten jeweils zusammenfassend und nicht wertend dem Preisgericht vor. Im Anschluss daran wird das Preisgericht über die eingereichten Entwürfe beraten.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Vorbereitung des Wettbewerbs wurden vom 28.05. bis 18.06.2021 unterschiedliche Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit durchgeführt. Während dieses Zeitraums konnten alle Interessierten auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de Fragen beantworten und Anregungen einbringen. Kinder und Jugendliche konnten sich auf einer separaten, kindgerecht aufbereiteten Plattform unter www.padlet.com beteiligen. Zeitgleich gab es auch Beteiligungsmöglichkeiten vor Ort im Projektgebiet. Eine Plakatwand zeigte die wichtigsten Informationen und in einen Briefkasten konnten Fragebögen und Anmerkungen eingeworfen werden. Die Dokumentation der Beteiligungsergebnisse liegt der Auslobung bei.

Auch im weiteren Verlauf des Wettbewerbsverfahrens soll die Öffentlichkeit einbezogen werden. Am Vorabend der Jurysitzung findet eine Öffentlichkeits- bzw. Informationsveranstaltung statt (Ort und Zeit werden noch benannt, ggf. pandemiebedingt auch ein digitales Format). Die anonymisierten Arbeiten des Wettbewerbs werden in der Veranstaltung vorgestellt und diskutiert. Die Diskussionsergebnisse der Öffentlichkeits- bzw. Informationsveranstaltung werden dem Preisgericht am Folgetag vorgestellt. Das Preisgericht und die Wettbewerbsteilnehmer sind von der Teilnahme an der Veranstaltung ausgeschlossen, die Anonymität des Verfahrens wird gewährleistet.

1.12 Bewertungs- und Prüfkriterien

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt. Die Prüfung der Arbeiten umfasst folgende Kriterien:

Programmerfüllung / formaler Teil, Prüfung der

- fristgerechten Einlieferung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Einlieferung einer Verfassererklärung
- Beschreibung der Entwurfsidee der Verfasser:innen für den Vorprüfbericht

Die eingereichten Arbeiten werden mithilfe eines Kriterienkataloges vorgeprüft. Bei der Vorprüfung können Sachverständige zur Unterstützung hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Vorprüferergebnisse als Entscheidungshilfe dargestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Vorprüfung und Preisgerichtsbeurteilung liegen folgende Beurteilungskriterien zugrunde:

Städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept

- Leitidee, Grundstruktur
- Städtebauliche und freiräumliche Einbindung in den umgebenden Stadtraum
- Baumassen und Raumbildung

- Bebauungsstruktur, Baukörperstellung, Baukörpergliederung, Dichte
- Öffentlicher Raum, Straßen, Grün- und Freiflächen, Städtebauliche Integration Netzelement 1
- Lage- und Adressenbildung
- Umgang mit dem Bestand, Berücksichtigung der Umgebungsbebauung

Nutzungen

- Nutzungsprofil und Nutzungsverteilung
- Freiraumnutzung

Erschließung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Struktur, Gestaltung Straßen- und Wegeflächen
- Anbindung an das Netzelement 1 / Wohnstraßen
- Nachhaltige Mobilität, Stellplätze
- Lärmschutz (Quartier/Nachbarschaft)
- Prinzipielle Umsetzbarkeit Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Biotop- und Artenschutz, grundsätzliche Aussagen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Wirtschaftlichkeit
- Planungs- und Baurecht / Vorschriften / Richtlinien

Die Listung stellt keine Rangfolge dar.

Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

Bindende Vorgaben des Wettbewerbs, im Sinne des § 5 Abs. 1 RPW und des § 6 Abs. 2, stellen die Integration der Planung zum Netzelement 1, unter Berücksichtigung der Verschiebungsmöglichkeit, sowie des Querschnitts zum Ausbau der Neukirchstraße als Fahrradstraße dar. Darüber hinaus werden keine bindenden Vorgaben formuliert. Wettbewerbsarbeiten, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die im § 1 Abs. 4 und § 6 Abs. 2 RPW 2013 geforderte Anonymität und sind von der Beurteilung auszuschließen.

1.13 Prämierung und Preise

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013 § 7 Absatz 2) wurde auf der Basis des Merkblatts „Empfehlungen zum Städtebaulichen Entwurf als Besondere Leistung in der Flächenplanung“ der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stand 12 / 2020, ermittelt. Für Preise, Anerkennungen und Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt **80.000 EUR** zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

Aufwandsentschädigungen	27.000 EUR (3.000 EUR je Büro)
1. Preis	21.000 EUR
2. Preis	16.000 EUR
3. Preis	11.000 EUR
2 Anerkennungen	5.000 EUR (2x 2.500 EUR)

Die ausgelobte Wettbewerbssumme wird ausgeschöpft, die Aufteilung der Preise kann jedoch durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichtes neu festgelegt werden. Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichtes unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Die Summe der Aufwandsentschädigung wird unter allen Teilnehmenden zu gleichen Teilen aufgeteilt, die eine prüffähige Arbeit einreichen. Die Mehrwertsteuer von 19 % ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird inländischen Teilnehmenden ausgezahlt.

1.14 Abschluss des Wettbewerbs, Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung

Das Wettbewerbsergebnis wird (unter Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung) den Teilnehmenden, deren Arbeiten mit einem Preis oder einer Anerkennung ausgezeichnet werden, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichtes mitgeteilt. Die anderen Teams informiert die Ausloberin durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung über die Ergebnisse.

Die Ausloberin veröffentlicht nach der Entscheidung des Preisgerichtes alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangabe der Verfasser:innen, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahme der engeren Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/wettbewerbe/ sowie unter www.meinberlin.de.

Es ist beabsichtigt, nach Beendigung des Wettbewerbsverfahrens eine öffentliche Ausstellung der Arbeiten durchzuführen. Die Art der Veröffentlichung ist abhängig von der Pandemieentwicklung.

1.15 Weitere Bearbeitung und Beauftragung

Das Preisgericht gibt eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung ab. Die Ausloberin beabsichtigt, den / die 1. Preisträger:in mit der Erstellung eines Masterplans und ggf. einer städtebaulichen Beratung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beauftragen. Die Beauftragung steht unter dem Vorbehalt, dass die Finanzierung gesichert ist. Ein Anspruch auf eine anschließende Beauftragung besteht nicht.

1.16 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen, der mit Preisen ausgezeichneten und anerkannten Wettbewerbsleistungen, werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem/der Verfasser:in erhalten (RPW 2013, § 8).

Die Ausloberin ist berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbes ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und ggf. auch über Dritte zu veröffentlichen, die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

1.17 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Teilnehmenden, dass sie die geistigen Urheber:innen der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt und ggf. mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fach- und termingerechten Durchführung in der Lage sind.

Die Verfassererklärung befindet sich als Formblatt in den digitalen Anhängen dieser Auslobung.

1.18 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens. Die nicht prämierten Arbeiten von in Berlin ansässigen Teilnehmenden können zu einem Zeitpunkt, der rechtzeitig mitgeteilt wird, abgeholt werden. Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten schriftlich bzw. per Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsunterlagen besteht. Die Rücksendung erfolgt nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung (eckige Versandbox) eingereicht wurden.

Werden Arbeiten sechs Wochen nach diesem genannten Termin nicht abgeholt, so kann die Ausloberin mit diesen Arbeiten nach ihrem Belieben verfahren.

1.19 Zusammenfassung der Termine

- Ausgabe der Unterlagen an die Wettbewerbs-Teams 26.08.2021
- Schriftliche Rückfragen per E-Mail bis 16.09.2021, 17.00 Uhr
- Preisrichtervorbesprechung und Rückfragekolloquium, ggf. gemeinsame Ortsbesichtigung 30.09.2021
- Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 04.11.2021
- Abgabe Modell 11.11.2021
- Sachverständigentag im Rahmen der Vorprüfung ggf. 29.11.2021
- Preisgerichtssitzung 17.12.2021

- Anschließend Veröffentlichung, Ausstellungseröffnung

Teil 2: Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes

Das Wettbewerbsgebiet mit einer Größe von ca. 8,7 ha liegt im Bezirk Pankow, im Ortsteil Heinersdorf, und grenzt unmittelbar nordwestlich an den Ortskern von Heinersdorf. Das Gebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Neukirchstraße, im Südosten durch die Blankenburger Straße und im Westen durch die Romain-Rolland-Straße und Rothenbachstraße. Mittig durch das Areal führt die Hödurstraße.

Das Areal umfasst die Fläche der „Alten Gärtnerei“ im Osten des Wettbewerbsgebietes sowie einzelne angrenzende Grundstücke im Bereich der Romain-Rolland-Straße und der nördlichen Neukirchstraße. Darüber hinaus ist der Einzelhandelsstandort westlich der Romain-Rolland-Straße Teil des Wettbewerbsgebietes. Für diese Flächen ist als Wettbewerbsaufgabe ein qualitätsvolles, ganzheitliches städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu entwickeln, wobei die Planung zum Netzelement 1 (s. Kap. 2.6.2) in die Konzeption zu übernehmen ist.



Abb. 1. Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (Überlagerung Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB) und Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

2.2 Historische Entwicklung

Heinersdorf entwickelte sich Anfang bzw. Mitte des 13. Jahrhunderts als Neusiedlerdorf der Markgrafen von Brandenburg und wurde im Jahr 1302 als „Hinrichstorpp“ erstmals urkundlich erwähnt. Wie die übrigen neugegründeten Dörfer der Mark Brandenburg wurde auch Heinersdorf als Angerdorf angelegt. Ein Teil der heutigen Romain-Rolland-Straße (westliche Grenze des Wettbewerbsgebiets), zwischen Alter Feuerwache und Rothenbachstraße, entspricht noch dem historischen Verlauf der ursprünglichen Dorfstraße. (Vgl. Becker, Caspers 2014: 11-16).



Abb. 2. Heinersdorf um 1836 (Becker, Caspers 2014: 16)

Während Berlin, Pankow und auch Weißensee bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts stark gewachsen waren, blieb eine Entwicklung in Heinersdorf weitgehend aus. Der Ort behielt den Charakter eines Bauerndorfes, wobei zahlreiche große Gärtnereien entstanden, die für den Berliner Markt produzierten. Erst als Heinersdorf 1893 mit dem Haltepunkt Pankow-Heinersdorf eine Anbindung an die Berlin-Stettiner Eisenbahnstrecke erhielt und ein großer Rangierbahnhof zwischen der Heinersdorfer Brücke und dem S-Bahnhof Pankow entstand (Fläche des neuen Stadtquartiers „Pankower Tor“), setzte eine vorstädtische Entwicklung ein. (Vgl. DSK, gruppe F 2017: 20-21; Becker, Caspers 2014: 49ff)

Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Infrastruktur ausgebaut. Heinersdorf wurde an das Berliner Straßenbahnnetz angebunden und erhielt eine moderne Wasserversorgung mit einem Wasserturm, der bis heute erhalten ist. Nach dem 1. Weltkrieg wurde der Bau kleiner Wohnhäuser (in Normbauweise) mit dahinterliegendem Nutzgarten zur Selbstversorgung forciert. (Vgl. Becker, Caspers 2014: 59ff)

Durch das Groß-Berlin-Gesetz wurde Heinersdorf 1920 Teil des Stadtverbands Berlin. Es entwickelte sich zum vorstädtischen Wohnbezirk. Im Zweiten Weltkrieg wurden Teile des alten Dorfkerns zerstört, die Kleingartenanlagen blieben jedoch erhalten und wurden in den Nachkriegsjahren erweitert.

Zu DDR-Zeiten entstanden mehrere industrielle Großbetriebe und ein Tiefbaugelände nördlich des Ortskerns (heutiges Gewerbegebiet Heinersdorf). Der Großteil der Betriebe wurde jedoch nach der Wende wieder geschlossen. (Vgl. DSK, gruppe F 2017: 21)



Abb. 3. Stadtplan um 1939 (Becker, Caspers 2014: 68)

Auch Teile des Wettbewerbsgebiets wurden zu DDR-/Nachwendezeiten gewerblich genutzt. Erwähnenswert ist diesbezüglich die von den 1920er / 30er Jahren bis in die

1990er Jahre andauernde Nutzung durch verschiedene Gärtnerei-/ Gartenbau-Betriebe der „Alten Gärtnerei“ (zwischenzeitlich „VEG Gartenbau Berlin“). Bis zur Aufgabe der Nutzung befanden sich auf der Fläche Gewächshäuser, ein Heizhaus, ein Tanklager, Garagen, ein Verwaltungs- und Kantinegebäude, ein Giftlager und zwei Wohngebäude. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Gebäude und Gewächshäuser rückgebaut, so dass die Fläche seit 1996 brachliegt. (Vgl. Quadriga 1996: 4-5; Yggdrasil 1998: 4; UA Pankow 2017)

Der Ortskern Heinersdorf ist heute durch eine heterogene Baustruktur aus einer Vielzahl von Bauepochen des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt. Die Straßen wurden nicht an das wachsende Verkehrsaufkommen angepasst, sodass die verkehrliche Infrastruktur über die Belastungsgrenze hinaus beansprucht und der Ortskern durch den Durchgangsverkehr belastet ist.

2.3 Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

2.3.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan Berlin

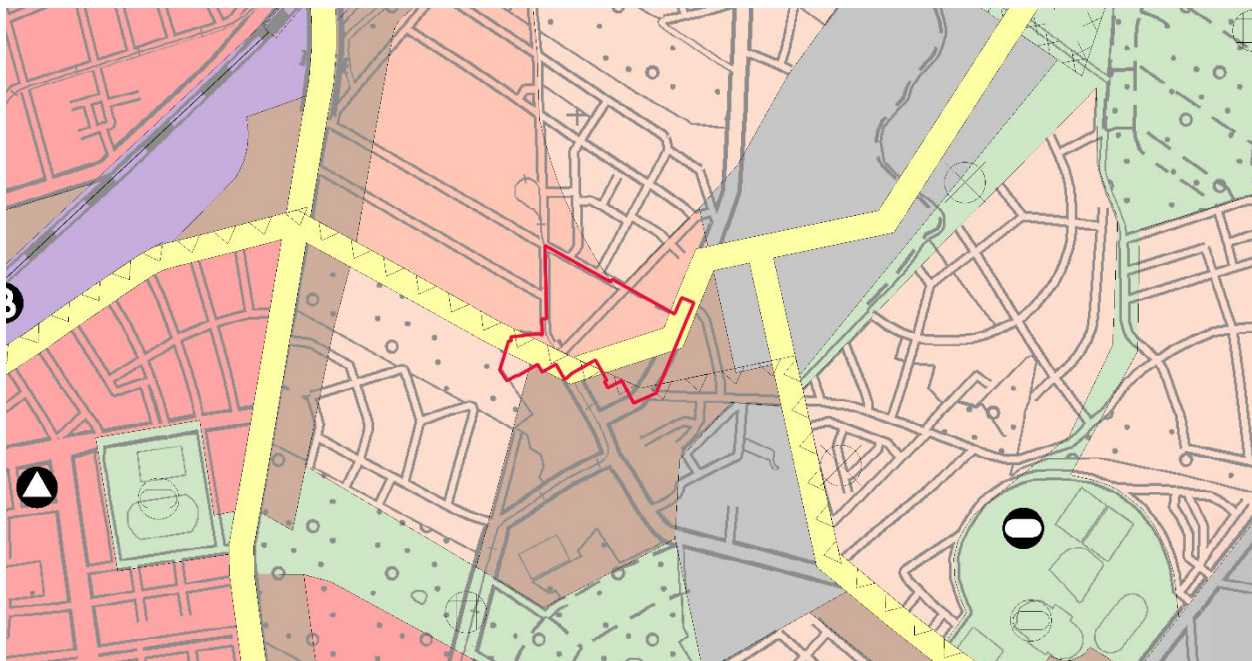


Abb. 4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Im Flächennutzungsplan wird die geplante östliche Verlängerung der Rothenbachstraße zur Blankenburger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt und teilt damit das Wettbewerbsgebiet in zwei unterschiedliche Nutzungsflächen. Nördlich ist eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und südlich, in Richtung Ortskern Heinersdorf, eine gemischte Baufläche M2 dargestellt. Im Osten grenzt eine sich nach Norden ausdehnende gewerbliche Baufläche an. Im Norden und Westen des Wettbewerbsgebietes sind Wohnbauflächen des Typs W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

Für das Wettbewerbsverfahren wird eine höhere Dichte angestrebt, sodass eine Abweichung von der im FNP dargestellten GFZ nach oben möglich und gewünscht ist. Die planungsrechtliche Abstimmung zu einem ggf. erforderlichen Änderungsverfahren des FNP erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm

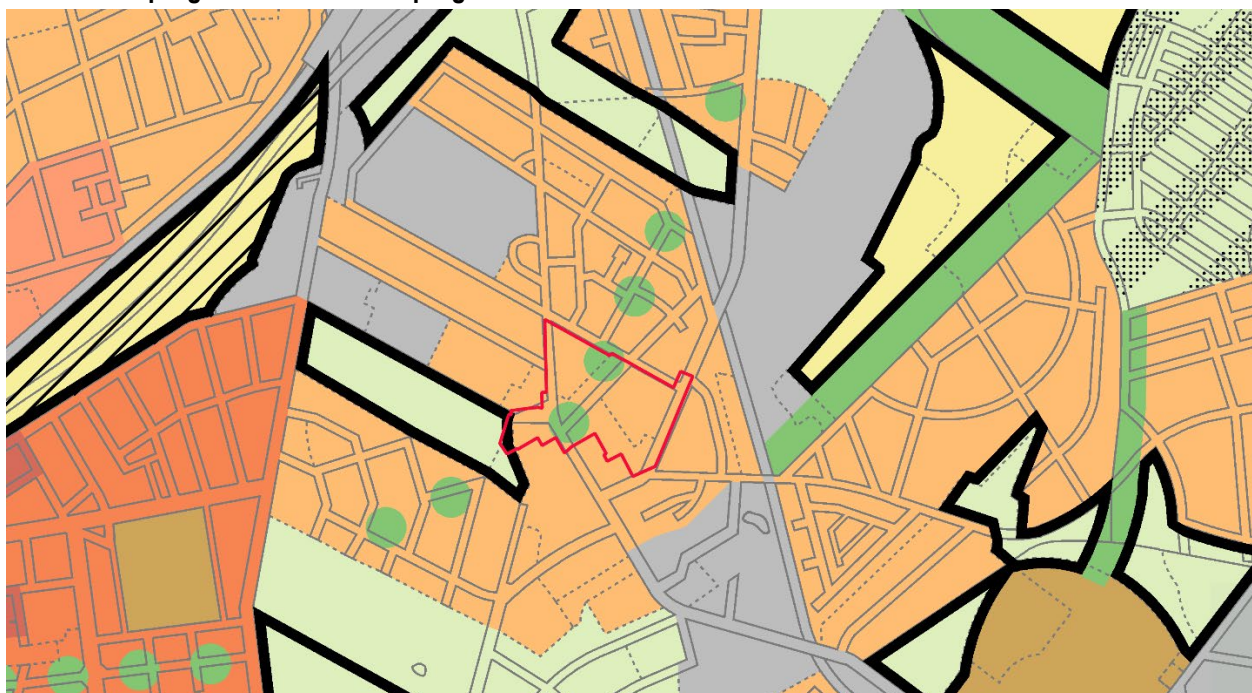


Abb. 5. Auszug Landschaftsprogramm (LaPro) „Erholung und Freiraumnutzung“ (LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314), Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Das LaPro ergänzt das FNP-Netz der Grünzüge- und Verbindungen aus einem Erholungszusammenhang auf örtlicher Ebene. Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ sieht die Neuanlage einer Grünverbindung von der Semiramisstraße über die Rothenbachstraße / Romain-Rolland-Straße und die „Alte Gärtnerei“ / Hödurstraße bis zur Fasoltstraße vor. Diese kann als qualifizierte Wegeverbindung mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum erfolgen. Der Anspruch an das Wettbewerbsverfahren wäre eine anspruchsvolle Gestaltung einer Grünverbindung teilweise parallel zum Netzelement 1 (N 1). Eine Integration des Fuß- und Radweges des N 1 in die Grünverbindung ist möglich.

Für die Blockrandbebauung der 1920er Jahre an der Romain-Rolland-Straße / Neukirchstraße ist im LaPro „Landschaftsbild“ der Innenhofbereich der Bebauung als prägende Grün- und Freifläche als übergeordnetes Strukturelement (Großhof mit Mietergärten) gekennzeichnet. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind bei der Entwicklung der ergänzenden Bebauung die Mietergärten soweit wie möglich zu bewahren.

Gemäß LaPro „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird das Wettbewerbsgebiet als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ eingestuft. Teilbereiche des Gebietes liegen innerhalb des neuen „Vorsorgegebiet Klima“.

Verbindliche Bauleitplanung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Quartiers und die Umsetzung des N 1 zu schaffen, wird durch SenStadtWohn der Bebauungsplan 3-72 „Alte Gärtnerei und angrenzende Flächen“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2019 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht nahezu der Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes.

2.3.2 Sonstige Städtebauliche Planungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) folgt den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt, dem Vorrang der Innenentwicklung sowie einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Die Fläche der „Alten Gärtnerei“ befindet sich im städtischen Entwicklungsraum der Siedlungsachse nach Bernau bei Berlin. Die Fläche der „Alten Gärtnerei“ wird im StEP Wohnen 2030 als mittelfristig realisierbare Potenzialfläche für den Wohnungsneubau ausgewiesen. Im näheren Umfeld befinden sich die beiden neuen Stadtquartiere „Blankenburger Süden“ und „Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)“.

Vorbereitende Untersuchungen „Blankenburger Süden“

Nordöstlich des Wettbewerbsgebietes soll das neue Stadtquartier „Blankenburger Süden“ entstehen. 2016 beschloss der Senat, Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB für den Bereich Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße sowie daran anschließende Flächen der Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz durchzuführen. Das Wettbewerbsgebiet „Alte Gärtnerei“ ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes, aber nicht Teil des geplanten neuen Stadtquartiers. Die Entwicklung der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ soll weitestgehend zeitlich und planerisch unabhängig erfolgen. Allerdings bestehen Entwicklungszusammenhänge hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (s. Kap. 2.6).

Städtebaulicher Rahmenplan Heinersdorf

Im Auftrag des Bezirksamtes Pankow wurde in 2018/2019 der „Städtebauliche Rahmenplan Heinersdorf“ erstellt, um eine übergreifende, zusammenhängende und integrierte planerische Lösung für zahlreiche städtebauliche Missstände zu finden (vor allem Durchgangsverkehr im Ortskern, uneinheitliches Ortsbild mit unterschiedlichen Bautypen, -stilen und -epochen, überlastete (insbes. soziale) Infrastruktur, Defizite hinsichtlich öffentlicher Grün- und Freiflächen).

Im Rahmenplan wurden neun Teilräume vertiefend betrachtet, darunter auch der Ortseingang Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße in Verbindung mit dem Areal der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ als Verknüpfungsraum. Für den Bereich der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ wurde ein städtebaulich-freiräumlich-verkehrliches Grundkonzept zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde am 09.06.2020 vom Bezirksamt Pankow von Berlin beschlossen und am 02.09.2020 von der Bezirksverordnetenversammlung Pankow (BVV) zur Kenntnis genommen. Er kann eingesehen werden unter <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/verbindliche-bau-leitplanung/artikel.954801.php>.

2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

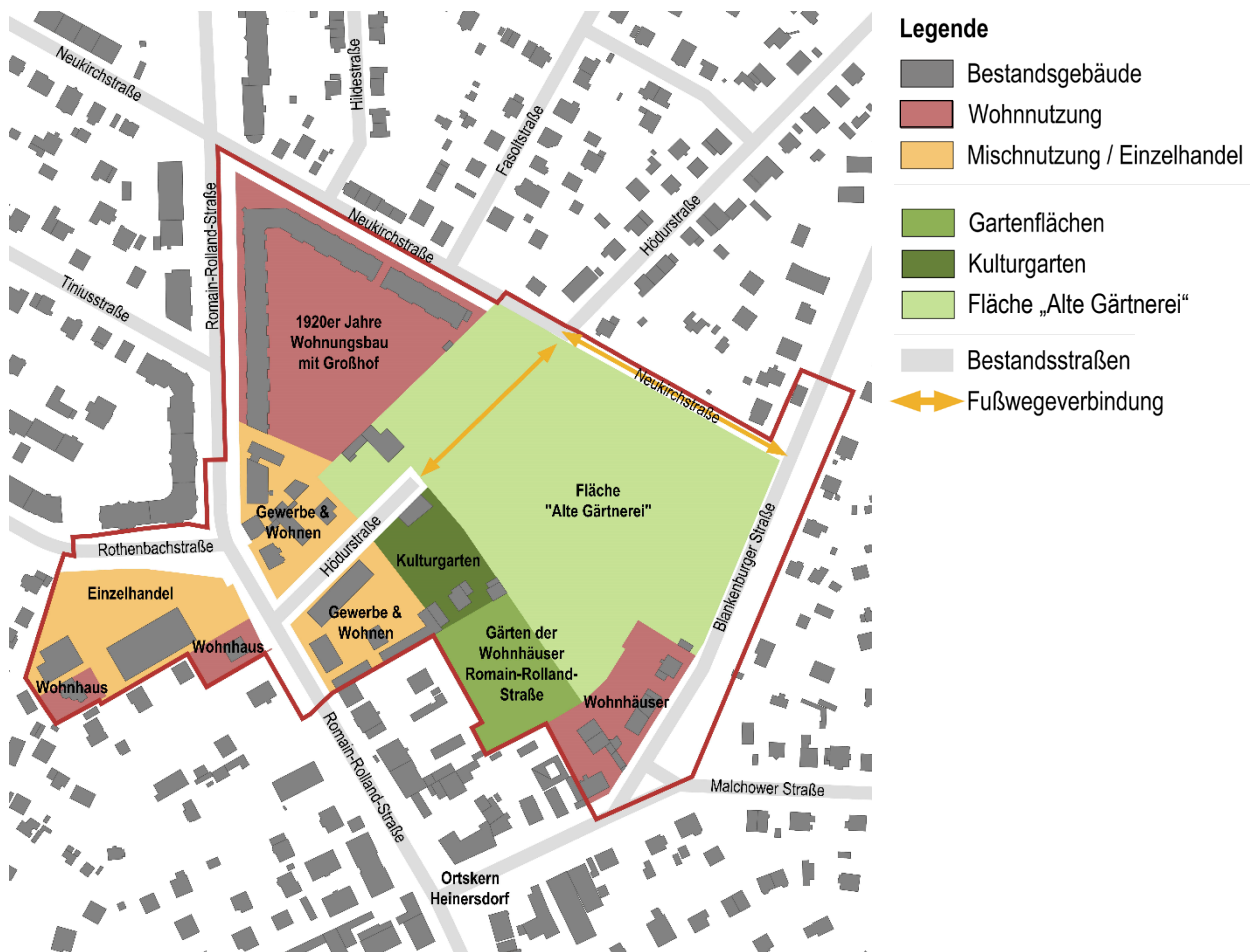


Abb. 6. Bestandssituation (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Das **Plangebiet und seine Umgebung** sind durch vielfältige Nutzungsstrukturen und eine heterogene Baustruktur, aus einer Vielzahl von Bauepochen des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt.

In südlicher Richtung grenzt der historische Ortskern von Heinersdorf mit gemischten Nutzungsstrukturen und einer überwiegend ein- bis zwei-, teilweise auch dreigeschossigen Bebauung an das Wettbewerbsgebiet an. Das nord- und südöstliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung und eine offene Bauweise in Form von Einfamilien-, Reihen- und vereinzelt kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt. Nach Westen hin werden die Strukturen städtischer, mit bis zu fünf Geschossen. Hier wechseln sich Wohnen und Gewerbe ab, wobei insbesondere zwischen dem Ortskern und dem Kreuzungspunkt Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße eine Mischnutzung vorzufinden ist.

Das **Wettbewerbsgebiet** besteht zum größten Teil aus der brachliegenden Fläche der „Alten Gärtnerei“. In nördlicher Richtung schließt eine Blockrandbebauung der 1920er Jahre mit Mietwohnungen an (Flst. 222). In dem zugehörigen Großhof befinden sich Mietergärten.

Die Flächen im Bereich des Knotenpunktes Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sind durch gemischte Nutzungen und Einzelhandel geprägt. Südlich des Einmündungsbereichs der Rothenbachstraße befindet sich ein Nahversorgungsstandort auf landeseigenen Flächen.

Die gemischt genutzten Grundstücke östlich des Kreuzungsbereichs sind durch eine kleinteilige, gewachsene Bebauungsstruktur geprägt (Wohnhäuser, Hallen, Werkstätten, Garagengebäude etc.).

Die beiden angrenzenden Grundstücke, zwischen der Fläche der „Alten Gärtnerei“ und der gewerblich genutzten Fläche im Bereich Hödur- / Romain-Rolland-Straße, werden von einem Kita-Träger als Kulturgarten bzw. für das Unternehmen und die Kitagruppen genutzt.

Bei den übrigen kleineren Grundstücken, im Südwesten des Wettbewerbsgebiets, handelt es sich zum einen um die rückwärtigen, tiefen Gartengrundstücke der Wohnbebauung an der Romain-Rolland-Straße und zum anderen um die vorwiegend für Wohnen genutzten Grundstücke entlang der Blankenburger Straße (s. Anhang Fotodokumentation).

2.4.2 Denkmalschutz

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine Gebäude, die aus denkmalrechtlicher Sicht gesichert werden müssen.

Teilbereiche befinden sich jedoch in der Umgebung des Denkmalsbereichs „Dorfkern Heinersdorf“ (Ensemble) und unterliegen daher nach § 10 i. V. m. § 11 Abs. 2 DSchG Bln den Umgebungsschutzvorschriften. Das bedeutet, dass Neubauvorhaben die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmalsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Auch für das Flurstück 234 an der Romain-Rolland-Straße 80 sind die Umgebungsschutzvorschriften anzuwenden. Das Gebäude aus der Gründerzeit auf diesem Grundstück (s. blaue Markierung in Abb. 7) muss aus denkmalrechtlicher Sicht nicht gesichert werden. Es besitzt jedoch ortsbildprägenden Charakter.

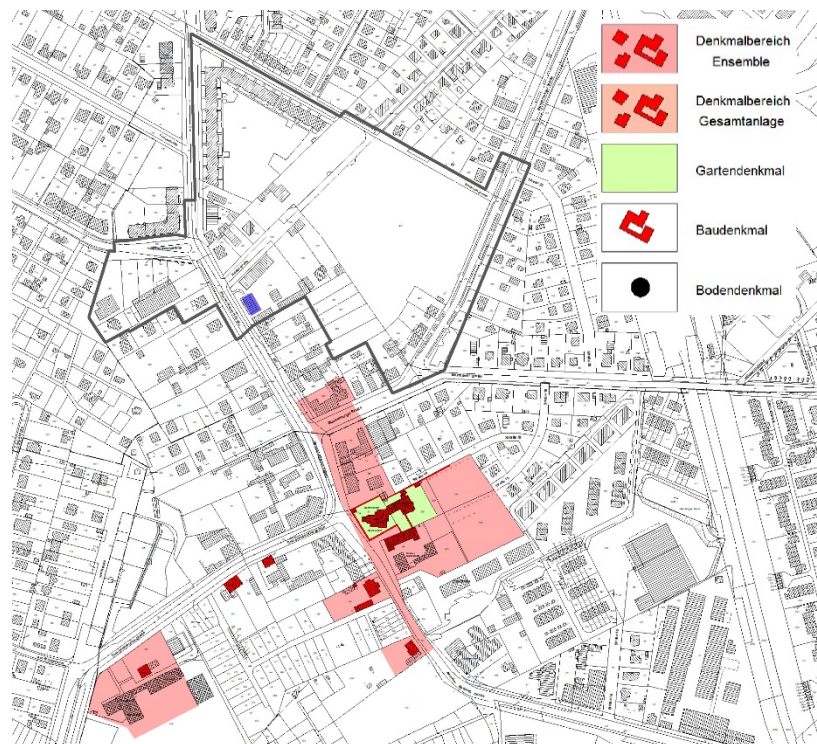


Abb. 7. Denkmalkarte Berlin mit Umgrenzung des Wettbewerbsgebiets (Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

2.5 Grundstücke - Eigentumsverhältnisse, Bestand, Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen

Die Grundstücke im Wettbewerbsgebiet befinden sich in der Hand zahlreicher verschiedener Eigentümer:innen (s. Abb. 8), deren Entwicklungsinteressen und -absichten oft unterschiedlich sind. Teilweise bestehen eigene Vorstellungen, manchmal sogar konkretere Planungen für eine künftige Entwicklung der Grundstücke.

Im Folgenden werden die Bestandssituation der einzelnen Grundstücke, die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die Entwicklungsabsichten der einzelnen Eigentümer:innen erläutert. Für das Wettbewerbsverfahren sind die Ziele

und Aufgabenstellung des Wettbewerbs zu berücksichtigen (s. Teil 3) und nach Möglichkeit mit den Interessen der Eigentümer:innen in Einklang zu bringen.



Abb. 8. Eigentümerstruktur (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Flurstück 472 – „Alte Gärtnerei“

Das größte Flurstück (Flurstücknummer 472) und damit Schlüsselgrundstück der Entwicklung des Wettbewerbsgebietes bildet das unbebaute und seit den 1990er Jahren brachliegende Grundstück der „Alten Gärtnerei“ im Osten des Wettbewerbsgebiets. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum einer Grundstücksentwicklungsgesellschaft als gemeinsame Tochter einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und eines privaten Projektentwicklers. Das Grundstück ist gegenwärtig durch den flächendeckenden Aufwuchs von Gehölzen geprägt. Am 21.01.2021 stufen die Berliner Forsten durch eine forstfachliche Einschätzung „einen Großteil der Fläche der Alten Gärtnerei“ als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ein (s. Anhang). Für eine Einstufung als Wald im Sinne des LWaldG müsste auch künftig eine zusammenhängende Fläche von mind. 0,3 ha Wald erhalten bleiben. Ein Erhalt des Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes wird aufgrund der vielfältigen Flächenansprüche nicht möglich sein. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist jedoch zu prüfen, ob Teile der Waldflächen (nicht im Sinne des LWaldG) oder Einzelbäume bzw. Gehölze in die Freiraumplanung mit einbezogen werden können (vgl. Kap. 3.2.5). Ein Erhalt von Waldflächen ist aber keine zwingende Wettbewerbsvorgabe.

Durch die geplante Implementierung des Netzelementes 1 wird das Flurstück künftig in eine nördliche und eine südliche Fläche zerschnitten.

Von den Eigentümer:innen wird eine Wohnbebauung mit rd. 500 WE als Mietwohnungen angestrebt, wovon 50 % auf die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft und 50 % auf den frei vermietbaren Wohnungsbau des privaten Projektentwicklers entfallen sollen. Der geförderte Wohnungsbau von 30 % der Geschossfläche soll vorwiegend straßenbegleitend zum N 1 erfolgen. Für den Wohnungsschlüssel sind jeweils anteilig zur Hälfte Wohnungen mit einer Größe von ca. 80 qm BGF je WE und ca. 115 qm BGF je WE vorgesehen. Zielgruppen für den Wohnungsbau sind Familien, Paare und Singles. Nach den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen sollen Gebäude im Regelfall mit fünf Vollgeschossen entstehen. Eine zusätzliche Höhenakzentuierung an Knotenpunkten ist denkbar und gewünscht. Stellplätze der Bewohner:innen sollten möglichst wohnungsnah angeordnet werden. Übrige Stellplätze können anteilig vorzugsweise oberirdisch oder in Quartiersgaragen untergebracht werden. Die Eigentümer:innen streben einen Stellplatzschlüssel von je 1 STP / WE für frei vermietbare Wohnungen und 0,3 STP / WE für mietpreisgebundene Wohnungen an (oberirdisch, unterirdisch oder in Sammelgaragen).

Die Eigentümer:innen beabsichtigen eine nachhaltige Zertifizierung der Gebäude.

Flurstück 222 – 1920er Bebauung Neukirchstraße / Romain-Rolland-Straße

Das Grundstück mit der dreigeschossigen Blockrandbebauung der 1920er Jahre liegt im Norden des Wettbewerbsgebiets, zwischen Romain-Rolland- und Neukirchstraße. Die teilsanierte Anlage umfasst ca. 130 Wohneinheiten, überwiegend im kleinen Segment.

Die dreiecksähnliche Anlage klammert eine große Grünfläche ein, die nach Süd-Osten hin offen ist. Diese besteht aus ca. 40 kleinteilig parzellierten Mietergärten (Anbauflächen, Obstbäume, Aufenthalt) und einer Gemeinschaftsfläche entlang der Grundstücksgrenze zur „Alten Gärtnerei“.

Die Eigentümerin ist an einer Bestandssicherung des Gebäudes und Weiterentwicklung der Anlage an aktuelle und künftige Nutzungsansprüche von Mietern interessiert.

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem Flurstück eine Nachverdichtung mit Wohnungsneubau an der Grundstücksgrenze zur „Alten Gärtnerei“, die sich in das Gebäudeensemble einfügt. Sie strebt eine Bebauung mit vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss oder ausgebautem Dach mit insgesamt 90 Wohneinheiten mit ein bis vier Zimmern an, wobei ca. 60 % auf kleine Wohnungen entfallen sollen. Die Errichtung einer Tiefgarage, von PKW-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten im Innenbereich ist nicht gewünscht. Fahrradabstellplätze im Hof sind möglich. Tiefgarage(n) werden ausgeschlossen. Für die Bewohner:innen wird „Carsharing“ angestrebt.

Flurstück 234 – Eckgrundstück Hödurstraße / Romain-Rolland-Straße

Das Flurstück 234 liegt derzeit im Einmündungsbereich Hödurstraße / Romain-Rolland-Straße und wird von beiden Straßen erschlossen. An der Romain-Rolland-Straße befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit Hochparterre (Hausnr. 80) aus der Gründerzeit, das gegenwärtig für Notwohnen mit 31 Plätzen genutzt wird. Das Gebäude muss aus denkmalrechtlicher Sicht nicht gesichert werden, besitzt jedoch ortsbildprägenden Charakter. Entlang der Hödurstraße steht eine große Lagerhalle / Werkstattgebäude, welches befristet als Wohnheim mit 40 Plätzen umgenutzt werden soll. Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich verschiedene kleine, eingeschossige Werkstätten, Schuppen und Garagen.

Die Eigentümerin des Flurstücks 234 beabsichtigt, das Flurstück städtebaulich neu zu ordnen und zu verdichten. Die auf dem Grundstück befindlichen Werkstätten und Gebäude sollen zugunsten einer neuen Nutzung sukzessive zurückgebaut werden. Die Eigentümerin stellt sich eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Büros und Pension bzw. Hotel mit Gastronomie (Café) vor, wobei der Schwerpunkt auf dem Ausbau bzw. Neubau des vorhandenen Wohnheims mit einer künftigen Gesamtkapazität von 100 Plätzen (längerfristiges Notwohnen) liegen soll.

Die Eigentümerin strebt eine hohe bauliche Dichte mit mind. vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss zum angrenzenden Straßenraum und drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück an, der ruhende Verkehr könnte dabei in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Flurstücke 232, 233

Die beiden Flurstücke 232 und 233 liegen an der Hödurstraße zwischen dem Schlüsselgrundstück Alte Gärtnerei und dem Eckgrundstück Hödurstraße / Romain-Rolland-Straße. Sie befinden sich im Eigentum einer gemeinnützigen Organisation, die hauptsächlich als Träger von Kitas agiert.

Die beiden Flurstücke werden gegenwärtig als Kulturgarten genutzt. Seit 2016 wird dieser von umliegenden Kitas des Trägers als „Bildungsgarten“ besucht. Der Kulturgarten befindet sich im nördlichen Bereich der beiden Flurstücke. Im rückwärtigen, südlichen Bereich befindet sich u.a. ein zweigeschossiges Hauptgebäude aus den 1930er Jahren, welches derzeit für Strategietreffen der Kita-Leitungen, Mitarbeiterschulungen, (Team-)Fortbildungen etc. genutzt wird. Die Nebengelasse werden teils zu Versorgungszwecken oder im Rahmen von Veranstaltungen als überdachte Außenräume genutzt.

Die Eigentümerin hat differenzierte Entwicklungsvorstellungen für das Areal: Im nordwestlichen Bereich zum N 1 ist ein Neubau für eine „Akademie“ (Schulungszentrum) im EG und ggf. im 1. OG sowie Mitarbeiterwohnungen in den darüber liegenden Geschossen geplant. Insgesamt werden mind. drei bis vier Geschosse angestrebt. Der Kulturgarten soll im rückwärtigen Grundstücksbereich als Freifläche erhalten bleiben. Die Außenbereiche des Akademie-Erdgeschosses sollen hierbei in den Kulturgarten übergehen. Ein zweigeschossiger Durchgang durch das Gebäude soll vom N 1 in den Kulturgarten führen. Aufgrund des hohen Defizites an gemeinwohlorientierten Einrichtungen im Gebiet wird eine regelmäßige Öffnung des Gartens für die Öffentlichkeit angestrebt (Veranstaltungen, Treffs). Die Bestandsgebäude im östlichen Bereich sollen erhalten, modernisiert und im Zusammenhang mit dem Kulturgarten genutzt werden. Das Hauptgebäude aus den 1930er Jahren soll als Museum/Erinnerungsort für die Ortsgeschichte; der Unterstand und die Garagen für Veranstaltungen; die alte Remise als „Überschaubar“ (Sanitär/Küche/Catering) genutzt werden.

Flurstücke im Kreuzungsbereich Romain-Rolland-Straße / Hödurstraße (Ortseingang) – Private Einzeleigentümer:innen

Die Flurstücke nordöstlich des Kreuzungspunktes Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sind durch gemischte Nutzungen geprägt. Die Flurstücke 224, 225, 226, 227 und 228 sind durch gewachsene Bebauungsstrukturen aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- / Büro- und Geschäftshäusern und kleineren Schuppen, Lagergebäuden und Werkstätten geprägt. Auf dem Flurstück 225 befindet sich das Vereinsheim eines Motorradclubs.

Durch die Implementierung des Netzelements 1 (N 1) werden die Flurstücke 226, 227 und 228 nahezu vollständig überplant. Das Flurstück 224 wird durch die Straßenplanung nicht, das Flurstück 225 teilweise angeschnitten. Die Eigentümer:innen beabsichtigen ihre Grundstücke weiterhin selbst zu nutzen. Eine bauliche Entwicklung ist nicht beabsichtigt.

Flurstücke südlich des Kreuzungsbereich Romain-Rolland- / Rothenbachstraße – Privater Einzeleigentümer und landeseigene Flächen

Auf den landeseigenen Flurstücken westlich des Kreuzungspunktes (Flurstücke 201, 202, 392, 338, 381, 390, 363, 547) befinden sich ein Netto-Discounter und ein Getränke Hoffmann – derzeit noch mit langfristigen Mietverträgen – sowie südlich angrenzend an der Romain-Rolland-Straße ein Einfamilienhaus (Flurstück 547). Das Areal ist derzeit

städtebaulich wenig qualifiziert. In Verbindung mit der Realisierung des N 1 und dem Umbau des Knotenpunktes Rothenbachstraße / Romain-Rolland-Straße wird eine für die Ortseingangssituation angemessene, qualitätsvolle Neustrukturierung und Nachverdichtung angestrebt.

Südwestlich des Standortes von Netto / Getränke Hoffmann befindet sich ein Wohnhaus (Flurstück 487), welches aktuell über das Grundstück von Netto erschlossen wird. Im Rahmen des Wettbewerbes muss die künftige Erschließung dieses Grundstücks gesichert bleiben. Eine Entwicklungsabsicht besteht nicht.

Rückwärtige Gartengrundstücke der Bebauung an der Romain-Rolland-Straße – Private Einzeleigentümer:innen (Flst. 235, 380, 381, 563) und landeseigene Fläche (Flst. 582)

An die Grünfläche der „Alten Gärtnerei“ angrenzend und ebenfalls Teil des Wettbewerbsgebiets sind die rückwärtigen, bisher nicht erschlossenen, tiefen Gartengrundstücke der Bebauung an der Romain-Rolland-Straße (235 zur Hälfte, 380, 381, teils 563 und 582). Das Flurstück 582 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, die übrigen Flurstücke sind in privater Hand unterschiedlicher Eigentümer:innen. Eine Entwicklungsbereitschaft besteht bei den Eigentümer:innen der Flurstücke 380 und 381. Die Eigentümer:innen des Flurstücks 563 möchten die Grundstücksteilflächen innerhalb des Plangebiets weiterhin gärtnerisch nutzen und wünschen keine bauliche Entwicklung. Die Ziele des Eigentümers des Flurstücks 235 sind nicht bekannt.

Flurstücke entlang der Blankenburger Straße – Private Einzeleigentümer:innen

Entlang der Blankenburger Straße befinden sich angrenzend an die Alte Gärtnerei vier Grundstücke (Flurstücke 471, 246, 245 und 244), die sich in der Hand verschiedener privater Einzeleigentümer:innen befinden. Die ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser (Wohnen) werden überwiegend von den Eigentümer:innen selbst genutzt.

Außer für das Flurstück 471, dessen Eigentümer:in eine bauliche Nachverdichtung anstrebt, bestehen keine Entwicklungsabsichten.

2.6 Verkehr und Erschließung, Lärmemissionen und –immissionen

2.6.1 Planungshinweise Mobilität und Städtebau

Für das Wettbewerbsverfahren wurden Anfang 2021 „Planungshinweise zu Mobilität und Städtebau“ (s. Anhang) als Leitplanken und Hinweise für den städtebaulichen Wettbewerb erarbeitet. Daraus leiten sich verschiedene Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen (s. Teil 3) ab. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sollen diese durch ein umfassendes Mobilitätskonzept ergänzt werden.

2.6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Heinersdorf. Über die Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße und die Blankenburger Straße ist das Areal gegenwärtig an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die Rothenbachstraße gelangt man in nordwestlicher Richtung in ca. 700 m Entfernung auf die Prenzlauer Promenade (B 109). Die Romain-Rolland-Straße bindet das Areal in südöstlicher Richtung zunächst direkt an den historischen Ortskern von Heinersdorf und im weiteren Verlauf an die Berliner Allee (B 2) an. Sowohl die Prenzlauer Promenade / B 109, als auch die Berliner Allee / B 2 führen nach Süden in das Zentrum Berlins und nach Norden zum Berliner Ring (A 10) und in die Umlandgemeinden. Die Blankenburger Straße führt in nordöstlicher Richtung in

den benachbarten Ortsteil Blankenburg und ist von zentraler Bedeutung für die Anbindung (insb. ÖPNV und Radverkehr) des geplanten neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft als Wohnstraße die Neukirchstraße, welche in ihrem südöstlichen Teil zur Blankenburger Straße unbefestigt ist. In diesem Teilabschnitt kann sie nur durch zu Fuß Gehende und Radfahrende genutzt werden. Künftig wird der Teilabschnitt als Fahrradstraße mit Freigabe für Anlieger ausgebaut.

Die rückwärtige Bebauung der Romain-Rolland-Straße wird durch die in das Plangebiet führende Hödurstraße erschlossen. Deren Weiterführung in nordöstliche Richtung zur Blankenburger Straße wird aber durch die Grünfläche der „Alten Gärtnerei“ unterbrochen und stellt nur eine informelle unbefestigte Wegeverbindung dar. Durch die Planungen zum N 1 der Verkehrslösung Heinersdorf wird die Hödurstraße im Plangebiet entfallen.

Planungen zur Verkehrslösung Heinersdorf, Netzelement 1 (N 1)

Zur Entlastung des stark vom Durchgangsverkehr geprägten Ortskern Heinersdorfs wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) die Verkehrslösung Heinersdorf, bestehend aus den vier übergeordneten Straßenverbindungen Netzelement 1 (N 1) bis Netzelement 4 (N 4), entwickelt (s. Abb. 9).

Die Planung sieht vor, das N 1 als Verbindung zwischen Rothenbach- und Blankenburger Straße durch das Wettbewerbsgebiet zu führen (s. Abb. 10). Hierdurch kann der Verkehr über die sich anschließenden, auch in Planung befindenden, Netzelemente 2 und 4 um den Ortskern Heinersdorf umgeleitet werden.

Anschlusspunkte des N 1 sind der bestehende und in Folge der Planungen auszubauende und neu zu strukturierende Knotenpunkt Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sowie ein neuer Knotenpunkt im Bereich N 1 / Blankenburger Straße. Für das N 1 wird eine Verkehrsbelastung von rd. 11.000 KfZ / Tag prognostiziert mit einer entsprechend hohen Lärmbelastung (s. Kap. 2.6.5).

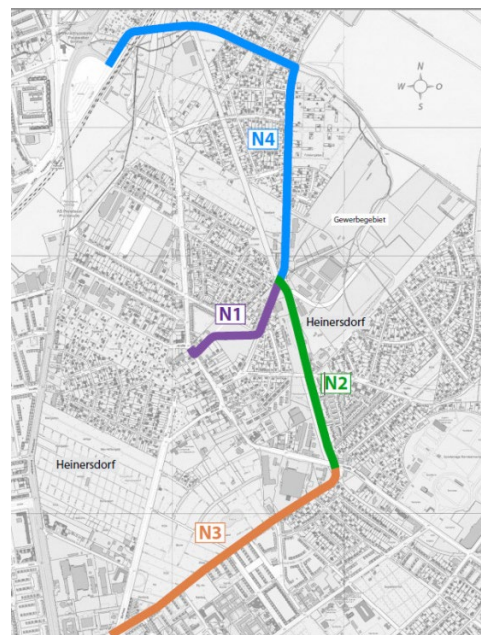


Abb. 9. Verkehrslösung Heinersdorf (SenUVK o.J.)

Im Rahmen einer Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung für das N 1 wurde eine Trassenuntersuchung mit unterschiedlichen Achsenvarianten, verschiedenen Varianten der beiden Knotenpunkte sowie ein Regelquerschnitt erarbeitet und mit Sen-UVK in den Grundzügen abgestimmt. Die Planungen der Vorzugsvariante sind in der digitalen Plangrundlage (dwg) eingetragen und im Anhang beigefügt.

Die Planung zum N 1 mit der geplanten Trassierung (s. Abb. 10), den neuen Knoten Romain-Rolland-Straße/ Rothenbachstraße und N 1 / Blankenburger Straße sowie dem Regelquerschnitt sind als Vorgabe im Wettbewerb zu übernehmen. Im mittleren Bereich des N 1 ist eine Verschiebung der Lage der Linienführung aus städtebaulichen Gründen in dem in Abb. 10 (blaue gestrichelte Linie) und dem im digitalen Arbeitsplan dargestellten Korridor möglich. Sofern die innere Quartierserschließung vom Netzelement 1 ausgeht, darf die Anbindung nicht im Kurvenbereich erfolgen. Die notwendigen Sichtfelder (70m zu beiden Seiten des Kurvenbereichs) sind frei zu halten. Die Knotenpunktgeometrien zur Einbindung des N 1 in die Rothenbachstraße sowie in die Blankenburger Straße sind zwingend zu erhalten. Die Seitenbereiche des N 1 sind entwurfsabhängig zu planen (s. Kap. 3.2.2 Erschließung).

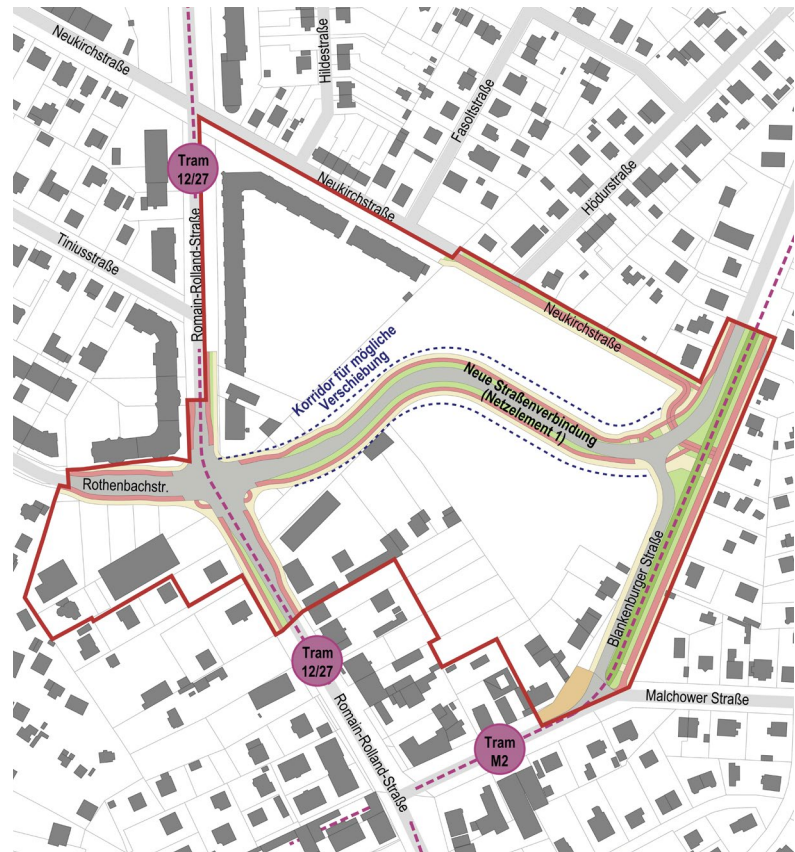
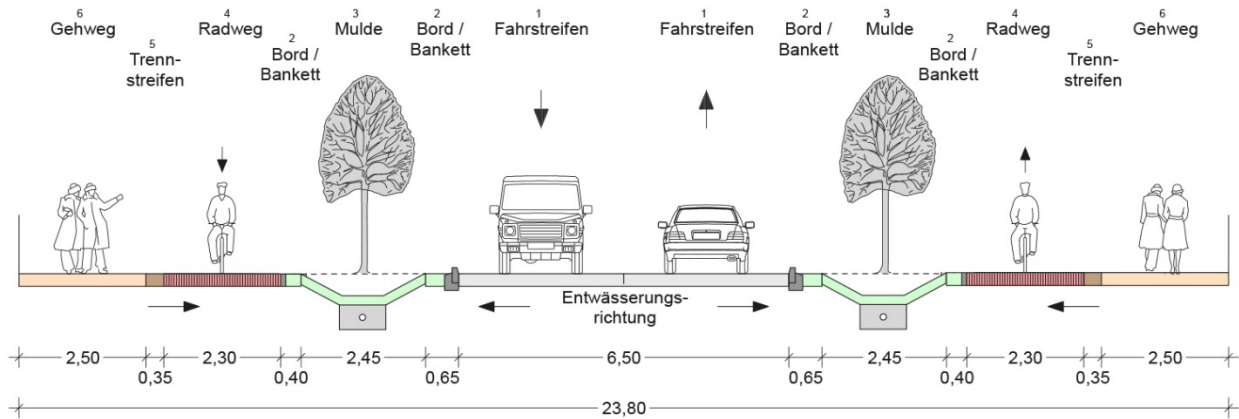


Abb. 10. Geplante Führung Netzelement 1 (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Das Netzelement N 1 wird als 2-streifige Stadtstraße mit einer Gesamtbreite im Regelquerschnitt von 23,80m ausgebildet. Die Fahrgasse mit einem Fahrstreifen in jede Fahrrichtung hat eine Breite von 6,50m, verläuft axial und wird beidseitig durch einen Bord / Bankett (0,65m) gefasst. Die beidseitigen Nebenanlagen sind symmetrisch angeordnet und gegliedert sowie jeweils 8,65m breit. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch ein Mulden-Rigolen-System aufgenommen und versickert anschließend in den anstehenden Untergrund. Dafür schließen an die Borde / Bankette neben der Fahrgasse jeweils 2,45m breite Mulden an. In Abhängigkeit von den begleitenden Nutzungen können diese Muldenbereiche auch als Anlieferzonen und / oder Baumstandorte ausgebildet werden. Wiederum getrennt durch einen Bord / ein Bankett von 0,40m Breite, schließt an die Mulden ein Radweg mit einer Breite von 2,30m an. Der daran anschließende Gehweg mit einer Breite von 2,50m wird vom Radweg durch einen 0,35m breiten Schutzstreifen abgegrenzt.



- ¹ Regelbreite 6,50 m mit Fahrbahnverbreiterungen in Kurven gem. RAST 06, 6.1.4.4, max. Verbreiterung 2,0 m (bei R = 45 m)
- ² Bord / Bankett gem. BWB Regelblatt 605 (Hochbord b = 0,15 m, Tiefbord b = 0,10 m); Bel.: Straßenbeleuchtung
- ³ Mulde / Rigole gem. BWB Regelblatt 600 und 601
Flächenbedarf für Mulden - Rigolen - System gem. Planungshilfe für eine dezentrale
Straßenentwässerung (Stand Mai 2018), Abbildung 22: Zusammenhang kf - Wert und Flächenbedarf (Ansatz 26 %)
Berechnung pro Fahrbahnseite (Dachprofil):
befestigte Fläche: 9,40 m (einschließlich max. Fahrbahnverbreiterung)
Flächenbedarf MR - System: 2,44 m, gewählt: 2,45 m
- ⁴ Radweg, Regelmaß (nach zukünftigem Radverkehrsplan)
- ⁵ Trennstreifen gem. AV Geh- und Radwege, Teil A, III - Radwege, 3, (3)
- ⁶ Gehweg, Mindestmaß

Abb. 11. Regelquerschnitt des Netzelement 1 (Schlüssel-Plan GmbH, 2021)

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr innerhalb des Wettbewerbsgebietes wird im Bestand überwiegend auf den privaten Grundstücken und tlw. entlang der öffentlichen Straßen untergebracht.

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes (Netzelement 1) werden die Stellplätze im Bereich der Hödurstraße entfallen.

2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wettbewerbsgebiet ist momentan über die Haltestelle „Heinersdorf Kirche“ an die Buslinien X54 (S- + U-Bhf. Pankow – U-Bhf. Hellersdorf), 158 (Prenzlauer Allee / Ostseestraße. - S-Bhf. Buch über Alt-Blankenburg) und an die N58 (Prenzlauer Promenade / Am Steinberg – S-Bhf. Buch) angebunden. Die Buslinien 158 und N58 halten in der Blankenburger Straße und die Buslinie X54 in der Romain-Rolland-Straße (s. Abb. 12).

Außerdem verkehrt an der Haltestelle „Heinersdorf Kirche“ und zwei weiteren Haltestellen (Rothenbachstraße; Heinersdorf) in der Fahrbahnmitte der Romain-Rolland-Straße die Straßenbahn-Linie M2 (Heinersdorf – S- + U-Bhf. Alexanderplatz).

In einer Entfernung von ca. 1km in nordwestlicher Richtung befindet sich der S-Bhf. Pankow-Heinersdorf. Hier verkehren die S-Bahnlinien S2 (Blankenfelde – Bernau) und S8 (Zeuthen – Birkenwerder) sowie die Straßenbahnlinie 50 (Franz. Buchholz – Virchow-Klinikum, Wedding über Björnstraße, Prenzlauer Berg).

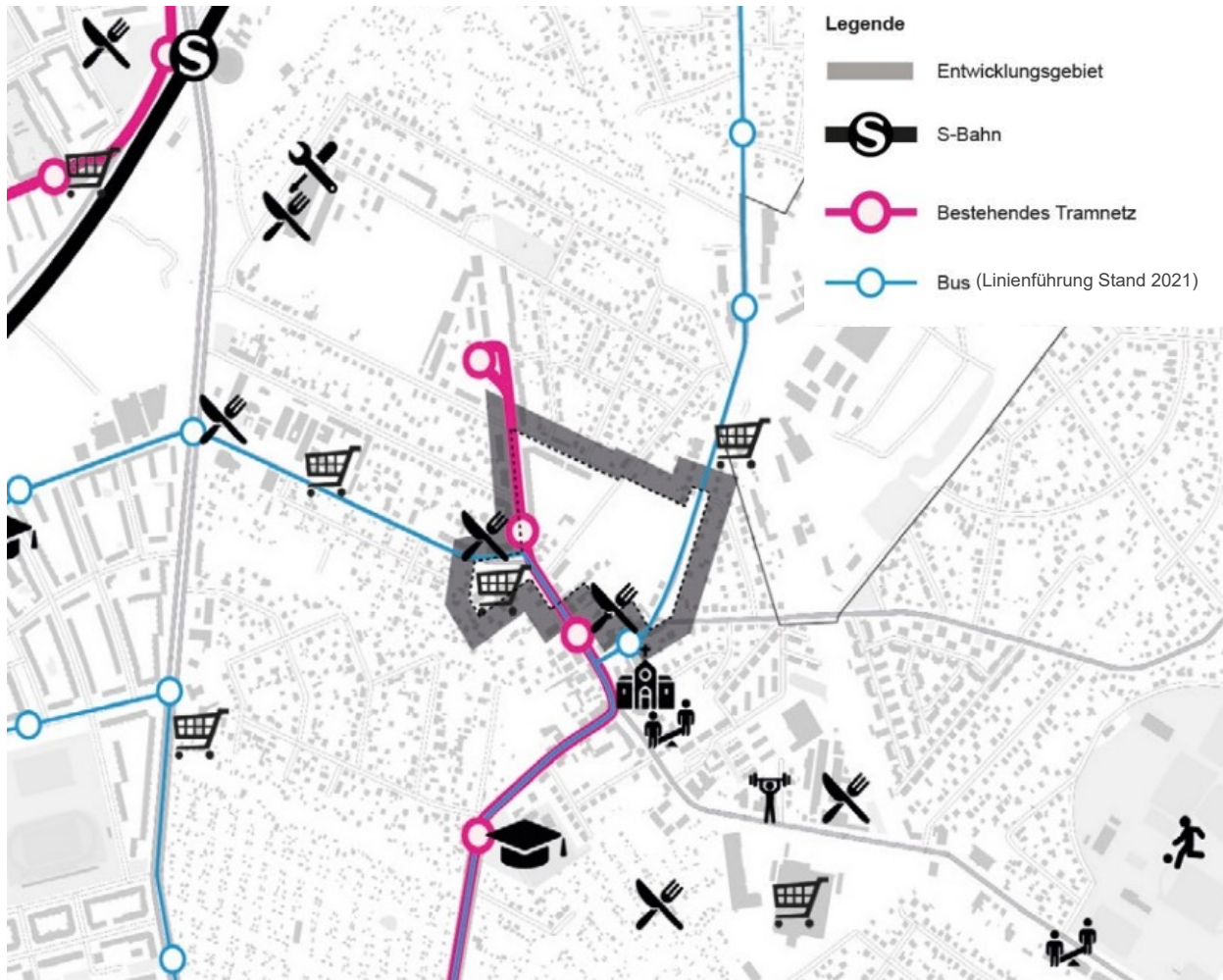


Abb. 12. ÖV-Bestandsnetz mit Straßenbahn- und Buslinien (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 11)

Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 / Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf-Weißensee

Zur Erschließung des neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“ ist die Verlängerung der vom Alexanderplatz kommenden Linie M2 in Richtung Norden über die Blankenburger Straße geplant. Hierfür sind im Ortsteil Heinersdorf eine Neuführung der Linie ab der Haltestelle „Am Wasserturm“ über den Straßenzug Tino-Schwierzina-Straße – Aidastraße bis zum Ortskern Heinersdorf sowie der Rückbau des Abschnittes auf der Romain-Rolland-Straße erforderlich. Im Zuge der Straßenbahnverlängerung der M2 ist die Schaffung eines Haltepunktes in der Blankenburger Straße, nahe dem Kreuzungsbereich Blankenburger Straße / Romain-Rolland-Straße (heutige Haltestelle „Heinersdorf Kirche“ der Buslinien 158 und N58), vorgesehen.

Parallel ist auch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 12/27 in Ost-West-Richtung geplant. Diese führt von der jetzigen Endhaltestelle am Pasedagplatz entlang der Rennbahnstraße – Romain-Rolland-Straße – zum S-Bhf. Pankow und verbindet die Ortsteile Weißensee, Heinersdorf und Pankow. Die geplante Tangente 12/27 wird zweigleisig ausgebaut und ersetzt künftig die heutige Strecke der M2 zwischen Blankenburger Straße und der heutigen Wendeschleife

Heinersdorf (auf Höhe Neukirchstraße). Im Zuge der Verlängerung der Straßenbahnlinie 12/27 wird das Wettbewerbsgebiet über zwei Straßenbahn-Haltestellen an der Romain-Rolland-Straße angebunden: Eine liegt nordwestlich des Kreuzungsbereichs Romain-Rolland-Straße / Blankenburger Straße (heutige Haltestelle „Heinersdorf Kirche“ der Buslinie X54 und der M2). Die Haltestelle Rothenbachstraße soll, im Zuge des Streckenausbaus, weiter nach Norden verschoben werden, zwischen Neukirch- und Tiniusstraße (s. Abb. 13).

Ziel der Planung ist es Bus- und Straßenbahnhaltestellen als Umsteigepunkte zu bündeln. Entlang des N 1 sind keine Bushaltestellen vorgesehen.

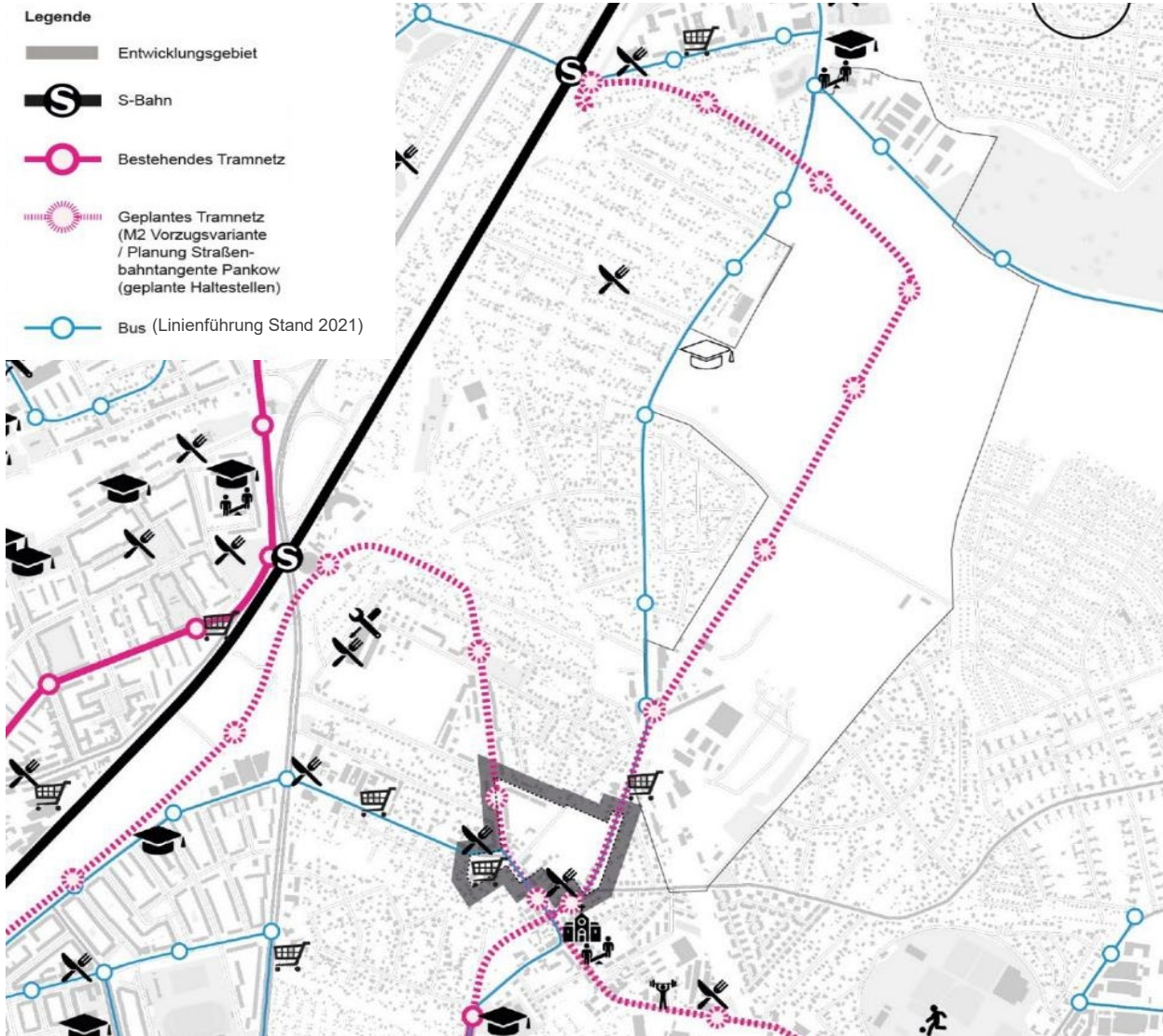


Abb. 13. ÖV-Zielnetz mit Erweiterung der Straßenbahn in Richtung S-Bahnstation Blankenburg und Pankow-Heinersdorf (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 11)

2.6.4 Fuß- und Radverkehr

Radverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist in ein **übergeordnetes Radwegenetz** eingebunden. Die Neukirchstraße soll in Ost-West-Richtung in das Radvorrangnetz bzw. die Tangentialroute TR6 des Berliner Fahrradrouthenauptnetzes eingebunden und entsprechend ausgebaut werden. Eine Abzweigung soll von der Malchower Straße in südlicher Richtung über die Gäblerstraße in den Ortsteil Weißensee führen (s. Abb. 14: rote Linien). Die TR6 verbindet in Ost-West-Richtung Tegel und Hohenschönhausen und kreuzt in etwa 1 km Entfernung, im Bereich des S-Bhf. Pankow-Heinersdorf, den geplanten „Panke Trail“ (S-Bhf. Karow – S-Bhf. Pankow – Gesundbrunnen / Nordbahnhof oder Prenzlauer Berg / Torstraße) (s. Abb. 14: pinke Linien).

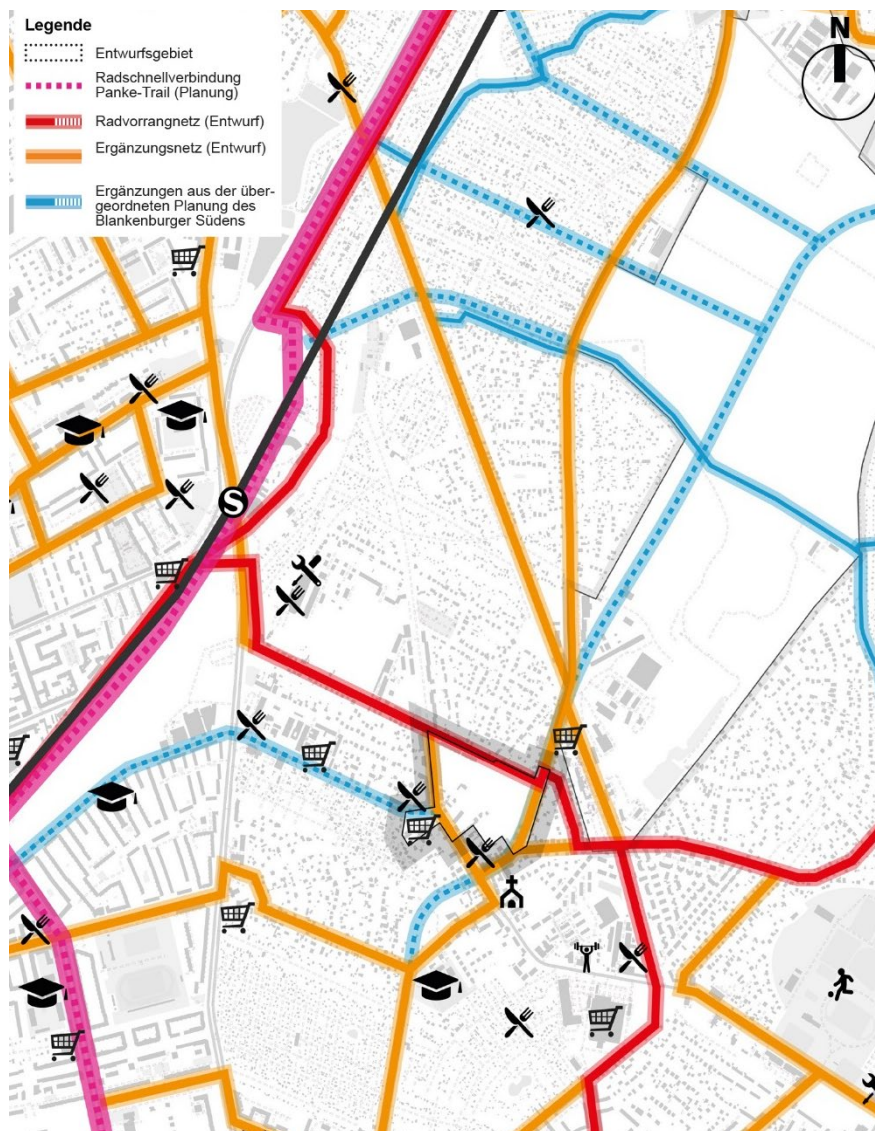


Abb. 14. Übergeordnete Korridore für den Radverkehr mit Radvorrangnetz, Ergänzungsnetz und ergänzenden Routen aus dem Blankenburger Süden (geplante Korridore) (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 12)

Für den bisher unbefestigten Teil der Fahrradstraße auf dem Teilstück der Neukirchstraße zur Blankenburger Straße ist im Wettbewerbsverfahren ein Querschnitt von insgesamt 11,30 m bestehend aus einem Gehweg von 3,50 m, einer Fahrradstraße mit Anliegerverkehr von 4,80 m und einem Grünstreifen für die Versickerung / Begleitgrün von 3 m zu berücksichtigen (s. Anhang und Kap. 3.2.2). Neben dem Bestand auf der nördlichen Seite kann die Fahrradstraße auch für die Erschließung des Grundstückes der „Alten Gärtnerei“ genutzt werden.

Entsprechend der übergeordneten Planungen für den Blankenburger Süden sind ergänzende Radrouten im Umfeld des Wettbewerbsgebiets geplant, bspw. über die Rothenbachstraße sowie entlang der neuen Trasse der M2 (im Bereich Aidastraße) und der Blankenburger Straße (s. Abb. 14: blaue Linien).

Außerdem sind Routen des Ergänzungsnetzes entlang der übergeordneten Straßen geplant (Romain-Rolland-Straße, Malchower Straße, Tino-Schwierzina-Straße (s. Abb. 14: orange Linien)).

Radverkehrsanlagen

Im Bestand wird der Radverkehr überwiegend im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Ausgehend von dem Kreuzungsbereich Malchower / Blankenburger Straße verlaufen in nördliche Richtung, beidseitig der Blankenburger Straße, separate Radwege. „Abstellanlagen im öffentlichen Raum“ sind nur in unzureichendem Maße vorhanden; dies betrifft insbesondere das nahe Umfeld der ÖPNV-Haltestellen, was multimodale Wegeketten erschwert.“ (Bezirksamt Pankow von Berlin 2019: 51)

Fußverkehr

Der Fußverkehr im Wettbewerbsgebiet verläuft gegenwärtig auf Gehwegen entlang der umgebenden Haupt- und Nebenstraßen. Wichtige nicht ausgebaute (informelle) Fußwegeverbindungen im Wettbewerbsgebiet selbst verlaufen entlang der Hödurstraße und der südöstlichen Neukirchstraße.

Die Anforderungen an die fußläufige Anbindung des neuen Quartiers an die Umgebung werden in Kapitel 3.2.2 dargestellt.

2.6.5 Lärmemissionen und -immissionen

Als Haupt-Lärmemittenten im Umfeld des Wettbewerbsgebiets sind der Straßenverkehr der bestehenden Hauptverkehrsstraßen, der Straßenbahnverkehr der Linie M2, die auf der Bahnstrecke mittig in der Romain-Rolland-Straße verläuft und künftig auch der Straßenverkehr des geplanten Netzelements 1 (N 1) zu berücksichtigen.

Besonders viel befahren und daher lärmbelastet sind die Rothenbachstraße, die Romain-Rolland-Straße südlich der Rothenbachstraße und die Blankenburger Straße. Insbesondere in den Knotenbereichen und nahe des Ortskerns Heinersdorf verzeichnet die Strategische Lärmkarte, allein für den Straßenverkehr, einen max. Tag-Abend-Nacht-Index (L_DEN) von über 75 dB(A). Soweit vorhanden, fängt die angrenzende Bebauung einen Großteil des Lärms ab, dennoch wird für die im Wettbewerbsgebiet liegenden Flächen zwischen Blankenburger Straße und Hödurstraße ein Index von 55 – 60 dB(A) verzeichnet. Die Straßenbahnlinie M2 verkehrt entlang der Romain-Rolland-Straße, mittig in der Fahrbahn. Für den L_DEN werden hier max. 65-70 dB(A) verzeichnet.

In der Überlagerung ergibt sich in den Randbereichen des Wettbewerbsgebiets ein Gesamtlärmindex L_DEN von über 65 bis über 75 dB(A) entlang der Rothenbachstraße, der südlichen Romain-Rolland-Straße und der Blankenburger Straße. Entlang der Romain-Rolland-Straße, zwischen Rothenbachstraße und Straßenbahnwendeschleife, ergibt sich ein L_DEN von mehr als 65 – 70 dB(A).

Für das zentrale Wettbewerbsgebiet ist aktuell von einem L_DEN über 60-65 dB(A) auszugehen. Hierbei sind jedoch auch die Lärmemissionen des geplanten N 1 zu berücksichtigen, welches künftig mittig durch das Wettbewerbsgebiet geführt wird. Für das N 1 wird eine Verkehrsbelastung von rd. 11.000 Kfz / Tag prognostiziert mit einer entsprechend hohen Lärmbelastung.

Für das N 1 wird dabei im zentralen Bereich ein Beurteilungspegel Tag (LrT) von bis zu 73 dB(A) ermittelt, der nach Norden und Süden hin abnimmt. Ohne Randbebauung verbleibt ein relativ breiter Korridor der mit mehr als 59 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert Tag (59 dB(A)) nach 16. BImSchV liegt. Der Knotenbereich Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße ist mit teils 75 dB(A) und mehr am stärksten lärmbelastet. Für die übrigen Teile des Wettbewerbsgebiets beträgt der Pegel unter 59 dB(A).

Nachts ist der Beurteilungspegel (LrN) etwas schwächer ausgeprägt. Für weite Teile des Wettbewerbsgebiets ist dabei ein Pegel von mehr als 49 dB(A) zu verzeichnen. Entlang des N1 steigt dieser bis über 65 dB(A) an. Für das übrige Wettbewerbsgebiet ist von einem Beurteilungspegel unter 49 dB(A), also unter dem Immissionsgrenzwert Nacht (49 dB(A)) laut 16. BImSchV auszugehen.

Im städtebaulichen Entwurf sind ferner auch die Lärmemissionen aus der geplanten Verlängerung der M 2 entlang der Blankenburger Straße sowie der Straßenbahntangente Pankow entlang der Romain-Rolland-Straße zu berücksichtigen. Die strategischen Lärmkarten und die Lärmkarte des N 1 liegen zur Information bei (s. Anhang).

2.7 Einzelhandel

Der Ortskern Heinersdorf ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Pankow aus dem Jahr 2016 nicht Teil des Nahversorgungszentrums Heinersdorf. Dieses liegt südlich des Ortskerns an der Romain-Rolland-Straße. Der Ortskern selbst wird im Konzept als Streulage mit besonderer Versorgungsfunktion eingeordnet, der eine strategische Bedeutung zukommt. Einzelhandelsvorhaben, die der wohnortnahen Versorgung dienen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, sollen vorrangig hierhin gelenkt werden.

Für das Wettbewerbsgebiet "Alte Gärtnerei" steht somit vorrangig die Entwicklung von Wohnen im Vordergrund, wobei Einzelhandel eine untergeordnete Rolle einnehmen soll.

2.8 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Hinsichtlich der geringen Versorgungsquote mit Kitaplätzen in der Bezirksregion VII (Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland) von nur 36,7 % sind bereits im Bestand hohe Defizite zu verzeichnen (vgl. Fortschreibung Kindertagesstättenentwicklungsplan 2020 – 2025, Pankow von Berlin). Trotz des geplanten Neu- und Ausbaus von Kindertagesstätten in Heinersdorf besteht auch weiterhin ein hoher Bedarf zum Platzausbau. Darüber hinaus entsteht aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus im Wettbewerbsgebiet ein zusätzlicher Bedarf von ca. 50 Kitaplätzen. Im Wettbewerbsgebiet ist daher eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen vorzusehen (s. Kap. 3.2.1 Soziale Infrastruktur).

Schulen

Ca. 500 m südlich des Wettbewerbsgebietes liegt an der Tino-Schwierzina-Straße die Grundschule „Am Wasserturm“. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf und den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Grundschulstandorten wird an der Heinersdorfer Straße gegenwärtig der B-Plan 3-65 „Grundschule Heinersdorfer Straße / Schmöckpfuhlgraben“ für die planungsrechtliche Sicherung eines vierzügigen Grundschulstandortes aufgestellt.

Darüber hinaus soll auch im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Pankower Tor“ auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow eine mindestens dreizügige Grundschule entstehen.

2.9 Grün- und Spielflächen

Der Ortsteil Heinersdorf weist eine Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen auf. Öffentliche Spielplätze und Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind kaum vorhanden (vgl. Bezirksamt Pankow von Berlin 2019, S. 46). Das **Umfeld des Wettbewerbsgebiets** ist durch die Nähe zum Ortskern Heinersdorf überwiegend durch Bebauung geprägt, die stellenweise von Kleingartenanlagen unterbrochen wird. Abgesehen von dem kleinflächigen Kastaniengewaldchen bestehen im Umfeld des Wettbewerbsgebiets keine öffentlichen Grünflächen. Auch die Versorgung mit Spielplätzen ist unzureichend. Nördlich angrenzend an das Wettbewerbsgebiet befinden sich an der Romain-Rolland-Straße ein großer Spielplatz sowie ein Ballspielplatz für ältere Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus sind im direkten Umfeld des Wettbewerbsgebiets keine Spielplätze vorhanden.

Das **Wettbewerbsgebiet** selbst wird zum größten Teil durch die brachliegende Grün- bzw. Freifläche der „Alten Gärtnerei“ geprägt, aber auch durch den Kulturgarten sowie durch den Innenhofbereich der nördlichen Blockrandbebauung aus den 1920er Jahren. Charakteristisch für diesen Innenhof sind die Mietergärten mit ihrer Parzellenstruktur.

2.10 Topographie

Das Wettbewerbsgebiet liegt in nahezu ebenem Gelände. Im Bereich Romain-Rolland- / Blankenburger Straße ist es mit ca. 52,0 m ü. NHN am höchsten und fällt nach Westen / Nordwesten hin leicht ab. Im Bereich des Netto-Marktes / Getränke Hoffmann bewegt sich das Gelände bei ca. 49,5 m ü. NHN. Für das B-Plangebiet bzw. Wettbewerbsgebiet wurde ein Höhen- und Lageplan erstellt (s. Anhang). Dieser wurde in die digitale Plangrundlage (dwg) übernommen.

2.11 Geologie und Hydrogeologie, Boden und Altlasten

Im Jahr 2020 wurde eine Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. das Wettbewerbsgebiet durchgeführt. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse finden sich im Anhang.

Geologie und Hydrogeologie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Barnimhochfläche und Panketal und ist geprägt durch hoch anstehenden Geschiebelehm mit einer Überlagerung von Decksanden, Auffüllungen und Mutterboden (s. Abb. 15).



Abb. 15. Mächtigkeit der Sande / Aufschüttungen im Untersuchungsgebiet (IPS 2021: 23)

Durch die wasserstauende Eigenschaft des Geschiebelehms und die tlw. geringen Mächtigkeiten der Decksande ist im Plangebiet eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur mit ergänzenden Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung umsetzbar (s. Kap. 2.14 RWB-Grundkonzept). Es kann Stau- und Schichtenwasser auftreten.

Altlasten

Das B-Plangebiet weist überwiegend eine langjährige gewerbliche Nutzung auf. Neben der „Alten Gärtnerei“ mit Gewächshäusern, Heizhaus und kleiner Kfz-Werkstatt wurden die angrenzenden Grundstücke im westlichen Teil der Hödurstraße von metallverarbeitenden Betrieben, Bauunternehmen und einem Großhandel mit Altmaterial genutzt. Im Rahmen der Untersuchung konnte eine Gefährdung weitestgehend ausgeschlossen werden. In Bereichen mit einer sensiblen Nutzung (z.B. Kinderspielplatz) ist in der Bauausführung ein Bodenaustausch erforderlich.

2.12 Biotop- und Artenschutz

Für das Wettbewerbsgebiet wurden im Jahr 2019 eine Kartierung der Biotoptypen, der Habitatstrukturen und der Fauna sowie eine Darstellung von möglichen Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse finden sich im Anhang.

Biotoptypen / Habitatstrukturen

Das Wettbewerbsgebiet untergliedert sich in die große Offenlandfläche der „Alten Gärtnerei“, in die angrenzenden Haus- und Mietergartenflächen sowie in Gewerbe- und Verkehrsflächen. Insbesondere auf der Fläche der „Alten Gärtnerei“, nördlich und südlich der Hödurstraße, sind flächendeckend Gehölze aufgewachsen.

Am 21.01.2021 stuften die Berliner Forsten durch eine forstfachliche Einschätzung „einen Großteil der Fläche der Alten Gärtnerei“ als Wald im Sinne des LWaldG ein (s. Anhang). Für eine Einstufung als Wald im Sinne des LWaldG müsste auch künftig eine zusammenhängende Fläche von mind. 0,3 ha Wald erhalten bleiben. Ein Erhalt des Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes wird aufgrund der vielfältigen Flächenansprüche nicht möglich sein. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist jedoch zu prüfen, ob Teile der Waldflächen (nicht im Sinne des LWaldG) oder Einzelbäume bzw. Gehölze in die Freiraumplanung mit einbezogen werden können (vgl. Kap. 3.2.5). Ein Erhalt von Waldflächen ist aber keine zwingende Wettbewerbsvorgabe.

In der Bewertung der kartierten Biotoptypen werden die alten heimischen Einzel- bzw. Solitärbäume an der Hödurstraße und an der Blankenburger Straße, die Vorwälder sowie die alten bis mittelalten Einzelbäume auf der Fläche der Alten Gärtnerei hervorgehoben. Ein Großteil des Gebiets, insbesondere die bestehenden Gewerbeflächen, weist allerdings einen geringen bis sehr geringen Biotopwert auf. Im Untersuchungsraum wurden keine Biotoptypen vorgefunden, die gemäß § 30 BNatSchG einem gesetzlichen Schutz unterliegen (s. Abb. 16).

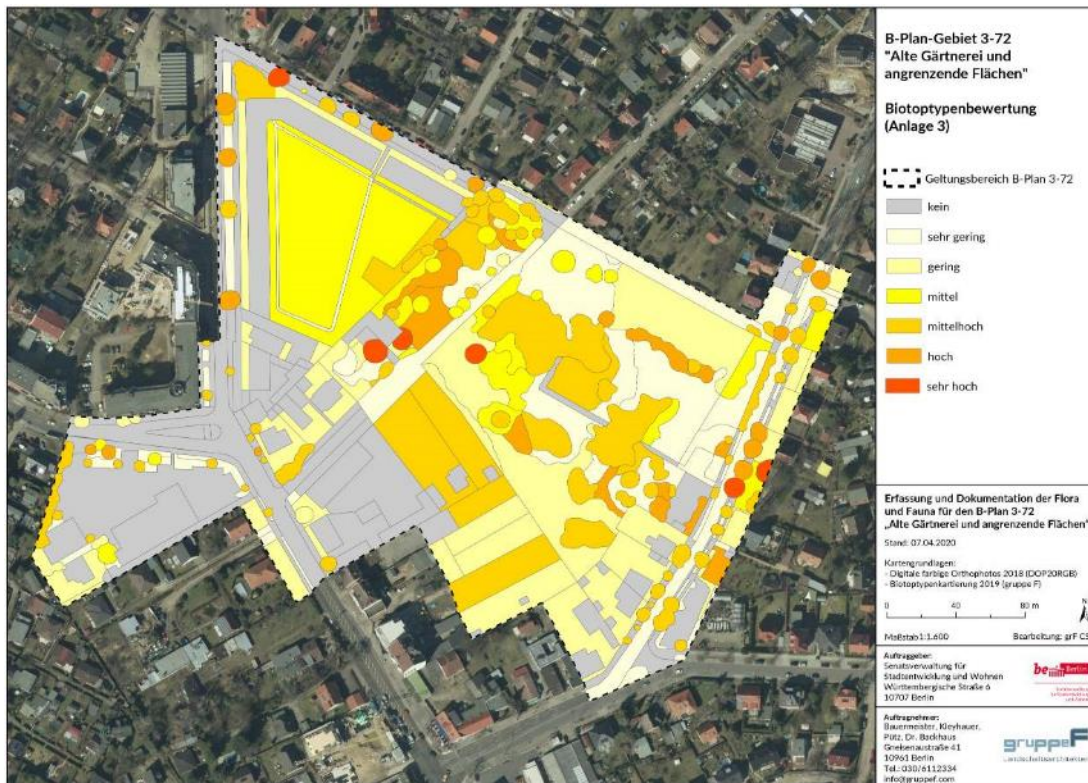


Abb. 16. Biotopbewertung, Stand März 2020 (gruppe F 2020: 19) Hinweis: Zum Zeitpunkt der Untersuchungen und Kartierungen lag noch keine Einstufung als Wald vor.

Zur Einschätzung der vorhandenen Habitate im Plangebiet wurde im Jahr 2019 auch eine Strukturerfassung vorgenommen. Im Rahmen der Begehung wurden insgesamt 18 Potenzialbäume, die sowohl Fledermäusen als auch Höhlenbrütern als mögliches Habitat dienen können, nachgewiesen. Potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse wurden aber nicht nachgewiesen. Der Gebäudebestand im Plangebiet besitzt ein mittleres Potenzial für Fledermäuse und

Gebäudebrüter. Die Habitatbäume sind soweit wie möglich in der Planung zu erhalten (s. Anhang „Landschaftsökologische Untersuchung“ Abb. 1). Dieser und der weitere Baumbestand wurden in die digitale Plangrundlage (dwg) übernommen.

Das Untersuchungsgebiet ist mit den Flächen der „Alten Gärtnerei“ und der 20er-Jahre Blockrandbebauung insbesondere für die Artengruppe der Fledermäuse (als Jagdgebiet und Sommerquartier) und der gefundenen besonders geschützten Stechimmen von Bedeutung. Zwar ist das Areal für die Stechimmenfauna allgemein von geringer Bedeutung, jedoch wurden einzelne gesetzlich geschützte Stechimmen kartiert.

Für die Avifauna / für Vogelarten besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung. Hervorzuheben ist aber die hohe Revierzahl des Haussperlings an den Gebäuden, der Nachweis von vier Revieren der Nachtigall sowie das Vorkommen von Bunt- und Grünspecht. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Für den Schutz der Tagfalter und Heuschrecken hat das Untersuchungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung.

Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen (Animal Aided Design) zum Umgang mit geschützten Arten und Biotopen sind, sofern auf der städtebaulichen Ebene umsetzbar, zu berücksichtigen.

2.13 Klima

Gemäß LaPro Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird das Wettbewerbsgebiet als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ eingestuft. Teile des Wettbewerbsgebiets befinden sich außerdem in einem so genannten „Vorsorgegebiet Klima“. Für das Wettbewerbsgebiet wurde in 2021 eine klimaökologische Expertise erstellt (s. Anhang).

Im Ergebnis der Auswertung des Klimamodells des Landes Berlins zeigt die klimaökologische Expertise auf, dass die inselartige Lage der Grünfläche der „Alten Gärtnerei“ eine stadtklimatische Funktion als lokale Kaltluftentstehungsfläche besitzt. An Tagen mit intensiver solarer Einstrahlung weist sie aufgrund des Baumbestands als „Cool Spot“ eine eher geringe Wärmebelastung auf. Zudem kann sie potenziell die Kaltluft produzierenden Grünflächen des Blankenburger Südens mit den Siedlungsflächen in Heinersdorf verbinden. Auch die Mietergärten der 1920er Jahre Bebauung tragen zu einer lokalen günstigen thermischen Situation bei. Die bioklimatische Situation im Bereich Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße ist hingegen aufgrund des hohen Versiegelungsgrads vorwiegend als weniger günstig einzuordnen.

Durch eine klimatisch optimierte Realisierung der Planungen können die Auswirkungen für den Bestand abgemildert werden und gleichzeitig zu einem bioklimatisch günstigen Mikroklima im neuen Quartier beitragen. Die für den städtebaulichen Wettbewerb relevanten Handlungsempfehlungen werden in Kapitel 3.2.4. erläutert.

2.14 Regenwasserbewirtschaftungs-Grundkonzept (RWB)

Die Wasserwirtschaft unterliegt gegenwärtig einem Wandel hin zur stärkeren Berücksichtigung des Erhalts des natürlichen Wasserhaushalts durch Versickerung und Verdunstung, des Stadtklimas, der Freiraumgestaltung sowie der Biodiversität. Dies lässt sich vor allem durch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (RWB), das Schwammstadt-Konzept, umsetzen. Zu einem dezentralen RWB-Konzept im Wettbewerbsgebiet wurde in 2020/2021 eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt (s. Anhang).

Diese zeigt auf, dass für das Netzelement 1 (N 1) sowie die geplanten Wohn- und Mischbauflächen trotz des im Gebiet hochanstehenden Geschiebelehms (s. Abb. 15) eine dezentrale RWB umsetzbar sein wird. Wesentliche Elemente des dezentralen RWB-Konzeptes sind ein vernetztes Mulden- und Rigolensystem sowie Fassaden- und Dachbegrünung

bei den Gebäuden. Im Bereich der Knotenpunkte und in der Blankenburger Straße wird eine vollständig dezentrale RWB über Mulden-Rigolen-Systeme jedoch nicht umsetzbar sein. Hier wird eine Teileinleitung in das Kanalnetz erforderlich sein.

Aufgrund der Überlastung des Regenwasserkanalnetzes in Heinersdorf ist eine Anbindung an dieses aber auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Im vorhandenen Regenwasserkanalsystem ist keine Kapazität für die Aufnahme zusätzlicher Abflüsse aus dem Wettbewerbsgebiet vorhanden; es ist daher unabdingbar, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung in den einzelnen Teilbereichen gewährleistet wird. Da die Knotenpunktbereiche aller Voraussicht nach zentral entwässert werden müssen, ist davon auszugehen, dass die vorhandene Ableitungskapazität bereits durch diese Verkehrsflächen ausgeschöpft sein wird (s. Anhang – RWB Grundkonzept).

Die für den städtebaulichen Wettbewerb relevanten Handlungsempfehlungen werden in Kapitel 3.2.5 erläutert.

2.15 Technische Infrastruktur

Leitungen zur Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser liegen in den Straßenräumen der Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße, Neukirchstraße und Blankenburger Straße. Fernwärme liegt nicht an. Im Wettbewerbsverfahren sind keine querenden Leitungen in den einzelnen Teilgebieten zu berücksichtigen. Im Zuge der Realisierung des Netzelements N 1 werden auch neue Medien verlegt.

Zur begrenzten Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanalnetzes in Heinersdorf siehe Kapitel 2.14.

Teil 3: Wettbewerbsziele, Wettbewerbsaufgabe

3.1 Allgemeine Ziele und Planungsumfang

Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs ist das rd. 8,7 ha große Wettbewerbsgebiet an der Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße, Neukirchstraße und Blankenburger Straße mit den Entwicklungspotenzialen der Grünfläche der „Alten Gärtnerei“, dem Grundstück der 1920er Jahre Wohnbebauung, weiterer unbebauter oder gering bebauter Grundstücke sowie gewerblich genutzter Grundstücke mit Neuordnungsbedarfen. Ziel ist die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets zu einem lebendigen, attraktiven und identitätsstiftenden Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen (Kita, Einzelhandel, Dienstleistungen) und einer angemessenen städtischen Struktur und Dichte als Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung der Ortsmitte Heinersdorf. Im Sinne einer zukunftsfähigen und beispielgebenden Entwicklung wird die Schaffung eines klimaneutralen und nach dem Konzept der „Schwammstadt“ entwickelten Quartiers angestrebt. Nachhaltigkeitsaspekte wie Klimaschutz, Klimaanpassung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, nachhaltige Mobilität und energetische Aspekte sind daher im Entwurf zu berücksichtigen.

Für den östlichen Plangebietsteil mit dem Schlüsselgrundstück der „Alten Gärtnerei“ und den im Norden und Westen angrenzenden Flächen ist ein attraktives und lageprägendes Wohnquartier zu entwickeln. Die gewerblich genutzten Grundstücke im Kreuzungsbereich Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sind städtebaulich, stadträumlich und funktional neu zu ordnen und im Sinne eines attraktiven Ortseingangs mit einer Mischnutzung aufzuwerten.



Abb. 17. Zielsetzung (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist auch der Einmündungspunkt Blankenburger Straße / Netzelement 1. Bei der Neubebauung, den Baumassen und Gebäudetypologien im Wettbewerbsgebiet sind die Übergänge zu den umgebenden Siedlungs-, Bau- und Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen.

Konstituierend für den künftigen Stadtgrundriss und die Verkehrserschließung ist die geplante zweistreifige übergeordnete Straßenverbindung Netzelement 1 (N 1), welche von dem Knoten Rothenbachstraße / Romain-Rolland-Straße im Westen mittig durch das Plangebiet zur Blankenburger Straße im Nordosten verläuft. Es liegt eine abgestimmte Planung für die neue Straßentrasse hinsichtlich der Anbindung an das bestehende Straßennetz, des Trassenverlaufs im Wettbewerbsgebiet, der Verkehrsflächengliederung und der Bemessungen vor, die in den Knotenpunktbereichen zwingend in den Wettbewerbsentwurf zu übernehmen ist.

Für das Wettbewerbsgebiet wird eine hochwertige und nach Außen vernetzte Ausstattung mit Grün-, Frei- und Spielflächen angestrebt. Attraktive Fuß- und Radwege sollen das neue Quartier mit den umgebenden Stadträumen verbinden. Die Ausstattung der Grün- und Freiräume mit Spiel-, Erholungs- und Ruheangeboten sowie die Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Raums sollen alle Bevölkerungsgruppen einbeziehen. Dabei ist auf die Barrierefreiheit und Aufenthaltsmöglichkeit für Mobilitätseingeschränkte und Senior:innen (z.B. Sitzmöglichkeiten, ggf. öffentliches WC) zu achten.

Mit dem Städtebaulichen Wettbewerb wird ein städtebaulich-freiräumliches und bauliches Gesamtkonzept für das Wettbewerbsgebiet erwartet, welches das N 1 und die verschiedenen sektoralen Anforderungen integriert. Aus dem Gesamtkonzept werden im weiteren Projektverlauf die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 3-72 abgeleitet.

Die in Kapitel 2.5 beschriebenen Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer:innen dienen als Hintergrundinformationen. Ziel des Wettbewerbes ist es, ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für das Plangebiet zu erarbeiten. Die Einzelinteressen der Eigentümer:innen sind sowohl untereinander als auch mit den öffentlichen Interessen nicht gänzlich vereinbar. Die Umsetzbarkeit über die Aufgabenstellung hinausgehender Entwicklungsabsichten der Eigentümer:innen, insbesondere zur städtebaulichen Dichte (Anzahl der WE), sind im Wettbewerbsverfahren zu prüfen.

Für die Gebietsentwicklung werden folgende übergeordneten Ziele im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung angestrebt:

- Eine abwechslungsreiche, identitätsstiftende und zukunftsfähige Siedlungs- und Bebauungsstruktur als Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung der Ortsmitte Heinersdorf
- Berücksichtigung des Wohls aller Bevölkerungsgruppen in der Planung, insbes. von Kindern und Jugendlichen sowie von mobilitätseingeschränkten und älteren Personen
- Individuelle städtebauliche und architektonische Gestaltungen von Neubauten, Entwicklung attraktiver Bebauungsensembles mit lagebildenden Alleinstellungsmerkmalen
- Quartier der kurzen Wege, Netz von straßenunabhängigen Grün-, Rad- und Wegeverbindungen
- Klimaneutrale und umweltgerechte Stadtentwicklung
- Zukunftsfähige Mobilitätsangebote
- Grundstücksbildungen für angemessene Einheiten
- Stufenweise Umsetzbarkeit

Die Wettbewerbsaufgabe umfasst folgende räumliche und thematische Schwerpunkte:

- Übernahme des Netzelements 1 als zweistreifige Stadtstraße mit Profil und Anbindung in den Wettbewerbsentwurf sowie ggf. entwurfsbedingte Anpassung der Linienführung im mittleren Bereich entsprechend des im digitalen Lageplans dargestellten Korridors, Integration in das Gesamtkonzept
- Übernahme der Verlängerung der Neukirchstraße als Fahrradstraße
- Neubebauung des Kernareals der „Alten Gärtnerei“ beidseitig des geplanten Netzelementes 1 mit einer attraktiven und lageprägenden Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) für unterschiedliche Zielgruppen mit einer städtischen, aber auch der umgebenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur angemessenen baulichen Dichte
- Neuordnung und Aufwertung der Ortseingangssituation Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße mit einer städtischen, aber auch der umgebenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur angemessenen baulichen Dichte mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen
- Städtebauliche Fassung Einmündungsbereich Blankenburger Straße / Netzelement 1
- Nachverdichtung des Grundstücks mit der 1920er Jahre Bebauung Romain-Rolland-Straße / Neukirchstraße (Flurstück 222) mit Wohnbebauung
- Neuordnung, Erschließung und Entwicklung der weitgehend unbebauten rückwärtigen bzw. tiefen (Garten)-Grundstücke an der Romain-Rolland-Straße für Wohnbebauung
- Sicherung des „Kulturgartens“ und bauliche Nachverdichtung (Akademie) auf den Flurstücken 232, 233
- Entwicklung eines Kita-Standorts
- Schaffung attraktiver, öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer und privater Grün-, Frei- und Spielplatzflächen, Einbindung des Freiraums in einen übergeordneten Zusammenhang
- Schaffung attraktiver straßenbegleitender und straßenunabhängiger Fuß- und Radwegeverbindungen mit übergeordneter Einbindung, Integration der Grünverbindung aus dem Landschaftsprogramm „Erholung und Freiraumnutzung“
- Stärkung des Umweltverbundes, Entwicklung auf der Grundlage des Berliner Mobilitätsgesetzes
- Berücksichtigung stadtklimatischer Anforderungen
- Neuordnung Ortseingang Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße mit Nutzung Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung/Versorgung als attraktives Entrée
- Berücksichtigung von Belangen des Immissions- und Emissionsschutzes
- Grundsätzliche Aussagen zur Erreichung eines klimaneutralen Quartiers (auch Darstellung Energieversorgung)
- Grundsätzliche Aussagen zum Regenwasserkonzept (Flächen/Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung)
- Grundsätzliche Aussagen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich im Wettbewerbsgebiet (Flächen/Maßnahmen)

3.2 Wettbewerbsaufgabe und Wettbewerbsprogramm

3.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Insgesamt werden für die bauliche Entwicklung innerhalb des Wettbewerbsgebietes unterschiedliche Gebäudetypen für vielfältiges Wohnen unterschiedlicher Zielgruppen und sozialer Zusammensetzungen gewünscht, die mit sozialen und öffentlich nutzbaren Angeboten (Kita, Grünflächen, Spielplatz, Kulturgarten) ergänzt werden. Der Bereich um den Knoten Romain-Rolland-Straße / Netzelement 1 / Rothenbachstraße ist mit einer lebendigen Nutzungsmischung aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (z. B. Café) und Wohnen als Ortseingang aufzuwerten und städtebaulich herauszuarbeiten.

Das Plangebiet weist eine Vielzahl von Eigentümer:innen mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten auf (s. Kap. 2.5). Um die bestehenden Eigentumsverhältnisse weitestgehend zu bewahren und eine abschnittsweise, möglichst zeitlich unabhängige Realisierung zu ermöglichen, sind die in der Abb. 18 dargestellten Teilbereiche weitestgehend als für sich funktionierende Abschnitte hinsichtlich der Bebauung, der Erschließung und dem ruhenden Verkehr aus-



Abb. 18. Teilbereiche (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)

zubilden. Das Gesamtkonzept für das Plangebiet soll dabei im Vordergrund stehen und die Teilbereiche hierin berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lagegunst zur Ortsmitte Heinersdorf und der guten Anbindung durch den ÖPNV wird für das Wettbewerbsgebiet eine urbane Dichte mit einer überwiegend 4 – 5-geschossigen Bebauung angestrebt. Eine in Teilbereichen höhere oder niedrigere Geschossigkeit ist Gegenstand des städtebaulichen Entwurfes.

Für einen attraktiven Stadtraum sind die Übergänge zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum bzw. Plätzen zu gestalten. Hier gilt es Innen und Außen sowie das private und das öffentliche Leben miteinander zu verbinden. Neben Einzelhandel, gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen kann dies auch durch die Gestaltung der Fassaden, die Planung von Vorgärten oder halböffentlichen Räumen erreicht werden.

Wohnquartier

Nach überschlägigen Berechnungen ergibt sich für die Wohnentwicklung im Wettbewerbsgebiet ein Orientierungswert von ca. 500 Wohneinheiten. Von diesem kann im Rahmen des städtebaulichen Ansatzes nach oben und unten abgewichen werden. Die Vorgaben für Grün-, Frei- und Spielplatzflächen sind aber zu berücksichtigen. Zu den infrage kommenden Wohnformen gehören Mietwohnungen sowie förderfähige Wohnungen und Wohnungen für besondere Bedürfnisse in Mehrfamilienhäusern. Die Ansätze für Wohnungsgrößen der Eigentümer:innen insbesondere für die Teilbereiche 2 und 7 (Alte Gärtnerei) und Teilbereich 1 (1920er Jahre Bebauung) sind zu berücksichtigen (s. Kap. 2.5).

Im Wettbewerbsgebiet ist in den jeweiligen Teilbereichen ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau der Geschossfläche für Wohnen zu berücksichtigen und in seiner Lage darzustellen. Hierbei ist eine Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Wohnquartier anzustreben. Die maximale geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der 1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen gem. Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 ist im städtebaulichen Entwurf zu beachten (s. Anhang und www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/). Der im Wettbewerbsgebiet erreichte Wohnungsschlüssel ist darzustellen.

Ziel ist es, ein zusammenhängendes Wohnquartier zu entwickeln und die Barrierewirkung des Netzelementes 1 (N 1) zu mindern. Die Erdgeschosszonen entlang des N 1 sind hinsichtlich eines attraktiven und abwechslungsreichen Straßenraums besonders zu berücksichtigen (Nutzungen, Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum, Blickbeziehungen durch gekrümmten Straßenverlauf). Die vorliegende Planung zum N 1 ist hinsichtlich des Profils, der Profilbreiten, des Trassenverlaufs sowie der Anbindung an das bestehende Straßennetz jedoch weitestgehend in den Entwurf zu übernehmen (s. Kap. 2.6 und 3.2.2). Auch der Querschnitt zur Verlängerung der Neukirchstraße als Fahrradstraße ist zu übernehmen (s. Kap. 2.6.4). Ergänzungen des Wohnens durch nicht störendes Gewerbe (z.B. Café, nicht störende Handwerksbetriebe) oder Dienstleistungen sind möglich, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Das unbebaute und seit den 1990er Jahren brachliegende Grundstück der „**Alten Gärtnerei**“ (**Flurstück 472**) bietet die größten Entwicklungspotenziale innerhalb des Wettbewerbsgebietes (Teilbereich 2 und 7). Die beiden Gesellschafter haben sich darauf geeinigt, jeweils rund 50 % der Nutzflächen zu entwickeln. Eine entsprechende Grundstücksbildung ist anzustreben.

Die **1920er Jahre Bebauung** auf dem **Flurstück 222** (Teilbereich 1) soll durch Wohnungsneubau im südöstlichen Randbereich nachverdichtet werden. Die Neubebauung muss sich in das bestehende Gebäudeensemble einfügen. Angestrebt wird eine Mischung aus Wohnungen mit einer Größe von ein bis vier Zimmern, wobei ca. 60 % auf kleine Wohnungen entfallen sollen. Andere Nutzungen sind nicht geplant. Die Mietergärten sind bis auf die für die ergänzende Bebauung erforderlichen Flächen zu erhalten. Auf den Freiflächen sind keine PKW-Stellplätze oder Feuerwehrezufahrten anzulegen, welche die Nutzung als Gartenanlage einschränken.

Die derzeit gärtnerisch genutzten oder brachliegenden rückwärtigen **Gartengrundstücke der Bebauung an der Romain-Rolland-Straße** (Teilbereich 8 - **Flurstücke 235, 380, 381, 563 und landeseigenes Flurstück 582**) sollen in die Planung des Wohnquartiers einbezogen werden. Es wird für die Grundstücke ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept zur Neuordnung, Erschließung und Neubebauung erwartet. Die bestehenden Flurstücksgrenzen müssen dabei nicht zwingend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist es möglich, auch in diesem Teilbereich Flächen für öffentliche oder soziale Nutzungen vorzusehen.

Die vier an der **Blankenburger Straße** liegenden **Flurstücke 471, 246, 245 und 244** befinden sich in Privatbesitz. Die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen werden im Kapitel 2.5 beschrieben.

Mischnutzung im Ortseingang - Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung ergeben sich auf den Flurstücken um den Knoten Romain-Rolland-Straße / Netzelement 1 / Rothenbachstraße neue Potenziale für die Aufwertung des Ortseingangs Heinersdorf zugunsten einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Die Grundstücke sind mit einer der exponierten Stadtraumlage angemessenen Nutzung und Dichte zu entwickeln. Hierfür werden entsprechende Neuordnungskonzepte erwartet. Die Ausbildung von lebendigen Erdgeschosszonen straßenseitig ist anzustreben.

Als Ersatz für den bestehenden Einzelhändler ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² zzgl. 20 % Nebenflächen für Lager und Personal, das entspricht einer BGF von insgesamt rd. 1.800 m², zu entwickeln. Der Lebensmittelmarkt soll städtebaulich integriert und mit weiteren Nutzungen (Wohnen / Dienstleistungen / Gewerbe) kombiniert werden. Der Lebensmittelmarkt kann, unter Berücksichtigung der möglichen Verkehrsanbindungen im Knotenpunktbereich, wieder auf der landeseigenen Fläche oder auf der gegenüberliegenden Seite der Romain-Rolland-Straße (Flurstück 234) vorgesehen werden.

Für das **Eckgrundstück Hödurstraße / Romain-Rolland-Straße (Flurstück 234)** einschließlich der aufgegebenen Straßenflächen der Hödurstraße und der Grundstücksrestflächen (Teilbereich 5) ist ein Bauungs- und Nutzungskonzept für eine Mischung aus ggf. Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu entwickeln. Das Flurstück ist mit seiner exponierten Stadtraumlage Bestandteil des Ortseingangsbereiches - eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Bereichs ist deshalb ausdrücklich gewünscht. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind die künftigen Nutzungen in den straßenseitigen Erdgeschosszonen sowie die Ausbildung der künftigen Ecksituation Netzelement 1 / Romain-Rolland-Straße (Ortseingang). Ob das straßenseitige Bestandsgebäude (historischer Ortseingang, nicht denkmalgeschützt) erhalten und in eine Neuordnung integriert werden kann, ist zu prüfen.

Die **landeseigene Fläche südlich des Kreuzungsbereichs** Romain-Rolland- / Rothenbachstraße Teilbereich 4 (**Flurstücke 201, 202, 392, 338, 381, 390, 363**) inkl. des Einfamilienhausgrundstückes (**Flurstück 547**) ist neu zu ordnen und durch eine dem Ortseingang Heinersdorf angemessene Bebauung und Nutzung aufzuwerten. Es ist ein Bauungs- und Nutzungskonzept für eine Mischung aus ggf. Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu entwickeln. Die Erschließung des angrenzenden, zu erhaltenden Einfamilienhausgrundstückes (Flurstück 487) ist zu berücksichtigen bzw. eine neue Führung der Anbindung vorzuschlagen.

Die **nordöstlich des Knotenbereiches** Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße gelegenen Flurstücke 226, 227 und 228 werden mit dem Netzelement N 1 nahezu vollständig überplant. Das **Flurstück 224** wird durch die Straßenplanung nicht, das **Flurstück 225** teilweise angeschnitten. Beide Flurstücke liegen am künftigen Knotenpunkt N 1 / Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße (Teilbereich 3) und sind als Bestandteil des Ortseingangs von Heinersdorf neu zu ordnen sowie mit einer angemessenen baulichen Dichte städtebaulich und funktional aufzuwerten.

Die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen werden im Kapitel 2.5 beschrieben.

Soziale Infrastruktur

In das Wettbewerbsgebiet ist ein Standort für eine Kindertagesstätte mit rd. 100 Plätzen zu integrieren. Insgesamt werden dafür rd. 2.000 m² Grundstücksfläche und rd. 1.300 m² BGF benötigt. Die erforderlichen Außenspielflächen und Freianlagen sollten eine Größe von mind. 1.200 m² bis 1.500 m² haben. Die Kita-Nutzung darf sich über max. drei Geschosse erstrecken. Die Einrichtung kann aber mit anderen gemeinwohlorientierten Nutzungen in darüber liegen-

den Stockwerken kombiniert werden (z.B. Jugendwohnen, Mutter-Kind-Wohnen) – eine entsprechende Mehrfachnutzung soll nicht nur eine effiziente Flächennutzung zum Ziel haben, sondern auch Synergien zwischen den Nutzungen ermöglichen.

Materialien von SenStadtWohn zur Mehrfachnutzung sozialer Infrastruktur finden Sie unter: http://intranetstadt-wohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/abt_01/1a/si_main/mfn_main/Seiten/mfn_start.aspx

Die gewünschte Integration eines Familienzentrums mit rd. 140 m² Nutzfläche ist zu prüfen. Diese sollte aufgrund des Besucherverkehrs nur ebenerdig (Erdgeschoss) entwickelt werden.

Vorzugsweise (nicht zwingend) ist die Kita auf einem landeseigenen Grundstück oder auf einer mittelbar landeseigenen Fläche (z.B. in einem Wohn- oder Geschäftshaus im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft) zu planen, um langfristig Einfluss auf das Mietverhältnis nehmen zu können. Die Integration in die unteren Geschosse eines anderen Gebäudes ist möglich, stellt jedoch nicht die Vorzugslösung dar. Die Prämisse des Kindeswohls (z.B. Verkehrsbelastung) ist bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen.

Kulturgarten mit Akademie

Das Grundstück des Kulturgartens (**Flurstücke 232, 233**) soll zusammen mit den Restflächen der ehem. Hödurstraße entwickelt werden (Teilbereich 6). Im nordwestlichen Bereich entlang des N 1 ist eine mehrgeschossige Neubebauung für eine „Akademie“ (Schulungszentrum) im EG und ggf. 1. OG sowie für Mitarbeiterwohnungen in den darüber liegenden Geschossen zu entwickeln. Der Kulturgarten soll im rückwärtigen Grundstücksbereich als Freifläche erhalten bleiben und zusammen mit dem Bestandsgebäude aufgewertet werden. Aufgrund des Defizites an gemeinwohlorientierten Einrichtungen strebt die Eigentümerin eine regelmäßige Öffnung des Gartens für die Öffentlichkeit an (Veranstaltungen, Treffs). Der Übergang zwischen dem Schulungszentrum und dem Kulturgarten sowie die Integration des Kulturgartens in die Freiraumstruktur des Wettbewerbsgebietes sind Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümerin werden im Kapitel 2.5 beschrieben.

3.2.2 Verkehr und Erschließung, Mobilität, Stadttechnik

Für das Wettbewerbsgebiet wurde das Hinweispapier „Mobilität und Städtebau“ erstellt. (s. Anhang). Dies sieht im Sinne einer nachhaltigen Mobilität zur Stärkung des Umweltverbundes vor, das Quartier als ein fußläufig gut vernetztes „15-Minuten-Quartier“ zu entwickeln. Hierfür sind die Mobilitätsbedürfnisse aller Nutzergruppen zu berücksichtigen und das Fahrrad als Verkehrsmittel erster Wahl zu fördern. Mobilitätsstationen und Sharing-Systeme für die Mikromobilität sind zu integrieren. Das Kfz-Parken ist für die jeweiligen Teilbereiche zu denken. Daneben werden Vorgaben für die Erschließung formuliert. Die Hinweise und Vorgaben sind im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet ist derzeit über die Romain-Rolland-Straße, die Rothenbachstraße und die Blankenburger Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die an diesen Straßen und die Neukirchstraße angrenzenden Grundstücke werden weiterhin über diese erschlossen.

Das zentrale Wettbewerbsgebiet mit der „Alten Gärtnerei“ wird künftig über das geplante Netzelement (N 1) erschlossen. Die vorliegende Planung mit Verkehrsflächengliederung und Trassenverlauf des N 1 sowie die entsprechenden neuen Knoten Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße und Blankenburger Straße / Neukirchstraße sind als Vorgaben im Wettbewerb zu übernehmen. Im mittleren Bereich des Netzelementes 1 ist eine Verschiebung der Lage der Linienführung aus städtebaulichen Gründen in dem in Abb. 10 und dem im digitalen Arbeitsplan dargestellten Korridor

möglich. Sofern die innere Quartierserschließung vom Netzelement 1 ausgeht, darf die Anbindung nicht im Kurvenbereich erfolgen. Die notwendigen Sichtfelder (70 m zu beiden Seiten des Kurvenbereichs) sind frei zu halten. Die Knotenpunktgeometrie zur Einbindung des N 1 in die Rothenbachstraße sowie in die Blankenburger Straße ist zwingend zu übernehmen. Die gestreckte Linienführung des Kurvenbereichs ist zu erhalten. Die Seitenbereiche des N 1 sind hinsichtlich der Lage der Überfahrten, Anbindung der Erschließungswege, Querungshilfe, Baumstandorte etc. entwurfsabhängig zu planen.

Die künftigen Grundstücke bzw. Gebäude auf den Flächen der „Alten Gärtnerei“ beidseitig des N 1 können für Anlieger nördlich rückwärtig von der Neukirchstraße und südlich durch eine rückwärtig angeordnete Wohnstraße und / oder stichartig vom N 1 aus erschlossen werden (vom N 1 aus sind jeweils max. zwei private Zufahrten nach Norden und nach Süden zulässig) (s. Anhang „Planungshinweise Mobilität und Städtebau“).

Die Neukirchstraße soll als Fahrradstraße (Radvorrangnetz) mit Freigabe für Anlieger ausgebaut werden, eine Durchbindung für den Kfz-Verkehr in die Blankenburger Straße ist jedoch auszuschließen. Hierbei ist bei der letzten privaten Zufahrt eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgung, Rettungsfahrzeuge etc. auf dem zu bebauenden Grundstück zu sichern und nachzuweisen. Die Querschnittsvorgabe von 11,30 m mit der Aufteilung des Straßenraums ist zu berücksichtigen (s. Kap. 2.6.4). Durchbindungen des Kfz-Verkehrs vom Netzelement 1 durch das Wettbewerbsgebiet nach Norden zur Neukirchstraße und nach Süden zur Romain-Rolland-Straße sind ebenfalls auszuschließen. Sie kommen nur als Grün-, Rad- und Fußwegeverbindungen in Betracht. Für die **Querung** des N 1 durch zu Fuß Gehende und Radfahrende kann eine Mittelinsel als Querungshilfe integriert werden (s. Anhang).

Für die tiefen rückwärtigen Grundstücke der Romain-Rolland-Straße (Flurstücke 235, 380, 381, 563 und 582 / Teilbereich 8) ist eine Erschließung von den Flächen der „Alten Gärtnerei“ aus vorzusehen. Diese kann auch als gemeinsame rückwärtige Wohnstraße ausgebildet werden.

Die Erschließung / Anbindung der Neubebauung auf dem Flurstück 222 über das N 1 bzw. über das Grundstück der „Alten Gärtnerei“ und / oder die Neukirchstraße sowie der städtebauliche Übergang an die angrenzende neue Bebauung sind ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Die verkehrlichen Anforderungen an Sichtbeziehungen und Abstände zur Kurve und zu den Knotenpunkten sind zu beachten (s. Anhang).

Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr

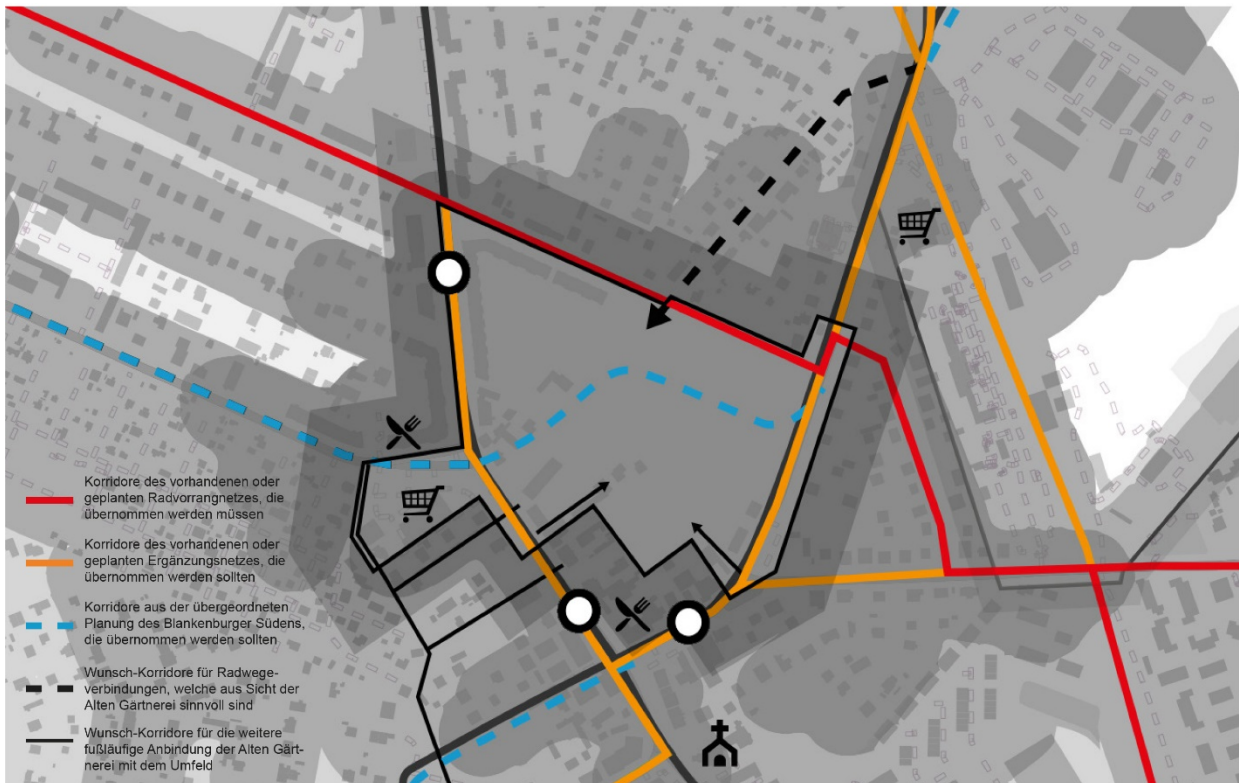


Abb. 19. Radvorrangrouten, Ergänzungsnetz, ergänzende Korridore aus dem Blankenburger Süden und Wunsch-Korridore für Radwegeverbindungen und fußläufige Anbindungen (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 19)

Das Wettbewerbsgebiet ist eingebunden in ein tlw. bereits vorhandenes und ein tlw. noch in Planung befindendes Radwegenetz unterschiedlicher Ebenen. So ist die Neukirchstraße Teil des Radvorrangnetzes in Ost-Westrichtung (Tangentialroute TR6). Der Ausbau des bisher unbefestigten Teils der Neukirchstraße ist im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen (s. Kap. 2.6.4). Entlang der Romain-Rolland-Straße verläuft eine Route des vorhandenen oder geplanten Ergänzungsnetzes. Eine weitere Verbindung für den Radverkehr besteht über das N 1. Die Prüfung einer Anbindung der nordöstlich der Neukirchstraße gelegenen Hödurstraße an das Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Wettbewerbes.

Es sollen Vorschläge für öffentliche / öffentlich nutzbare Grün- und Wegeverbindungen zwischen der Romain-Rolland-Straße und dem inneren Kerngebiet / Flächen der „Alten Gärtnerei“, entlang des Kulturgartens, zwischen Neukirchstraße / Hödurstraße und N 1 sowie zwischen dem Süd-Ost-Bereich des Wettbewerbsgebietes und der Blankenburger Straße als Verbindung zur Ortsmitte Heinersdorf erarbeitet werden (s. Abb. 19). Lage und Verlauf sind entwurfsabhängig.

Die Vorgabe aus dem Landschaftsprogramm (LaPro) „Erholung und Freiraumnutzung“ für eine übergeordnete Grünverbindung von der Semiramisstraße über die Rothenbachstraße / Romain-Rolland-Straße und die „Alte Gärtnerei“ / Hödurstraße bis zur Fasoltstraße ist zu berücksichtigen. Diese kann als qualifizierte Wegeverbindung mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum erfolgen. Ziel ist eine anspruchsvolle Gestaltung der Grünverbindung teilweise parallel zum Netzelement 1. Eine Integration des Fuß- und Radweges des N 1 in die Grünverbindung ist möglich (s. Kap. 2.3.1).

An der südwestlichen Grundstücksgrenze der heutigen Supermarktfläche ist aus der Rahmenplanung Heinersdorf eine Grünverbindung für eine perspektivische Verlängerung in Richtung Süden zu berücksichtigen. Diese soll zukünftig eine Grün- und Wegeverbindung zwischen Rothenbachstraße und Aidastraße ausbilden. Hierbei ergeben sich Synergien mit der Grünverbindung aus dem LaPro.

Bei der Neuplanung von Rad- und / oder Gehwegen ist gemäß § 50, Abs. 13 MobG BE darauf zu achten, Rad- und Gehwege getrennt zu führen. Dies ist insbesondere für das Vorrangnetz zu beachten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der guten Einbindung in das bestehende Vorrangnetz kann jedoch bei untergeordneten, gebietsinternen Wegeverbindungen auch eine gemeinsame Führung erfolgen.

Ruhender Verkehr, Rettung und Anlieferung

Durch die künftig gute Anbindung des neuen Quartiers an das ÖPNV-Netz, die Einbindung in ein dichtes Radwegenetz und die beabsichtigte Erstellung eines umfassenden Mobilitätskonzepts ist für das Wettbewerbsgebiet ein Stellplatzschlüssel für Wohnen von 0,25 Stellplätzen (STP) je Wohneinheit (WE) zzgl. 0,05 STP je WE für Besucher:innen, d.h. insgesamt 0,3 STP je WE zugrunde zu legen. Für Gewerbe und Büros / Dienstleistung / Einzelhandel gilt ein Stellplatzschlüssel von 1 STP je 100 – 150 m² BGF. Für den Supermarkt (s. Kap. 3.2.1) ist eine angemessene Anzahl von Stellplätzen vorzusehen, wobei die gute Anbindung durch den ÖPNV und das Ziel eines autoarmen Quartiers berücksichtigt werden sollen.

Die Anzahl der Stellplätze ist entwurfsabhängig, d.h. sie leitet sich von der vorgesehenen Anzahl der geplanten Wohneinheiten ab. Dabei sind die erforderlichen Stellplätze möglichst je Teilbereich nachzuweisen und zur Stärkung des Umweltverbunds ist jeweils eine Sammelplatzgarage anzustreben. Die Stellplätze können in Tiefgaragen und/oder Garagengeschoßen untergebracht werden. Auf der Fläche der „Alten Gärtnerei“ wäre alternativ auch eine Quartiersgarage unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte möglich. So ist gem. der Quartiersgaragenstudie des Landes Berlin bei einem Stellplatzbedarf zwischen ca. 100 und 250 Fahrzeugen abzuwägen, ob eine Quartiersgarage wirtschaftlich ist (s. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/quartiersgaragen/index.shtml>). Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen ist zu vermeiden. Die Beeinträchtigung der Grün-, Frei- und Spielplatzflächen durch den ruhenden Verkehr ist auszuschließen.

Entlang des N 1 sind im Bereich des Streifens der Mulden / Baumstandorte Zonen bzw. Haltebuchten für die Anlieferung oder für Kurzzeitparken in angemessenem Umfang zu integrieren.

Außerdem sind die notwendigen Flucht- und Rettungswege zu berücksichtigen und ausreichende Aufstell- bzw. Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Fahrradstellplätze

Für das Wettbewerbsgebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mind. zwei Fahrradstellplätzen je WE vorzusehen. Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist entwurfsabhängig und ist aus der Anzahl der geplanten Wohneinheiten abzuleiten (s.o.). Insgesamt sind 25 % der erforderlichen Fahrradstellplätze außerhalb und 75 % innerhalb der Gebäude unterzubringen (z.B. im Erdgeschoss oder in Kellern / Tiefgaragen). Die zunehmende Anzahl von Lastenfahrrädern und E-Bikes sollte bei der Radverkehrsinfrastruktur berücksichtigt werden (s. Anhang „Planungshinweise Mobilität und Städtebau“ S: 21).

Im Entwurf sind auch Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum sowie für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe vorzusehen.

Ergänzende Mobilitätsangebote

Im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Mobilität sind Angebote wie ein Mobilitätshub, Ladestationen für E-Autos, Stationen für Car-Sharing, Leih- und Lastenfahrräder oder Paketstationen zu integrieren (s. Anhang „Planungshinweise Mobilität und Städtebau“: 22).

ÖPNV

Entlang des N 1 sind im Wettbewerbsgebiet keine Bushaltestellen vorgesehen. Die geplanten Haltestellen und Umsteigepunkte der Straßenbahn befinden sich im Bereich Romain-Rolland-Straße / Tiniusstraße und Romain-Rolland-Straße / Blankenburger Straße (s. Anhang „Planungshinweise Mobilität und Städtebau“ und Kap. 2.6.3). Die Anbindung dieser Haltestellen und Umsteigepunkte ist durch kurze und sichere, ggf. auch straßenunabhängige Wege für zu Fuß Gehende sicherzustellen.

Lärmemissionen und -immissionen

Das Wettbewerbsgebiet wird durch den Straßenverkehr auf den bestehenden Hauptverkehrsstraßen auf dem geplanten Netzelement N 1 und durch die Straßenbahntangente Pankow / Straßenbahnverlängerung M2 stark belastet werden. Bei der Entwicklung des Gebiets, insbesondere der Wohngebäude, ist dies z.B. durch Baukörperstellungen / Grundrissorientierung zu berücksichtigen (s. Kap. 2.6.5).

Technische Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass in den bestehenden Straßen sowie mit dem Neubau des N 1 alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für die Neubebauung vorhanden sind.

3.2.3 Freiraum und Grünverbindungen

Für das Gesamtgebiet ist ein schlüssiges und attraktives Freiraumkonzept mit einem hochwertigen System aus öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren und privaten Grün- und Freiflächen sowie Spielplatzflächen, Straßen, Wegen und Plätzen zu entwickeln. Dabei sind auch übergeordnete Bezüge und Verflechtungen herzustellen. Ökologische Anforderungen sowie Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind in einem freiräumlichen Gesamtzusammenhang einzubinden, Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Grün sind herauszuarbeiten.

Größe, Lage und Ausbildung der Grün- und Freiflächen sind entwurfsabhängig. Der Entwicklung des öffentlichen Grüns kommt eine besondere Bedeutung zu.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Für wohnungsnahen Grünflächen ist der Richtwert von 6 m² (brutto) je Einwohner:in zugrunde zu legen. Der Flächenbedarf für die wohnungsnahen Grünflächen ist dementsprechend entwurfsabhängig, d.h. aus der Anzahl der geplanten Wohneinheiten abzuleiten. Die durchschnittliche Zahl der Einwohner:innen je Wohnung wird mit 2 Personen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² BGF angesetzt.

Eine Verteilung der Grünflächen ist ebenso möglich wie eine Kombination aus Wegen und Grünzügen, z.B. können grüne Baum- oder Begleitstreifen von Wegen auf wohnungsnahen Grünflächen angerechnet werden. Bei der Verteilung

der Grün- und Freiflächen sollte ein ausgewogenes Verhältnis unter den Teilflächen / Grundstücken angestrebt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs ist zu prüfen, ob bzw. wie der Kulturgarten mit der von der Eigentümerin vorgesehenen Teilöffnung in ein grünes, öffentlich nutzbares Freiraumnetz eingebunden werden kann.

Bei dem Richtwert von 6 m² (brutto) je Einwohner:in handelt es sich um einen Mindestwert. Ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf größere Grünflächenanteile ist deren Berücksichtigung möglich.

Spielplätze

Für Spielplatzflächen ist der Richtwert von 1,5 m² (brutto) je Einwohner:in zugrunde zu legen. Die Größe der Spielplatzfläche ist entwurfsabhängig, d. h. aus der geplanten Anzahl der Wohneinheiten abzuleiten. Die durchschnittliche Zahl der Einwohner:innen je Wohnung wird mit 2 Personen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² BGF vorgegeben. Die öffentlichen Spielplatzflächen sind als zusammenhängender Spielplatz zu entwickeln.

Bei dem Richtwert handelt es sich um einen Mindestwert. Ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf eine größere Spielfläche, ist deren Berücksichtigung möglich.

Auf den privaten Freiflächen, insbesondere auf den Arealen der „Alten Gärtnerei“, sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen vorzusehen. Diese finden in der Bilanzierung der öffentlichen Flächenbedarfe für Spielplätze keine Berücksichtigung.

Bei der Konzeption ist darauf zu achten, dass auch ein Jugendort bzw. Treffpunkt für Jugendliche vorzusehen ist, der im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte nicht unmittelbar in der Nähe von Wohnnutzungen anzuordnen ist.

Grünverbindungen

Für das Gesamtgebiet ist ein attraktives Grün- und Wegenetz mit Anbindung an umgebende Stadträume bzw. übergeordneten Grün- und Wegeverbindungen zu entwickeln. Damit soll auch die Trennwirkung des Netzelements 1 kompensiert werden. Die in Kapitel 3.2.2 dargestellten Fuß- und Radwegeverbindungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Die perspektivische Grünverbindung östlich der heutigen Supermarktkfläche sowie die Grünverbindung aus dem Landschaftsprogramm (LaPro) „Erholung und Freiraumnutzung“ sind zu berücksichtigen (s. Kap. 3.2.2). Die Grünverbindungen sind in die Ermittlung des Nachweises der wohnungsnahen Grünflächen einzubeziehen.

3.2.4 Klimaschutz und Stadtklima / Klimaanpassung

Klimaschutz

Ziel ist es, ein klimaneutrales Quartier zu entwickeln. Vorgaben zum Klimaschutz und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes finden sich daher in der gesamten Aufgabenstellung für das Wettbewerbsgebiet wieder. Um den dringend benötigten Wohnungsneubau ressourcenschonend zu errichten, wird eine hohe, aber angemessene Bebauungsdichte angestrebt. Durch die Nutzungsmischung im Quartier sowie die Lage im Ortskern und die gute Anbindung an den ÖPNV kann der MIV-Anteil möglichst geringgehalten werden. Es soll ein autoarmes Quartier entstehen, was sich auch in einem reduzierten Stellplatzangebot widerspiegelt. Entsprechend sind der Ausbau und die Stärkung des Umweltverbundes sowie alternativer Mobilitätsangebote Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Teil der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes im Plangebiet sind auch ein effizienter Energieeinsatz und eine effiziente Wärmeerzeugung sowie die Nutzung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien. Im Wettbewerbsver-

fahren sind die Einflussmöglichkeiten auf Entwurfsebene für eine Reduzierung des Energieverbrauchs, wie z.B. Kompaktheit der Gebäude und Gebäudeausrichtung, zu berücksichtigen. Ein umfassendes (technisches) Energiekonzept wird nach Abschluss des Wettbewerbes erstellt.

Die Grundzüge eines Energiekonzeptes auf Quartiersebene sowie wesentliche Aspekte zur Erreichung eines klimaneutralen Quartiers sind zur Erläuterung in einer chiffrartigen Beikarte darzustellen (s. Kap. 1.10).

Stadtklima / Klimaanpassung

Zur Erreichung eines günstigen Binnenklimas im neuen Quartier sowie zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden in der klimaökologischen Expertise (s. Anhang) Maßnahmen zur Klimaanpassung definiert.

Die Kaltluft entsteht bei der betrachteten windschwachen Wetterlage vorwiegend lokal. Daher stehen Maßnahmen im Vordergrund, welche in den Nachtstunden zu einer guten flächeninternen Abkühlung beitragen. Dabei handelt es sich um dieselben Maßnahmen, welche auch am Tage zu einer Hitzeminderung beitragen (s. unten). Bei einer sommerlichen Hochdruckwetterlage mit übergeordneter Anströmung aus östlichen Richtungen ist ein Einwirken von Kaltluft auch aus dem Blankenburger Süden potenziell denkbar. Um bei diesem Witterungsfall auch weiterhin ein Einwirken von Kaltluft aus Richtung Nordosten im Nachtzeitraum zu ermöglichen, könnte die Neubebauung an der Neukirchstraße und Blankenburger Straße z. B. eine Südwest-Nordost-Orientierung aufweisen, soweit diese nicht den Belangen des Schallschutzes zur neuen Straßenverbindung N 1 / Blankenburger Straße und der geplanten Straßenbahnverlängerung M 2 entgegensteht.

Für die Gestaltung des Quartiers selbst werden in der klimaökologischen Expertise Maßnahmen zur Verschattung, zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Süd- und Südwestfassaden, sowie zur Begrünung privater und öffentlicher Freiflächen genannt. Bei der Gestaltung der siedlungsnahen Grün- und Freiflächen ist darauf zu achten, möglichst vielfältige Mikroklimata zu berücksichtigen. Als Leitbild kann hierbei der erweiterte „Savannentyp“ dienen. Dieser besteht aus gut wasserversorgten Rasenflächen und großkronigen Bäumen, die mit offenen multifunktionalen Wasserflächen (z.B. Wasserspielplatz und Retentionsraum für Starkregenereignisse), verschatteten Wegen und Sitzgelegenheiten sowie weiteren Strukturmerkmalen (Beete, Blumenwiesen, Sukzessionsflächen) angereichert sind.

Von besonderer Bedeutung sind Querlüftungsmöglichkeiten der Gebäude sowie ein natürliches Verdunstungspotenzial auf Freiflächen, Dächern, an Fassaden etc. durch Begrünung.

3.2.5 Ökologie

Für das Wettbewerbsgebiet wird eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung angestrebt. Der Schutz von Umwelt, Landschaft und Natur soll konstituierendes Element bei der Gebietsentwicklung sein.

Ökologische Planungskriterien

Für das Wettbewerbsgebiet wurde eine landschaftsökologische Untersuchung durchgeführt (s. Kap. 2.12). Die hierbei kartierten Solitäräume sowie Bäume mit Habitateignung sind soweit wie möglich zu erhalten.

Am 21.01.2021 stufen die Berliner Forsten durch eine forstfachliche Einschätzung „einen Großteil der Fläche der Alten Gärtnerei“ als Wald im Sinne des LWaldG ein (s. Anhang). Für eine Einstufung als Wald im Sinne des LWaldG müsste auch künftig eine zusammenhängende Fläche von mind. 0,3 ha Wald erhalten bleiben. Ein Erhalt des Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes wird aufgrund der vielfältigen Flächenansprüche nicht möglich sein. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist jedoch zu prüfen, ob Teile der Waldflächen (nicht im Sinne des LWaldG) oder Einzelbäume

bzw. Gehölze in die Freiraumplanung mit einbezogen werden können (vgl. Kap. 3.2.5). Es gibt für die Wettbewerbsaufgabe keine zwingende Vorgabe der Erhaltung des Waldes. Ob und wie Teilflächen z.B. im Sinne einer Multicodierung in das Konzept entwerflich einbezogen werden, bleibt dem / der Wettbewerbsteilnehmer:in überlassen.

Die Ziele des Leitfadens „Ökologische Kriterien für Wettbewerbe / Projekte / Bauvorhaben“ von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind zu beachten (s. Anhang).

Das Grundkonzept des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs im Wettbewerbsgebiet ist chiffrartig in einer Beikarte darzustellen (vgl. Kap. 1.10 Geforderte Leistungen). Hierbei sind durch den / die Wettbewerbsteilnehmer:in natur- und artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen aufzuzeigen, in dem Sinne, dass ein möglichst großer Teil der im Gebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden können. Dabei können bspw. schematische Aussagen zur Typisierung von Freiflächen und Grünmaßnahmen oder zur Multikodierung von Flächen und Nutzungen getroffen werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Wohnquartier ist nach dem Konzept der „Schwammstadt“ zu entwickeln. Dies bedeutet, das Niederschlagswasser lokal aufzunehmen, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Hierbei kann ein Großteil des Niederschlagswassers über „grüne Elemente“ wie Mulden, Baum-Rigolen, Gründächer und -fassaden verdunstet und vor Ort versickert werden, was wiederum den Abfluss stark reduziert.

In Bezug auf das Konzept der „Schwammstadt“ wurde für das Wettbewerbsgebiet ein Regenwasserbewirtschaftungsgrundkonzept erarbeitet (s. Anhang), welches eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (RWB) vorsieht. Wesentliche Elemente bilden dabei ein vernetztes Mulden- und Rigolensystem sowie die Berücksichtigung von Fassaden- und Dachbegrünung bei den Gebäuden. Aus dem RWB-Grundkonzept ergeben sich folgende konkrete Planungshinweise:

Eine Fläche in der Größe von insgesamt mind. 10-14 % der versiegelten Fläche (Dachfläche, Wege, Parkplätze etc.) ist für Mulden-Rigolen-Systeme vorzusehen. Optimal ist es, wenn diese dezentral und an versiegelte Flächen angrenzend verteilt wird. So sollten z.B. Gebäudeflächen nicht weiträumig durch weitere versiegelte Flächen (Parkplätze, Tiefgaragen oder Straßen) umschlossen werden.

Die Teilbereiche des Quartiers sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse und für eine zeitlich unabhängige Realisierung auch entwässerungstechnisch unabhängig voneinander zu betrachten. Das Regenwasser ist möglichst vollständig innerhalb der jeweiligen Teilbereiche zu bewirtschaften. Entsprechende Grünflächen sind vorzuhalten. Teilbereiche der Grundstücke weisen durch die höhere Mächtigkeit der Decksande bessere Versickerungseigenschaften auf (s. Kap. 2.11 und RWB-Grundkonzeptes im Anhang). Dies ist im Rahmen der Planung der RWB im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Die Verbindung von „grüner und blauer Infrastruktur“ wird gewünscht. Der städtebauliche Mehrwert kann durch dezentrale Maßnahmen erhöht werden, z.B. durch Kombination von „wetlands“ (temporäre Wasserflächen) mit Möglichkeiten des Überlaufes in angrenzende Grünflächen oder von Versickerungsbereichen mit Grünflächen (z.B. Rasen, Hecken, Gebüsch). Regenwassernutzungen, z.B. Bewässerung von Grünanlagen (Zisternen), sind weitere Optionen zur Verbesserung des Mikroklimas im neuen Stadtteil. Es sollen mindestens 60 % der Dachflächen als Gründächer geplant werden.

Die topographisch tiefen Bereiche der jeweiligen Grundstücke sind auch für die RWB bzw. für die Aufnahme von Starkregenereignissen zum Überflutungsschutz freizuhalten. In der geforderten Beikarte sind chiffrartige Aussagen für den Flächenbedarf und Maßnahmen einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. für ein Regenwassergrundkonzept für die Teilgebiete darzustellen (vgl. Kap. 1.10 Geforderte Leistungen).

Quellenverzeichnis

ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB (2021): Planungshinweise Mobilität und Städtebau. Leitplanken und Hinweise zum städtebaulichen Wettbewerb Alte Gärtnerei Berlin-Pankow. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau.

Becker, Caspers (2014): BERLIN-HEINERSDORF. Eine Spurensuche. Herausgeberin: Zukunftswerkstatt Heinersdorf Bürgerverein Berlin-Heinersdorf e.V.

Bezirksamt Pankow von Berlin (2019): Städtebaulicher Rahmenplan Heinersdorf. Erarbeitung durch UmbauStadt PartGmbH, FUGMANN JANOTTA & PARTNER Landschaftsarchitekten und HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH. Der Rahmenplan wurde am 09.06.2020 vom Bezirksamt Pankow von Berlin beschlossen und am 02.09.2020 von der Bezirksverordnetenversammlung Pankow (BVV) zur Kenntnis genommen.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, gruppe F Landschaftsarchitekten (2017): Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Süden. Erster Zwischenbericht (Stand 02/2018). Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV D.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2021): B-Plan 3-72 in Berlin-Heinersdorf „Alte Gärtnerei“, Gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Klima. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau.

gruppe F Landschaftsarchitekten (2020): Landschaftsökologische Untersuchung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Blankenburger Süden“. Vertiefung „Alte Gärtnerei und angrenzende Flächen“. Erfassung und Dokumentation der Flora und Fauna. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D – Wohnungsneubau - Projektmanagement und Bauleitplanung.

Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (IPS) (2021): Regenwasserbewirtschaftungs-Grundkonzept zum Projekt „Alte Gärtnerei und angrenzende Flächen“ (B-Plan 3-72). Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau.

Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation in Europa GmbH (1996): Bericht zur Vorschätzung. Gartenbaubetrieb Berlin, Zweigstelle Pankow-Heinersdorf. Im Auftrag der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Bereich Umwelt / Altlasten (Z UA).

Spiekermann GmbH (2021): Orientierende Boden-und Baugrunduntersuchung (Teil 1-3). Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D – Wohnungsneubau - Projektmanagement und Bauleitplanung.

UA Pankow (2017): Bodenbelastungskataster Berlin. Auszüge für die Katasternummern 7998, 8009, 8028, 8029 und 8128.

Yggdrasil Büro für Geologie, Umwelt und Landschaftsplanung (1998): Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Blankenburger Straße 103-107 in Berlin-Weißensee. Im Auftrag des Bezirksamts Weißensee, Abt. Gesundheit und Umweltschutz, Umweltamt.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1:** Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (Überlagerung Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB) und Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 2:** Heinersdorf um 1836 (Becker, Caspers 2014: 16)
- Abb. 3:** Stadtplan um 1939 (Becker, Caspers 2014: 68)
- Abb. 4:** Abb. 4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI.S.31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABI. 2021 S. 147), Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 5:** Auszug Landschaftsprogramm (LaPro) „Erholung und Freiraumnutzung“ (LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABI.S.1314), Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 6:** Bestandssituation (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 7:** Denkmalkarte Berlin mit Umgrenzung des Wettbewerbsgebiets Denkmalkarte Berlin mit Umgrenzung des Wettbewerbsgebiets (Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK, dl-de/by-2-0, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=denkmal@sen-stadt&bbox=392911,5824788,395406,5826286>), 24.02.2021)
- Abb. 8:** Eigentümerstruktur (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 9:** Verkehrslösung Heinersdorf (SenUVK o.J.)
- Abb. 10:** Geplante Führung Netzelement 1 (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 11:** Regelquerschnitt des Netzelement 1 (Schüßler-Plan GmbH, 2021)
- Abb. 12:** ÖV-Bestandsnetz mit Straßenbahn- und Buslinien (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 11)
- Abb. 13:** ÖV-Zielnetz mit Erweiterung der Straßenbahn in Richtung S-Bahnstation Blankenburg und Pankow-Heinersdorf (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 11)
- Abb. 14:** Übergeordnete Korridore für den Radverkehr mit Radvorrangnetz, Ergänzungsnetz und ergänzenden Routen aus dem Blankenburger Süden (geplante Korridore) (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 12)
- Abb. 15:** Mächtigkeit der Sande / Aufschüttungen im Untersuchungsgebiet (IPS 2021: 23)
- Abb. 16:** Biotopbewertung, Stand März 2020 (gruppe F 2020: 19)
- Abb. 17:** Zielsetzung (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 18:** Teilbereiche (Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK)
- Abb. 19:** Radvorrangrouten, Ergänzungsnetz, ergänzende Radrouten aus dem Blankenburger Süden und Wunsch-Korridore für Rad- und Fußverkehr (ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB 2021: 19)