

Neues Urbanes Zentrum Neu- Hohenschönhausen: FAQs und Faktensammlung

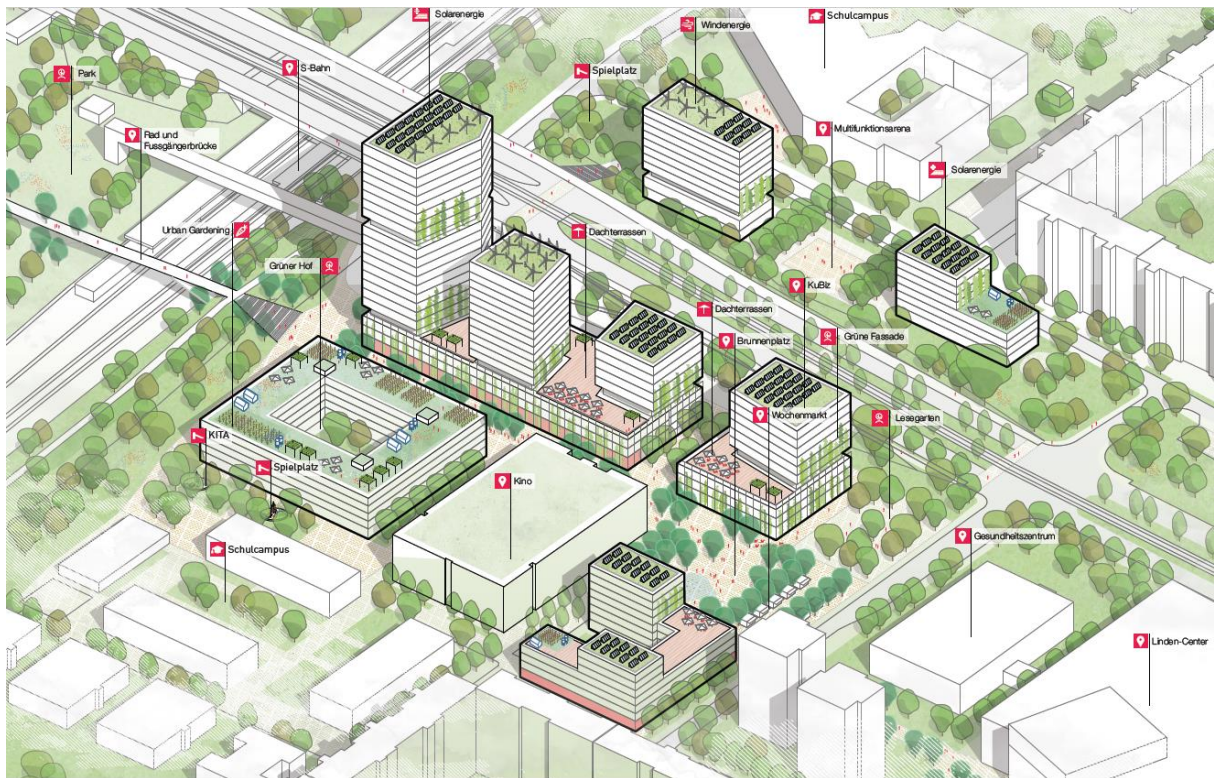


Bild: Übersichtsplan, superwien / studio boden

Aktualisiert: 30-05-2023

Verfasser: die raumplaner gmbh

Inhalt

1	FAQs.....	4
	Was ist bisher passiert?	4
	Was wird auf dem Gelände entstehen?.....	4
	Werden auch klimarelevante Aspekte berücksichtigt?.....	5
	Was wird sich verkehrstechnisch ändern?	6
	Wie ist der aktuelle Zeitplan?.....	7
	Wie ist die aktuelle Finanzierung?.....	7
	Beteiligung.....	7
2	Faktensammlung.....	9
2.1.	Planungshintergrund	9
2.1.1.	Wettbewerb und vorangegangene Prozesse	9
2.1.2.	Planung.....	10
2.1.3.	Zeitplan/ Zukunft.....	10
2.1.4.	Kosten	11
2.2.	Klima & Aufenthaltsqualität.....	12
2.2.1.	Anforderungen an Dächer und Freiräume.....	12
2.2.2.	Sonneneinstrahlung / Erhitzung.....	12
2.2.3.	Windgeschwindigkeiten	13
2.2.4.	Biotopflächenfaktor (BFF).....	13
2.3.	Mobilität.....	14
2.3.1.	Wartenberger Straße	14
2.3.2.	Umfahrungsstraße Kino	14
2.3.3.	Feuerwehraufstellflächen	14
2.3.4.	Rechtliche Grundlagen für den Boulevard	14
2.3.5.	Brunnenplatz	15
2.3.6.	Wassergebundene Wegedecken	15
2.3.7.	Quartiersgarage & Mobilitätsstation	15
2.3.8.	Parkplätze	16
2.3.9.	Fuß- und Radverkehr	16
2.3.10.	Straßenraum	17

2.4.	Freiraum.....	17
2.4.1.	Baumarten.....	17
2.4.2.	Begehbare Dachgärten	17
2.4.3.	Versorgung von öffentlichen Grünflächen und Spielflächen.....	17
2.4.4.	Lärm	18
2.4.5.	Ergebnisse der Klimasimulation	18

1 FAQs

Neues Urbanes Zentrum Neu-Hohenschönhausen

Kurzfassung

Was ist bisher passiert?

1.1 Wettbewerb und vorangegangene Prozesse

2020:

- Erarbeitung eines Nutzungsleitbildes und einer Hochhausstudie durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadtWohn) und das Bezirksamt Lichtenberg in Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit
- Ausschreibung eines zweiphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb für die landeseigenen Flächen (ca. 6,5 ha) auf europäischer Ebene durch den Bezirk Lichtenberg und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

November 2021:

- Preisgerichtssitzung
- Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs: superwien urbanism & Studio Boden aus Österreich

2022/2023:

- Durchführung von zwei öffentlichen Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung im Masterplanverfahren, diese fanden im Oktober 2022 und Januar 2023 statt

Was wird auf dem Gelände entstehen?

Siegerentwurf neues urbanes Zentrum:

- Konzipierung eines autofreien begrünten Boulevards im Verlauf der Wartenberger Str. südlich des Kinos, der eventuell mit einer Fußgänger- & Radfahrerbrücke über die S-Bahn den Prerower Platz mit den Wohngebieten östlich der Bahn verbindet

- Ergänzung des Zentrums durch eine Multifunktionsarena südlich der Falkenberger Chaussee (Ort für verschiedene Sportnutzungen und Verweilmöglichkeiten)
- Errichtung von 6 kompakt gebauten Gebäuden ist geplant, z.B. bestehend aus Sockelzone und Aufsatz mit verschiedenen Hochpunkten und Terrassen (höchster Punkt ca. 80 m) sowie Blockbebauungen mit Innenhöfen
- Flächennutzung wie folgt (ca.): 50 % Wohnungen, 10 - 20 % Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistung, Tourismus, auch nicht-kommerzielles Angebot, 10 - 15 % Kultur, Bildung, Verwaltung, 10 - 15 % Büro, Co-Working, Soziales, Gesundheit, 10 % Quartiersgarage mit Mobilitätsstation
- Planung eines kommunalen Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrums (Arbeitsname KuBiZ) in Gebäude (nördlich) an der Falkenberger Chaussee. Dort sollen an einem soziokulturellen Ort Kultur- und Bildungsangebote, Dienstleistungen des Bürgeramtes, ein repräsentatives Trauzimmer des Standesamtes sowie eine Familienberatungsstelle entstehen und auf ca. 3000 m² die Anna-Seghers-Bibliothek einziehen
- Planung eines multifunktionalen Saals im KuBiZ mit moderner und flexibler Bühnen- und Veranstaltungstechnik für spartenübergreifende Programme, mit Platz für sowohl qualitative Theater- und Tanzaufführungen sowie Konzerte
- vorgesehen sind zudem kleinere Projekt- und Arbeitsräume im KuBiZ - Nutzung als Kreativbereiche (z.B. für Makerspace, Freie Szene, 360°-Kreativraum, Jugendkunstschule, Vereine) sowie als Unterrichtsräume für die Volkshochschule und die Musikschule
- Schaffung einer vielfältigen Nutzungsmischung in den Erdgeschossen der Gebäude am Boulevard; auch nicht-kommerzielle, ergänzende Angebote sollen die am Standort vorhandenen Einrichtungen (Linden-Center, Kino, Ärztehaus) stärken, ohne für diese einen Konkurrenzdruck zu erzeugen → dafür voraussichtlich ca. 7.500 m² EG-Zonenfläche rund um den Boulevard

Werden auch klimarelevante Aspekte berücksichtigt?

Freiraum & Klima:

- Nutzung der Gebäudedächer für Gemeinschaftsgärten und Spielplätze, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht

- Begehbarkeit der mit Hochpunkten versehenen Gebäudesockel wird angestrebt, gilt jedoch nur für wenige der obersten Dachflächen (diese sind für Haustechnik, PV & Dachbegrünung vorbehalten), ggf. soll auf dem höchsten Gebäude eine Aussichtsmöglichkeit geschaffen werden
- Erhitzung und Wind wird durch z.B. Fassadenbegrünung, Schatten- & Windschutzelemente, Wasserelemente vorgebeugt
- Regenwassermanagement wird noch ausgearbeitet
- Brunnenplatz wird als zukünftiger Marktplatz & insgesamt Teil des Boulevards sowie als klimarelevante Fläche qualifiziert
- Schaffung von kleinem Park rund um zukünftiges KuBiZ
- Ziel: so wenig Flächen wie möglich versiegeln, Schaffung grüner Achsen entlang der Straßen & Fußgängerzonen

Was wird sich verkehrstechnisch ändern?

Mobilität:

- Das Quartier soll nach Möglichkeit autofrei werden
- Verkehrstechnische Prüfung: Kann die Wartenberger Straße tatsächlich abgehängt werden? → dafür wird aktuell ein Verkehrsgutachten erstellt
- Schaffung von geteiltem Fuß- & Radweg auf dem Boulevard, alles wird gut mit dem Rad & zu Fuß begeh- & befahrbar
- Errichtung einer Quartiersgarage u.a. mit barrierefreien Stellplätzen (ca. 360 Stellplätze, im Gebäude, welches auf Kino-Parkplatz entsteht) und eine Mobilitätsstation (ca. 200 m²) geben, im südlichen Gebiet kann eine Tiefgarage errichtet werden
- Anlieferung des Gewerbes auf dem Boulevard soll von der Rückseite über die Quartiersgarage erfolgen und hinter dem Kino eine neue Erschließungsstraße entstehen
- Geplant sind: Fahrradstellplätze in/vor jedem Haus und eine neue Fahrradspur für Wustrower Straße
- Planung von Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Entlang der Falkenberger Chaussee zwischen der Wustrower und Wartenberger Straße sind zwei neue Zebrastreifen denkbar

Wie ist der aktuelle Zeitplan?

- Erarbeitung des Masterplans (städtebaulicher Entwurf) durch Bezirksamt zusammen mit den Wettbewerbspreisträgern, dieser bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan
- Geplante öffentliche Informationsveranstaltung zur Vorstellung des fertigen Masterplans für den 24. April 2023 musste aufgrund des noch ausstehenden Verkehrsgutachtens verschoben werden - ein verbindlicher finaler Planungsstand kann somit voraussichtlich erst im Spätsommer 2023 präsentiert werden
- Beginn der Erarbeitung des Bebauungsplans zur Schaffung des Baurechts (dauert mind. 2 Jahre) im Anschluss an die Fertigstellung des Masterplans
- Einzelmaßnahmen können eventuell schon vorher anfangen

Wie ist die aktuelle Finanzierung?

- Masterplan wird vom Bezirk bezahlt, Fläche ist in öffentlicher Hand
- Verhandlungen mit relevanten Partnern und Akteuren zur Finanzierung und Realisierung der einzelnen Baufelder (6 Stück), diese erfolgen nach Fertigstellung des Masterplans
→ die städtischen Wohnungsunternehmen Howoge, WBG Humboldt-Uni, WBG Neues Berlin sollen in ein Bündnis für Neu-Hohenschönhausen eingebunden werden, so wird es einen hohen Anteil an geförderten Wohnungen geben
- Finanzierungen von S-Bahnbrücke und KuBiZ sind noch offen

Beteiligung

- Vor-Ort Büro: Seit Januar 2023 ist die Schaustelle auf dem Gelände des Zirkus Cabuwazi montags 10-13 Uhr und mittwochs 15-18 Uhr für Interessierte geöffnet
- Schaustelle dient als Kontakt zu Anwohnenden und nimmt u. a. Vorschläge und Wünsche zur Nutzung der Sockelgeschosse und des Kultur- und Bildungszentrums (KuBiZ) auf, die in Erarbeitung des Masterplans eingehen & informiert über aktuellen Planungsstand
- Weitere Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten finden Sie auch auf den öffentlichen Veranstaltungen der Schaustelle sowie auf der folgenden Website:

<https://mein.berlin.de/projekte/schaustelle-neues-urbanes-zentrum-neu-hohenschonha/>

2 FAKTENSAMMLUNG

Neues Urbanes Zentrum Neu-Hohenschönhausen

2.1. Planungshintergrund

2.1.1. Wettbewerb und vorangegangene Prozesse

2019 sind die letzten Bemühungen des Bezirksamtes gescheitert, das Plangebiet durch einen privaten Investor zu entwickeln, und das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde eingestellt. Zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat der Bezirk Lichtenberg für die landeseigenen Flächen (ca. 6,5 ha) einen zweiphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb ausgeschrieben. Im Vorfeld wurden ein Nutzungsleitbild und eine Hochhausstudie erarbeitet, wobei die Ziele des Nutzungsleitbildes in den Bezirksamtsbeschlüssen 8/221/2020 und 8/375/2020 festgelegt wurden.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens sah die Planung eines urbanen Zentrums vor, das durch eine kompakte Bebauung (Neubau von 85-90 Tm² Geschossfläche) Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität schafft und Platz für vielfältige Nutzungen (Leben, Arbeiten, Freizeit, Dienstleistung) bietet. Die kommerziellen Angebote sollen die am Standort vorhandenen Einrichtungen (Linden-Center, Kino, Ärztehaus) ergänzen und stärken, ohne für diese einen Konkurrenzdruck zu erzeugen. Die Flächen sollen wie folgt genutzt werden: 40-60 % Wohnungen (max. 50 %), 10-20 % Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistung, Tourismus, auch nicht-kommerzielles Angebot, 10-15 % Kultur, Bildung, Verwaltung, 10-15 % Büro, Co-Working, Soziales, Gesundheit und 10 % Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub. Der Bezirk plant innerhalb des Wettbewerbsgebietes die Errichtung eines kommunalen Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrums (KuBiZ). Dort sollen an einem soziokulturellen Ort Kultur- und Bildungsangebote, Dienstleistungen des Bürgeramtes, ein repräsentatives Trauzimmer des Standesamtes sowie eine Familienberatungsstelle mit neuen zeitgemäßen Räumlichkeiten der Anna-Seghers-Bibliothek zusammengeführt werden. Es wird mit ca. 3000 m² Platz für die Bibliothek am neuen Standort gerechnet.

2.1.2. Planung

Der Siegerentwurf, der von den Büros superwien urbanism und studio boden konzipiert wurde (im November 2021 entschieden), sieht unter anderem einen autofreien Boulevard (Kiezblockkonzept) entlang der Wartenberger Str. südlich des Kinos vor, der durch eine zukünftige Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Bahn die östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete mit dem Brunnenplatz und dem Prerower Platz verbindet. Im Erdgeschossbereich des Boulevards soll ein attraktiver Nutzungsmix entstehen, der Wohnen und Arbeiten mit einer breiten Palette von Erdgeschossnutzungen, Aktivitäten und Freiräumen verbindet.

Das Quartier soll autofrei gestaltet werden und als urbanes Wohnzimmer fungieren.

Die Quartiersgarage, die derzeit im südlichen Teil der Sockelzone auf Baufeld C geplant ist, soll 360 Stellplätze und einen Mobility Hub umfassen. Im Gegensatz zum ersten Entwurf bleiben die verkehrlichen Funktionen der Wustrower Straße erhalten. Einzelne Dächer der Gebäude sollen als Gemeinschaftsgärten und Spielplätze genutzt werden. Mit der Umgestaltung soll das Linden-Center eine Ergänzung im Angebot erfahren. Voraussichtlich wird es rund um den Boulevard eine EG-Zonenfläche von etwa 7.500 m² geben. Der Umzug der Anna-Seghers-Bibliothek aus dem Linden-Center erfolgt hauptsächlich wegen der Mietkosten und der Anforderungen an eine moderne Bibliothek, die im Linden-Center nicht umsetzbar sind. Entlang des Boulevards befinden sich das KuBiZ und Gewerbesockel mit dahinterliegender Quartiersgarage. Über den Sockeln können Büros und Wohnungen platziert werden. Die restliche umliegende Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Ein Kindergarten ist zusätzlich auf Baufeld A (östlich des Kinos) geplant. Der Bebauungsentwurf sieht einen Sockel (Höhe von 12 m, Gewerbe- und Hochgaragennutzung) mit aufgesetzten Gebäuden unterschiedlicher Höhenentwicklung vor, die Höhen wechseln zwischen 34 m und 80 m. Ferner entstehen 2 Blöcke mit Innenhöfen, Einzelgebäude (KuBiZ) und Riegelbebauung südlich der Falkenberger Chaussee.

2.1.3. Zeitplan / Zukunft

Das Bezirksamt arbeitet derzeit gemeinsam mit den Preisträgern am Masterplan (städtebaulicher Entwurf), der als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen soll.

Die 3. öffentliche Informationsveranstaltung zur Vorstellung des Masterplans, die für den 24. April 2023 geplant war, verschiebt sich aufgrund eines noch ausstehenden Verkehrsgutachtens. Ein

verbindlicher finaler Planungsstand wird voraussichtlich erst im Spätsommer 2023 präsentiert werden können.

Nach Fertigstellung des Masterplans wird der Bebauungsplan erarbeitet, um das Baurecht zu schaffen.

Bereits zu Beginn der Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die gewerblichen Anlieger (Linden-Center, Kino und Ärztehaus) sowie die HOWOGE und die Wohnungsbaugenossenschaften Neues Berlin und Humboldt-Universität einbezogen. Sie waren sowohl an der Erarbeitung des Auslobungstextes als auch im Wettbewerbsverfahren beteiligt.

Eine Vergabe der Baugrundstücke an Private ist gemäß der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin ausgeschlossen. Die Einbeziehung der Privatwirtschaft in den Planungs- und Umsetzungsprozess ist jedoch ausdrücklich gewünscht und beabsichtigt. Es wird voraussichtlich einen hohen Anteil an geförderten Wohneinheiten geben.

Das Masterplanverfahren dauert noch bis zum Herbst 2023 an. Danach wird es mindestens 2 Jahre dauern, bis der Bebauungsplan erstellt ist. Einzelmaßnahmen können möglicherweise bereits nach geltendem Baurecht umgesetzt werden.

Es ist derzeit noch kein genaues Datum bekannt, wann mit der baulichen Umsetzung begonnen werden kann.

2.1.4. Kosten

Der Beschluss des Bezirksamts mit der Kennziffer 8/145/2021 enthält eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Errichtung des Kultur- und Bildungszentrums (KuBiZ) mit Stand Juni 2021. Darin sind unter anderem 8 Mio. € für die Bibliothek aus SIWANA-Geldern vorgesehen.

Im aktuellen Doppelhaushalt mussten die ursprünglich vorgesehenen 10 Mio. € im Bezirkshaushalt zugunsten anderer Projekte um die Hälfte reduziert werden. Die finanzielle Untersetzung des Fehlbetrags soll über die Investitionsplanung des Amtes für Weiterbildung und Kultur in den Jahren 2022 bis 2024 sowie durch Mittel der Nachhaltigen Stadterneuerung erfolgen.

Für die einzelne Bebauung der Baufelder unter Berücksichtigung des Masterplans werden noch Träger oder Finanzierungen gesucht.

Der Masterplan sowie die Bebauungsplanerarbeitung werden vom Bezirk finanziert, die Fläche befindet sich in öffentlicher Hand. Nach Fertigstellung erfolgen Verhandlungen mit relevanten

Partnern und Akteuren zur Umsetzung. Die Wohnungsunternehmen Howoge, WBG Humboldt-Uni und WBG Neues Berlin sowie weitere Interessenvertreter am Standort sollen in ein Bündnis für Neu-Hohenschönhausen eingebunden werden. Die Finanzierung der Brücke ist noch offen.

2.2. Klima & Aufenthaltsqualität

2.2.1. Anforderungen an Dächer und Freiräume

Die Dachfläche des höchsten Hochhauses soll begehbar sein und verschiedene Nutzungen oder Angebote beinhalten (u.a. Anregung von Bewohnern). Eine Aussichtsterrasse oder Café werden in diesem Zusammenhang diskutiert. Auf anderen Baufeldern ist jeweils der Sockel begehbar, jedoch nicht die obersten Dachflächen (diese sind der Haustechnik, PV, ext. Dachbegrünung vorbehalten). Alle Flächen, die nutzbar sind, sollen zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Mikroklima haben und klimatisch attraktiv sein (besonders der Brunnenplatz und die Boulevardflächen). Das Ziel ist, die Schaffung grüner Achsen entlang von Straßen und Fußgängerzonen zur Unterstützung des Mikroklimas & Schaffung von angenehmen Aufenthaltsräumen. Falls Bäume nicht genug Platz haben, sollten kleinere Pflanzungen geplant werden.

Sitzmöbel, Tische und verschiedene Ausstattungselemente sollten zum öffentlichen Raum passen und Schattenbereiche vorgesehen werden.

Wasserinstallationen sollen als Element berücksichtigt werden.

2.2.2. Sonneneinstrahlung / Erhitzung

Die Oberflächen des Sockels des KuBiZ und des Baufelds C können sich stark erhitzen, hier sollte mit verschattenden Elementen oder Begrünung gearbeitet werden.

An den Fassaden, die sich stark erhitzen (Hochpunkte in BF C und BF D), sollte ebenfalls mit Fassadenbegrünung oder Balkonen bzw. verschattenden Fassadenstrukturen gearbeitet werden.

Dies soll unter anderem bei der Ausschreibung von Architekturwettbewerben berücksichtigt werden. Dabei ist für die Fassadenbegrünung zu beachten, dass die Umsetzung und der Betrieb hohe Kosten verursachen. Auch der zu erwartende Wasserverbrauch für Bewässerung darf nicht außer Acht gelassen werden. Generell sollten Fassadenbegrünungen überall dort eingesetzt werden, wo

sie gleichzeitig eine positive Auswirkung auf die umliegenden Oberflächen und den umliegenden Freiraum haben, z.B. auf die angrenzenden Dächer der Sockelzonen.

2.2.3. Windgeschwindigkeiten

Die Windgeschwindigkeiten sind auf den Dächern der Hochhäuser sehr hoch (vor allem auf dem größten Hochhaus, da die anderen Dächer teilweise im Windschutzbereich liegen).

An diesen Stellen sollen Pergolen und weitere Windschutzelemente zum Einsatz kommen, die gleichzeitig die verschiedenen Nutzungen oder Angebote auf den Dächern gewährleisten.

Die Windgeschwindigkeit ist auf den begehbaren Sockeln größtenteils unproblematisch.

Die Empfehlungen für die Bepflanzungen, die aus den Ergebnissen der Mikroklimaanalyse für den Städtebau und die Architektur hervorgehen, können zwar nicht in den Bebauungsplan einfließen, aber im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

2.2.4. Biotopflächenfaktor (BFF)

Der BFF betrifft Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur und formuliert ökologische Mindeststandards für bauliche Änderungen und Neubebauung. Dabei werden sämtliche Begrünungspotentiale wie Höfe, Dächer, Mauern und Brandwände einbezogen. Er benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche.

- BFF Nord (nördlich der Falkenberger Chaussee): 0,28, etwas zu niedrig; da Boulevard und Brunnenplatz relativ viel versiegelte Fläche haben (müssen), hier wird empfohlen noch mehr zu entsiegeln
- BFF Mitte (Bereich rund um Falkenberger Chaussee): 0,36 (annehmbarer Wert)
- BFF Süd (südlich der Falkenberger Chaussee): 0,49 (annehmbarer Wert)
- BFF-Gesamtreal: 0,33

Der BFF ist im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

2.3. Mobilität

2.3.1. Wartenberger Straße

Es muss geprüft werden, ob die Wartenberger Straße tatsächlich abgehängt werden kann, insbesondere verkehrstechnisch. Dafür wird aktuell ein Verkehrsgutachten erstellt.

2.3.2. Umfahrungsstraße Kino

Die senkrechten Fahrbahnen östlich und westlich des Kinos sind als private Verkehrsflächen vorgesehen, die dann jeweils zur Hälfte zum Kino-Grundstück sowie zu den angrenzenden landeseigenen Flächen gehören.

Die Fahrbahn westlich des Kinos soll nur bis zum Ende des Gebäudes auf Baufeld B verlaufen und östlich des Kinos nur bis zum Ende des Gebäudes auf Baufeld A.

Ein Verkehrsgutachten ist erforderlich, um den Verkehr neu zu organisieren. Eine neue Erschließung soll nördlich hinter dem Kino gebaut werden, die sich auch jeweils hälftig auf dessen Fläche und der des nördlich gelegenen Schulgrundstücks erstrecken soll.

2.3.3. Feuerwehraufstellflächen

Die Feuerwehraufstellflächen können nicht im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden. Stattdessen müssen die Bauherren die Flächen auf privatem Bauland anordnen. Die Bauherren sind verpflichtet, sicherzustellen, dass die Grundrisse so geschnitten werden, dass ein zweiter gebauter Rettungsweg über das Innere der Gebäude zur Verfügung steht.

Alle Teile des Gebäudes müssen über den zweiten Rettungsweg erreichbar sein. Falls dies nicht der Fall ist, müssen Feuerwehraufstellflächen auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

2.3.4. Rechtliche Grundlagen für den Boulevard

Es besteht noch Unklarheit, ob der Mittelstreifen (wassergebundene Wegedecke + Pflanzflächen mit Bäumen) rechtlich als Straßenland oder Grünfläche eingestuft werden soll. Die Wege links und

rechts müssen in diese Grünflächen entwässern, weshalb die Straßenentwässerung mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt werden muss.

Aus Sicht der Pflege dieser teilbegrünter Flächen wäre jedoch eine Einordnung als Grünfläche passender. Ob der Boulevard als Verkehrsfläche mit Grün in der Mittellage und Tiefbeeten zur Entwässerung gestaltet wird, ist noch zu klären.

2.3.5. Brunnenplatz

Da am westlichen Rand des Brunnenplatzes ggf. ein Wochenmarkt stattfinden soll, muss dieser rechtlich gesehen öffentliches Straßenland bleiben und darf keine Grünfläche werden. Daher wird der Brunnenplatz zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

2.3.6. Wassergebundene Wegedecken

Die wassergebundenen Wegedecken als Oberflächen im öffentlichen Straßenland sind laut SGA nicht unterhaltbar, da es erfahrungsgemäß zu unerwünschtem Wildwuchs kommt und diese dann nicht mehr barrierefrei sind (*Anmerkung durch studio boden: Für die Atmosphäre des Boulevards wäre eine wassergebundene Option essentiell. Barrierefreie Wegebeziehungen sind über die umgebenden befestigten Wege gewährleistet. Anfallenden Unterhaltskosten dieser Flächen stehen niedrige Errichtungskosten gegenüber. Zur technischen Machbarkeit und auch als gestalterische Referenz wird auf das Projekt Unter den Linden, Berlin hingewiesen*).

Die Straßenbaubehörde legt abschließend fest, welche Oberflächen an dieser Stelle möglich sind.

2.3.7. Quartiersgarage & Mobilitätsstation

Die lichte Höhe der Quartiersgarage beträgt bisher ca. 2,9 m, daher passen keine Transporter hinein.

Die Anlieferung des Einzelhandels auf dem Boulevard soll jedoch nicht über den Boulevard erfolgen, sondern von der Rückseite über die Quartiersgarage.

Um sicherzustellen, dass die Anlieferung auch für LKWs geeignet ist, könnte die Quartiersgarage höher geplant werden. Dies würde jedoch zu einem Verlust von Parkplätzen führen, da das Parken

von größeren LKWs berücksichtigt werden müsste. Es muss noch geklärt werden, wie die Müllabfuhr fahren wird, da diese aufgrund ihrer Höhe nicht über die Quartiersgarage fahren kann.

Eine Möglichkeit wäre, die Müllsammlung an Sammelpunkten links und rechts von der Quartiersgarage zu organisieren, wo die Müllfahrzeuge wenden können.

Mobilitätsstation

Es ist geplant, Räumlichkeiten für eine Mobilitätsstation im Gesamtgebiet mit einer Netto-Mindestgröße von ca. 200 m² zu schaffen.

Diese 200 m² im Außenbereich sind hauptsächlich für einen Infoterminal, Fahrradabstellplätze, eine Paketabholstation, Stadtmöbel und möglicherweise eine Citybikestation vorgesehen.

In der Garage sollen 10 Autos für (E-)Carsharing-Fahrzeuge untergebracht werden.

Wege im Bereich der Schule

Das SGA ist verantwortlich für die Planung des Geh- und Radwegs direkt vor der im Bau befindlichen Schule südlich der Falkenberger Chaussee.

2.3.8. Parkplätze

Eine Tiefgarage im südlichen Gebiet könnte als Kompensation für die bestehenden Stellplätze errichtet werden, dies hängt von den Kosten ab. Es ist zu berücksichtigen, dass mindestens 85 % der Stellplätze für Wohnbaunutzung vorgesehen sind. 5 % der Stellplätze in Garagen müssen mit E-Ladestationen ausgestattet werden, die Möglichkeit der Nachrüstung muss gewährleistet sein. Barrierefreie Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind in ausreichender Anzahl in den Garagen einzurichten.

2.3.9. Fuß- und Radverkehr

Beim Verkehrskonzept wird der Fuß- und Radverkehr priorisiert. Es ist geplant, einen geteilten Weg für Rad- und Fußverkehr zu errichten. Eine Brücke über die Schienen ist vorgesehen, aber die Finanzierung steht noch aus.

Es wäre dann sichergestellt, dass für Fußgänger*innen eine Durchwegung vom Prerower Platz bis zum Bürgeramt östlich der Bahn entstünde. Die Verbindungen zum bestehenden lokalen und übergeordneten Radwegenetz werden durch Führung des Radverkehrs im Quartier im Mischverkehr geschaffen. Eine neue Fahrradspur soll in die Wustrower Straße integriert werden.

2.3.10. Straßenraum

Für den neuen Boulevard (Wartenberger Straße) ist ein mittlerer Grünstreifen mit Baumgruppen geplant, der genug Platz für notwendige Durchfahrten und Terrassen von beiden Seiten bietet. Zwei neue Zebrastreifen sind in der Falkenberger Chaussee zwischen der Wustrower und Wartenberger Straße angedacht, um eine bessere Verbindung zum gegenüberliegenden Quartier und der neugeplanten Schule zu gewährleisten.

2.4. Freiraum

2.4.1. Baumarten

Für den Brunnenplatz muss die geplante Baumreihe möglicherweise in Richtung des Platzes verschoben werden, und der Markt muss an der Straße platziert werden.

2.4.2. Begehbare Dachgärten

Begehbare Dachgärten werden als sehr positiv bewertet.

2.4.3. Versorgung von öffentlichen Grünflächen und Spielflächen

Die ausreichende Verschattung von Spielplätzen durch Bäume muss gewährleistet werden. Ansonsten wird das Gebiet als gut versorgt angesehen.

2.4.4. Lärm

Grünflächen zur Erholung sollten Lärmpegel von 50 dB(A) einhalten. Der Waldspielplatz ist von hohem Lärm betroffen und erfordert Lärmschutzmaßnahmen an dieser Stelle. Insgesamt müssen Lärmschutzmaßnahmen für einzelne Teilbereiche von lärmbelasteten Freiflächen erarbeitet werden.

2.4.5. Ergebnisse der Klimasimulation

In der Analyse werden Hitzebelastungen und Windeinflüsse dargestellt.

Das Büro studio boden hat bereits Maßnahmen vorgeschlagen, die von den jeweiligen Bauherren auf den Baufeldern eingehalten werden müssen, um diese Einflüsse zu mindern. Besonders im städtebaulichen Vertrag sollte vorgegeben werden, dass die Hitze durch Gebäudebegrünung minimiert werden soll.

Es wird vorgeschlagen, dass bei der Vergabe der Grundstücke Vorgaben gemacht werden, die darauf abzielen, dass für jedes Grundstück die durch die Mikroklimaanalyse bzw. Klimasimulation empfohlenen Maßnahmen auch umgesetzt werden, um Hitze- und Windeinflüsse zu minimieren.