

26. November 2021 → **Seien Sie dabei!**
Ideenwerkstatt Nr. 2 Seite 20

voraussichtlich Juli 2022

Bürgerforum

voraussichtlich 3. Quartal 2022

formelle Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ein neuer Bebauungsplan für die Fläche im Ortsteil Fennpfuhl zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße wird aufgestellt.

In dieser Zeitung werden Sie zum Vorhaben informiert und dazu eingeladen, sich in die Entwicklung des Stadtteils einzubringen!

1/21

WEISSENSEER WEG

vom Wachsen und Werden



So könnte zukünftig der Blick aus der Hohenschönhauser Straße in Richtung Osten, entlang der Quartiersgarage bis zum Hochpunkt an der Kreuzung Weissenseer Weg, aussehen.

SEITE 4 / INTRO Ein neues Quartier im Fennpfuhl entsteht. Doch worum geht's im Bebauungsplanverfahren 11-168 eigentlich? Welche Nutzungen sind geplant?

SEITE 5-7 / VERFAHRENSSTAND Bebauungsplanverfahren sind komplex. Einige Planungsschritte sind bereits abgeschlossen. Wo stehen wir mittlerweile im Verfahren? Welche Planungsschritte stehen noch aus?

SEITE 8-9 / RÜCKBLICK Im Mai 2021 fand mit Bürger*innen die erste Ideenwerkstatt statt. Der Rückblick zeigt, was den Bürger*innen im neuen Gebiet wichtig ist.

SEITE 10-11 / STÄDTEBAULICHER ENTWURF Ihre Ideen zählen! Ein Einblick in den städtebaulichen Entwurf zeigt, wie das neue Quartier in Zukunft aussehen könnte.

SEITE 12-13 / FREIRÄUME Was sind eigentlich Freiräume in der Stadt? Und welche Freiräume sind rund um das Plangebiet zu finden? Welche Anforderungen müssen Freiräume in der Stadt gerecht werden?

SEITE 14-15 / FREI(T)RÄUME Freiräume spielen im Plangebiet eine wichtige Rolle. An welchen guten Beispielen kann sich die Planung orientieren?

SEITE 16-19 / NEUE MOBILITÄT Im neuen Quartier spielen Autos zukünftig eine untergeordnete Rolle. Mehr Freiraum für alle durch eine Quartiersgarage?

SEITE 20 / AUSBLICK Erfahren Sie auf einen Blick, wie Sie sich weiterhin in das Bebauungsplanverfahren einbringen können und wie es weitergeht.

Viel Spaß beim Lesen!

VORWORT

Sebastian Scheel,
Senator
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Liebe Bürger*innen, liebe Leser*innen,

im Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße/Weissenhofer Weg wird auf dem ehemaligen Busabstellplatz der BVG und den westlich angrenzenden städtischen Flächen in den nächsten Jahren ein neuer Teil Fennpfuhls entstehen.

Dort wollen wir nicht nur den dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern auch den Neubau einer dreizügigen Grundschule rechtlich absichern. Für die ganz Kleinen wird eine neue Kita entstehen. Das Großspielfeld wird saniert und mit der Tennisanlage für die Zukunft abgesichert. Die bisherigen Parkplätze werden neu organisiert und in einer Quartiersgarage für alle nutzbar sein.

Über die unterschiedlichen Ziele, die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgt werden, wurde in einer ersten Ideenwerkstatt mit interessierten Bürger*innen diskutiert. Alle der dort vorgebrachten Argumente wurden gesammelt und flossen, wo möglich, in die Weiterarbeit ein. Auf den Seiten 10, 11 und 19 können Sie nachvollziehen, wie sich die Planungen daraufhin weiterentwickelt haben.

An dieser Stelle mein ausdrücklicher Dank an alle Bürger*innen für ihr entgegengebrachtes Interesse, die Teilnahme und das Engagement.

In der zweiten Ideenwerkstatt am 26.11.21 soll es im Schwerpunkt um das Thema Freiflächen gehen. Freiräume sind nicht nur Flächen der sportlichen Betätigung, der Durchquerung oder des Erholens, sondern auch Orte des sich gegenseitig Kennenlernens und des Austausches. Die künftige Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen trägt wesentlich zur Lebendigkeit und damit zur Annahme des neuen Quartiers bei.

Auf den Seiten 13 bis 18 finden Sie Anregungen und Ideen, die Ihnen als Vorbereitung und Inspiration für die Ideenwerkstatt dienen sollen.

Ich lade Sie, liebe Bürger*innen, ganz herzlich zur zweiten Ideenwerkstatt ein und wünsche Ihnen mit der hier vorliegenden Zeitung eine spannende Lektüre.

Berlin, November 2021

Sebastian Scheel

VORWORT

Kevin Hönicke,
Stellv. Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat
für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit

Liebe Lichtenbergerinnen und Lichtenberger,

unsere Planungen am Hohenschönhauser Tor gehen weiter. Der Bebauungsplan 11-168 wird stetig weiterentwickelt.

Die erste größere Beteiligungsphase der Anwohnerinnen und Anwohner hat stattgefunden und gemeinsam wurden Planungen vorgenommen. Nun gilt es, die räumliche Struktur weiter zu definieren. Hierbei beachten wir als Bezirk den städtebaulichen Rahmenplan für die Großsiedlung Fennpfuhl.

Denn für das Bezirksamt Lichtenberg sind die Freiräume und deren Vernetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wichtiges Strukturmerkmal für die Lebensqualität im Stadtteil. Das seit Jahren verankerte Leitziel „Wohnen im Grünen, mitten in der Stadt“ liegt auch dem Rahmenplan Fennpfuhl zu Grunde.

Die vorhandenen grünen Bänder durch die Siedlung werden erhalten, verbessert und durch weiteres Grün ergänzt, um Frei- und Erholungsräume generationenübergreifend für alle Bewohnerinnen und Bewohner zukunftsfest zu gestalten. Aber auch der Verkehr wird zunehmend barrierefrei, damit eine verbesserte Nutzung zu Fuß und mit dem Rad möglich wird. Dies wird ergänzt von Lösungen für verschiedene Mobilitätsbedürfnisse, wie Abstellplätze auch für E-Bikes oder Car-Sharing-Fahrzeuge, einschließlich passender Ladestationen.

Natürlich bleibt unser Ziel auch das Schaffen von weiterem Wohnraum, der die Umgebung städtebaulich sowie mit weiterführenden Angeboten bereichert. Um das zu schaffen, muss die neue Bebauung so geplant werden, dass sie sich gut an die bereits bestehende anschließt, sowie die aktuellen und zukünftigen Bedarfe zum Beispiel an sozialer Infrastruktur nicht nur mitdenkt, sondern auch mit umsetzt. Warum? Die Siedlung wird in den kommenden Jahren neben einem Bevölkerungszuwachs auch einen Generationenwechsel durchleben, der sich schon jetzt abzeichnet. Diese Entwicklung gilt es aktiv zu gestalten.

Die Anwohnenden, alle mit dem Gebiet befassten Ämter sowie die Eigentümer größerer Wohnungsbestände und Flächen haben Ihre Wünsche, Planungen und Interessenslagen eingebracht und arbeiten nun an deren Umsetzung. Ich freue mich in diesem Prozess weiterhin über Ihre Ideen für die Weiterentwicklung unseres Bezirks.

Berlin, November 2021

Kevin Hönicke



DER B-PLAN 11-168

Berlin verändert sich stetig und so auch im Fennpfuhl: Ein neues Quartier am Weißenseer Weg, Ecke Hohenschönhauser Straße entsteht. Um bestimmte Nutzungen zu sichern und neue Nutzungen zu planen, wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Doch um welche Fläche handelt es sich eigentlich und was genau ist geplant?

→ kurz erklärt



Was ist eigentlich ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan (B-Plan) enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Grundstückes. Dadurch wird die Anordnung der geplanten Gebäude und Freiflächen geregelt. Vereinfacht gesagt, regelt der B-Plan rechtsverbindlich, ob, was, und wie auf einem Grundstück gebaut werden darf. Auch die zukünftigen Nutzungen werden bestimmt. Festgesetzt wird zum Beispiel, ob und in welchem Maß auf einem Grundstück gewohnt, gearbeitet und produziert werden darf. Der Bebauungsplan regelt beispielsweise auch, dass überhaupt keine Bebauung möglich ist, weil eine Grünfläche, ein Spielplatz, eine Straße oder ähnliches vorgesehen ist. Außerdem trifft der Bebauungsplan ggf. auch Aussagen darüber, wie hoch neue Gebäude sein dürfen, welche Grundflächen sie haben dürfen und welchen Umfang Freiflächen auf Baugrundstücken haben.

Übrigens ergibt sich die Nummer des B-Plans (11-168) am Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße aus dem Bezirk Lichtenberg (Nr. 11) und der fortlaufenden Nummerierung der dort aufgestellten Planverfahren (Nr. 168).

In der ersten Ausgabe der Zeitung WEISSENSEER WEG wurde unter anderem ausführlich erklärt, wie Bebauungspläne zu lesen sind. Die Ausgabe finden Sie, indem Sie diesen QR-Code scannen:



Luftbild mit Blick auf den Geltungsbereich



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Fläche und der Ort

Der Bebauungsplan 11-168 liegt im nördlichsten Teil Fennpfuhls in Berlin-Lichtenberg. Genauer gesagt zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg.

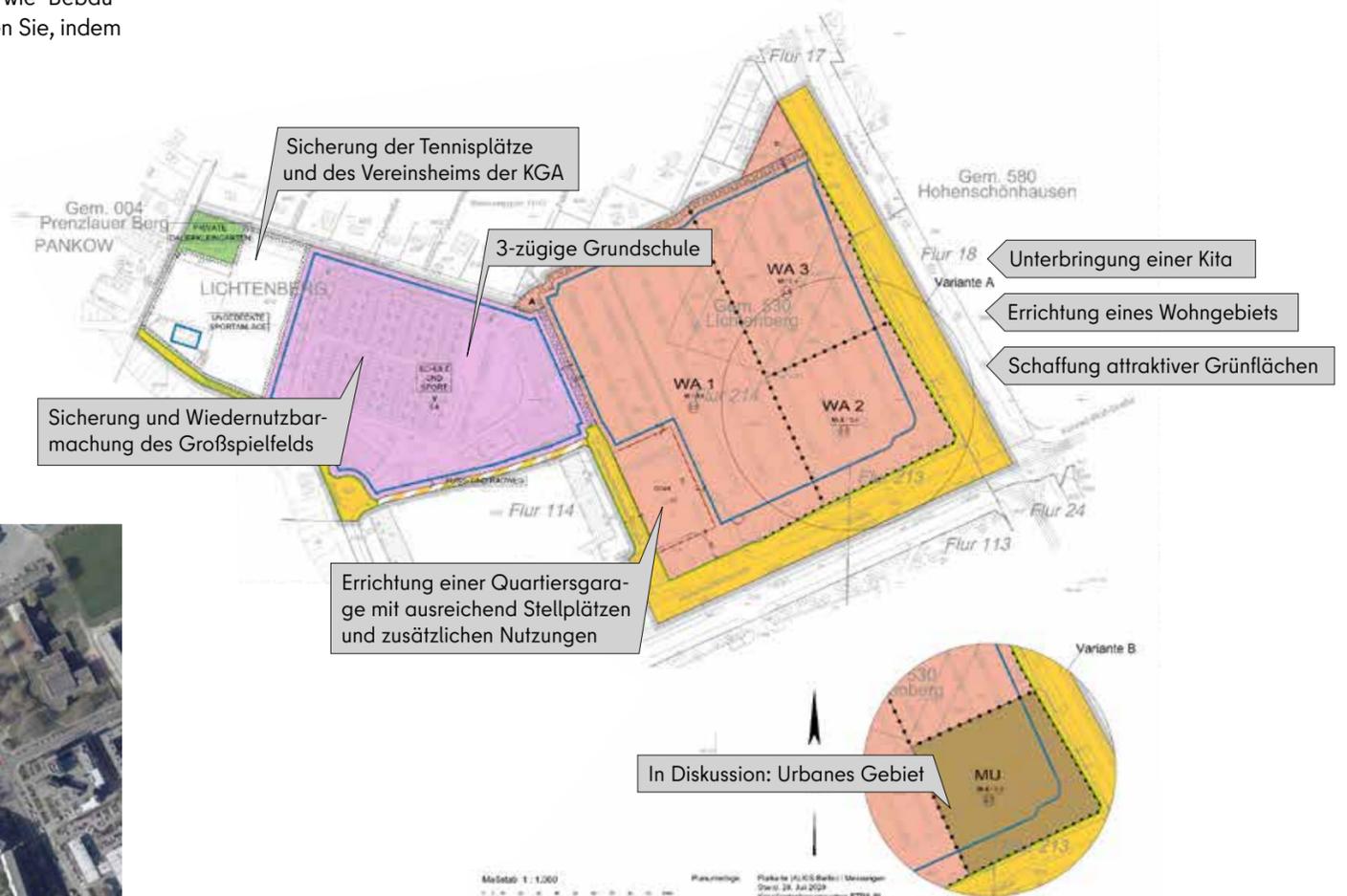
Der sogenannte Geltungsbereich, also der Bereich, für den der B-Plan zukünftig gelten wird, ist 6,42 Hektar groß. Das entspricht in etwa neun Fußballfeldern. Die Grundstücke des Plangebiets sind fast vollständig versiegelt und werden gerade vor allem als Parkplatz genutzt. Daneben befinden sich der Tennisverein (SV Berliner Brauereien e.V.) mit seinen Außenplätzen und der zurzeit stillgelegte Sportplatz. Genutzt wurde und wird die Fläche von Anwohnenden und Sportvereinen, sowie ehemals von den Berliner Verkehrsbetrieben. Der Ort ist besonders durch seine Nähe zum Grünen auf der einen und den Verkehrsachsen, Gewerbeeinheiten sowie den Wohnhochhäusern auf der anderen Seite geprägt. Die zwei lauten Straßen - Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße - sorgen für einen nicht unerheblichen Lärmpegel, welcher auch für die zukünftige Bebauung und Nutzungsverteilung sehr entscheidend ist.

Die Fläche, für die der Bebauungsplan 11-168 aufgestellt wird, befindet sich mehrheitlich im Besitz des Landes Berlin.

Worum geht's?

Mit der Aufstellung des B-Plans werden nun verschiedene Ziele verfolgt: Erstens soll ein Wohngebiet mit bis zu 600 Wohneinheiten entstehen. Zweitens sind verschiedene soziale Einrichtungen geplant, wie eine Kita und eine 3-zügige Grundschule. Drittens soll das ehemalige Großspielfeld wieder nutzbar gemacht werden. Auf dem Spielfeld befinden sich gerade noch Wohncontainer (sog. Tempohomes), die zuvor von Geflüchteten genutzt wurden. Viertens wird das neue Quartier so geplant, dass der laute Autoverkehr - so gut es geht - aus dem Gebiet gehalten wird. Dafür soll eine Quartiersgarage sorgen, in der die Autos der Anwohner*innen und Gäste geparkt werden können. Dadurch, dass der Verkehr gebündelt wird, können attraktive Grünflächen entstehen, die zum Verweilen einladen und allen Anwohner*innen zugutekommen.

Bei der Neuordnung des Gebiets sollen die Entwicklungsziele des Berliner Senates erreicht werden. Kurz gesagt lautet das übergeordnete Ziel: Schaffung bezahlbarer Wohnungen in einer ökologischen und nachhaltigen Stadt. Damit eine Stadt nachhaltig funktionieren kann, muss für Erholung genauso gesorgt sein wie für Erziehung, Bildung, Wirtschaft und Soziales. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Bebauungsplan werden die verschiedenen Ansprüche von Anwohnenden, Nutzer*innen der Fläche sowie städtischen Entscheidungsträger*innen thematisiert und diskutiert, um die bestmögliche Lösung für den Ort zu finden.



© AG.URBAN / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Verortung der geplanten Nutzungen auf dem Entwurf des B-Plans 11-168 vom 10.03.2021 (noch nicht rechtsverbindlich)

NEUES VOM WEISSENSEER WEG

Bebauungsplanverfahren sind komplex. Es müssen sehr viele Interessen und Bedarfe gegeneinander und untereinander abgewogen werden – so auch beim B-Plan 11-168. Im Land Berlin ist ein Selbstverständnis gewachsen, dass sich eine gute Stadtentwicklung über das gemeinsame Planen und Diskutieren – über die Partizipation – realisieren lässt. Doch wann und wie können sich Bürger*innen im Bebauungsplanverfahren 11-168 weiterhin einbringen? Wo stehen wir mittlerweile im Verfahren? Welche Planungsschritte stehen noch aus?

Gemeinsam Planen

Die Beteiligung von Bürger*innen bei Bebauungsplanverfahren ist gesetzlich vorgeschrieben. Das heißt, dass ein Bebauungsplan in der Planungsphase von der Öffentlichkeit, beispielsweise den Anwohner*innen, kommentiert werden kann. Im vorliegenden Fall wurde Beteiligung jedoch schon früher und auf einer konzeptionellen Ebene im Rahmen der informellen Beteiligung eingesetzt. Mit Anrainer*innen und Bürger*innen des Quartiers und allen interessierten Berliner*innen sollen zukünftige Bedarfe und mögliche Herausforderungen früh erkannt und diskutiert werden. Durch das gemeinsame Gespräch sollen schließlich die passenden Nutzungen und damit die Eckpfeiler der Entwicklung gefunden werden. Als Ergänzung zur formellen, also verpflichtenden Beteiligung, sollen Anwohnende und Betroffene der Planung bei der informellen, also freiwilligen Beteiligung, nicht nur informiert, sondern als lokale Expert*innen zu einzelnen Teilbereichen in die Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen werden. Aus diesem Grund kann von einer planerischen „Mitgestaltung“ gesprochen werden. Wobei angemerkt sei, dass in dieser Phase nicht über gestalterische Detailfragen diskutiert wird, sondern die Eckpfeiler einer zukünftigen Nutzung gesetzt werden.

Was bisher geschah ...

Im September 2019 übernahm die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) das Bebauungsplanverfahren 11-168. Zuvor hatte der Bezirk Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Aufgrund der pandemiebedingten Entwicklung musste 2020 von einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung abgesehen werden. Als Ersatz für diese Veranstaltung wurde durch das von SenSW beauftragte Planungsbüro AG. URBAN, welches mit der Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der informellen Bürgerbeteiligung beauftragt ist, die Informationszeitung WEISSENSEER WEG, Ausgabe 1, entworfen, die im Oktober 2019 erschien. In dieser wurden die wesentlichen Inhalte der frühzeitigen Beteiligungsmöglichkeit zusammengefasst und die Leser*innen mit umfassenden Informationen (Entwurf der Bebauungsplanvarianten, Ablauf des Verfahrens, Vorstellung weiterer Beteiligungsmöglichkeiten usw.) versorgt. Diese Zeitung wurde im Quartier durch Postwurf und Auslage allen Anwohner*innen, Nutzer*innen und Interessierten zugänglich gemacht. Parallel zur Zeitung wurden alle Informationen auch auf einer entsprechenden Projekthomepage der SenSW und einer Projektseite unter mein.berlin.de der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Vom 20. Oktober bis einschließlich 19. November 2020 fand die erste Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der sogenannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Diese Beteiligung ist gesetzlich vorgeschrieben – es handelt sich also um eine formelle Beteiligung gemäß Baugesetzbuch. Die ersten Planentwürfe wurden in der Senatsverwaltung, aber auch im Internet auf der Beteiligungsplattform

mein.berlin.de veröffentlicht. Sie als Bürger*in konnten die ersten Entwürfe der Planvarianten des Bebauungsplanes kommentieren. Im Bebauungsplanverfahren sind neben Ihnen auch die sogenannten Träger*innen öffentlicher Belange wichtig. Dazu gehören beispielsweise die Feuerwehr, Entsorgungsfirmen, Umweltverbände, Fachbehörden und so weiter. Auch diese Akteur*innen konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung beziehen.

Aufgrund der anhaltenden pandemischen Lage im Jahr 2021 wurde am 07.05.2021 eine Ideenwerkstatt mit städtebaulichem Schwerpunkt als Online-Veranstaltung abgehalten. Mit interessierten Bürger*innen wurde über zukünftige Nutzungen und unterschiedliche Baukörper im Plangebiet diskutiert. Die vorgebrachten Argumente und Hinweise flossen in den vergangenen Monaten in die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes ein, der den vielfältigen Ansprüchen an das Plangebiet entsprechen soll.

Die Mitgestaltungsmöglichkeiten sind jedoch noch nicht vorbei: **Am 26. November haben Sie bei der 2. Ideenwerkstatt mit freiraumplanerischem Schwerpunkt die Möglichkeit, über den städtebaulichen Entwurf und die dadurch entstehenden Freiräume im Quartier zu diskutieren.** Der Leiter des Referats Wohnungsbauprojekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lars Loebner, der Bezirksstadtrat Kevin Hönicke sowie verantwortliche Planer*innen werden ebenfalls vor Ort sein und freuen sich auf den gemeinsamen Austausch mit Ihnen. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 20 in dieser Zeitung.

Im Juli 2022 wird dann voraussichtlich das Bürgerforum stattfinden. Die Ergebnisse und die Abwägungen aus den beiden Ideenwerkstätten werden präsentiert. Die zentralen Fragen werden sein: Was nehmen wir für die Entwicklung des B-Plans mit? Was haben wir für die weiteren Planungsschritte gelernt?

Danach wird der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Sie haben dann im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung **letztmalig und verbindlich die Möglichkeit**, sich zum Verfahren zu äußern. Das Verfahren wird auch online über mein.berlin.de stattfinden. Ihre Stellungnahmen werden abgewogen und der weitere Umgang mit den unterschiedlichen Eingaben begründet. Das Bebauungsplanverfahren wird wahrscheinlich im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen werden können – bis dahin ist also noch eine Menge Zeit, sich zu beteiligen!

Wer plant sonst noch mit?

Bei der Aufstellung des B-Plans spielen neben der Öffentlichkeitsbeteiligung auch Gutachten von Expert*innen eine wichtige Rolle. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen werden mehrere Gutachten erstellt, ebenso wie Machbarkeitsstudien zum Grundschulstandort und der Quartiersgarage. Die bereits abgeschlossenen Gutachten sind auf der Projekthomepage des Senats zum B-Plan-Verfahren 11-168 einsehbar.

→ übersichtlich erklärt



Wo stehen wir im Bebauungsplanverfahren?

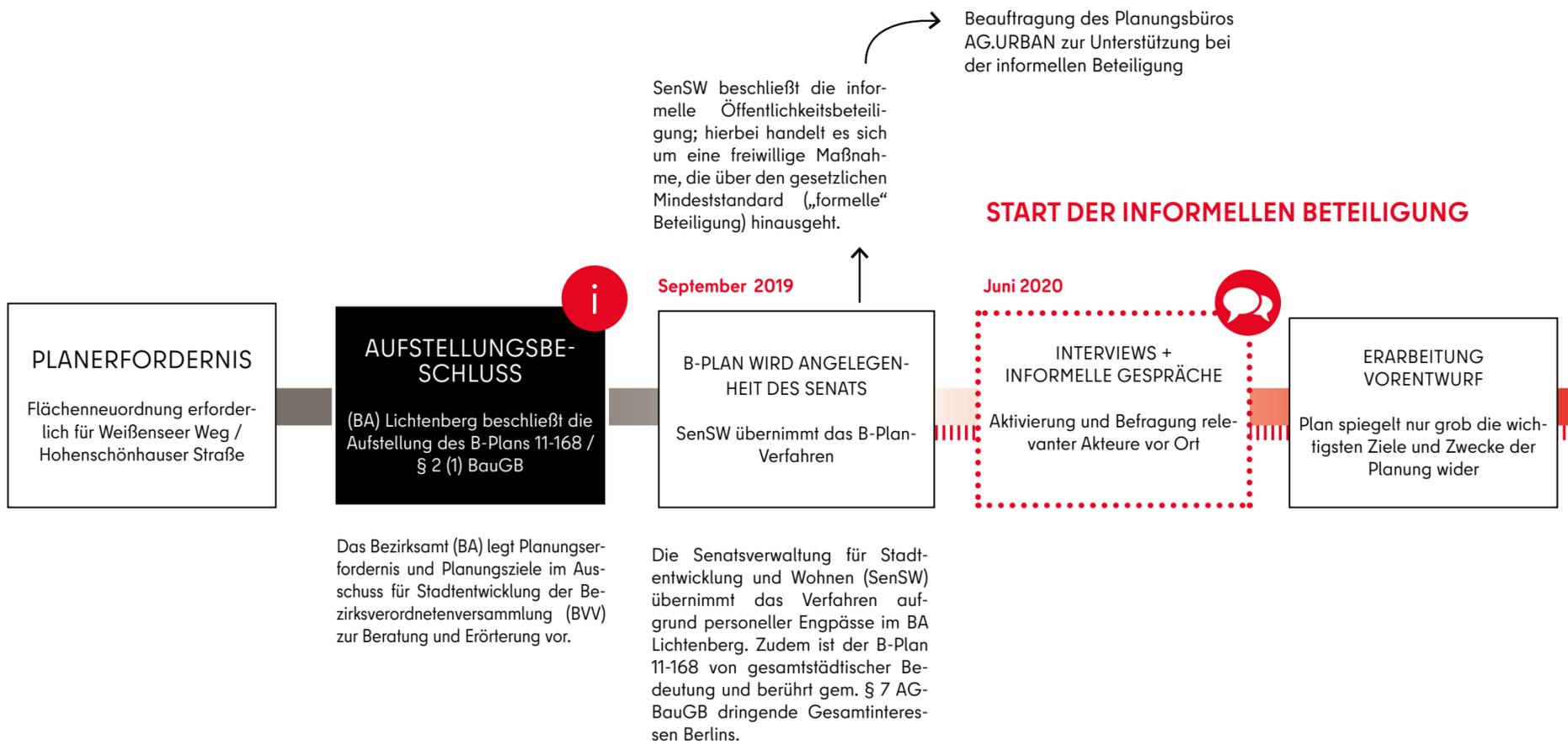
Auf den nachfolgenden zwei Seiten bekommen Sie einen Überblick über den Verfahrensstand beim B-Plan 11-168. Einige Planungsschritte und Meilensteine sind bereits abgeschlossen, jedoch stehen einige wichtige Beteiligungsschritte noch aus.



Zur Projekthomepage des B-Plan 11-168 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: → www.stadtentwicklung.berlin.de/weissen-seer-weg/

Oder Sie scannen diesen QR-Code:

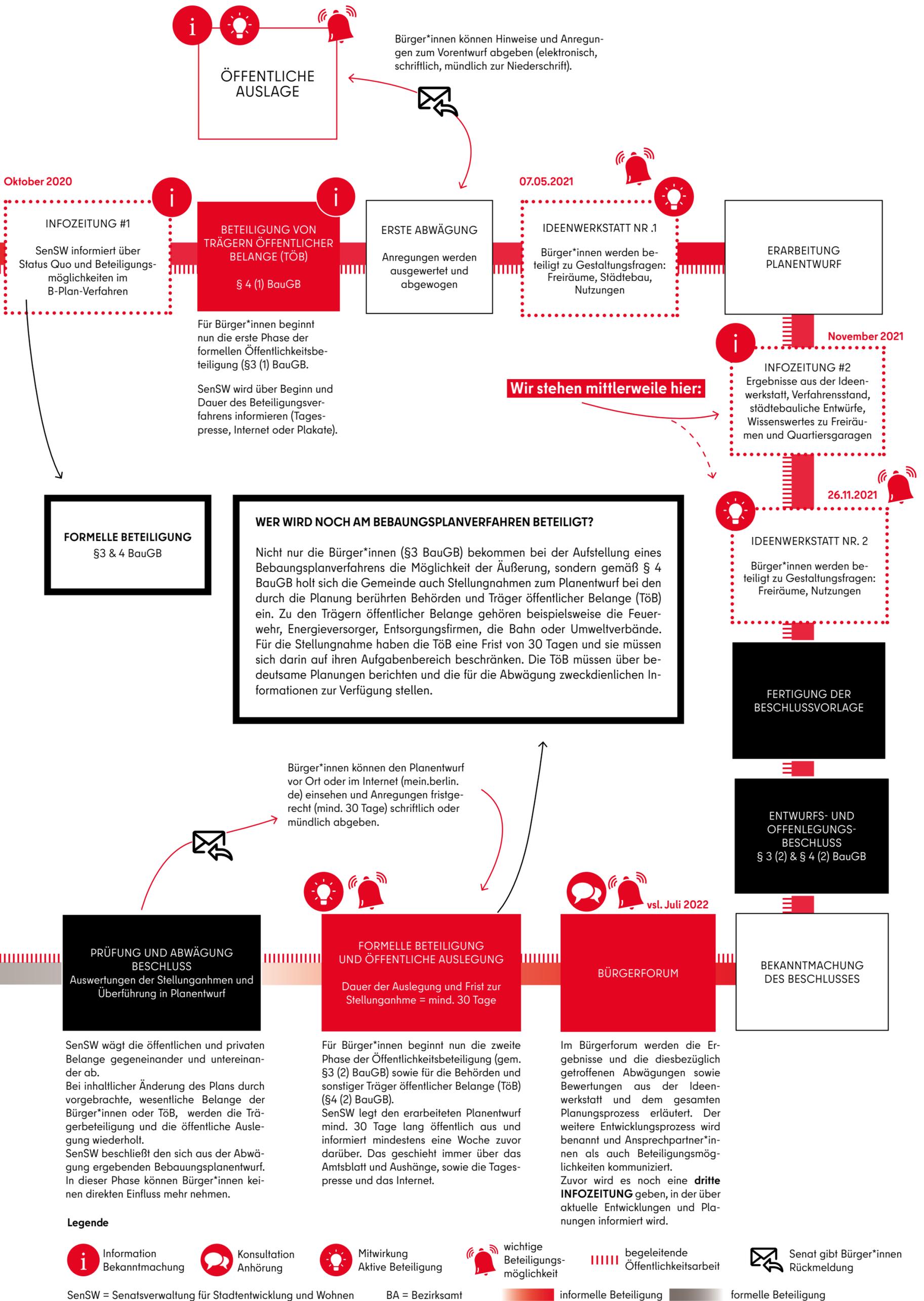




WAS IST INFORMELLE BETEILIGUNG?

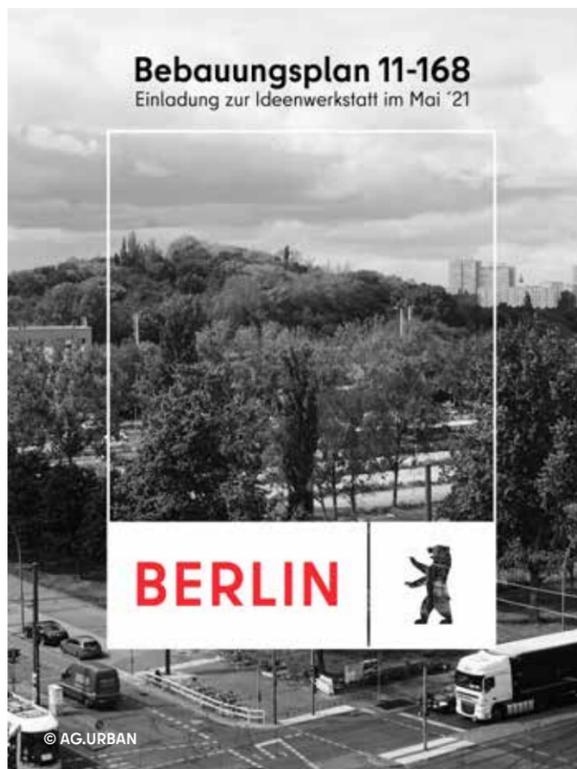
Informelle Beteiligung ist ein gesetzlich nicht festgeschriebenes Beteiligungsverfahren und somit eine freiwillige Ergänzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein wichtiger Aspekt ist der meist diskursive Charakter dieses Verfahrens, welcher eine Begegnung verschiedener Interessenslagen auf Augenhöhe ermöglicht. Die ortsansässigen Akteur*innen und Bewohner*innen sind dabei die „Expert*innen“ vor Ort. Im B-Planverfahren 11-168 gibt es Angebote zur Information und Mitwirkung. Aufgrund der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander ist eine Mitentscheidung durch Bürger*innen **NICHT** möglich. Die Abwägung unterliegt komplexen rechtlichen Bedingungen und muss einer gerichtlichen Prüfung standhalten.





IDEENWERKSTATT IM MAI 2021

Am 07. Mai 2021 fand von 14 bis 17 Uhr eine digitale Ideenwerkstatt mit Bürger*innen, Politiker*innen, verantwortlichen Planer*innen und Interessierten statt. Ziel der Werkstatt war es, gemeinsam über die zukünftige Bebauung und Nutzung der Fläche im nördlichen Fennpfuhl zu diskutieren.



Einladungsflyer zur Ideenwerkstatt am 07. Mai 2021

Ziel und Zweck

Die erste Ideenwerkstatt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-168 wurde – coronabedingt – in den digitalen Raum verlegt. In der Ideenwerkstatt sollten gemeinsam mit Bürger*innen auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes der ermittelten Vorzugsvariante für Teilbereiche des Plangebietes weitere Ideen erarbeitet und diskutiert werden. Dazu sollten innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens mögliche, benötigte und umsetzbare Nutzungen sowie die Anordnung der Gebäude thematisiert werden. Die Ergebnisse flossen in die Weiterentwicklung des Bebauungsplans und das städtebauliche Konzept ein. Bausenator Sebastian Scheel und Bezirksstadtrat Kevin Hönicke nahmen ebenfalls teil und dankten den Teilnehmenden für ihr Engagement.

Über die Videokonferenzplattform Zoom schalteten sich circa 30 Personen zu der Veranstaltung hinzu. Unter den Teilnehmenden waren neben Bürger*innen auch Politiker*innen, Verwaltungsmitarbeiter*innen, Planer*innen des beauftragten Planungsbüros und Mitarbeiter*innen der Wohnungsbaugesellschaft Howoge. Die Veranstaltung wurde von dem Büro AG.URBAN organisiert und moderiert. Interessierte Bürger*innen, die nicht an der Werkstatt teilnehmen konnten, haben sich bei mein.berlin.de oder per Mail beteiligt. Diese Beiträge sind natürlich auch in die weitere Planung miteingeflossen. Vielen Dank an dieser Stelle für Ihre wertvollen Anregungen und Ideen! Mit den Ergebnissen arbeiten die Planer*innen weiter an dem städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplan.

Online planen und diskutieren

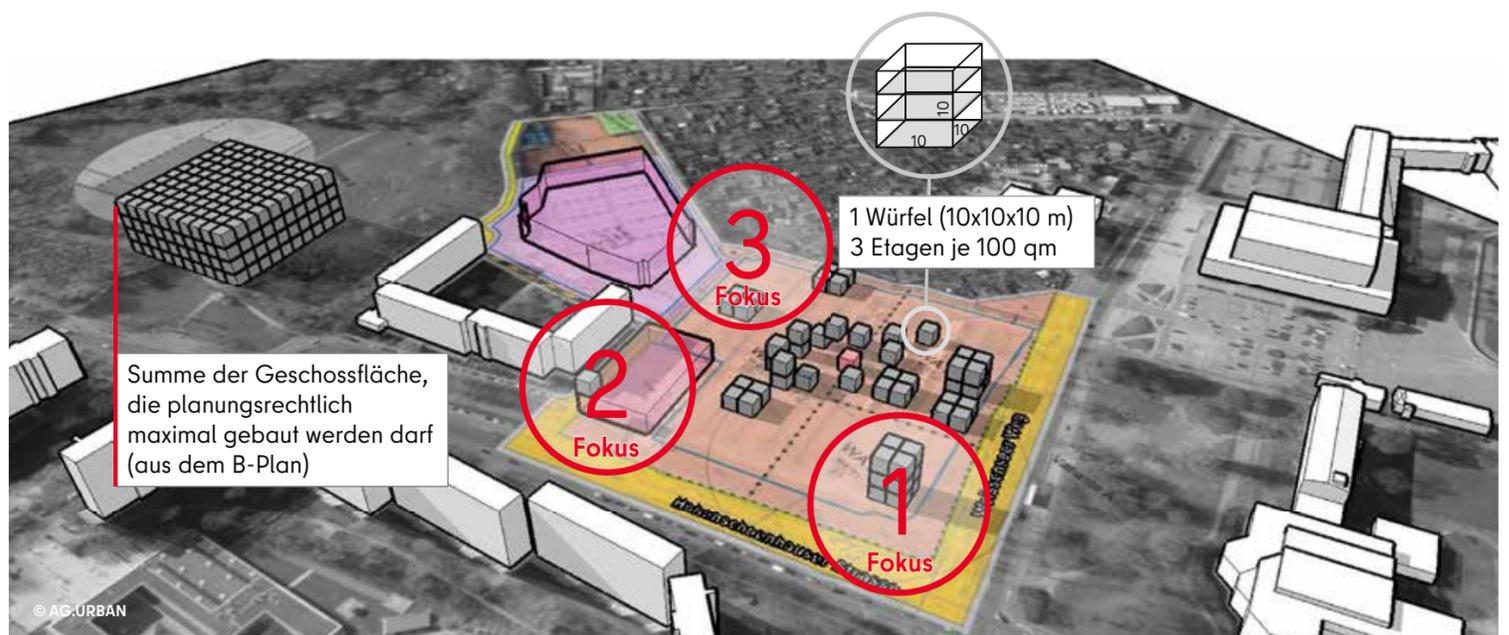
Wie kommt man nun in einem virtuellen Raum ins Gespräch über Gebäude, Nutzungen und zukünftige Bedarfe? Die Veranstalter*innen der Ideenwerkstatt haben das Plangebiet und die nähere Umgebung Fennpfuhls in den digitalen Raum geholt. Mit dem 3D-Programm Sketch-Up wurden die bestehenden Gebäude nachgebaut, damit die Teilnehmer*innen sich die Räume vor Ort besser vorstellen konnten. Die Gebäude, die später einmal gebaut werden könnten, wurden durch viele einzelne Würfel dargestellt. Die Würfel hatten die Maße 10 mal 10 mal 10 Meter. Diese konnten frei auf dem Plangebiet verteilt werden – also stapeln, nebeneinanderlegen, wieder entfernen und so weiter. Damit sollte spielerisch getestet werden, wie die Gebäude zukünftig angeordnet werden könnten, wie sich Räume verändern, wenn hier ein Gebäude tiefer und dort etwas höher ist. Parallel dazu wurden Chat- und Redebeiträge im Videokonferenzraum auf einer digitalen Pinnwand gesammelt – wie bei einem Workshop vor Ort. Dabei kamen vor allem Ideen zu zukünftigen Nutzungen und Bedarfen im Plangebiet zusammen.

Aufgrund der begrenzten Zeit wurde in der Ideenwerkstatt besonders über folgende Fokusräume im Geltungsbereich gesprochen: Fokusräum 1 war die Kreuzungssituation Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße. Hierbei wurde über die zukünftige Bebauung entlang der Hauptstraße, über die Gestaltung von Wohnen und Arbeiten in dem Gebiet und über die Art der Nutzungen gesprochen. Der Fokusräum 2 umfasste die Quartiersgarage an der Hohenschönhauser Straße. Hierbei ging es vor allem um die Gestaltung der Gemeinschaftsgarage und welche zusätzlichen Angebote in der Garage untergebracht werden könnten. Der Fokusräum 3 entsprach dem Übergangsbereich zwischen der geplanten Schule, der Kleingartenanlage und dem Wohngebiet. In der Ideenwerkstatt wurde sich die Frage gestellt, wie dieser gestaltet werden könnte, um eine Verbindung zum neu entstehenden Quartier herzustellen.

Planen im digitalen Raum →

Das Gebiet des B-Plans 11-168 (bunte Flächen) mit näherer Umgebung und Verortung der drei Fokusräume (rote Zahlen 1 bis 3 in roten Kreisen) im 3D-Programm SketchUp.

Die Grundfläche eines Würfels misst im 3D-Modell 100 Quadratmeter (10 x 10 Meter). Ein Geschoss ist in der Realität – grob gerechnet – circa drei Meter hoch. Ein zehn Meter hoher Würfel entspricht demzufolge ungefähr drei Geschossen mit einer jeweiligen Grundfläche von 100 Metern. Insgesamt entspricht also ein Würfel 300 Quadratmetern, verteilt auf drei Geschosse.



IHRE IDEEN ZÄHLEN!

In der Ideenwerkstatt wurden zu den Themen Städtebau, Nutzungen und Freiraum Ideen, Perspektiven und Anregungen gesammelt. Doch was war den Teilnehmer*innen besonders wichtig? Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst, welche die Grundlage für die weitere Planung bilden.

Städtebau

Die Mehrheit der Teilnehmer*innen wünscht sich eine Bebauung entlang der Hauptstraßen, die als Lärmschutzriegel für das innenliegende Gebiet dienen sollen. Um die Bebauung nicht wie eine undurchlässige „Wand“ wirken zu lassen, könnte hier mit Höhenversprüngen gearbeitet werden. Dadurch würde auch mehr Licht in die Wohnungen fallen und die Bebauung aufgelockert werden. Direkt an der Kreuzung soll ein Hochpunkt als Eingang in das neue Quartier entstehen und sich dabei an den gegenüberliegenden Gebäuden orientieren, also bis zu 15 Geschosse haben. Damit soll die Kreuzungssituation insgesamt baulich aufgewertet werden. Die Teilnehmer*innen sprachen sich für verschiedene Wohnungsgrößen und -formen aus. Bei einigen Wohneinheiten seien auch kleine eigene Gärten wünschenswert. Dadurch sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden.

Beim Thema Quartiersgarage machten die Teilnehmer*innen deutlich, dass ein grauer, unansehnlicher Garagenblock vermieden werden sollte. Die Garage soll nach mehr aussehen als eine klassische Garage. Beispielsweise könnten die Fassaden begrünt und die Dachflächen gestaltet werden. Die Garage soll niedriger sein als die restliche Wohnbebauung.

Zudem wurde festgehalten, dass im Übergangsbereich zwischen der geplanten Schule, der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und den Wohngebäuden ein „weicher“ städtebaulicher Übergang erreicht werden soll. Die Teilnehmer*innen schlugen eine terrassierte Bebauung vor, das heißt eine von oben nach unten abflachende Bebauung. Hierbei sollte jedoch auf die Ausrichtung der Terrassen und Balkone geachtet werden. Optimal wäre eine Ausrichtung in den Innenhof, da Richtung Kleingärten, also Richtung Norden, die Terrassen im Schatten liegen würden. Außerdem sollen die angrenzenden Kleingärtner*innen nicht das Gefühl bekommen, auf einem „Präsentierteller“ zu sein.

Zum Thema Erschließung haben sich die Teilnehmer*innen sehr aufgeschlossen gegenüber der bisherigen Planung gezeigt: Ein autoarmes Quartier wird generell begrüßt. Die Anwohner*innen haben auf die heutige Stichstraße Hohenschönhauser Straße aufmerksam gemacht. Die Parkplätze sollen, wenn möglich, erhalten bleiben. Außerdem muss die Ver- und Entsorgung der Kleingartenanlage auch in Zukunft gesichert sein.

Nutzungen

Auch über zukünftige Nutzungen im Plangebiet wurde diskutiert. Im Bereich der Kreuzung Weißenseer Weg, Ecke Hohenschönhauser Straße können sich die Teilnehmer*innen eine Mischnutzung vorstellen. In den Erdgeschossen sind also auch kleine Geschäfte, soziale Einrichtungen und nicht-kommerzielle Verweilmöglichkeiten denkbar und wünschenswert. Einige Teilnehmer:innen hatten zudem die Idee, im Innenhof des neuen Quartiers Flächen für die Gastronomie vorzusehen. Auch die Dachflächen sollen als Nutzfläche

miteingeplant werden – denn die beiden Hauptstraßen laden derzeit nicht zum Verweilen ein. Das Quartier soll insgesamt lebhaft sein. Gleichzeitig sollen sich die genannten Nutzungen mit der Wohnnutzung vertragen, also keinen übermäßigen „Krach machen“.

Die Quartiersgarage soll mehr sein als nur ein Abstellort für Autos. In der Ideenwerkstatt kam die Idee auf, das Gebäude vertikal zu teilen. Das heißt, ein Teil könnte für Autos sein, der andere Teil für andere Nutzungen, beispielsweise Arztpraxen, Fahrradwerkstatt oder kleine Läden. Diese Nutzungen würden auch die Fassade ansprechender gestalten, was den Nachbar*innen sehr am Herzen liegt. Und auch die Dachflächen der Garage sollen genutzt werden. Dabei konnten einige Vorschläge zusammengetragen werden, unter anderem Sport- und Spielflächen sowie Flächen für Energiegewinnung. Auf den Dächern könnten beispielsweise Solarmodule Platz finden. Damit könnte dann Energie für die Ladesäulen erzeugt werden. Denn auch Elektromobilität wird immer wichtiger und soll direkt mitgeplant werden. Einige wünschen sich auch Sharing-Angebote in oder an der Quartiersgarage, beispielsweise für Lastenräder und Autos. Mittlerweile liegt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie eines Architekturbüros vor, das nach der Ideenwerkstatt von der Howoge mit einer Prüfung des Standorts und der Anforderungen beauftragt wurde. Die Ergebnisse dieser Studie werden auf Seite 19 in dieser Zeitung zusammengefasst.

Freiraumgestaltung

Bei der Ideenwerkstatt wurde das Thema Freiraumgestaltung lediglich angeschnitten, da es hierzu eine separate Ideenwerkstatt am 26. November 2021 geben wird. Einige Teilnehmer*innen wünschen sich, dass die Dachflächen als Freiraum zugänglich gemacht werden. Die ebenerdigen Flächen sollen vielfältig genutzt werden, beispielsweise für Sportarten wie Linedance oder auch einen Wochenmarkt. Hierbei muss jedoch hinsichtlich eine autoarmen Quartiers auch der Lieferverkehr beachtet werden. Es werden sich auch verschiedene Möglichkeiten zum Sitzen und Verweilen in den Innenhöfen gewünscht. Die Freiflächen sollen zum Austauschen und zum Begegnen da sein. Der Volkspark Prenzlauer Berg, der direkt an das Plangebiet angrenzt, bietet große Potenziale für Ruhe und Entspannung. Einige Teilnehmer*innen wünschen sich, dass der Eingang in den Park vom Plangebiet aus einladender gestaltet wird. Einige Anwohner*innen haben zudem angemerkt, dass auch die Bäume eine wichtige Rolle spielen. Die Bäume, die zukünftig gepflanzt werden, sollen robust und pflegeleicht sein (Beispiele dazu auf Seite 13).

Über die Beteiligungsplattform mein.berlin.de haben sich auch einige Schüler*innen beteiligt. Sie wünschen sich Spielplätze und Freiflächen, die auch für Jugendliche und Erwachsene interessant sind. Zudem soll es zukünftig Flächen geben, die von Anwohner*innen aktiv mitgestaltet werden können, beispielsweise in Form legerer Graffiti-Wände.

Eine **ausführlichere Auswertung der Ideenwerkstatt** in Textform finden Sie übrigens auch auf der Projektseite des B-Plans 11-168. Scannen Sie einfach diesen QR-Code:



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Gestaltung des Plangebiets nimmt weiter Form an: Der städtebauliche Entwurf auf Grundlage des aktuellen Stands der Weiterarbeit am B-Plan zeigt, wie das Grundstück am Weißenseer Weg / Ecke Hohenschönhauser Straße zukünftig aussehen könnte. Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden bei dem Entwurf berücksichtigt.

→ kurz erklärt



Was ist eigentlich ein städtebaulicher Entwurf?

Ein städtebaulicher Entwurf ist eine Ergänzung zum Bebauungsplan und zeigt eine (mögliche) Gestaltung des Plangebiets. Er macht Aussagen insbesondere zu baulich-räumlichen, funktionalen, verkehrlichen und freiräumlichen Aspekten. Städtebauliche Entwürfe sind kein zwingender Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sind jedoch eng mit dem B-Plan verbunden. Zudem eignen sich städtebauliche Entwürfe als verständliche planerische Grundlage, um der Öffentlichkeit die Bestandteile des B-Plans zu vermitteln.

Das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragte Planungsbüro BSM hat auf Grundlage der bisherigen Fachgutachten, der umgebenden Bebauung bzw. des vorhandenen Umfeldes sowie der Ergebnisse der Ideenwerkstatt im Mai 2021 einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet. Der Entwurf betrachtet vordergründig den östlichen Teil des Plangebiets. Der Schul- und Sportstandort unterliegt besonders individuellen Prüfschritten und muss daher in der städtebaulichen Vertiefung gesondert behandelt werden. Während der Bebauungsplan (→ S. 8) mit Farben, Linien, Zeichen und Zahlen die Planung des Gebietes darstellt, vermitteln die Abbildungen auf dieser Doppelseite aus verschiedenen Blickwinkeln einen möglichen ersten Eindruck des zukünftigen Quartiers.

Der Straßenraum entlang des Weißenseer Wegs sowie der Hohenschönhauser Straße wird durch die neuen Baukörper städtebaulich gefasst. Es entsteht eine klare Raumkante. Die Bestandsbäume werden – auch auf Wunsch der Bürger*innen – soweit wie möglich erhalten, wodurch der Raum unmittelbar vor den Gebäuden an Qualität gewinnt. Die Dächer werden voraussichtlich begrünt. Die sechs- bis achtgeschossige Wohnbebauung mit einer Höhe von 20 bis 24 Metern entlang der Hauptstraßen wird von einem 14-geschossigen Hochpunkt, direkt an der Kreuzung, ergänzt. Das Hochhaus steht an einer exponierten Lage und wirkt als zentraler Eingang in das neue Quartier.

Die etwas zurückversetzten Gebäude entlang der Hohenschönhauser Straße sowie des Weißenseer Wegs brechen die Raumkante sanft auf und lassen kleinere Vorbereiche entstehen.

Die Gebäudehöhen werden von den Hauptstraßen in Richtung Kleingärten geringer. Entlang der Kleingärten messen die Gebäude 15 Meter, das entspricht fünf Geschossen. Zwischen dem neuen Quartier und den Kleingärten ist ein Grünstreifen sowie eine nördliche Wegeverbindung geplant, welche gleichzeitig als eine Art „Pufferzone“ funktioniert. Seitens der Kleingärtner*innen besteht der Wunsch, sich durch die angrenzende Bebauung nicht wie auf dem „Präsentierteller“ fühlen zu müssen. Die abflachende Bebauung und die begrünte Wegeverbindung greifen diese Wünsche auf. Zudem bieten die unterschiedlichen Gebäudehöhen die Grundlage für eine abwechslungsreiche Architektur.

Die zukünftigen Gebäude sind so angeordnet, dass eine Hofstruktur aus drei Innenhöfen entsteht, die alle Bewohnenden nutzen können. Die Innenhöfe werden in Hausnähe als Mietergärten genutzt und bieten Mieter*innen von Erdgeschosswohnungen Platz für eigene Terrassen. Diese Punkte wurden auch in der Ideenwerkstatt von den Teilnehmer*innen genannt und gewünscht. Der Innenhof im nordwestlichen Grundstücksteil wird zudem teilweise als Kita-Freifläche genutzt.



© AG.URBAN

Die Kreuzung Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße erhält ein neues Gesicht. Der Hochpunkt wirkt als Entrée für das neue Quartier.

Mitten im neuen Quartier zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauung entsteht eine Ost-West-Verbindung, die vor allem für die Quartiersbewohnenden vorgesehen ist. Diese Wegeverbindung dient vorrangig dem Rad- und Fußverkehr. Es wird dort jedoch auch genügend Platz für beispielsweise Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen), Müllabfuhr sowie beispielsweise Behindertenfahrtdienste geben.

Durchgangsverkehr vom Weißenseer Weg zur Hohenschönhäuser Straße soll jedoch unterbunden werden. Vor den Gebäuden wird ausreichend Platz für Fahrradabstellplätze vorgehalten. Durch die Planung eines autoarmen Quartiers können die Freiflächen insgesamt attraktiver gestaltet werden, was auch in der Ideenwerkstatt positiv aufgenommen wurde.

Ausschlaggebend für die Anordnung der Baukörper, also die städtebauliche Ordnung des Plangebiets, ist insbesondere auch der Standort der Quartiersgarage an der Hohenschönhäuser Straße. Dieser Standort hat sich in der tiefergehenden Prüfung als sinnvoll erwiesen, um den Pkw-Verkehr aus dem Gebiet herauszuhalten. Die Fahrzeuge können direkt von der Hauptstraße in die Garage fahren – Lärm- und Geruchsemissionen können somit aus den Innenhöfen herausgehalten werden. Die Quartiersgarage passt sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Westen an.



© AG.URBAN

Blick in den nordwestlichen Innenhof des Quartiers. Neben Mieter*innengärten und wohnungseigenen Terrassen im Erdgeschoss erhält auch die Kita eine Freifläche.



© AG.URBAN

Vogelperspektive auf das neue Quartier in Richtung Südosten. Die Gebäudehöhen verringern sich ausgehend von den Hauptstraßen.

FREIRÄUME IN DER STADT

Auch in einer dicht bebauten Stadt wie Berlin sind sie zahlreich vorhanden: Freiräume! Und besonders wohnungsnahe Freiräume sind enorm wichtig für die Stadt und ihre Bewohner*innen, denn sie erfüllen wichtige Aufgaben wie Erholung, Begegnung, Sport, Freizeit, Naturerlebnis und Klimaschutz. Doch welche Art von Freiräumen gibt es eigentlich? Was zeichnet sie aus und wie unterscheiden sie sich voneinander? Und welche Freiräume sind auch bei Ihnen im Kiez zu finden?

Welche Arten von Freiräumen gibt es?

Freiräume lassen sich grob in vier Kategorien unterteilen: öffentlich nutzbare Freiräume, Übergangsräume, gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und private Freiräume.

Öffentlich nutzbare Freiräume sind jeder Person zugänglich. Hier findet das öffentliche Leben statt, wodurch es unterschiedliche Anforderungen an die Flächen gibt. Öffentlich nutzbare Freiräume umfassen demnach Wege und Straßen, die für eine gute Verbindung verantwortlich sind; Quartiersplätze, die häufig auch mit Bänken ausgestattet sind und Platz für Veranstaltungen oder Feste bieten; öffentliche Grünflächen und Sportflächen. Gerade die öffentlichen Grünflächen werden besonders als nutzbarer Freiraum wahrgenommen, denn diese bieten Raum und Zeit für Erholung. Sportflächen hingegen sind zwar öffentlich, sind aber nicht grundlegend für jede*n frei zugänglich.

Übergangsräume sind, wie der Name bereits andeutet, Übergänge oder Vermittler zwischen unterschiedlichen Freiraumtypen. Es sind Orte der zufälligen Begegnungen. Hierzu zählen zum Beispiel Abstandsflächen, also Bereiche ohne klare Abgrenzung, die keine konkrete Funktion erfüllen. Sie sind allerdings wichtig für eine gute Belichtung der angrenzenden Gebäude. Vorgärten schaffen Abgrenzung zum öffentlichen Raum und repräsentieren das dazugehörige Gebäude. Auch Treppenhäuser und Hauseingänge zählen zu Übergangsräumen und verbinden den Innen- mit dem Außenraum.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sind durch eine Abgrenzung zum öffentlichen Raum nur für die Bewohner*innen der Gebäude zugänglich. Dadurch sind sie auch vor Außeneinflüssen wie Lärm und Abgasen geschützt. Beispiele hierfür sind siedlungsinterne Wege, die einzelne Gebäude miteinander verbinden und dadurch unterschiedliche Nutzungsbereiche voneinander abgrenzen können. Sogenannte „pragmatische Bereiche“ sind dafür da, Mülltonnen zu organisieren, Fahrräder abzustellen, das Auto zu parken oder seine Wäsche auf Wäscheleinen aufzuhängen. Innenhöfe gehören ebenfalls zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen. Häufig gibt es in Innenhöfen kleinere Spielplätze oder Bänke und Tische. Kinderspielbereiche sind je nach der angesprochenen Zielgruppe unterschiedlich gestaltet. Es ist gesetzlich geregelt, ab wie vielen Wohnungen ein Spielplatz errichtet werden muss. In Berlin gibt die Bauordnung vor, dass jeder Neubau mit mehr als sechs Wohnungen einen Spielplatz für Kleinkinder haben muss. Jeder Wohnung mit einer Mindestfläche von 50 m² stehen vier m² zu. Bei großen Neubauvorhaben mit mindestens 75 Wohnungen sollen die Spielplätze sowohl für Kleinkinder als auch ältere Kinder geeignet sein. Ausnahmen bilden hierbei Neubauvorhaben, die einem bestimmten Zweck dienen, bei dem keine Anwesenheit von Kindern absehbar ist.

Privat nutzbare Freiräume sind nur für Haushaltsglieder und deren Gäste erreichbar und liegen in der Regel in unmittelbarer Wohnungsnahe. Balkone, Log-

gien oder Terrassen zählen zu privaten Freiräumen und zeichnen sich überwiegend durch einen hohen Grad an Privatsphäre aus. Auch Mietergärten zählen dazu. Diese sollten ursprünglich den Wohnraum erweitern und wurden schon früh für die Selbstversorgung mit Lebensmitteln genutzt. Erholungsräume sind sie natürlich auch und bieten außerdem Spielflächen für Kinder. Mietergärten lassen sich ebenfalls differenzieren in Terrassengärten, die direkt an der Wohnung liegen und auch zusammen mit der Wohnung gemietet werden, Gärten mit Wohnungsanschluss durch Treppen, die vom Haus getrennten Gärten und Gemeinschaftsgärten mit privaten Beeten.

Welche Freiräume gibt es rund um das Plangebiet?

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets sind verschiedene Freiraumtypen zu finden (s. Abbildung unten).

Die **öffentlich nutzbaren Freiräume**, beispielsweise Wege und Straßen, gibt es überall: Die Hohenschönhauser Straße, der Weißenseer Weg, die Otto-Marquardt-Straße oder auch die Wege im Volkspark Prenzlauer Berg sind nur einige davon. Auch öffentliche Grünflächen wie der Volkspark Prenzlauer Berg oder der Jüdische Friedhof Weißensee lassen sich als solche kategorisieren.

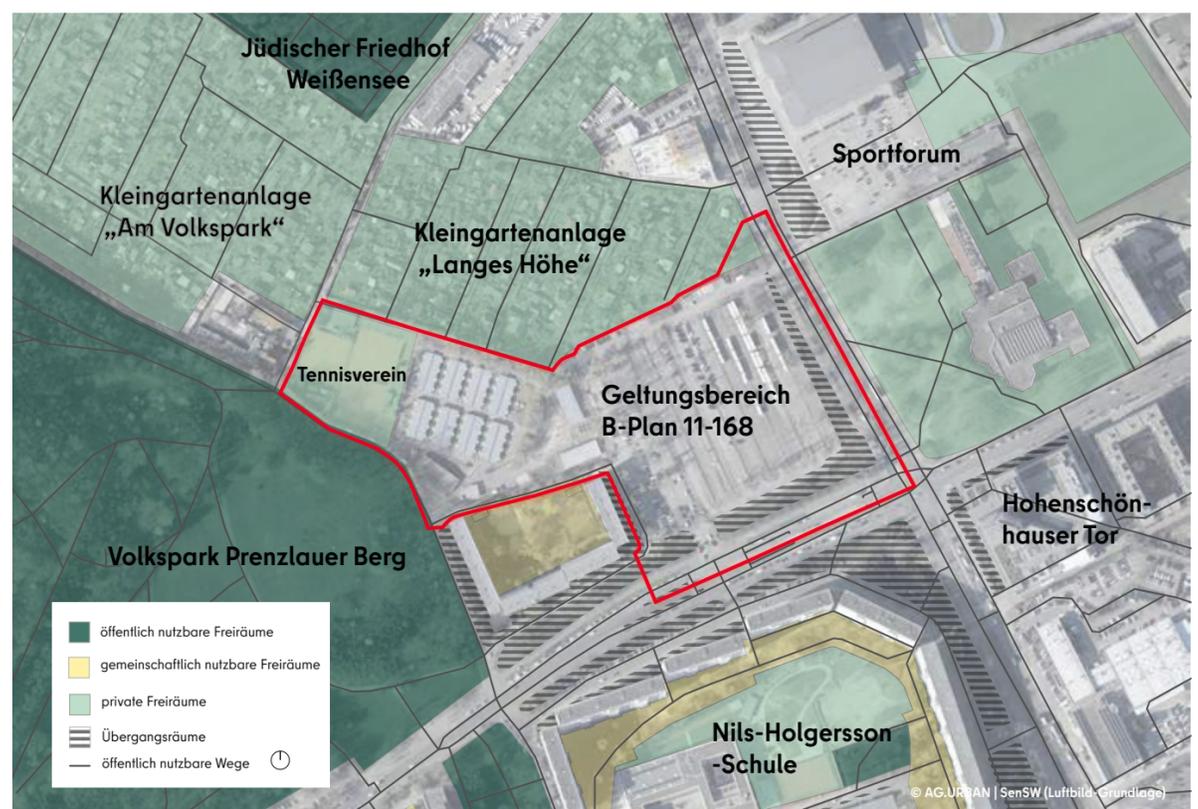
Übergangsräume wie Abstandsflächen sind vor allem vor den Gebäuden nördlich und südlich entlang der Hohenschönhauser Straße zu finden. Vorgärten sind neben den Eingangsbereichen an den Gebäuden der Hohenschönhauser Straße sowie des Weißenseer Wegs vorhanden.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und dazugehörige siedlungsinterne Wege werden durch die Wege im Innenhof der Gebäude an der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs sowie durch die Wege der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ repräsentiert. Die Parkplätze entlang der Hohenschönhauser Straße und die Mülltonnenstandorte in den Innenhöfen bilden pragmatische Bereiche im Gebiet. Die gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfe sind in den Gebäudeeinheiten nördlich der Hohenschönhauser Straße sowie an der Herbert-Tschäpe-Straße, der Hohenschönhauser Straße und der Landsberger Allee zu finden. Auch zahlreiche Kinderspielbereiche sind in den genannten Höfen zu entdecken.

Private Freiräume sind vorwiegend in Form von Balkonen an den Gebäuden im Gebiet zu finden. Darüber hinaus können in den Kleingartenanlagen „Langes Höhe“ und „Am Volkspark e.V.“ Parzellen zur privaten Nutzung angemietet werden.

Welche Aufgaben erfüllen diese Freiräume?

Der Volkspark Prenzlauer Berg erfüllt mehrere Aufgaben gleichzeitig: Er ist nahezu unversiegelt und kann dadurch einen großen Beitrag für das Mikroklima leisten. Regenwasser kann aufgefangen werden und versickern. Die vielen Bäume und Sträucher sorgen für gefilterte Luft und spenden Schatten für Parkbesucher*innen. Durch viele verschiedene Pflanzenarten trägt der Park zur Verbesserung der Biodiversität bei und dient als Schutz- und Heimatort für Tiere. Zudem gibt es im Park einen Kinderspielplatz. Ein weiteres Erholungsgebiet ist die Kleingartenanlage „Langes Höhe“. Für Pächter*innen bieten die Kleingärten sowohl Flächen zum Anbau für die Selbstversorgung als auch private Erholungsbereiche.



Verschiedene Freiraumtypen rund um den Geltungsbereich des B-Plans 11-168 (in rot)

BÄUME FÜRS KLIMA

Welche Anforderungen werden von Mensch und Natur an Freiräume gestellt?

Im Zusammenhang mit öffentlichen oder gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen existieren häufig unterschiedliche Nutzungswünsche und -ansprüche, wodurch Konflikte entstehen können. Wünsche und Anforderungen der Nutzer*innen müssen mit Ansprüchen der Natur in Einklang gebracht werden. Für den Klimaschutz relevante Anforderungen lassen sich in vier Hauptkategorien einteilen:

Für ein nachhaltiges **Bodenmanagement** ist eine Entsigelung bzw. Minimierung von versiegelten Flächen notwendig. Außerdem sollten möglichst klimafreundliche Bodenbeläge, die beispielsweise wasserdurchlässig sind oder helle Farben haben, verwendet werden. Die Bodenbeanspruchung sollte allgemein geringgehalten und wertvoller Boden bei Aushub gesichert oder vor Ort weiterverwendet werden.

Das **Regenwassermanagement** funktioniert umso besser, je weniger Fläche versiegelt ist. So kann Wasser in größeren Mengen auf natürliche Art und Weise versickern. Inzwischen besteht bereits eine Pflicht zur Aufbereitung und Versickerung von Regenwasser bei Neubaugebieten. Hilfreich hierfür sind sogenannte Mulden-Rigolen-Systeme, die gut in Gestaltungskonzepte integriert werden können. In den Mulden kann sich das Regenwasser erstmal sammeln und dann mit der Zeit versickern und verdunsten. Dieses Sammeln von Wasser kann auch als Gestaltungselement in einem Quartier dienen.

Das **Mikroklima** im Quartier benötigt zwingend Grünflächen zur Reinhaltung der Luft. Auch Bäume sind hierfür besonders wichtig: Sie filtern und kühlen die Luft, sorgen für Verdunstung, spenden Schatten und dienen mitunter als Sichtschutz. Wohnungsnahe Freiräume haben eine wichtige Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in der Stadt. Auch Dach- und Fassadenbegrünung kann hierfür hilfreich sein.

Die **Vegetation** im Quartier sollte ausreichend Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen und Tiere bieten und mit einheimischen, artenreichen und geeigneten Pflanzen vielfältig gestaltet und bepflanzt werden.

→ kurz erklärt



Kleingartenanlage „Langes Höhe“ Grüne Oase am Weissenmeer Weg

Die Anlage wurde 1906 von Otto Lange gegründet. Damit ist „Langes Höhe“ die viertälteste Kleingartenanlage Berlins. Die vielseitige Bepflanzung auf den ca. 50.000 m² und 103 Mietparzellen leistet einen Beitrag zum aktiven Schutz der Natur. Die Anlage wird von einem gemeinnützigen Verein geleitet und ist Teil des Bezirksverbands Berlin-Lichtenberg der Gartenfreunde e.V.. Das Vereinsheim kann gebucht werden. Es werden auch Gartensprechstunden vor Ort angeboten. Aktuell sind leider alle Parzellen vergeben, Interessierte können sich jedoch auf eine Warteliste schreiben lassen. Die Wege in der Anlage sind übrigens öffentlich zugänglich – Bürger*innen können also auch ohne eigene Parzelle durch die Anlage spazieren.

Bäume sind in Städten gleich mehreren Herausforderungen ausgesetzt: lange Trockenperioden, Starkregenereignisse, Hitzewellen oder Stürme und Hagel. Hinzu kommt der zunehmende Anteil an Schädlingen. Welche Bäume können diesen gesteigerten Anforderungen in Städten auch in Zukunft standhalten? Ein Ausflug in die Welt klimaangepasster Bäume und eine kleine Auswahl geeigneter Bäume:

Klein- bis mittelgroße Bäume | 2-20 m Höhe

Der Rot-Ahorn (1) kommt ursprünglich aus dem östlichen Nordamerika und wächst auf eine Höhe von 15 Metern heran. Die Blüte ist mit auffallend roten Blütenbüscheln sehr auffällig. Ebenfalls sehr auffällig sind die roten Blätter im Herbst. Der Rot-Ahorn ist zudem bienenfreundlich und kann dadurch die Biodiversität in Städten verbessern.

→ weitere geeignete (bienenfreundliche) Ahorn-Arten: Feld- oder Spitz-Ahorn

Die Hopfenbuche (2) stammt aus Südeuropa und Westasien und kann 10 bis 15 Meter hoch werden. Ab Ende März bildet die Hopfenbuche grüngelbe Kätzchen aus, die häufig noch bis in den Mai hinein blühen. Sie ist sehr hitzeverträglich.

→ weitere geeignete Buchenart: Hainbuche (hohe Regenerationsfähigkeit)

Die Kornelkirsche (3) stammt aus Mitteleuropa und wächst drei bis sechs Meter hoch. Trotz der geringeren Wuchshöhe macht die Art einiges her: ab Februar bis April bildet sie gelbe Dolden aus, die im weiteren Verlauf der Jahreszeiten zu den leuchtend roten Kornelkirschen heranwachsen. Während die Dolden den Bienen Nahrung bereitstellen, tun die Kirschen das gleiche für Vögel. Für Menschen sind die Kirschen ebenfalls ungiftig und können zum Verzehr weiterverarbeitet werden. Die Art ist sehr hitzeverträglich und extrem frosthart.

Echte Mehlbeeren (4) stammen aus Europa. Sie werden bis zu 12 Metern hoch und sind mit ihren weißen Trugdolden im Mai für Bienen ein sehr beliebtes Ziel. Echte Mehlbeeren sind extrem hitzeverträglich.

Großbäume | ab 20 m Höhe

Platanen (5) kommen aus Südosteuropa und der Türkei und erreichen eine stolze Wuchshöhe von bis zu 30 Metern. Sie bildet in ihrem Leben eine ausladend runde Krone aus. Die Blüte der Platane ist sehr unscheinbar, lockt aber trotzdem Bienen an. Rückschnitte verträgt sie sehr gut und auch eine Umpflanzung stört sie nicht.

Zerr-Eichen (6) haben ihren Ursprung in Südeuropa und Kleinasien. Inzwischen wachsen sie auch in Europa auf 20 bis 25 Meter Höhe heran. Blütezeit ist von April bis Mai, mit unauffälligen Blüten. Die Art ist frosthart und toleriert Trockenheit sehr gut.

Die Robinie (7), auch Scheinakazie genannt, hat ihre Wurzeln im östlichen Nordamerika. Sie kann bis zu 25 Meter hochwachsen. Mit ihren auffälligen weißen Trauben-Blüten lockt sie Ende Mai Bienen und Insekten an. Zudem ist die Robinie sehr hitzeverträglich.

Aus Südosteuropa hat auch die Silber-Linde (8) ihren Weg nach Europa gefunden. Mit ihren 20 bis 25 Metern Höhe und weißgelben Trugdolden im Juli ist sie für Bienen ein beliebter Stadtbaum. Diese Lindenart gilt außerdem als sehr robust.



(1) © Pixabay



(2) © Torsten Schlicht



(3) © Pixabay



(4) © Botanikus



(5) © Pixabay



(6) © Baumschule Horstmann (angefragt)



(7) © Pixabay



(8) © Peter Shaw

FREI(T)RÄUME IN QUARTIEREN

Freiräume spielen eine wichtige Rolle in Stadtquartieren. Gute Beispiele aus Berlin und Weimar zeigen beispielhaft, wie die Freiflächen genutzt werden können und wie nicht nur den Menschen, sondern auch der Natur etwas Gutes getan werden kann. Was können wir davon lernen für das neue Quartier gegenüber dem Hohenschönhauser Tor?



© Pixabay
Schwalbenschwanz



© Pixabay
Nachtigall



© Klaus Roggel
Mauersegler

Schwalbenschwanz, Nachtigall und Mauersegler zählen zu den drei Tierarten, deren Bedürfnisse mit dem Planungsansatz Animal-Aided-Design im Schumacher Quartier adressiert werden.

Schumacher Quartier in Berlin

In Berlin-Tegel entstehen auf 48 Hektar (davon 29 Hektar im Bereich des ehemaligen Flughafengeländes) bis Mitte der 2030er Jahre 5.000 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen. Das Schumacher Quartier in Berlin steht als Referenzprojekt für klimaangepasste und wassersensible Stadtentwicklung. Das Konzept im Quartier wird auch als „Schwammstadtkonzept“ bezeichnet. Der Fokus im Quartier liegt darauf, durch wenig Versiegelung die Kanalisationen bei Starkregenereignissen zu entlasten. Die „Schwammstadt“ ist so gestaltet, dass das Wasser vorerst im Quartier gehalten wird und langsam in das Grundwasser versickern kann. Durch dieses System können die Entwässerungskosten gesenkt werden und die Kanalisation vor Überlastung geschützt werden. Nebenbei wird mithilfe dieses Konzepts die Luft und gleichzeitig Gebäude im Quartier gekühlt.

Das Schumacher Quartier ist autofrei geplant. Der Verzicht auf Stellplätze ermöglicht mehr Platz für Grün- und Freiflächen und in diesen eine artenreiche Gestaltung. Die Biodiversität wird damit unterstützt und es ergeben sich mehr Versickerungsflächen für Regenwasser. Dieses wird auf mehreren Ebenen versucht zu speichern. Neben sogenannten Versickerungsmulden oder Verdunstungs- und Wasserrückhalteflächen, zum Beispiel in Innenhöfen, wird auch mit Dachbegrünung gearbeitet.

Um sich nachhaltig gegen die Folgen des Klimawandels zu wappnen, wird das Quartier begrünt, es wird mit Schatten und Rückstrahlungselementen gearbeitet sowie mit einem Durchlüftungskonzept und ausreichend Erholungsflächen geplant. Dabei werden diese so gestaltet, dass sie gleichzeitig auch die Bedürfnisse von unterschiedlichen Tierarten erfüllen können.

Dieses Konzept nennt sich Animal-Aided-Design (kurz: AAD; deutsch: tierunterstützendes Entwerfen). Bei diesem Planungsansatz werden die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren von Anfang an mit eingeplant. Dafür wurden für das Schumacher Quartier 14 Tierarten - von Säugetieren bis hin zu Insekten - bestimmt, die vor Ort optimale Lebensbedingungen vorfinden sollen. Dazu zählen beispielsweise Eichhörnchen, **Schwalbenschwanz** oder auch die rotbeinige Körbchen-Sandbiene. Die wassersensible und klimaangepasste Planung bietet gute Voraussetzungen für die Arten. Für Vögel wie **Mauersegler** oder **Nachtigall** könnten Nistbereiche an der Quartiersgarage eingerichtet werden. Durch die erfolgreiche Ansiedlung dieser Arten wird davon ausgegangen, dass sich neben den ausgewählten noch weitere Arten im Quartier niederlassen.

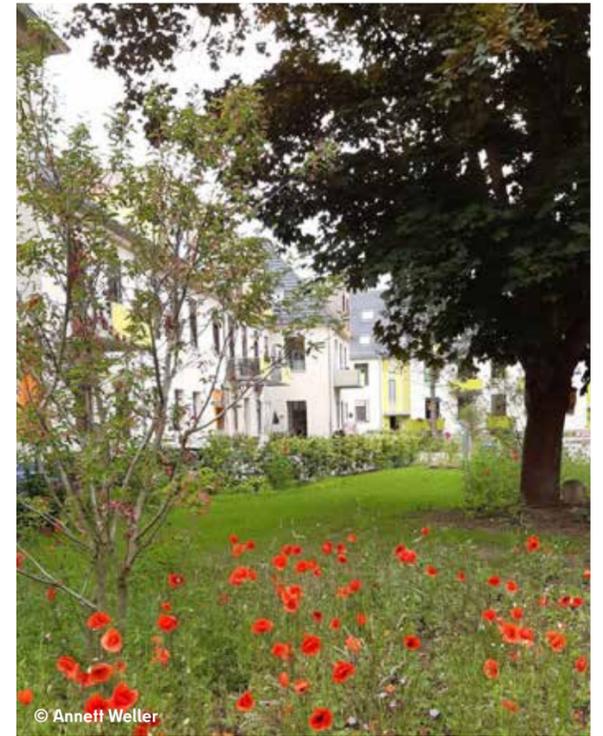
Wohnprojekt Ro70 in Weimar

In Weimar wurde mit dem „Wohnprojekt Ro70“ ein altes Krankenhausgebäude umgenutzt und bildet heute Thüringens größtes generationsübergreifendes Wohnprojekt. Seit 2020 leben hier knapp 130 Erwachsene und 70 Kinder in einer lebendigen Nachbarschaft zusammen, die Lust auf eine neue Art des Zusammenlebens haben. Die Mitgestaltung des Wohnortes wird hier großgeschrieben. Das Gebiet ist circa 2 Hektar groß und wird in der Regel von der Bewohnerschaft gepflegt.

Die drei neu gestaltete Gebäude umschließen einen autofreien, parkähnlichen Innenhof mit circa 22.000 m². Auf dieser Fläche finden sich Spielplätze, Treffpunkte, Gärten und ruhigere Rückzugsorte. Alles kann - aber muss nicht - gemeinsam genutzt werden. Zusätzlich befindet sich vor Ort eine Streuobstwiese und eine Schutzfläche für eine unter Naturschutz stehende Orchideenart.

In einem Gemeinschaftsgarten werden saisonale Produkte angebaut. Die ökologischen Aspekte werden im ganzen Quartier stark berücksichtigt: die gepflanzten Blühpflanzen sind durchweg insektenfreundlich, Verwildern wird zugelassen, um Tieren Rückzugsräume zu gewähren. An den Fassaden der Gebäude finden sich außerdem auch viele Brut- und Nistkästen für Mauersegler, Fledermäuse und Singvögel.

Die neu entwickelten Gebäude verbrauchen vergleichsweise wenig Energie. Dazu tragen die gewählten Dämmstoffe und Holz als Baustoff bei. Auf den Dächern finden sich Photovoltaikanlagen, die 30 Prozent des Energieverbrauchs abdecken können.



Umgenutztes und umgebautes Krankenhaus in Weimar. Blick vom Innenhof auf die Fassaden und Holzaufbauten

Begrünter Innenhof des Wohnprojekts Ro70



Gemeinschaftliches Gärtnern im Innenhof des Ro70 in Weimar

Die Dächer im neuen Schumacher Quartier in Berlin-Tegel werden begrünt und leisten damit einen Beitrag zur Klimaanpassung



Das SchumacherQuartier ist weitgehend autofrei geplant, sodass die Freiräume zwischen den Gebäuden auf unterschiedliche Weise genutzt werden können

QUARTIERE FÜR MENSCHEN, NICHT FÜR AUTOS

Verkehrswende? Ja, bitte! Aber wie soll das gehen? Alle reden von der Verkehrswende und der Reduzierung von Autoverkehr in der Stadt. Immer häufiger fallen auch Begriffe wie „autofrei“ oder „autoarm“. Aber was genau bedeutet autofrei eigentlich? Werden Autos dann aus den Quartieren verbannt? Und wer bestimmt eigentlich, wie viele Parkplätze geplant und gebaut werden? Eine kurze Einführung in eine Welt mit weniger Autos im Quartier.

Warum brauchen wir autoarme Quartiere?

Das (eigene) Auto vor der Haustür ist bequem: Spontan ins Auto steigen, von A nach B fahren, sperrige Dinge transportieren und die Privatsphäre genießen. Unbequem wird es, sobald die negativen Effekte, die das Auto in der Stadt mit sich bringt, näher betrachtet werden: Enorme Lautstärke und Abgase belasten Mensch und Natur. Der sogenannte motorisierte Individualverkehr (kurz: MIV), wie die Nutzung von Pkw und Kraft-rädern im Personenverkehr auch bezeichnet wird, wirkt sich leider überwiegend negativ auf die Umwelt aus.

Verkehr ist für ein Fünftel der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Während in Berlin andere Sektoren ihre Emissionen verringern konnten, steigt die Menge an ausgestoßenem CO₂ des Verkehrssektors 2017 auf 5.607 Millionen Tonnen, während es fünf Jahre zuvor nur 4.954 Millionen Tonnen waren. Damit sind es 2017 21,6% der gesamten CO₂-Emissionen in der Stadt Berlin und etwas mehr als der Durchschnitt in Deutschland.

Die Belastung der eigenen Gesundheit durch dauerhaften Lärm und Abgase von unzähligen Autos und Motorrädern führt zur Stadtfucht. Das heißt, viele Menschen meiden zunehmend die Stadt und ziehen raus aufs Land - wodurch wiederum mehr Verkehr entsteht, beispielweise durch Pendlerverkehr. Dazu kommt die Unfallgefahr sowie der hohe Anteil an Flächenverbrauch durch versiegelte Verkehrsflächen. All das beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner*innen.

Doch das muss zukünftig nicht so bleiben. Zwar wird das Auto aufgrund seiner Vorteile auch weiterhin beliebt sein und genutzt werden. Jedoch gibt es bereits gut durchdachte alternative Mobilitätsangebote, wodurch das eigene Auto überflüssig wird und der Anteil der Autos in der Stadt verringert werden kann. Notwendig dafür sind gute alternative Angebote des sogenannten Umweltverbunds (Fuß-, Rad- und öffentlicher Personen-Nahverkehr). Damit diese Angebote genutzt werden, müssen Bus und Bahn in gut getakteten Abständen fahren und dürfen nicht zu weit vom Start- und Zielort entfernt sein. Für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (kurz: ÖPNV) wird weniger Verkehrsfläche beansprucht.

Einen Anreiz zum Verzicht auf das eigene Auto kann auch ein effizientes Parkraummanagement liefern. Parkraummanagement umfasst im Wesentlichen die Einführung kostenpflichtiger Parkplätze, was auch in Berlin zunehmend umgesetzt wird. Wer keinen Parkplatz mehr benötigt, spart hierbei bares Geld.

Wenn weniger Menschen das eigene Auto nutzen, können auch die Straßen umgestaltet werden. Sie müssen beispielsweise weniger breit angelegt sein. Neue Flächen für Begrünungen und Bepflanzungen können entstehen. Durch Tempolimits in Quartieren und verkehrsberuhigte Zonen verringert sich zudem der

CO₂-Ausstoß, die Luftqualität verbessert sich, Anwohner*innen gehen tendenziell eher zu Fuß oder fahren mit dem Fahrrad und tun damit etwas für ihre Gesundheit. Durch weniger Kraftfahrzeuge im Quartier wird es zudem sicherer und Kinder haben beispielsweise mehr Platz zum Spielen. Der Prozess des Umstiegs auf umweltfreundlichere Mobilitätsformen und die Abkehr vom Auto wird häufig als „Verkehrswende“ oder „Mobilitätswende“ diskutiert.

Welche Quartiersformen gibt es?

In Quartieren wird auf unterschiedliche Art und Weise mit der Präsenz von Autos umgegangen und Regelungen getroffen. Man unterscheidet zwischen autofreien und autoarmen Quartieren.

Bei den **autofreien Quartieren** gab es eine Zeit lang die drastischsten Einschränkungen: Anwohner*innen durften selbst keine Autos besitzen. Die Autofreiheit der Anwohner*innen wurde auch vertraglich festgehalten, wodurch jedoch gegen die persönliche Gestaltungs- und Verhaltensfreiheit verstoßen wurde. Diese vertraglichen Bindungen werden daher nicht mehr angewendet. Die freiwillige Basis ist die einzige, mit der autofreie Siedlungen funktionieren können. Die Autofreiheit kann allerdings als Projektziel angestrebt werden. In autofreien Gebieten gibt es eine kleine Anzahl von Stellplätzen am Quartiersrand für Besucher*innen oder für Car-Sharing-Angebote. Die Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier sind sehr gut ausgebaut, damit die Mobilität im Quartier, trotz des Verzichts auf das eigene Auto, nicht eingeschränkt wird.

In **autoarmen Quartieren** entstehen durch den Autobesitz zusätzliche Wohnkosten, beispielsweise, weil ein Stellplatz extra angemietet werden muss. Diese Extrakosten werden offen angesprochen und es werden gezielte Anreize gesetzt, indem die Vorteile des Verzichts betont und genutzt werden. Hilfreich dafür sind gute Alternativangebote wie Sharing-Angebote oder gut ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindungen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass die Anzahl an Stellplätzen am Quartiersrand ausreichend ist, um angrenzende Quartiere vor einer Vielzahl parkender Autos zu schützen.

Welche Vorteile entstehen im Quartier?

Autofreie bzw. -arme Quartiere verringern die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs. Der Verzicht auf Verkehrsflächen wie Stellplätze und breite Straßen ermöglicht die Umnutzung zu Grünflächen oder - je nach Größe der Fläche - Platz für Gemeinschaftsanlagen. Der vorhandene Freiraum kann als Erholungsfläche dienen. Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr im Quartier werden sicherer. Cafés oder Restaurants können in dem gewonnenen Raum Außengastronomie mit mehr Tischen und Stühlen betreiben. Zusätzlich verbessert sich die Luftqualität im Quartier.

Wie werden Stellplatzbedarfe berechnet?

In Berlin wurde die sogenannten „Stellplatzbaupflicht“ bereits 1997 abgeschafft. Dadurch sparen Investor*innen Baukosten ein und haben gleichzeitig weniger Verwaltungsaufwand. Die Pflicht wurde bewusst abgeschafft, um zum einen die Baukosten zu senken und zum anderen ein hohes Maß an Flexibilität zu erreichen, damit nachhaltige Mobilitätsformen möglich sind und keine Fixierung auf das Auto erfolgt.

Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze wird anhand einer projektkonkreten Verkehrsuntersuchung ermittelt. Im Bebauungsplan werden dann Festsetzungen getroffen, die eine nachhaltige Mobilität der zukünftigen Bewohnerschaft und Nutzer*innen gewährleistet. Dabei werden neue Mobilitätsangebote wie auch die hervorragende ÖPNV-Anbindung berücksichtigt.

→ kurz erklärt



Das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“

Städte verändern sich ständig. Um die Stadtentwicklung zu steuern, werden fortlaufend sogenannte Leitbilder definiert, um verantwortlichen Politiker*innen und Planer*innen eine Zielrichtung vorzugeben. So wurden in den 1950er Jahren voll und ganz auf das Auto gesetzt - das Leitbild der „autogerechten Stadt“ wurde verfolgt. Breite Straßen, Stadtautobahnen und wenig Platz für Rad- und Fußwege waren die Folge.

Doch Umstände und Visionen ändern sich: Mittlerweile ist die „Stadt der kurzen Wege“ das Ziel der Stadtentwicklung. Das Leitbild entstand bereits in den 1990er Jahren im Zusammenhang mit Überlegungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Das Leitbild der autogerechten Stadt ist damit ein komplettes Gegenteil zum jetzigen Leitbild. In der „Stadt der kurzen Wege“ sollen alltägliche Wegstrecken wie Einkaufen, der Weg zur Arbeit, zur Schule oder auch zum nächsten Park in kurzer Zeit überwindbar sein - und zwar ohne Auto.

Um das zu ermöglichen, ist es wichtig, diese Entwicklung in Städten zu steuern und auf eine kompakte Siedlungsstruktur, eine Nutzungsmischung und auf attraktive Erholungsräume im öffentlichen Raum zu achten. Durch die kurzen Wege gibt es ein geringeres Verkehrsaufkommen, da die Strecken auch zu Fuß und mit dem Rad sowie bei etwas weiteren Strecken mit Bus und Bahn zurückgelegt werden können.

QUARTIERSGARAGEN ALS BAUSTEIN NACHHALTIGER STADTENTWICKLUNG

Großstädte wie Berlin brauchen neue Stadtquartiere, um den anhaltenden Bevölkerungszug zu stemmen zu können. Dabei geht es vor allem um Platz – und der ist mittlerweile Mangelware. Autos werden durchschnittlich 23 von 24 Stunden am Tag nicht bewegt – und nehmen dabei viel Platz im öffentlichen Raum in Anspruch. Quartiersgaragen können hierbei zumindest teilweise Abhilfe leisten, wie auch Beispiele aus Freiburg und Kopenhagen zeigen.

Was sind Quartiersgaragen?

Quartiersgaragen sind ein zukunftsfähiges Konzept, um mit ruhendem Verkehr – also parkenden Autos – nachhaltig umzugehen. Sie können den Parkraumbedarf eines definierten Einzugsbereichs, also der Bewohner*innen eines Quartiers, deren Besucher*innen und den Bedarf weiterer Gruppen decken. Dabei stehen sie immer im Zusammenhang mit einem Mobilitäts- und Parkraumkonzept der Stadt. Quartiersgaragen sind keine Garagen, die nur ein Gebäude mit Parkraum versorgen, sondern haben eine übergeordnete Funktion und Reichweite.

Warum brauchen wir Quartiersgaragen?

Die Parkraumsituation in Stadtquartieren beeinflusst das Mobilitätsverhalten der Anwohner*innen. Denn: Je mehr Parkplätze zur Verfügung stehen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass neue Autos ihren Weg in das Quartier finden. Durch den Bau einer Quartiersgarage und den Wegfall von Parkflächen im Straßenraum werden neue Flächen für anderweitige Nutzungen frei. Die Flächen können entsiegelt und beispielsweise begrünt oder als Fuß- oder Radwegweiterung genutzt werden. Dadurch wird der öffentliche Raum entlastet und Parkplatzsuchverkehre können eingespart werden. Auf diese Weise wird der Kfz-Verkehr im Quartier möglichst geringgehalten, mit der Ausnahme von mobilitätseingeschränkten Personen. Für diese werden gesonderte Stellflächen im Quartier vorgehalten.

Um einen angemessenen Übergang unter den Mobilitätsformen zu schaffen, werden alternative Mobilitätsangebote im Gebiet und in der Nähe der Quartiersgarage benötigt. Dazu zählen zukunftsfreundliche Angebote wie ein gut ausgebautes und eng vernetztes Fuß- und Radwegenetz, Car- und Bike-Sharing-Angebote sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U- und S-Bahn, Bus, Tram). Durch solche Angebote kann der Autoverkehr im Quartier verringert werden, wodurch die Aufenthaltsqualität, die Sicherheit und damit die Attraktivität steigt. Kinder profitieren von diesen Angeboten zusätzlich, da sie sich durch verkehrsberuhigte Straßen und weniger Autos selbstständiger und sicherer im Straßenraum bewegen können und mehr Platz zum Spielen haben. Außerdem lernen sie von Beginn an unterschiedliche Mobilitätsformen kennen.

Welche Gestaltung ist möglich?

Die Gestaltung der Quartiersgarage lässt viel Spielraum zu. Durchaus denkbar sind Fassadenbegrünungen, Flächen für urbane Kunst oder der Umgang mit unterschiedlichen Baumaterialien wie Holz, Metall und Beton. Auch die Dachfläche einer Quartiersgarage bietet Raum für weitere Nutzungen. Neben Dachbegrünung können auf dem Dach auch Photovoltaikanalgen installiert werden. Der dadurch erzeugte Strom kann beispielsweise für Ladestationen für Elektroautos oder -räder den Nutzer*innen der Quartiersgarage zur Ver-

→ Gute Beispiele

Quartier Vauban, Freiburg

In Vauban wurden im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses verschiedene Ziele und Anforderungen für das Quartier erarbeitet. Dazu zählt unter anderem das autofreie Wohnen mit einem gut verknüpften alternativen Mobilitätsangebot, einem zentralen Marktplatz inklusive Nachbarschaftszentrum, nachhaltiger Energieerzeugung sowie die Errichtung von besonders energieeffizienten Häusern, sogenannte Passivhäuser.

Inzwischen wurden einige der Ziele erreicht. Beispielsweise wird teilweise mehr Energie erzeugt als das Quartier benötigt. Zusätzlich wird der CO₂-Ausstoß durch den Passivhausbau und die Wärmeerzeugung aus regenerativen Quellen um 60 Prozent gesenkt. Die Menge an Solaranlagen auf Dächern nimmt stetig zu. Die Parkraumsituation im Gebiet ist durch Sammelgaragen organisiert, sodass die Präsenz des Autos im Quartier auf ein Minimum reduziert wird. Ungefähr die Hälfte der Bewohner*innen lebt ohne Auto im Quartier und spart dadurch Geld, da keine Parkflächen in den Garagen gemietet werden müssen. Die Straßen und Plätze im Quartier sind nicht nur für diverse Verkehrsformen gedacht, sondern dienen vor allem als soziale Begegnungsräume und Spielflächen für Kinder im Quartier. Der Umgang mit Natur und Ökologie im Quartier ist ebenfalls nachhaltig gestaltet: Ein Großteil des alten Baumbestandes im Quartier wurde erhalten; die Grün- und Freiflächen werden zusammen mit den Anwohner*innen beplant. Regenwasser wird – wenn möglich – wiederverwendet oder versickert in dafür vorgesehenen Mulden.

Freiburg hat gezeigt, dass kein*e Anwohner*in zur Autofreiheit gezwungen werden kann und sollte. Durch Anreize, wie das Sparen von Geld, erkennen Anwohner*innen selbst die Vorteile eines autofreien Quartiers. Bewohner*innen sollten nicht das Gefühl haben, auf etwas verzichten zu müssen, sondern die eigene Lebensqualität steigern zu können.



Die Solargarage in Vauban (Freiburg) bietet nicht nur Platz für Autos, sondern auch Platz für Solarmodule auf dem Dach.



© triolog-freiburg

→ Gute Beispiele

„Park’N’Play in Lüders, Kopenhagen

Die achtgeschossige Quartiersgarage mit dem Namen „Park’N’Play“ (Parken und Spielen) im Stadtviertel Lüders, Kopenhagen, macht ihrem Namen alle Ehre: Die Garage dient nicht nur dem Abstellen von Autos, sondern verfügt auf dem Dach über einen Spielplatz, der zum Verweilen und Austoben einlädt. Eine großzügige Außentreppe an der Garage führt Besucher:innen sicher auf das Dach. Neben Spielgeräten befinden sich auf dem Dach auch Sportgeräte, Trampoline oder Bereiche zum Sitzen und Entspannen. Außerdem ist durch große Pflanzkübel ebenfalls eine Begrünung des Dachs möglich.

Insgesamt verteilen sich die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf einer Dachfläche von 2.400 qm. Die hohe Geschossigkeit zahlt sich durch die innovative Dachnutzung und den Blick auf die Stadt Kopenhagen aus. Auch die Fassade der Garage wurde hochwertig gestaltet und begrünt. Zusätzlich wird mit verschiedenen Blechen an den Fassaden eine künstlerische Bildergeschichte über das industriell geprägte Viertel erzählt.

Voraussetzung für eine derart vielfältige Dachnutzung ist natürlich die Form des Dachs als Flachdach. Eine Herausforderung ist der Umgang mit Regenwasser. Dieses muss trotz der flachen Form abfließen oder aufgenommen werden können. Damit eine zusätzliche Belastung möglich ist, muss bei der Unterkonstruktion bereits an die spätere Dachnutzung gedacht werden. Nur so kann auf zusätzliche Belastung gut reagiert werden.

Dieses Beispiel zeigt, wie Quartiersgaragen ein integraler Bestandteil des Stadtteils werden und sich Garagen zu attraktiven öffentlichen Räumen verwandeln können. Die Garage überrascht mit ihrer ansprechenden Gestaltung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.



fügung gestellt werden. Skateanlagen, Urban-Gardening-Angebote oder Spielflächen auf dem Dach sind ebenfalls kreative Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, die allerdings zusätzliche Sicherungsmaßnahmen benötigen und Lärmkonflikte nach sich ziehen können. Der erste Eindruck einer Quartiersgarage kann schnell ein massives, „klotziges“ Bild vermitteln. Doch gerade diese Eigenschaft kann durch eine gute Platzierung im Quartier genutzt werden, um Lärm abzuschirmen. Zusätzlich bietet die Fassadenfläche ausreichend Platz für diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich gilt: Je präsenter das Gebäude im Quartier ist, desto besser sollte es an die umliegenden Gebäude angepasst und gestaltet werden, damit die Akzeptanz durch die Anwohner*innen möglichst groß ist.

Welche Garagenvarianten gibt es?

Quartiersgaragen können auf verschiedene Art und Weisen betrieben werden. Damit für eine Quartiersgarage ein passendes Betriebskonzept gefunden werden kann, ist es zunächst wichtig zu entscheiden, welche Mobilitätsangebote vor Ort verfügbar sein sollen. Hierzu zählen Angebote wie Lastenräder, Carsharing, Ladestationen für E-Fahrzeuge, ÖPNV-Haltestellen oder auch anderweitige Nutzungen, beispielsweise Einzelhandel oder Postdepots. Anschließend wird geprüft, wie sich der gewählte Standort für die entsprechenden Angebote eignet. Wie sind die Anschlüsse an Hauptstraßen, Fuß- und Radwege und kann durch die Platzierung der Garage vielleicht auch noch der Lärm im Quartier vermindert werden? Wer soll durch die Angebote der Quartiersgarage erreicht werden? Diese Fragen müssen vor der Entscheidung für ein Betriebskonzept beantwortet werden.

Quartiersgaragen können beispielsweise von der Stellplatzeigentümerschaft selbst betrieben werden oder aber lediglich durch eine Eigentümergesellschaft vermietet und durch eine Haus- bzw. Immobilienverwaltung betrieben werden.

Bei Quartiersgaragen kann zwischen verschiedenen Varianten gewählt werden:

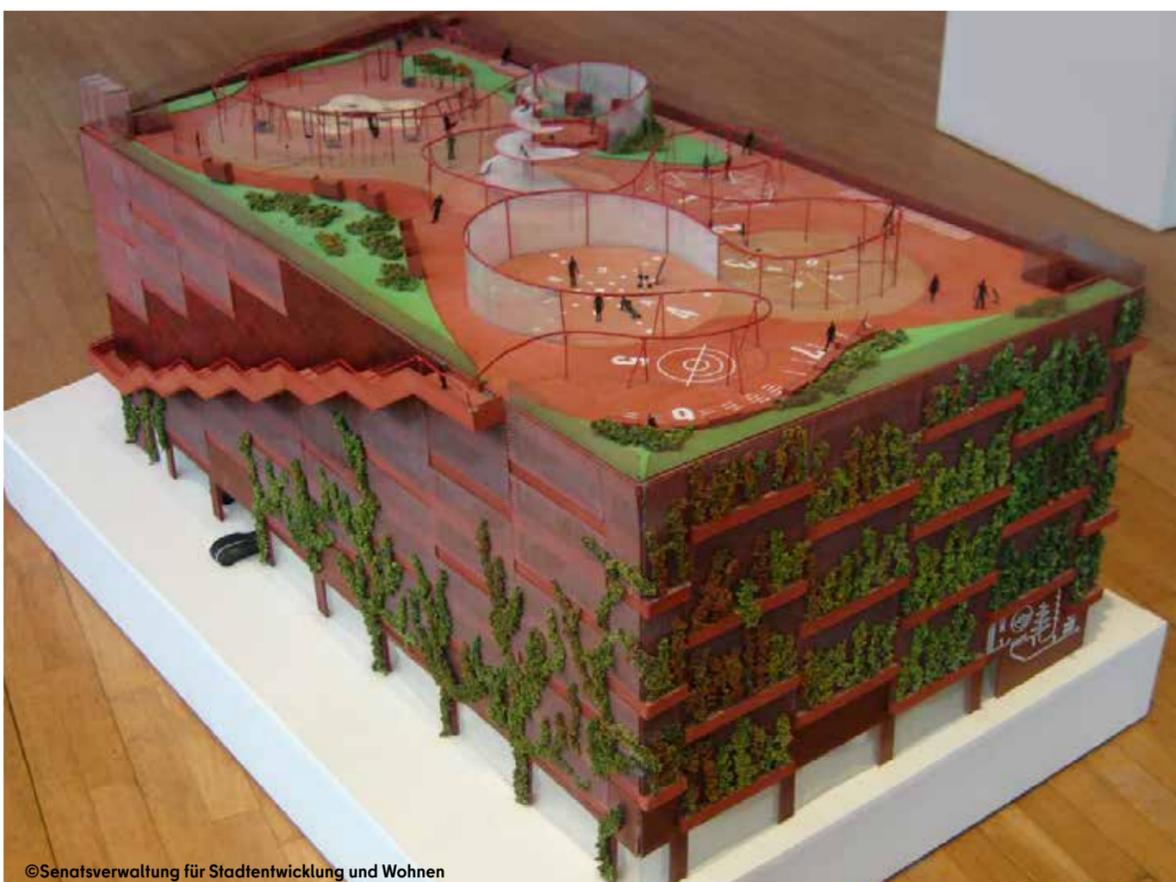
1. **Reine Bewohnersammelgaragen** sind nur für Anwohner*innen und deren Besuch ausgelegt.
2. In **Bewohnersammelgaragen mit Mobilitätszentrale** ist die Quartiersgarage selbst nur Teil eines gesamten Konzeptes. Neben Stellflächen für Anwohner*innen und Besuch gibt es Carsharing-Stellplätze und Außenstellflächen für Räder, Lastenräder und eventuell eine Haltestelle. Hierbei ist es wichtig, auf eine bauliche und funktionale Trennung, zum Beispiel durch zusätzliche Tore, zu achten, um Missbrauch entgegenzuwirken.
3. **Bewohnersammelgaragen mit Einzelhandel** sehen ganze Parkebenen für ihre Kundschaft vor. Die bauliche und funktionale Trennung der Bereiche ist auch hier wichtig. Die Anwohner*innen gelangen mit ihren Dauerparktickets in ihren eigenen Parkbereich.
4. Die letzte Variante ist eine **Bewohnersammelgarage mit Freizeitnutzung** auf der Dachfläche. Dafür benötigen die Nutzer*innen der Dachfläche einen separaten Eingang, ohne Zugang zu den parkenden Fahrzeugen.



Das Dach der Quartiersgarage wird als Spielfläche genutzt



Über eine Außentreppe gelangen Besucher*innen auf das Dach



©Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Modell der Quartiersgarage Park’N’Play in Kopenhagen

UNTER DIE LUPE GENOMMEN: STUDIE ZUR QUARTIERSGARAGE IM PLANGEBIET

Teile des Plangebiets werden derzeit als Parkplatz genutzt. Durch die vorgesehenen Neubauten werden diese ebenerdigen Stellplätze wegfallen, jedoch an anderer Stelle neu errichtet: In einer Quartiersgarage. Bereits in der ersten Ideenwerkstatt wurde deutlich, dass eine Quartiersgarage weitaus mehr sein kann als ein unansehnlicher, monofunktionaler „Garagenklotz“. Die Howoge hat im Anschluss an die Ideenwerkstatt eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die nun Ergebnisse für eine mögliche Umsetzung vorlegt

Welche Anforderungen sind zu erfüllen?

Die Quartiersgarage soll im Südwesten des Plangebiets liegen und über die Hohenschönhauser Straße erschlossen werden. Die Zufahrt für Fahrzeuge befindet sich entsprechend im Bereich der Südfassade. Die Garage soll sich hinsichtlich der Höhe in die Umgebung einfügen und daher die Gebäudeoberkante der westlich angrenzenden Wohnbebauung von ca. 20 Metern nicht überschreiten. Dies entspricht auch dem Wunsch der Teilnehmenden der ersten Ideenwerkstatt. Die südliche und westliche Fassadenseite soll durch teilweise geöffnete Fassaden eine natürliche Belüftung der Garage ermöglichen. Die beiden anderen Fassaden im Norden und Osten sind aufgrund der hier wesentlich geringeren Abstände zur neuen Wohnbebauung geschlossen vorgesehen, um Schall- und Lichtimmissionen weitestgehend zu minimieren.

Wie könnte die Garage aufgebaut sein?

Sowohl die derzeitigen Bestandsparkplätze für Anrainer*innen und Kleingärtner*innen als auch zukünftige Stellplatzbedarfe neuer Nutzer*innen (Wohnungen, Gewerbe, Grundschule, Kita) können in der Quartiersgarage untergebracht werden. Die Garage wird voraussichtlich sechs Geschosse aufweisen und damit einer Höhe von ca. 20 Metern entsprechen. Die ersten beiden Geschosse der Garage dienen vorwiegend der Kompensation des bestehenden Parkplatzes und sind somit öffentlich zugänglich, wohingegen die übrigen Geschosse ausschließlich von Mieter*innen genutzt werden sollen. Im Erdgeschoss ist ein Mobility Hub angedacht, in dem beispielsweise Fahrradstellplätze, Ladestationen und Sharing-Angebote (Fahrrad, Roller, Auto) vereint werden können. Außerdem ist die Unterbringung einer kleinen Gewerbefläche vorstellbar.

Die Studie schlägt getrennte Zugänge für den motorisierten und nicht-motorisierten (Fußgänger*innen, Fahrradfahrer*innen) Verkehr vor. Auch werden vielfältige Nutzungen für das Dach vorgeschlagen. Der Zugang zum Dach könnte über eine Freitreppe entlang der Außenwand erfolgen. Die vorgebrachten Nutzungsideen aus der ersten Ideenwerkstatt wie beispielsweise ein Dachgarten, Spielplatz oder Sportflächen fließen somit in die weitere Planung ein und werden geprüft. Die Errichtung der Garage aus nachhaltigen Baumaterialien wird ebenfalls geprüft.



Holzparkhaus in Rüsselsheim, Außenansicht | © kg5architekten / Wiese



Holzparkhaus in Rüsselsheim, Innenansicht | © kg5architekten / Wiese



Öffentliches Parkhaus Contipark Neustadt-Centrum in Halle-Neustadt | © immoHAL - Immobilienmakler Leipzig Halle

→ Fassaden von Quartiersgaragen können ansprechend gestaltet sein, wie Beispiele aus Rüsselsheim und Halle zeigen.

Weitere Informationen

Informationen zum Bebauungsplanverfahren, zu bereits vorliegenden Gutachten und zur Gesamtzeitplanung finden Sie auf der **Projekt-Homepage** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter:

www.stadtentwicklung.berlin.de/weissenseer-weg/

oder Sie scannen direkt den QR-Code:



Entdecken Sie unsere digitalen Angebote auch auf der Berliner Beteiligungsplattform **mein.berlin.de**. Dort können Sie sich über den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens informieren, Dokumente herunterladen, Beteiligungsmodule entdecken und Fragen an das Projektteam stellen:

→ www.mein.berlin.de/projekte/informelle-beteiligung-zum-b-planverfahren-11-168-/

oder Sie scannen direkt den QR-Code:



Sie haben Fragen oder Anregungen?

Das Büro der AG.URBAN unterstützt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bei der Durchführung der Beteiligung zum Bebauungsplan 11-168 im Bezirk Berlin-Lichtenberg.

Rufen Sie uns an unter:

030 - 60 98 22 540

oder schreiben Sie uns an:

weissenseer-weg@ag-urban.de

AG.URBAN URBAN DESIGN
ARCHITEKTUR
PARTIZIPATION
STRATEGIE
KONZEPTE
www.ag-urban.de

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

BERLIN



WIE GEHT ES WEITER?

Alle wichtigen Termine rund um die Beteiligung zum Bebauungsplan 11-168 in einer Übersicht:

+++ *Wichtige Informationen zur aktuellen Situation: COVID-19 (Coronavirus). Aufgrund der anhaltenden Pandemie können angesetzte Termine kurzfristig verschoben werden. Dies wird über die Projekthomepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und über mein.berlin.de bekannt gegeben. Alle Veranstaltungen finden unter den zu diesem Zeitpunkt geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen, aktuell insbesondere unter Anwendung der 3G-Regel (getestet, geimpft, genesen) statt. Weitere Hinweise und Informationen werden zeitnah zu den Veranstaltungen bekannt gegeben. +++*

Ideenwerkstatt Nr. 2 am 26.11. 2021 – Schwerpunkt Freiraum

Wir laden Sie herzlich zur Ideenwerkstatt ein, um mit Ihnen über die Weiterentwicklung des Gebietes zu diskutieren. **Der Leiter des Referats Wohnungsbauprojekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lars Loebner, und der Bezirksstadtrat, Kevin Hönicke,** heißen Sie bei der Ideenwerkstatt herzlich willkommen und eröffnen gemeinsam die Veranstaltung **am 26.11.2021 um 15 Uhr.**

In dieser Ideenwerkstatt sollen die Freiräume im Plangebiet, also die Flächen zwischen den Gebäuden, Gegenstand der gemeinsamen Beratung sein. Es werden innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens und im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf mögliche und sinnvoll umsetzbare Nutzungen und freiraumplanerische Gestaltungen diskutiert.

Die Ergebnisse fließen in die Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans ein.

Aufgrund der anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ist es notwendig, die Veranstaltung unter Einhaltung eines Hygienekonzeptes und in zweistündigen Zeitfenstern mit einer festen Anzahl an Teilnehmenden anzubieten. **Eine Teilnahme ist daher nur nach vorher erfolgter Anmeldung und entsprechender Terminzuweisung möglich. Es gilt die 3G-Regelung (getestet, genesen oder geimpft).**

Wir freuen uns auf Sie **am Freitag, 26.11.2021**

15.00 - 17.00 Uhr oder **17.30 - 19.30 Uhr**

in der Wohnungsmacherei der Howoge,
Anton-Saefkow-Platz 13, 10369 Berlin

Die Anmeldung erfolgt bevorzugt online unter:
www.anmeldung.ag-urban.de

oder über Email: weissenseer-weg@ag-urban.de
oder per Telefon unter: **030 609 822 540**

WEISSENSEER WEG, Ausgabe 3

In der dritten Ausgabe der Informationszeitung wird das bis zu dem Zeitpunkt durchgeführte Verfahren zusammengefasst. Sie werden inhaltlich auf das Bürgerforum vorbereitet.

Bürgerforum

Die Ergebnisse und ihre Abwägungen und Bewertungen aus der Ideenwerkstatt werden im Bürgerforum erläutert. Eine bestmögliche Berücksichtigung der Wünsche und Hinweise ist vorgesehen. Welche Hinweise nicht berücksichtigt werden konnten und warum kann hier nochmal genauer unter die Lupe genommen und besprochen werden.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit der öffentlichen Auslegung bzw. der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wird den Bürger*innen die Möglichkeit gegeben, sich **letztmalig und verbindlich** zum Verfahren zu äußern. Die Eingaben der Bürger*innen müssen von der planenden Stelle abgewogen und der weitere Umgang mit den Argumenten begründet werden. Das Verfahren wird auch online über mein.berlin.de stattfinden.

→ voraussichtlich im 2. Quartal 2022

→ voraussichtlich im Juli 2022

→ voraussichtlich im 3. Quartal 2022

Impressum

Auftraggeberin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Auftragnehmer & Textredaktion, Grafik, Layout:

AG.URBAN
Mackensen, Hipp, Tienes & Pinetzki GbR
Ringbahnstraße 10, 12099 Berlin