

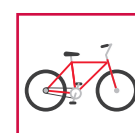
Wie könnte das neue Stadtquartier aussehen?

Wie das neue Stadtquartier genau aussehen könnte, ist noch offen und soll in den kommenden Jahren gemeinsam mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die Nutzungsarten, die Bauungstypen – all das hängt von vielen Faktoren ab (den Ergebnissen der derzeitigen Untersuchungen, der Öffentlichkeitsbeteiligung, städtebaulichen Wettbewerben, der Politik usw.).

Das neue Stadtquartier sollte aber auf jeden Fall ein Ort der Vielfalt werden, und es gibt einige allgemeine Leitlinien, an denen sich dessen Entwicklung orientieren würde:



Im Quartier sollten rund 5.000 bis 6.000 Wohnungen entstehen. Die Bebauung sollte vielseitig und durch Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet sein – also weder ein Ort der Wohntürme noch ein Einfamilienhausgebiet, sondern ein Ort aus vielen aufeinander abgestimmten Elementen.



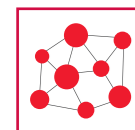
Das Quartier sollte im Inneren vor allem fußläufig bzw. für Fahrräder erschlossen und gut durch öffentliche Verkehrsmittel, vor allem Tram und Bus, angebunden sein.



Neben Wohnungen sollte es Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote usw. – kurz: eine ausgewogene Nutzungsmischung – bieten, und dabei insbesondere lokales Gewerbe mit einbeziehen.



Das Quartier sollte öffentliche Freiflächen haben und Grünräume bieten für Hausgemeinschaften, private Gärten und ggf. auch Kleingärten.



Das Quartier sollte sich in die Umgebung einfügen, mit den Ortskernen der Umgebung vernetzt sein und eine geeignete Ergänzung zu den vorhandenen Nachbarschaften bilden.

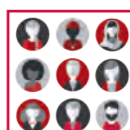


Das Quartier sollte städtebaulich attraktiv sein und eine gut gestaltete Mitte haben, die als Treffpunkt dient.



Foto: © Jürg Enys

Arbeit an Thementischen bei der ersten Bürgerwerkstatt



Die Angebotsformen sollten vielfältig sein und studentisches, familienfreundliches, seniorenrechtliches Wohnen usw. bieten sowie Eigentum, Baugruppen, Genossenschaften etc. einschließen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollten einen hohen Anteil an Wohnraum stellen und die meisten Wohnungen sollten zur Miete sein – viele mit günstigen Mieten, um so eine durchmischte und stabile Sozialstruktur zu gewährleisten.



Neue Schulen und andere soziale Einrichtungen wie Kitas, Jugend- und Senioreneinrichtungen sollten sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als auch den bestehenden Nachbarschaften zur Verfügung stehen.



Sowohl die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Anwohnerschaft wären aufgefordert, bei der Quartiersgestaltung mitzuwirken. Strukturen und Engagement, die im Gebiet bereits z. B. in religiösen Gemeinschaften und Vereinen vorhanden sind, sollten eingebunden werden.

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Öffentlichkeitsarbeit
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Bearbeitung

Abteilung IV Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt
Referat IV D 4 Wohnungneubau – Projektmanagement und Bauleitplanung
Gruppe IV D 4 Projektmanagement im Nord-Ost-Raum
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Kontakt

Projektteam
blankenburgersueden@sensw.berlin.de

Weitere Informationen

www.berlin.de/blankenburger-sueden
www.stadtentwicklung.berlin.de

Grafik und Layout

Weinert & Partner; Christoph Schiebe

Titelbild

Atis Krause, Bürgerwerkstatt 5. Mai 2018

Druck

bud
brandenburgische universitätsdruckerei und verlagsgesellschaft potsdam mbh

Auflage

500

Berlin, November 2018

Weitere Informationen zum Thema Wohnungsneubau

- Neue Stadtquartiere für Berlin
Wohnungs- und Städtebauprogramm Wachsende Stadt
- Gartenstadt des 21. Jahrhunderts
Leitlinien für die Planung neuer und ergänzender Stadtquartiere – grün und urban
- Wohnungsneubaustandort Blankenburger Süden
Projektseite www.berlin.de/blankenburger-sueden

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

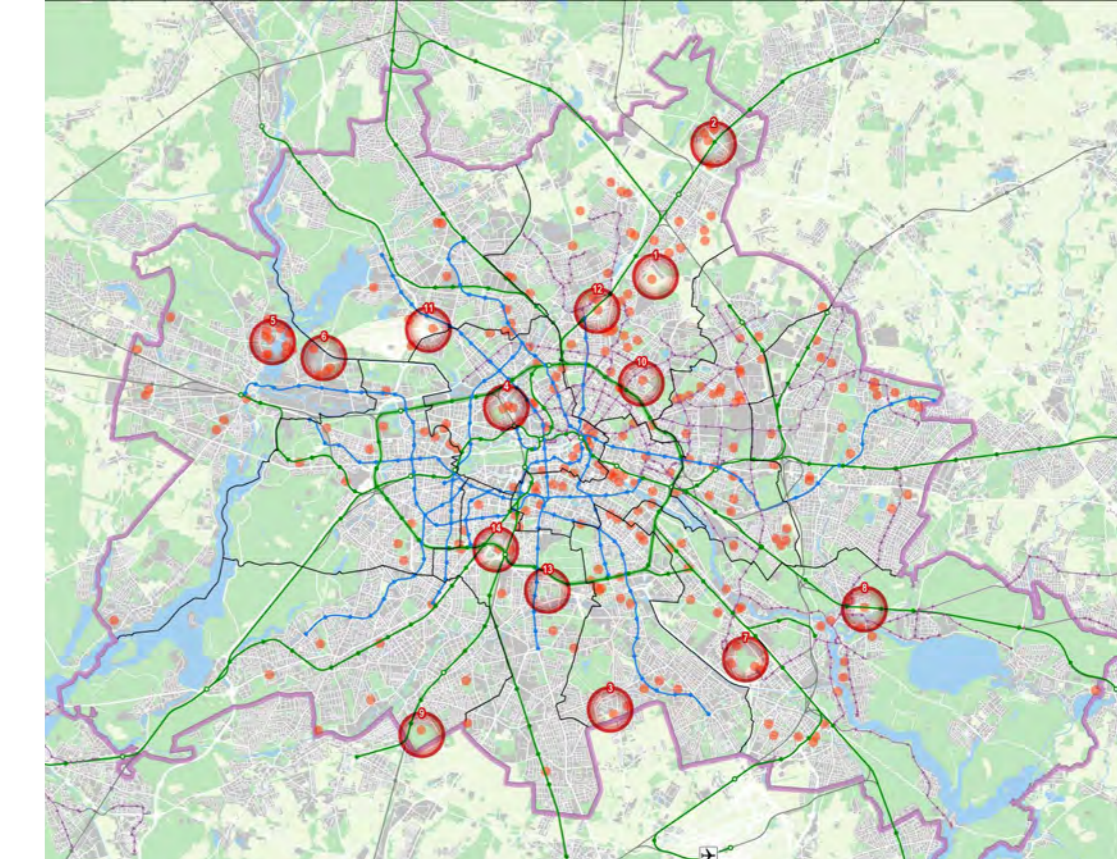
berlin Berlin

Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin



Wohnungsneubau

Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden Raum für ein neues Quartier? Vorbereitende Untersuchungen im Überblick



Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus

○ Neue Stadtquartiere

1. Blankenburger Süden
2. Buch
3. Buckower Felder
4. Europacity / Lehnert Straße
5. Wasserstadt Oberhafen
6. Insel Gartenfeld
7. Johannistal / Adlershof
8. Köpenick
9. Lichtenfelde Süd
10. Michelangelostraße
11. Schumacher Quartier
12. Rangierbahnhof Pankow
13. Neue Mitte Tempelhof
14. Südkreuz

● Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnberechtigte

Personennahverkehr (Schiene)

- U-Bahn mit Bahnhof
- S-Bahn mit Bahnhof
- Regionalbahn mit Bahnhof
- Straßenbahn mit Haltestelle
- S-Bahn-Ring
- S- und Regionalbahnhof

0 5 km

Datenstand: 30.08.2018
Konzept: SenStadtWohn I A 1
Kartografie: SenStadtWohn I A 1
Kartographie: SBU (SenStadtWohn)
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV, Stadterneuerungsplanung
August 2018

Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden



Foto: © Marco Urban

Liebe Berlinerinnen und Berliner, ökologische Ausgleichsflächen mitgedacht und geplant.

unsere Stadt wächst. In den letzten Jahren sind jeweils zehntausende Menschen nach Berlin gekommen – und das wird laut Prognosen so weitergehen. Gebraucht werden also viele zusätzliche Wohnungen und alles, was dazu gehört. Am vordringlichsten ist der Bau bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungen.

Bei diesem großen Bedarf können wir den Blick nicht nur auf die innerstädtischen Quartiere richten. Gerade auch außerhalb des S-Bahnringes müssen wir neue Quartiere entwickeln. Auch Verkehrswege, technische und soziale Infrastruktur müssen dafür ausgebaut werden.

Sie als Anwohnerinnen und Anwohner wollen wir so früh wie möglich über die Planungen informieren. In diesem Faltpapier erfahren Sie, welche Prozesse am Standort Blankenburger Süden geplant sind und wie sich die vorbereitenden Untersuchungen und anschließenden Prozesse gestalten. Und Sie haben die Möglichkeit, bei diesem wichtigen Zukunftsprojekt mitzureden und mitzutun. Dazu lade ich Sie herzlich ein.

Ihre
Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Wir wollen keine gesichtslosen Schlafstädte schaffen, sondern lebendige Quartiere mit Schulen, Läden, Restaurants, lokalem Gewerbe und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Bei all diesen Maßnahmen werden neue Grün- und Freiflächen als Orte der Erholung und als



Foto: © Dirk Laubner

Was passiert im Blankenburger Süden?

Der Blankenburger Süden steht noch am Anfang eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses. Seit Ende 2016 werden sogenannte **vorbereitende Untersuchungen** durchgeführt, die voraussichtlich bis 2020 dauern und viele Einzeluntersuchungen zusammenführen. Erst wenn diese Untersuchungen beendet sind, kann entschieden werden, ob, in welchem Gebiet und mit welchen Nutzungs- und Wohnformen im Blankenburger Süden ein neues Stadtquartier entwickelt wird. Der seit Beginn der Untersuchungen laufende **Beteiligungsprozess** bezieht die Belange der Bürgerschaft möglichst umfassend ein.

Kerngebiet des Blankenburger Südens im Mai 2017

Wie können Sie sich in den Entwicklungsprozess einbringen?

Bereits vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Bürgerschaftsinitiativen aus Blankenburg, Heinersdorf und Malchow, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den beauftragten Büros statt. Auch die Anwohnerschaft und die interessierte Öffentlichkeit wurden sehr früh einbezogen. In 2017 gab es drei große **Informationsveranstaltungen** zu den vorbereitenden Untersuchungen sowie zu aktuellen Baumaßnahmen im Verkehr. Außerdem gab es in 2017 vier **Bürgerwerkstätten**. Die jeweils etwa 60 Teilnehmenden entwickelten konkrete Vorstellungen, auf welche Art und Weise die Bürgerschaft am weiteren Prozess beteiligt werden soll. Auf dieser Grundlage erstellen die

Büros Zebralog und Burgdorff Stadt ein **Beteiligungskonzept**. Anfang 2018 wurde dies veröffentlicht und die Umsetzung damit gestartet, dass erste Alternativen einer Gebiets- und Quartiersentwicklung mit der Anwohnerschaft und der interessierten Öffentlichkeit diskutiert wurden – sowohl bei der Auftaktarena als auch online. Zudem nahm ein **Projektbeirat**, in dem auch die Zivilgesellschaft vertreten ist, seine Arbeit auf und die erste Bürgerwerkstatt zu räumlichen Planungen fand statt. Informationen zu Beteiligungsmöglichkeiten und zum Konzept finden Sie auf der **Internetseite** des Blankenburger Südens:

www.berlin.de/blankenburger-sueden



Angeregte Diskussionen bei der ersten Bürgerwerkstatt

Anwohnerschaft, Wohnungssuchende, Bewohnerschaft Berlins

Was macht der Projektbeirat?

Der Projektbeirat besteht aus etwa 35 Personen – sowohl lokalen, berlin-weiten sowie auch überregionalen Akteurinnen und Akteure aus verschiedenen Bereichen:

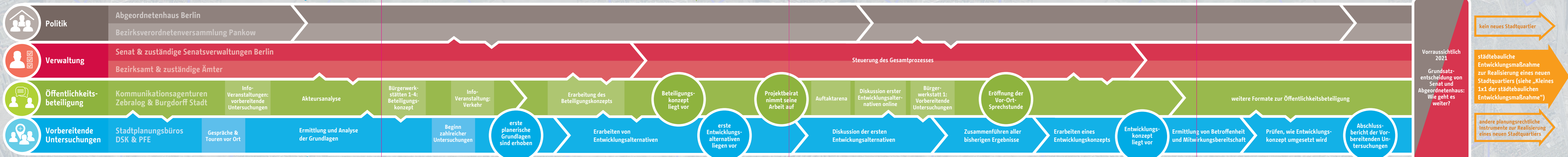
- Nachbarschaft und Gemeinwesen vor Ort (z. B. Bürgerinitiativen, Forum Blankenburger Süden, Albert Schweitzer Stiftung)
- Fachwelt mit bestimmten Leitthemen (z. B. Mobilität und Verkehr, Naturschutz oder Architektur und Städtebau)
- zukünftige Nutzerschaft (z. B. Gewerbeverbände, Mieterverein)
- zukünftig Investierende (z. B. Wohnungswirtschaft)

- Verwaltung
 - Politik
- Er tagt auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen etwa zwei bis drei Mal im Jahr. Meinungs- und Stimmungsbilder, die bei Öffentlichkeitsveranstaltungen, Bürgerwerkstätten und anderen Beteiligungsformaten eingeholt wurden, werden in den Projektbeirat hineingetragen, ebenso wie politische und fachliche Positionen. Der Projektbeirat bietet dafür einen **Resonanz- und Diskussionsraum**. Er kann belastbare Vorberatungen zu entscheidungsrelevanten Fragen durchführen.

Welche Verbesserungen bringt der Prozess für die Nachbarschaft und für Sie?

Den Planenden ist klar: Damit Neues entstehen kann, müssen erst die bestehenden Probleme im Gebiet gelöst werden. Zum Beispiel das Thema Verkehr: Es kann kein neues Stadtquartier entwickelt werden, das zusätzliche Verkehrsströme auslöst, ehe **ein Umgang mit der schon jetzt hohen Verkehrsbelastung** im Gebiet gefunden wurde. Oder das Thema Schulen: Bevor durch ein neues Quartier weitere Schulkinder ins Gebiet ziehen, müssen erst **ausreichend Schulplätze** für die Kinder aus den umliegenden Ortsteilen bereitgestellt werden. Falls ein neues Quartier als Ziel gesteckt wird, wäre dies somit nur ein wichtiges Element eines umfassenden Planungs- und Entwicklungsprozesses von gesamtstädtischer Bedeutung, sozusagen das neue Kinderzimmer im renovierten Haus. Das neue Quartier würde nicht nur den vielen Wohnungssuchenden in

Berlin zugutekommen, sondern ganz wesentlich auch den bestehenden Nachbarschaften im Blankenburger Süden. Denn durch die Planung rücken Mängel, die im Gebiet über die Jahre gewachsen sind, in den Fokus der Planung. Außerdem würde ein neues Quartier die Entwicklung bestimmter **neuer Infrastrukturen erst ermöglichen**. So wären durch Zuzüge ins Gebiet zum Beispiel die Auslastungen wahrscheinlich, die für den **Bau einer neuen Tramlinie** nötig sind. Während der vorbereitenden Untersuchungen werden zahlreiche Fachuntersuchungen durchgeführt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die von ihr beauftragten Büros stehen dabei in engem Kontakt mit der Bewohnerschaft vor Ort, damit alle Themen berücksichtigt werden, die für eine koordinierte Entwicklung des gesamten Gebiets wichtig sind.



Was sind vorbereitende Untersuchungen?

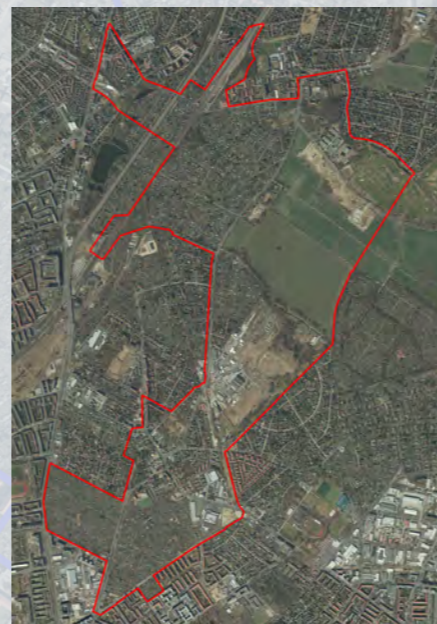
Die Bezeichnung vorbereitende Untersuchungen (VU) steht für ein **gesetzlich vorgegebenes Verfahren**, bei dem eine Vielzahl von Studien durchgeführt wird. Ziel ist, zu ermitteln, ob und wie ein Gebiet in angemessener Weise zu einem bestimmten Ziel-Zustand zu entwickeln ist, um einen vorhandenen gesamtstädtischen Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktur zu befriedigen. Am 30.8.2016 beschloss der Senat für den Blankenburger Süden solche vorbereitenden Untersuchungen. Mit deren Durchführung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) in Kooperation mit dem Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE) beauftragt. Die Regeln vorbereitender Untersuchungen sind im Gesetz definiert (§ 165 Abs. 4 BauGB): Sie beziehen sich immer auf ein genau abgegrenztes Gebiet – das sogenannte **Untersuchungsgebiet**. Für dieses Gebiet werden zunächst die **Grundlagen ermittelt**. Das heißt, im Blankenburger Süden gibt es vielzählige Untersuchungen zu Themen

wie z. B. Umwelt, Verkehr oder Bodenwerte. Auf dieser Grundlage wurden erste **Alternativen einer Gebiets- und Quartiersentwicklung erarbeitet**, die Anfang 2018 von der Öffentlichkeit und im Projektbeirat diskutiert wurden. Wo sind neue Flächen für Wohnen, Gewerbe etc. sinnvoll, wo Nachverdichtung, Grünzüge, Verkehrswege? Diese Fragen werden weiter vertieft und daraus wird ein Konzept der Gebiets- und Quartiersentwicklung erarbeitet. Dafür wird anschließend eine **Umsetzungskonzeption entwickelt**. Diese beschreibt, welche Zeiten und Mittel – organisatorische, rechtliche, finanzielle usw. – angebracht und nötig wären, um das Entwicklungskonzept in die Tat umzusetzen. Erst anhand all dieser Informationen wird am Ende der vorbereitenden Untersuchungen darüber entschieden, ob ein neues Stadtquartier entwickelt werden soll, und wenn ja, ob es dazu des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bedarf, also sozusagen eines „Prioritätsgebiets“ der Stadtentwicklung mit besonderen Rechten und Pflichten der Kommune sowie der Beteiligten (mehr dazu im „Kleinen 1x1 der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“).

Fachuntersuchungen und Planungen

Welche Untersuchungen werden durchgeführt?

- Im Blankenburger Süden finden zahlreiche Untersuchungen statt. Größtenteils werden diese von Stadtplanungs- und Gutachterbüros durchgeführt. Die Themen umfassen u. a.
- Verkehr (ÖPNV, vor allem Tram, und Straßennetz)
 - Ökologie und Klimaschutz (z. B. Boden, Flora und Fauna, Artenschutz)
 - Baugrund, Altlasten und Gebäude (ehem. FHTW)
 - Regenwasser
 - Lärm
 - technische Infrastruktur (z. B. Trink- und Schmutzwasser, Beleuchtung, Wärme und Energie)
 - soziale Infrastruktur (z. B. Schulen und Kitas)
 - Bodenwerte



Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen

Wie wird der Verkehr entlastet?

Das Thema Verkehr ist wegen der Überbelastung im Untersuchungsgebiet von besonderer Brisanz. Ein neues Stadtquartier kann daher nur in Verbindung mit **neuen Verkehrskonzepten und -trassen** entstehen, die für eine **Entlastung der umliegenden Nachbarschaften** sorgen und den motorisierten Verkehr des neuen Quartiers von Anfang an reduzieren. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden alle erforderlichen Verkehrsuntersuchungen durchgeführt – zum öffentlichen Verkehr, insbesondere zu Tramlinien und zum Umbau des S-Bahnhofs Blankenburg, zu der Straßenführung und zu den übergeordneten Verkehrswegen wie der sogenannten Verkehrserschließung Blankenburg. Im neuen Quartier und seiner Umgebung würden Verkehrsmittel des **Umweltverbundes und innovative Verkehrslösungen besonders gefördert** – z. B. durch attraktive Fuß- und Radwegenetze, gute öffentliche Verkehrsmittel-Anbindungen, unter anderem eine neue Tramlinie, Bike- und Car-Sharing Stationen usw. Außerdem würde das Quartier selbst möglichst **autoarm gestaltet** werden.

Was bedeuten die vorbereitenden Untersuchungen für Sie, wenn Sie im Untersuchungsgebiet wohnen oder Eigentum besitzen?

Während der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gibt es für alle Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieter und Mieterinnen, Pächter und Pächterinnen usw. im Untersuchungsgebiet eine sogenannte **Auskunftspflicht** (§ 165 Abs. 4 i. V. m. § 138 BauGB) – das heißt, sie sind verpflichtet, dem Land Berlin bzw. dessen Beauftragten die für das Vorhaben wichtigen Informationen bereitzustellen. Außerdem ist es der Baugenehmigungsbehörde möglich, **Anträge zur Errichtung, zur (Nutzungs-)Änderung sowie zur Besetzung baulicher Anlagen für maximal ein Jahr zurückzustellen**, wenn zu befürchten ist, dass die beantragten Vorhaben die Erreichung der Entwicklungsziele verunmöglichen oder wesentlich erschweren (§ 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 Abs. 4, § 15 und § 29 Abs. 1 BauGB). Zudem werden schon während der vorbereitenden Untersuchungen die **Qualitäten aller Grundstücke genau dokumentiert**. Dies ist für spätere Vergleiche und Verhandlungen erforderlich. Schließlich gilt seit dem 12.7.2017 im Untersuchungsgebiet ein besonderes **Vorkaufsrecht** (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2): Das Land Berlin kann – soweit dies für die Umsetzung der Entwicklungsziele sinnvoll und erforderlich ist – in abgeschlossene Grundstückskaufverträge eintreten und selbst erwerben.

Was ist der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen?

Der Abschlussbericht wird die Ergebnisse der Studien, Planungs- und Beteiligungsprozesse zusammenfassen. Er beinhaltet ein empfohlenes **Entwicklungskonzept** für das Gebiet, z.B. hinsichtlich der sozialen Einrichtungen, der Nutzungen, der Bebauungsstruktur, der Erschließung und verkehrlichen Verhältnisse, der Freiraum- und Grünstruktur sowie der Energieversorgung. Er umfasst weiterhin eine mit allen betroffenen Behörden abgestimmte **Umsetzungskonzeption** einschließlich einer **Kosten- und Finanzierungsdarstellung**. Darauf basierend legt der Abschlussbericht schließlich dar, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angemessen ist und ob die rechtlichen Bedingungen dafür gegeben sind. Dazu formuliert er einen Vorschlag für die Grundsatzentscheidung der Politik. Der Bericht ist sozusagen die **Entscheidungsgrundlage für das Inkrafttreten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**.