

Entwicklungsleitfaden

Buckower Felder



Impressum

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Werbellinstraße 12
12053 Berlin
Telefon 030 68920
Fax 030 68926009
info@stadtundland.de | www.stadtundland.de

WOBEGE

Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Winckelmannstraße 3-5, 12487 Berlin
Telefon 030 639905-0
info@wobege.de | www.wobege.de

Reicher Haase Assoziierte GmbH

Oppenhoffallee 74 | D-52066 Aachen
Telefon 0241 46376740
ac@rha-planer.eu
www.rha-planer.eu

Förder Landschaftsarchitekten GmbH

Folkwangstraße 1 | D-45128 Essen
Telefon 0201 171404-0
buero@foerder-landschaftsarchitekten.de
www.foerder-landschaftsarchitekten.de

Inhalt

01. Rahmenbedingungen	1
1.1 Prozess	1
1.2 Qualitätsziele	3
1.3 Städtebaulicher Rahmenplan	7
1.4 Bebauungsplan	9
1.5 Vergabemodalitäten	13
02. Konzept	14
2.1 Leitbild	14
2.2 Mobilität	16
2.3 Nutzung	20
2.4 Gebäudetypologien	22
2.5 Freiräume	24
2.6 Spielkonzept	30
03. Gemeinsam im Quartier	32
3.1 Bildung gestalten	33
3.2 Nachbarschaft leben	36
04. Gestaltung & Identität	42
4.1 Architektur	42
4.2 Nebenanlagen	56
4.3 Private Freiräume und deren Schnittstellen	60
4.4 Private Freiflächen	66
4.5 Besondere Orte	72
05. Abbildungsverzeichnis	80

Vorwort

Der vorliegende Arbeitsstand des Entwicklungsleitfadens wurde von Reicher Haase Assoziierte und Förder Landschaftsarchitekten im Auftrag der STADT UND LAND und der WOBEGE erarbeitet.

Er dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und Bebauung der Buckower Felder und wird fortlaufend konkretisiert, um neue Planungserkenntnisse zu berücksichtigen.

Einleitung

Anlass und Ziel

Auf der Fläche der Buckower Felder wird unter Federführung der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten entwickelt.

Es entsteht ein attraktives, lebendiges Stadtquartier mit großzügigen öffentlichen Freiräumen, einem abwechslungsreichen Wohnraumangebot und vielfältigen Angeboten zur Stärkung des nachbarschaftlichen und sozialen Lebens. BewohnerInnen breiter Bevölkerungsschichten sollen hier gemeinsam, gut und gerne leben. Gemeinschaft steht im Vordergrund.

Der Entwicklungsleitfaden baut auf einem partizipativen Werkstattverfahren auf, dass im Jahr 2017 durch die WOBEGE (Tochtergesellschaft der STADT UND LAND) durchgeführt wurde. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde das Entwicklungskonzept der Planungsbüros Reicher Haase Assoziierte/Förder Landschaftsarchitekten zur Weiterverfolgung ausgewählt.

Der Entwicklungsleitfaden richtet sich an vielfältige bei der Planung beteiligte Akteure, ist eine Selbstverpflichtung der Bauherren sowie der anschließend für die Bewirtschaftung zuständigen Institutionen. Der Entwicklungsleitfaden stellt die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen dar und wird im Sinne eines integrierten Konzepts an sich ändernde Bedingungen fortgeschrieben.

Als städtebauliches Instrument zur Umsetzung einer anspruchsvollen Stadtentwicklung soll er sicherstellen, dass sich die Bewohner langfristig mit ihrem Wohnquartier identifizieren können und ein in das Umfeld integrierter Stadtbaustein entsteht.

Die Broschüre fasst das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept für das Quartier zusammen.

Das Leitbild „Buckower Felder nachhaltig gestalten“ verknüpft die Themen Gemeinschaft entwickeln – Nachbarschaft leben,

vielfältiges Wohnen, Bildungseinrichtungen und Freiraum miteinander. Darüber hinaus werden Ideen für die Gestaltung von Bildungs- und Freizeitangeboten und gemeinschaftlicher Aktivitäten im Quartier vorgestellt.

Das neue Wohnquartier erhält seine Attraktivität, Qualität und Identität über eine aufeinander abgestimmte Architektur- und Freiflächengestaltung, die sich aus verschiedenen Gestaltungselementen zusammensetzt. Der Leitfaden formuliert daher Vorgaben und Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der privaten Freiräume.

So kann eine gestalterisch hochwertige Umsetzung der baulichen Entwicklung gewährleistet werden und dazu beitragen, das Quartier Buckower Felder zu einer guten Adresse zu entwickeln.

01. Rahmenbedingungen

1.1 Prozess

Der Weg zur Realisierung der baulichen Entwicklung führt bis 2020 über verschiedene Planungsebenen unter Berücksichtigung sowohl formeller als auch informeller Planungsinstrumente. Auftakt der Entwicklung war der vom Bezirk Neukölln organisierte städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb im Jahr 2012.

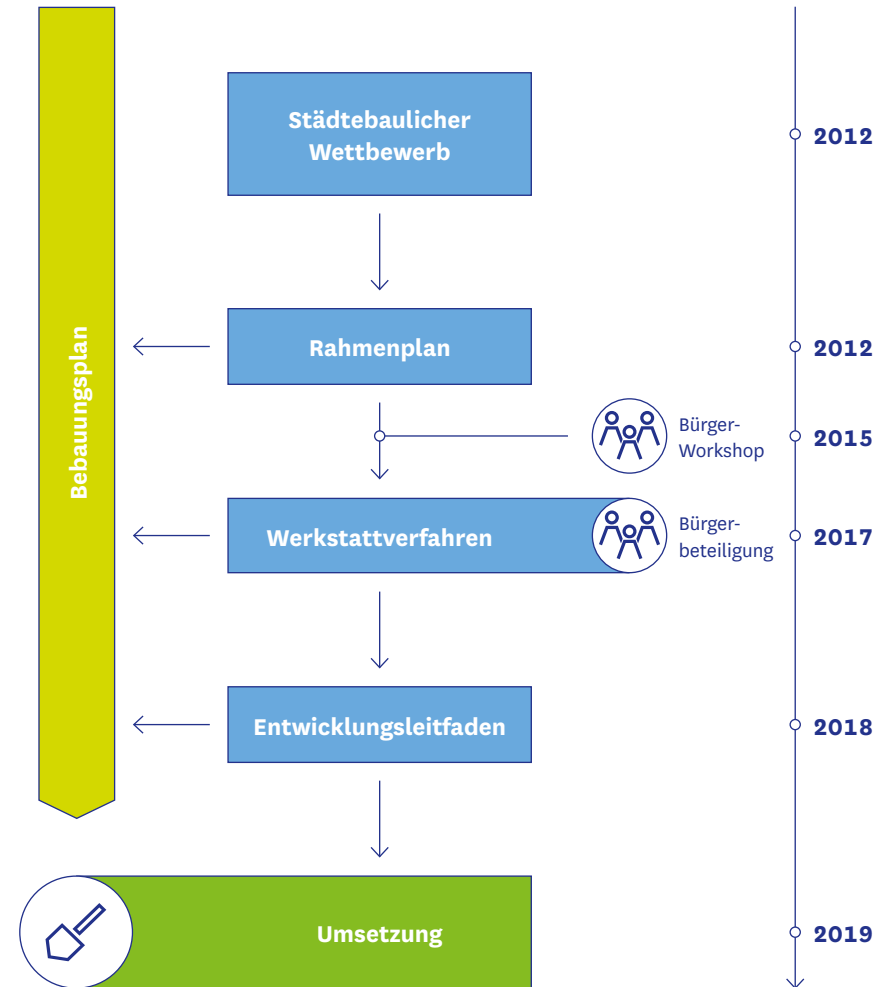
Der siegreiche Beitrag von ANP und GTL/Kassel war die Grundlage für die anschließende Weiterentwicklung der Planungen des Bezirks Neukölln. Im Jahr 2015 erfolgte durch die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaft WOBEGE eine Überarbeitung des Entwurfs im Sinne der aktuellen wohnungspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin

Der daraus entstandene Rahmenplan wurde anschließend unter Beteiligung der Bürgerschaft weiter modifiziert.

Um eine Weiterentwicklung und Konkretisierung insbesondere im Hinblick auf die gestalterische Entwicklung des Quartiers zu erreichen, wurde im Jahr 2017 ein kooperatives Werkstattverfahren durchgeführt.

Der ausgewählte Entwurf von Reicher Haase Assoziierte und Förder LA bildet die Grundlage für den Entwicklungsleitfaden, der die Umsetzung des Quartiers als Qualitätssicherndes Instrument begleitet und Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen macht.

Der Bebauungsplan wurde als formelles Planungsinstrument parallel zu den beschriebenen Planungsschritten erarbeitet und gibt den rechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung vor. Er wurde eng mit dem Entwicklungsleitfaden abgestimmt und enthält zahlreiche Festsetzungen, die die zukünftige Gestaltqualität des Wohnquartiers gewährleisten.



Akteure und Gremien

An der Entwicklung und Umsetzung des neuen Quartiers sind eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure, Institutionen und Gremien beteiligt. So können vielfältige Interessen und Themen bei der Entwicklung des Plangebietes berücksichtigt und eine nachhaltige Umsetzung der baulichen Entwicklung gewährleistet werden. Die Einbindung der Bürger und Anwohner in den Planungsprozess durch verschiedene Beteiligungsformate berücksichtigt dabei die lokale Perspektive. Ziel der STADT UND LAND war, im Rahmen des Werkstattverfahrens so eng wie möglich mit allen Beteiligten zu kooperieren.



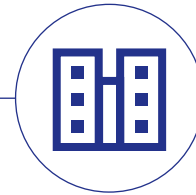
1.2 Qualitätsziele

Eine attraktive und nachhaltige Entwicklung des Quartiers Buckower Felder soll durch konkrete Zielsetzungen für wesentliche Planungsthemen unterstützt werden. Daher werden konkrete Qualitätsziele für die Bereiche Architektur, Freiraum, Gemeinschaft, Mobilität, Energie und Wirtschaft formuliert, die eine hochwertige Umsetzung des Quartiers gewährleisten.



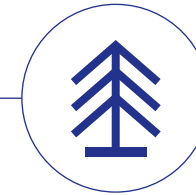
Nachhaltigkeit

- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des neuen Quartiers sollen die Qualitätsziele für die verschiedenen Planungsthemen gleichermaßen berücksichtigt und Synergien hergestellt werden.
- Der Zustand und die Qualität der Bauten, Aussenräume und die Vielfalt der Versorgung prägen ein Quartier massgeblich. Die bauliche Entwicklung des Quartiers darf nicht dem Zufall und der Spekulation überlassen werden.
- Eine gute Versorgung zur Deckung der Grundbedürfnisse (Arbeit, Wohnen, Freizeit) trägt zur Verminderung der Mobilität bei. Spezielle Nutzungen, welche die Attraktivität des Quartiers erhöhen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sein. Durchgangsverkehr ist der Feind des nachhaltigen Quartiers.



Architektur

- Architektur dient den Menschen. Eine moderne und zeitgemäße Architektur schafft den baulichen Rahmen, in dem gesellschaftliches, öffentliches und privates Leben stattfindet. Es gilt, durch Architektur ein ganzheitliches funktionierendes Konzept zu schaffen, welches Lebensqualität, Ressourcenschonung und Kosteneffizienz vereint.
- Das Farb- und Fassadenkonzept gewährleistet ein harmonisches Gesamtbild und stärkt gleichzeitig die unterschiedlichen Mikroquartiere.
- Erfahrungen aus der Quartiersbewirtschaftung zur Funktionalität und zum Nutzermehrwert fließen in das Konzept mit ein.



Freiraum

- Ein grün geprägtes Quartier mit geringer Bodenversiegelung ermöglicht eine klimaverträgliche Entwicklung.
- Hochwertige Freiräume bilden eine stabile Struktur für die bauliche Entwicklung des Quartiers und ein attraktives Wohnumfeld.
- Der Mauerweg wird als historisches Freiraumelement in die Quartiersentwicklung integriert.
- Der angrenzende Landschaftspark korrespondiert mit dem Quartier.



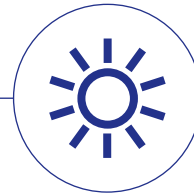
Bildung und Gemeinschaft

- Die Vernetzung von neuen und bestehenden Bildungsreinrichtungen stärkt die soziale Infrastruktur im Quartier und seiner Umgebung.
- Das Quartiersbüro stärkt die Vernetzung der Bewohner und fördert die soziale Interaktion.
- Nachbarschaftliche Aktivitäten werden durch Multifunktionsräume und weitere Möglichkeiten zur Aneignung gestärkt.



Mobilität

- Der überwiegend als Mischverkehrsflächen ausgeprägte Straßenraum dient der Fortbewegung und gleichberechtigt auch dem Aufenthalt im öffentlichen Raum.
- Wegeverbindungen zu den ÖPNV-Haltestellen werden attraktiv und abwechslungsreich gestaltet, um, den Weg für Nutzerinnen und Nutzer attraktiv, abwechslungsreich und damit kürzer erscheinen zu lassen.
- Dauerparken sollte im wesentlichen Umfang nur in den Quartiersgaragen oder in Privatstraßen möglich sein.
- Die Projektträgerin wird Fahrradstellplätze gemäß der Berliner Bauordnung vorsehen, welche leicht zugänglich sind und sicheren Stand der Fahrräder bieten.
- Die Projektträgerin strebt die Einrichtung einer Mobilitätsstation an, welche im optimalen Fall Car-Sharing, eine Fahrradwerkstatt, einen Verleih von Lastenfahrrädern mit anderen Angeboten des täglichen Bedarfs verbinden soll.



Energie

- Umweltschonend, innovative sowie dezentral organisierte Wärmeversorgung.
- Ein hoher Anteil an regenerativen Energien ermöglicht eine lokale und erneuerbare Energieerzeugung.
- Hohe energetische Standards ermöglichen die Reduzierung des Energiebedarfs.
- Emissionsfreie Erzeugung von Raumwärme und Trinkwasser; Ziel CO2 neutral.



Wirtschaftlichkeit

- Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch eine kompakte Bauweise, eine effiziente Erschließung sowie ein gutes Verhältnis von Hüllfläche zum Volumen gewährleistet.
- Die flexible Konfiguration von modularen Gebäudetypen ermöglicht die Eignung für eine serielle Bauweise.

Entwicklungsgeschichte

Die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand von Berlin ist durch viele unterschiedliche Phasen gekennzeichnet, die in der nebenstehenden Grafik dargestellt und beschrieben werden.

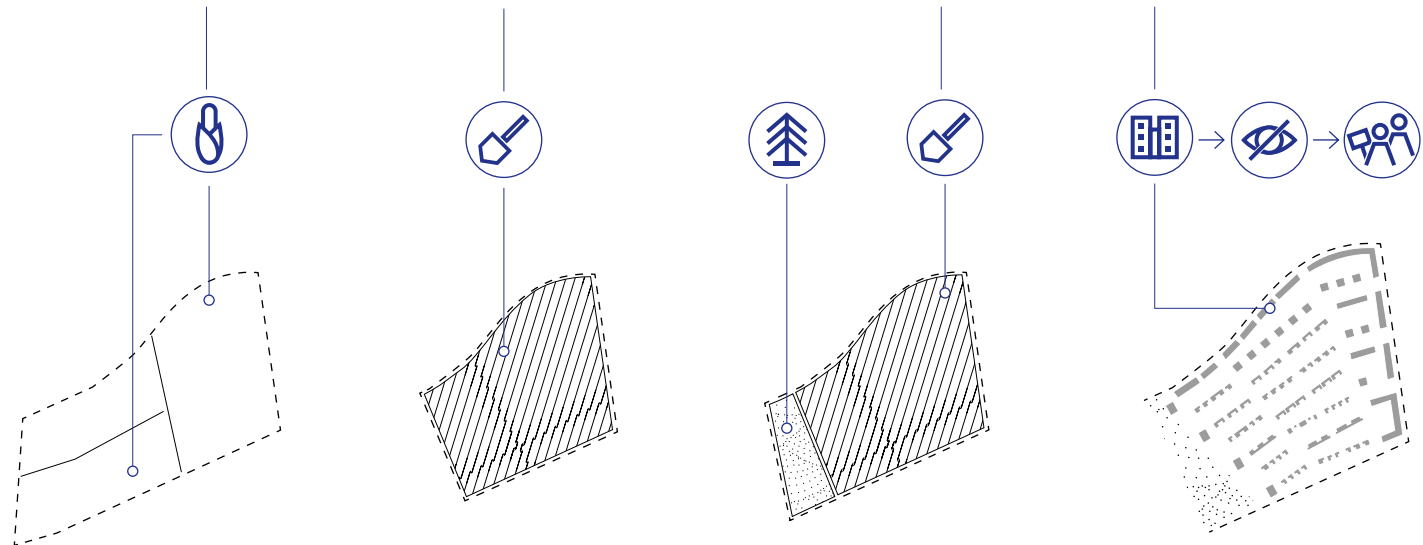
Die konkrete städtebauliche Planung begann im Jahr 2012 mit der Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs. Das Wettbewerbsergebnis wurde anschließend in vielfältigen Beteiligungsschritten weiterentwickelt und war schließlich die Grundlage für das im Jahr 2017 durchgeführte Werkstattverfahren. Das daraus hervorgegangene optimierte Rahmenkonzept bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungsleitfadens.

Am südlichen Stadtrand Berlins, im Stadtbezirk Berlin-Neukölln, befinden sich im Ortsteil Buckow die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Buckower Felder.

Mögliches Baugebiet gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Siegerentwurf stammt von ANP und GTL/Kassel und verfolgt die Leitidee eines „neuen Wohnquartiers in der Stadtlandschaft“.

Die hohe Randbebauung des Quartiers versperrte zum Teil den gewohnten Blick auf die Freifläche.



Buckower Felder vor der Entwicklung durch einen Bebauungsplan



Entwicklung der Buckower Felder.



2012

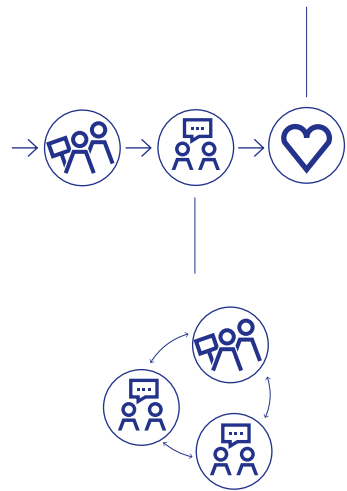
Der Bezirk Neukölln organisierte in Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Wettbewerb für eine zukünftige Bebauung der Buckower Felder.



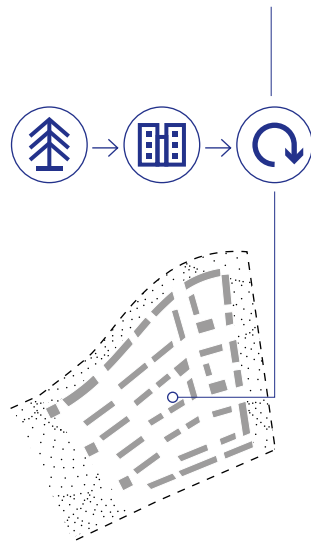
2012

Der städtebauliche Entwurf von ANP und GTL führte in der Öffentlichkeit und insbesondere bei den direkten Anwohnern zu Diskussionen.

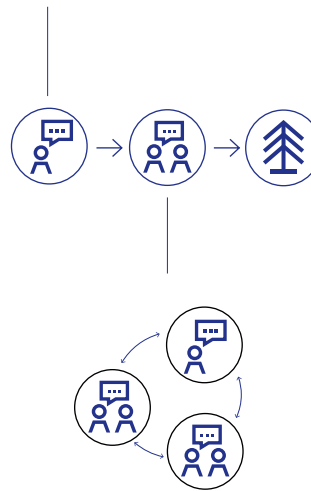
In Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde durch STADT UND LAND eine Modifizierung des Entwurfs initiiert. Dabei wird die Bebauungsdichte von den Rändern des Quartiers gleichmäßiger in Richtung der Quartiersmitte verlagert, die Bebauung rückt von den Straßen etwas ab.



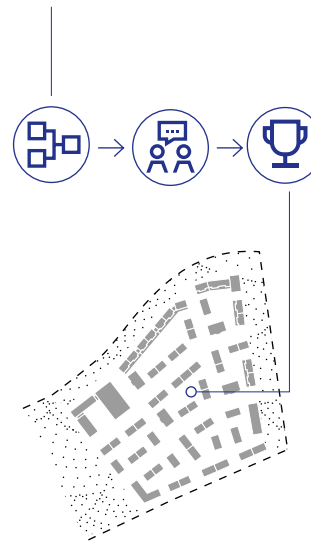
Durch die Anpassungen wurde der Entwurf nun auch von den Anwohnern besser angenommen.



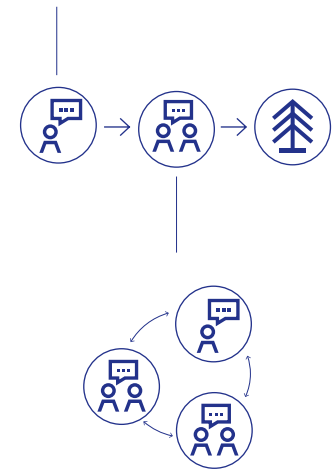
Präsentation der bis dato vorliegenden Quartiersentwicklung und Ermittlung der Bedürfnisse zukünftiger Nachbarn.



Optimierung des Rahmenplans unter gestalterischen Aspekten, Konkretisierung der Gebäudetypologie und Schaffung eines eigenständigen Quartiers mit Wiedererkennungswert.



Der ELF setzt Rahmenbedingungen für die städtebauliche, freiraumplanerische und soziokulturelle Entwicklung des Quartiers fest. Somit stellt er die Basis für ein lebendiges Quartier mit einem angenehmen Alltagsleben dar.



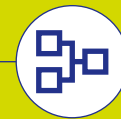
Neugestaltung des städtebaulichen Entwurfes/Überzeugen der Öffentlichkeit durch Bürgerveranstaltungen



Angepasster Entwurf ANP und GTL/ Kassel



2015
Workshop mit den Anwohnern.



2017
Entwurf von RHA und Förder LA –
Kooperatives Werkstattverfahren für die
Buckower Felder



2018
Erarbeitung des Entwicklungsleitfadens

1.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt die wesentliche städtebauliche und freirauplanerische Struktur und dient der beispielhaften Darstellung von zukünftigen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein attraktives Angebot an öffentlichen Räumen bietet vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und ermöglicht die Entstehung von nachbarschaftlichen Identitäten.

Deutlich wird der naturnahe Charakter der verschiedenen Wohnquartiere, der durch die Lage am Landschaftspark, grüne Freiflächen und Plätze sowie durch die zahlreichen geplanten Grünverbindungen begründet ist. Der urbane Quartiersplatz stellt die Anbindung an die umgebende Stadtstruktur im Norden her.

Charakteristisch für das städtebauliche Konzept ist die Berücksichtigung vorhandener Blickbeziehungen und -achsen sowie die Anbindung des neuen Quartiers an die bestehenden Stadt- und Feldstrukturen

über die öffentlichen Freiräume, Straßen und Wegebeziehungen. Zwei Quartiersgaragen an der Gerlinger Straße und am Buckower Damm, weitgehend autofreie Innenbereiche mit Mischverkehrsflächen sowie Angebote zukunftsfähiger Verkehrsmittel unterstützen eine nachhaltige Mobilität.

Zwei großzügig gestaltete Anger strukturieren das Quartier und bieten als baumbestandene Alleen gleichzeitig Aufenthaltsqualität. An den Schnittstellen zu den Planstraßen E und F entstehen vier Angerplätze, die den Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten offen stehen. Zusammen mit den Gemeinschaftsräumen der Solitärgebäude sollen sich diese Orte zu Treffpunkten entwickeln.

Die Wohnbebauung wird zum größten Teil in Wohnhöfen mit großzügigen, gemeinschaft-

lichen Innenhofbereichen organisiert. Die Bebauung im Norden und Osten des Quartiers ist durch die Lage an der Gerlinger Straße und dem Buckower Damm geprägt. Sie wird aus Lärmschutzgründen geschlossener ausgebildet; die Orientierung zu den ruhigen Innenhöfen gewährleistet auch hier hohe Wohnqualitäten. Im Süden fasst die Bebauung das Quartier und bietet an drei Stellen Anknüpfungspunkte zum historischen Mauerweg.

Die Bebauung am Landschaftspark schafft eine klare Raumkante, welche durch die Anger unterbrochen wird und somit das Quartier mit dem angrenzenden Freiraum verknüpft.

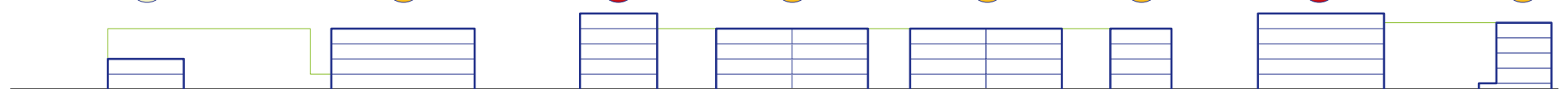
Am Quartiersplatz wird in einer raumbildenden, „positiven Blockecke“ ein Ärztehaus und das Nachbarschaftsmanagement verortet.

Der Standort für die neue sechsgruppige Kita liegt am Landschaftspark – dort gibt es eine gute Verkehrsanbindung, guten Zugang zu den attraktiven Außenspielflächen des Landschaftsparks sowie den Bezug zu den benachbarten Bildungseinrichtungen. Zusammen mit einer Jugendeinrichtung in dem Gebäude neben der Quartiersgarage können Synergien zwischen den verschiedenen Bildungsangeboten entstehen und die soziale Infrastruktur gestärkt werden.



Schnitt: **A** – **Ä**

Geschosse: **II** **IV** **V** **IV** **IV** **IV** **V** **IV**





1.4 Bebauungsplan

Die Gesamtkoordination erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Entsprechend hat der Senat am 03.02.2015 durch Beschluss für die Buckower Felder die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB festgestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 1. August bis 6. September 2017 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Diese hatten die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 2. Januar bis 1. Februar 2019 konnten die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingesehen werden. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese wurden ausgewertet und sind in die weitere Abwägung eingeflossen.

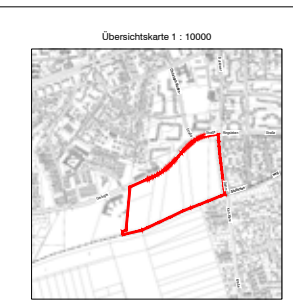
Ergebnis

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 6. Juni 2019 zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Anschluss.



Weitere Informationen und Download des Bebauungsplans:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buckower-felder/de/b_plan.shtml



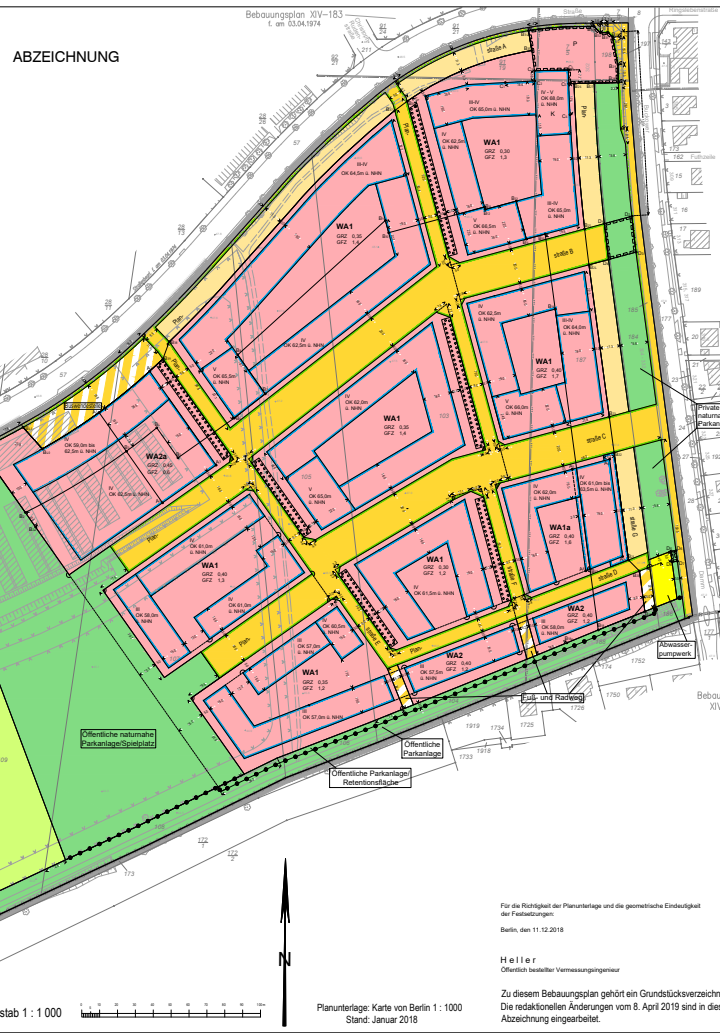
Übersichtskarte 1 : 10000

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung
 - 1.1 In allgemeinen Wohngebiet mit Bestand die Bebauungsartgebiete, Anlagen für Verwaltung, Dienstleistungen und Einzelhandel festsetzen.
 - 1.2 In allgemeinen Wohngebiet ohne vorläufige Festsetzung, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Flächen für den öffentlichen Gebrauch oder als Grünflächen festzusetzen ist.
 - 1.3 In allgemeinen Wohngebiet mit Bestand die Flächen mit Bezeichnung C-GW2 bis C-GW4 festsetzen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und allgemeinen Wohngebiet der Flächen vor Aufhebung der Bebauungsartgebiete einmündlich zu bestimmen.
 - 2.2 In den allgemeinen Wohngebiet A und B die zulässige Geschossfläche in einem geschlossenen Gebäude und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück festsetzen.
 - 2.3 In den allgemeinen Wohngebiet C bis E die zulässige Geschossfläche in einem geschlossenen Gebäude und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück festsetzen.
 - 2.4 In den allgemeinen Wohngebiet mit Bestand die Flächen mit Bezeichnung C-GW2 bis C-GW4 festsetzen.
3. Überschaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grundstücke gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 3.2 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grundstücke gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
4. Weitere Arten der Nutzung
 - 4.1 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grundstücke gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 4.2 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grundstücke gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
5. Interessenschutzmaßnahmen
 - 5.1 Zum Schutz vor Verfallmüssen ist die Errichtung, Änderung oder Nutzung von Gebäuden...

- 2.2 Zum Schutz vor Verfallmüssen muss in den Gebäuden innerhalb der Fläche B-GW2 bis B-GW4... (text continues with detailed planning rules)
- 2.3 Zum Schutz vor Verfallmüssen muss in den Gebäuden innerhalb der Fläche C-GW2 bis C-GW4... (text continues with detailed planning rules)
- 2.4 Zum Schutz vor Verfallmüssen muss in den Gebäuden innerhalb der Fläche D-GW2 bis D-GW4... (text continues with detailed planning rules)
- 2.5 Zum Schutz vor Verfallmüssen muss in den Gebäuden innerhalb der Fläche E-GW2 bis E-GW4... (text continues with detailed planning rules)

6. Grünflächenfestsetzungen
 - 6.1 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.2 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.3 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.4 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.5 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.6 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.7 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.8 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.9 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.10 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.
 - 6.11 Inwieweit der Liniennetz der Abgrenzung der Grünflächen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin bis zu einer Grundstücksfläche von 1.000 qm zulässig ist.



Maßstab 1 : 1000
Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Januar 2018

Bebauungsplan 8-66

für das Gelände zwischen Geringer Straße, Buckower Damm, der Landesgrenze Berlin-Brandenburg und der östlichen Grenze des Grundstücks Geringer Straße 2329 in Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Zeichenklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauform, Baugruppe, Höhe, baulicher Anlagen	Symbol	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauform, Baugruppe, Höhe, baulicher Anlagen	Symbol
... (detailed legend entries) (detailed legend entries)

Verkehrliche Festsetzungen

... (detailed legend entries) (detailed legend entries)
-----------------------------------	-----	-----------------------------------	-----

Öffentliche und Private Grünflächen

... (detailed legend entries) ...

Sonstige Festsetzungen

... (detailed legend entries) ...

Nachrichtliche Übernahmen

... (detailed legend entries) ...

Eintragungen als Vorschlag

... (detailed legend entries) ...

Planunterlagen

... (detailed legend entries) ...

Dr. O. B. O. B. Meyer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Beauftragter
Dr. O. B. O. B. Meyer

Flächen für Dritte

Im Quartier werden unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen wohnen, die „Berliner Mischung“ als künftige Bewohnerstruktur ist ein erklärtes Ziel. Diesem Ziel dient auch die Beteiligung von Dritten bei der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens. Die Projektträgerin wird hierzu einen Teil der Grundstücke mit einer Geschossfläche von 20 % der Gesamtgeschossfläche Wohnen im Wege des Erbbaurechts dauerhaft auf das Gemeinwohl verpflichteten Dritten – vor allem Wohnungs(bau)genossenschaften – im Rahmen eines Konzeptverfahrens anbieten.

Fläche

16.792 m² Geschossfläche (21,77%)

Vorteile:

- gute Durchmischung (Gebäudeorientierung, -typen und -lagen)
- zentrales Baufeld und zwei weitere räumlich zusammengehörende Baufelder
- Einfachere Realisierung/ Baufelder bleiben vollständig
- Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten gut möglich



Baufeld	GR	GF	Baugrundstück	GRZ	GFZ	BGF (R,S)
III	814 m ²	3.256 m ²	2.035 m ²	0,4	1,6	3.900 m ²
V	2.940 m ²	11.760 m ²	8.400 m ²	0,35	1,4	14.100 m ²
XI	592 m ²	1.776 m ²	1.480 m ²	0,4	1,2	2.100 m ²
Gesamt	4.346 m²	16.792 m²	11.915 m²	0,37	1,28	20.100 m²

GRZ und GFZ stammen aus dem B-Plan-Entwurf zur Offenlage, Baugrundstücksflächen und BGF (R, S) sind grob geschätzt.

Flächen für Dritte

Ablauf des Konzeptverfahrens

Das Konzeptverfahren für die Buckower Felder wird in drei Phasen in folgender Zeitabhängigkeit durchgeführt. Die Auswahl der künftigen Erbbaurechtsnehmer erfolgt dreistufig durch die STADT UND LAND, wobei ein beratendes Gremium bei der Bewertung der Gebote eingebunden wird.



1. Phase: Interessenbekundung

Interessenten haben hier die Möglichkeit sich über die Bedingungen zur Teilnahme am Bieterverfahren und über die Rahmenbedingungen zu informieren. Im Ergebnis kann eine Interessenbekundung zur Teilnahme am Bieterverfahren schriftlich abgegeben werden.

2. Phase: Bieterverfahren

Ausgewählte Interessenten erhalten die Möglichkeit, sich am Bieterverfahren zu beteiligen. In dieser Phase sollte eine inhaltliche, finanzielle und soziale Konzeption erarbeitet werden, in der die Ziele des Bewerbers sowie die Umsetzung der Anforderungen aus den Rahmenbedingungen dargestellt werden. Im Falle einer Vielzahl von Bietern behält sich die STADT UND LAND vor, in der zweiten Phase des Verfahrens (Bieterverfahren) eine zweite Stufe einzuführen. Aufwendungen für Planungsleistungen müssten dann von einer geringeren Zahl von Bietern erst in der zweiten Stufe geleistet werden.

3. Phase: Abschluss Erbbaurechtsvertrag

Nach Abschluss des Bieterverfahrens werden durch ein Bewertungsgremium für jedes Baufeld je drei Bieter ausgewählt, die in die engere Wahl kommen. Die abschließende Entscheidung über den Zuschlag erfolgt durch die STADT UND LAND. Nach Zuschlagerteilung erfolgt zunächst die Vereinbarung eines LOI und nach Abschluss der Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag die notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages.

1.5 Vergabemodalitäten

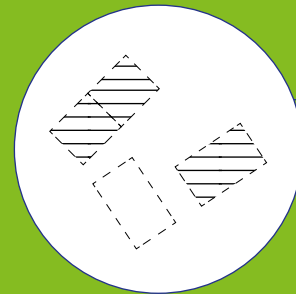
Zur Sicherung der hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität des Wohnquartiers ist eine hohe Gestaltqualität der einzelnen Bauvorhaben wichtig.

Die Vergabe der Grundstücke an die unterschiedlichen Vorhabenträger soll daher an die Prüfung der vorgelegten Konzepte gebunden werden. Die Beurteilung der Konzepte erfolgt anhand des Entwicklungsleitfadens durch ein Beratungsgremium der STADT UND LAND.

Beispielhaft werden Abläufe bzgl. der Vergabemodalitäten für die Flächen der STADT UND LAND sowie für die Flächen an Dritte aufgezeigt.

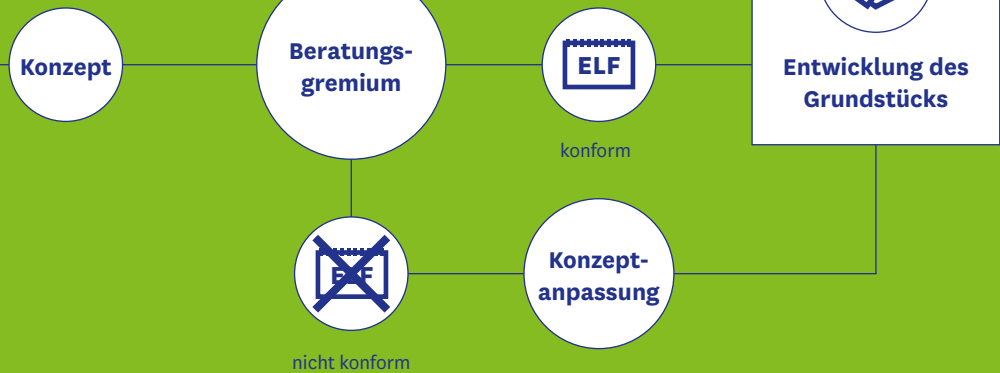
Flächen der STADT UND LAND

1. Grundstücke definieren

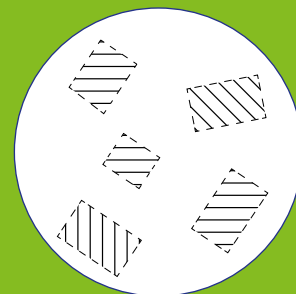


Grundstücke von
STADT UND LAND

2. Planungsverfahren



Flächen für Dritte (z. B. Genossenschaften o. Baugruppen) / Interessensbekundungsverfahren



Angebote Grundstücke für
„Dritte“

Auswahl



Grundstücke



02. Konzept

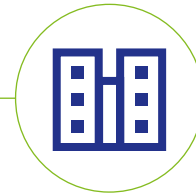
2.1 Leitbild

Das neue Quartier auf den Buckower Feldern fügt sich unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung zwischen Stadtrand und offener Feldlandschaft ein. Bestehende räumliche Verflechtungen und Nutzungsbausteine führen zu Synergieeffekten zwischen dem neuen Quartier und der Nachbarschaft. Urbanität wird mit einer neuen Freiraumqualität verbunden. Für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Quartiers sollen die Bausteine Gemeinschaft, Wohnen, Bildung und Freiraum gleichberechtigt berücksichtigt werden.



Gemeinschaft entwickeln – Nachbarschaft leben

Soziales Leben und eine lebendige Nachbarschaft werden durch entsprechende Angebote in dem neuen Quartier gefördert. Insbesondere die Gärten, Treffpunkte und Grünflächen bilden Räume für Gemeinschaft. Die Potentiale dieser Gemeinschaftsflächen, Spielflächen und Mietergärten fördern darüber hinaus ein nachbarschaftliches Miteinander innerhalb des Quartiers und die Vernetzung mit dem bestehenden Umland. Darüber hinaus gibt es das Quartiersbüro als Anlaufstelle für die neuen BewohnerInnen.



Vielfältiges Wohnen

Eine große Bandbreite an baulichen Typologien, die auf ihre Lage im städtischen Kontext abgestimmt sind, gewährleistet die gewünschte Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Wohnangebote für verschiedene Nutzergruppen. Gemäß des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ist die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum und ergänzenden Angeboten sozialer und grüner Infrastruktur vorgesehen. Neben dem regulären Wohnungsmix sind Seniorenwohnungen, Wohnungen für Gemeinschaftswohnen sozialer Träger und einzelne Angebote zur Kombination Wohnen/ Arbeiten beabsichtigt.



Bildung fördern und Freizeit gestalten

Die Bildungsangebote im neuen Quartier werden räumlich in der Nähe der bestehenden Bildungseinrichtungen an der Gerlinger Straße angeordnet, der entstehende Landschaftspark ist in unmittelbarer Nähe und wird konzeptionell einbezogen. Hier entstehen eine Kita, Jugendfreizeitangebote und besondere Wohnformen. Gemeinsam mit unterschiedlichen Trägern können auf diese Weise Synergien zwischen den unterschiedlichen Bildungsangeboten entstehen, z. B. über weitere Angebote für Kinder- und Jugendliche. Der Fokus auf Bildung soll dazu beitragen, die vielen Kräfte und Kompetenzen des künftigen Sozialraums im neuen Quartier zu bündeln.



Freiraum

In Anknüpfung an die Tradition der Berliner Gartenstädte fügt sich die Bebauung durch einen hohen Grünflächenanteil behutsam in die Umgebung ein.

Eine ausgeprägte Vegetationsstruktur sowie die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung verstärken die grüne Prägung des Quartiers.

Attraktive öffentliche Freiräume, wie z. B. der Landschaftspark, bieten den zukünftigen Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten für Kommunikation, Freizeit und Aufenthalt. Flächen für urbanes Gärtnern auf den privaten Baufeldern können das Angebot ergänzen.

Buckower Felder nachhaltig gestalten



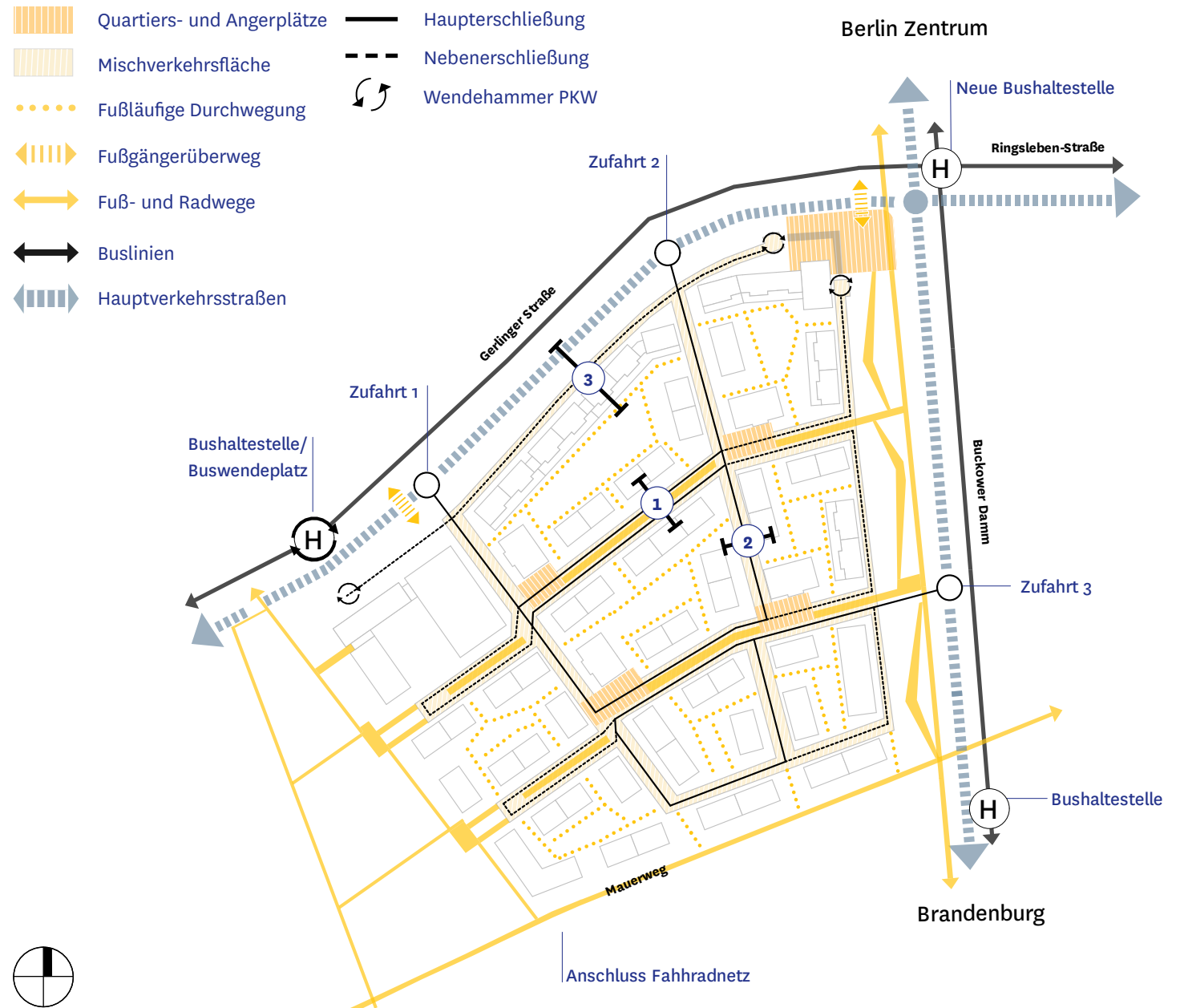
2.2 Mobilität

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept setzt wesentliche Bausteine einer nachhaltigen Mobilität um. Das neue Wohngebiet ist über den ÖPNV mit den Buslinien 172, 742, 743, 744 und M44 erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung basiert auf den Vorgaben des übergeordneten Erschließungskonzeptes. Ausgehend von den zwei Zugängen an der Gerlinger Straße und dem Zugang am Buckower Damm erschließen zwei voneinander getrennte Wohnstraßen das Quartier, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die öffentlichen Straßenräume sind verkehrsberuhigt und werden als Mischverkehrsflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgebildet. Zwei Quartiersgaragen an den Quartiersrändern unterstützen den Anspruch, die Innenbereiche des Quartiers möglichst autofrei zu halten.

Ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz ermöglicht ein Quartier der kurzen Wege.



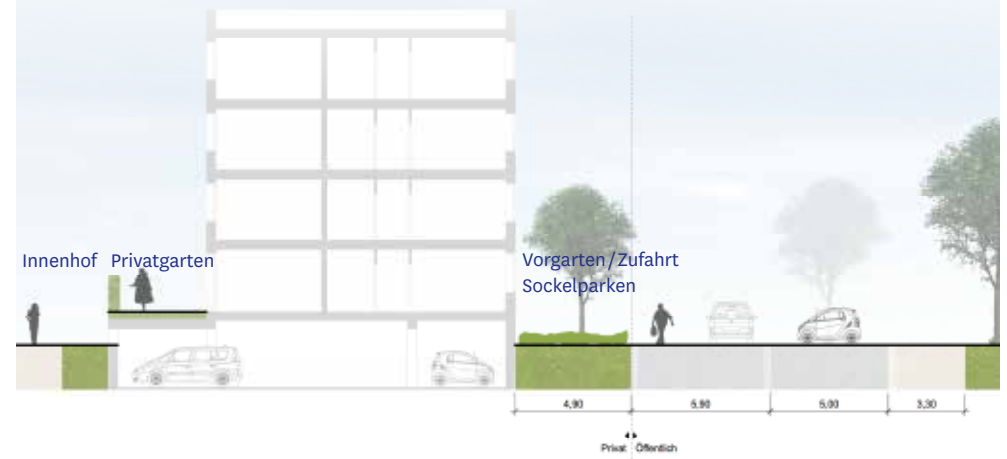
Straßenquerschnitte

Die dargestellte Übersicht zeigt exemplarische Straßenschnitte der Quartiersstraßen

1 Schnitt Angerstraße



3 Schnitt Quartiersrand



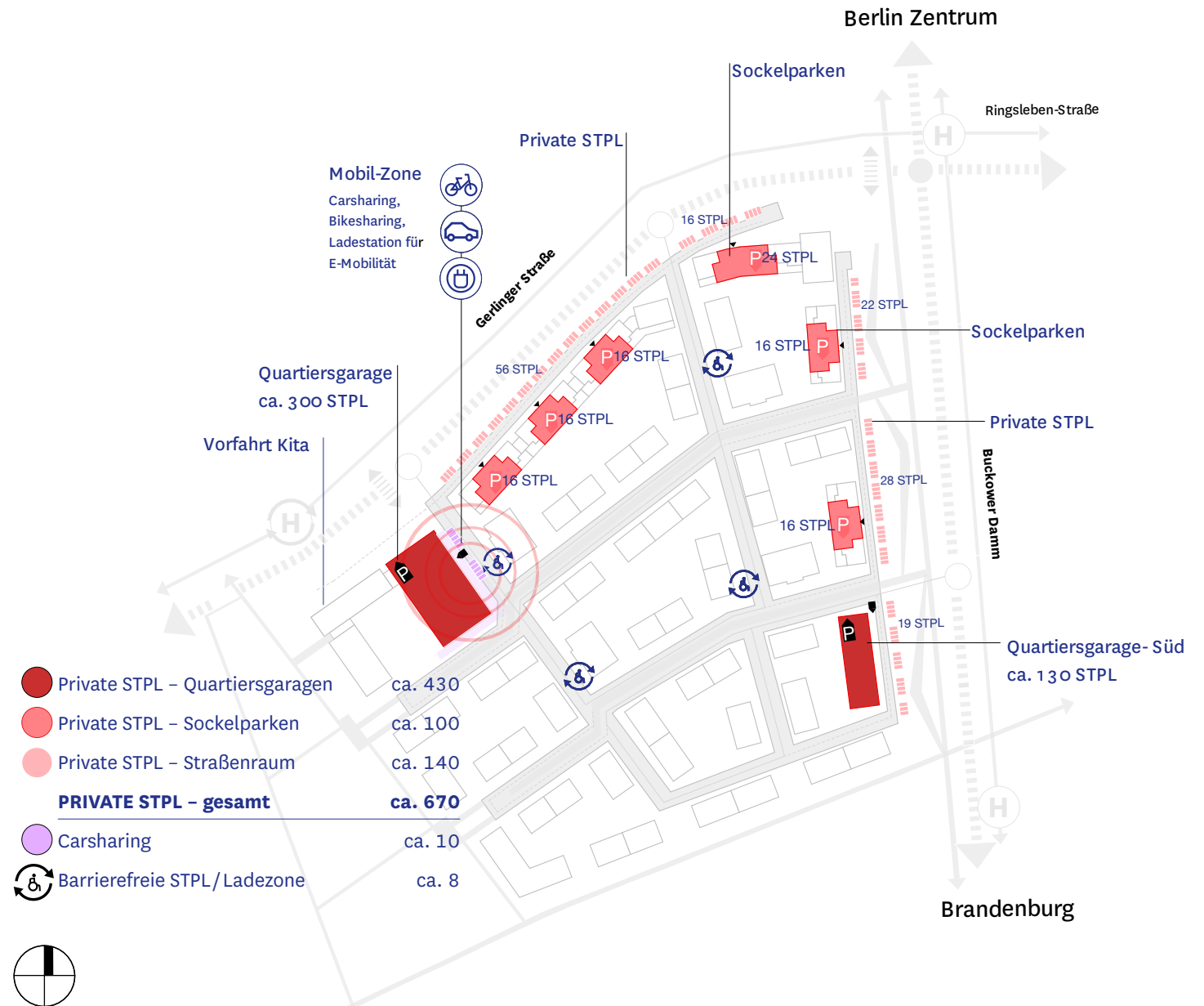
2 Schnitt Nord-Süd Erschließung



Stellplatzorganisation

Das Konzept für den ruhenden Verkehr setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen und stellt ausreichende Kapazitäten für etwa 900 Wohneinheiten zur Verfügung. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist höchstens ein privater Stellplatz je 125m² Geschossfläche zulässig.

- In der kompakt organisierten Quartiersgarage (IV) können ca. 300 private STPL untergebracht werden. Die Quartiersgarage am Buckower Damm bietet etwa 130 private STPL.
- In die Sockelzonen der an den Quartiersrändern angeordneten Gebäude werden ca. 100 private STPL integriert.
- In den Vorbereichen der Kita und der Baufelder an den Nord-Süd-orientierten Straßen sind Ladezonen bzw. barrierefreie Stellplätze vorgesehen.
- In einer dem Parkhaus vorgelagerten Mobil-Zone werden zusätzliche Stellplätze für Carsharing sowie für E-Bikes und Fahrräder angeboten.
- In den öffentlichen Straßenräumen sind lediglich einige Kurzzeit-Parkplätze für Besucher vorgesehen.



Mobilitätsstation

Die Mobilitätsstation bietet die Möglichkeit, verschiedene Angebote zukunftsfähiger Verkehrsmittel an einem Ort zu bündeln:

- ÖPNV Haltepunkt (in direkter Nähe)
- Carsharing
- Bikesharing (Fahrräder und Lastenräder)
- Ladestationen für E-Mobilität

Die Angebote können durch weitere Nutzungen in der Quartiersgarage ergänzt werden und zusammen mit der KITA den Quartierseingang beleben.

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen zu den möglichen Betreibern und dem genauen Angebot der Mobilitätsstation gemacht werden. Die zuvor beschriebenen Angebote sind demnach als Zielsetzung zu verstehen.

-  Bikesharing
-  Carsharing
-  Ladestation für E-Mobilität
-  Barrierefreie STPL/Ladezone



2.3 Nutzung

Das Quartier Buckower Felder wird mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung entwickelt. Mit über 900 Wohneinheiten entsteht dringend benötigter Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Priorität hat dabei insbesondere die Schaffung von günstigem Wohnraum.

Neben der Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern werden die steigende Nachfrage nach spezifischen Wohnformen für das „Wohnen im Alter“ sowie der Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen durch attraktive und differenzierte Wohnangebote berücksichtigt. Wohnungen für Auszubildende können in dem Gebäude neben der Quartiersgarage integriert werden.

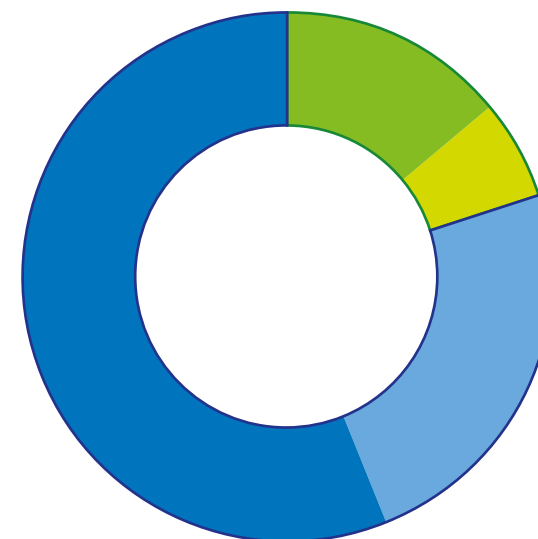
Das multifunktionale Eckgebäude am Quartiersplatz mit Arztpraxen und dem Nachbarschaftsmanagement, eine sechs-

gruppige Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung ergänzen das Angebot der Wohnnutzung sinnvoll.

Die vier Angerhäuser bieten Potenzial für eine Mischnutzung aus Wohnen & Arbeiten. Multifunktionsräume für gemeinschaftliche Aktivitäten in den Angerhäusern fördern darüber hinaus das Zusammenleben im Quartier.

Die Quartiersgaragen an der Gerlinger Straße und dem Buckower Damm sind notwendig, um eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen zu gewährleisten.

Wohnungssegmente

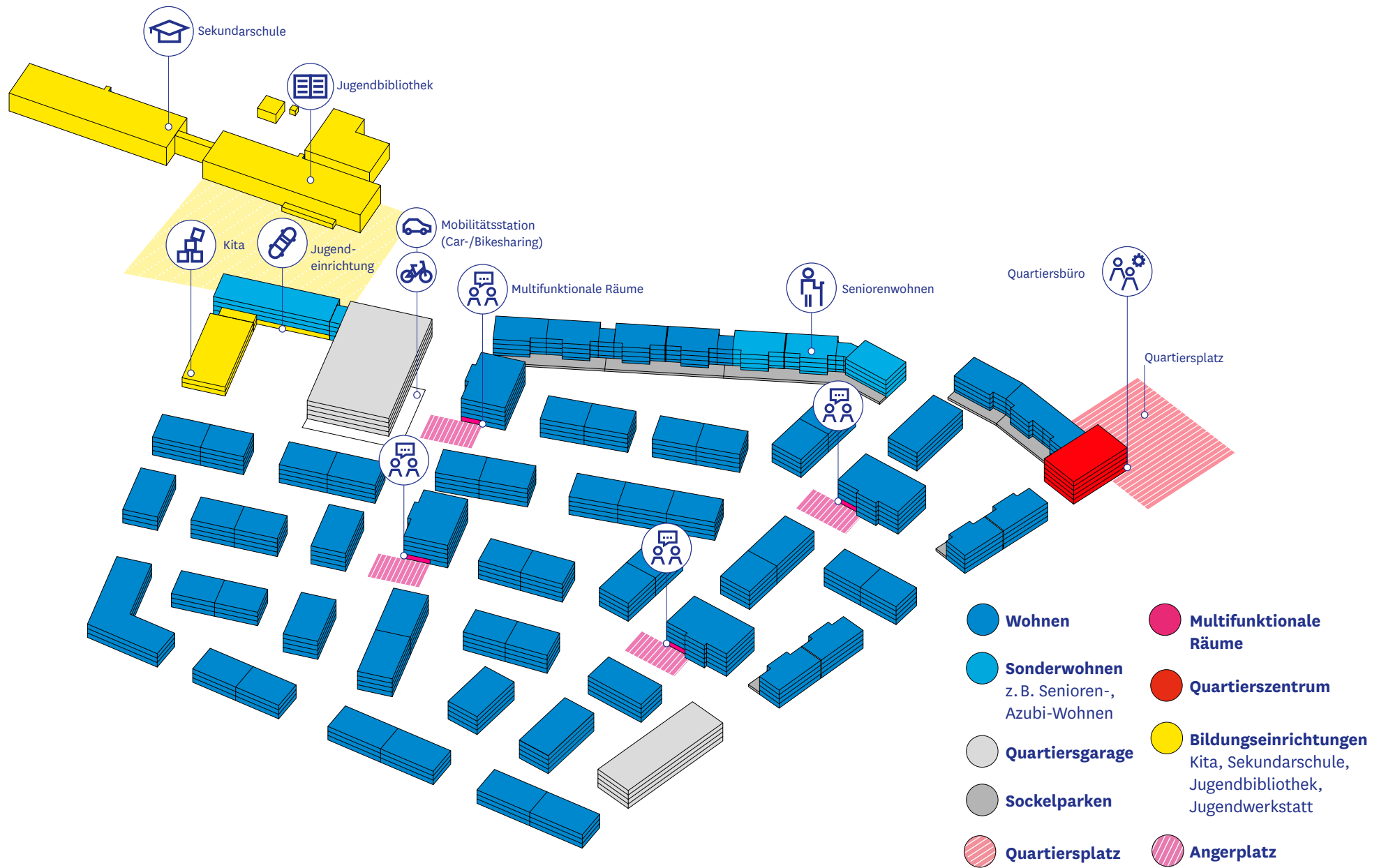


○ 20% (17.424 m² GF) Flächen für Dritte

● 30% (5.227 m² GF) öffentlich gefördert

○ 80% (69.679 m² GF) Flächen der STADT UND LAND

● 30% (20.909 m² GF) öffentlich gefördert

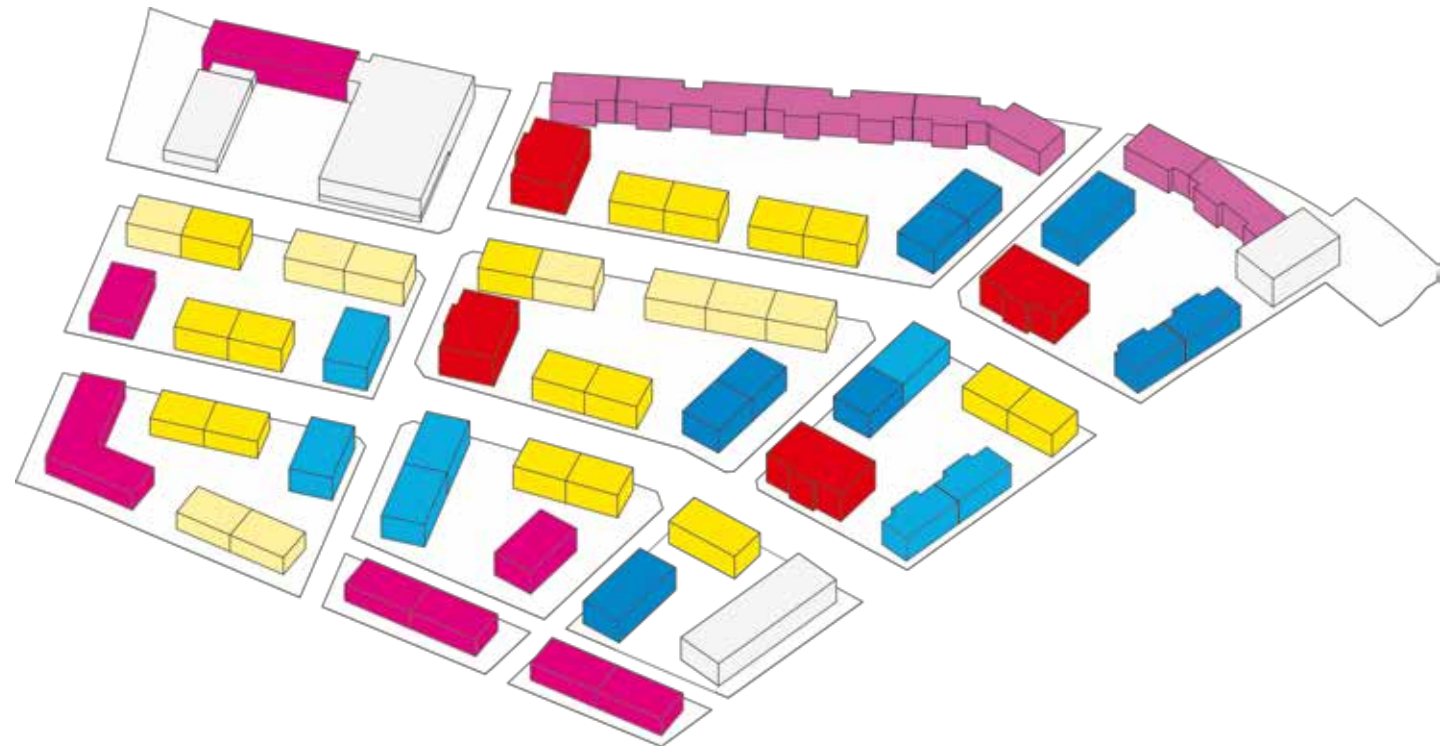


2.4 Gebäudetypologien

Eine große Bandbreite an baulichen Typologien, die auf ihre Lage im städtischen Kontext abgestimmt sind, gewährleistet die gewünschte Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Wohnangebote für verschiedene Nutzergruppen.

Grundsätzlich unterteilt sich die Bebauung in eine geschlossene Randbebauung, offene Blockstrukturen und Solitäre auf. Es wurden kompakte Gebäude mit Typen Grundrissen entwickelt, die flexibel im Quartier angeordnet und kombiniert werden können und sich für eine serielle Bauweise eignen. Alle Gebäudetypen weisen ein günstiges AV-Verhältnis und minimierte Erschließungsflächen auf, um den herausfordernden energetischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Die Integration des Typenhauses der STADT UND LAND wird derzeit geprüft und kann einen Beitrag zu einer effizienten Flächennutzung leisten.



● Typenhaus Ost - West 02

● Typenhaus Nord - Süd 02

● Bebauung Quartiersrand

● Typenhaus Ost - West 01

● Typenhaus Nord - Süd 01

● Solitär

● Sondertyp

- Typenhaus Ost – West 01**
 - Gebäudetiefe: 14,50 m
 - 3-Spanner
 - 1-4-Zimmer-Wohnungen
 - kompakte Bauweise
 - variable Konfiguration
 - Freifinanziert, öffentlich gefördert

- Typenhaus Ost – West 02**
 - Gebäudetiefe: 14,50 m
 - 5-Spanner
 - 1-3-Zimmer-Wohnungen
 - kompakte Bauweise
 - variable Konfiguration
 - Freifinanziert, öffentlich gefördert

- Solitär**
 - Gebäudetiefe: 18,00 m
 - V Geschosse
 - 4-6-Spanner
 - 2-4-Zimmer-Wohnungen
 - Gemeinschaftsraum im EG

- Sondertyp**
 - Gebäudetiefe: 13,50 m
 - Sonderwohnen
 - Lage an der KiTa, der Quartiersgarage und dem Landschaftspark

- Typenhaus Nord – Süd 02**
 - Gebäudetiefe: 13,00 m
 - 3-Spanner
 - 2-3-Zimmer-Wohnungen
 - variable Konfiguration
 - Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden
 - Freifinanziert, öffentlich gefördert

- Typenhaus Nord – Süd 01**
 - Gebäudetiefe: 13,00 m
 - 3-Spanner
 - 2-3-Zimmer-Wohnungen
 - variable Konfiguration
 - Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden
 - Freifinanziert, öffentlich gefördert

- Bebauung Quartiersrand**
 - Gebäudetiefe: 13,00 m
 - IV Geschosse + Sockelparken im EG
 - 2-3 Spanner
 - 2-4-Zimmer-Wohnungen
 - Erfüllung – Schallschutzanforderungen
 - modulares Grundriss-System
 - freifinanziert / öffentlich gefördert
 - flexible Module
 - austauschbare Module



15



16



17



18

2.5 Freiräume

Das Freiraumkonzept wird aus den örtlichen Begebenheiten und der attraktiven Lage des neuen Wohngebietes im Übergang von der Stadt zur Landschaft abgeleitet.

Es entsteht ein grün geprägtes Quartier mit großzügigen öffentlichen Freiräumen, geringer Bodenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Möglichkeiten des urbanen Gärtnerns.

Während im Norden zur vielbefahrenen Gerlinger Straße eine eher geschlossene Stadtkante entsteht, spannt sich das Quartier von der östlich gelegenen Grünfuge am Buckower Damm bis hin zum westlich gelegenen Landschaftspark auf.

Im Süden des Quartiers verläuft der Mauerweg, der den Verlauf der ehemaligen Grenzanlagen an der Stadtgrenze zwischen Berlin und Brandenburg markiert und als prägendes historisches Freiraumelement den „genius loci“ im Quartier spürbar macht.

Freiraumvernetzung

Durch eine differenzierte Vegetationsstruktur gelingt eine Durchgrünung des Quartiers sowie die Betonung wichtiger öffentlicher Freiräume. Damit wird ein stabiler Rahmen für die bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Angerstraßen werden als baumbestandene Alleen entwickelt und sind verbindende Freiraumelemente zwischen Buckower Damm und Landschaftspark.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen werden durch baumbestandene Pflanzstreifen begleitet. Eine Grünvernetzung mit den privaten Baufeldern wird über die Gestaltung der Innenhöfe mit Grün- und Spielflächen sowie weitere Baumpflanzungen ermöglicht.



Freiraumkonzept

Den attraktiven öffentlichen Freiräumen werden spezifische Funktionen und Charaktere zugesprochen.

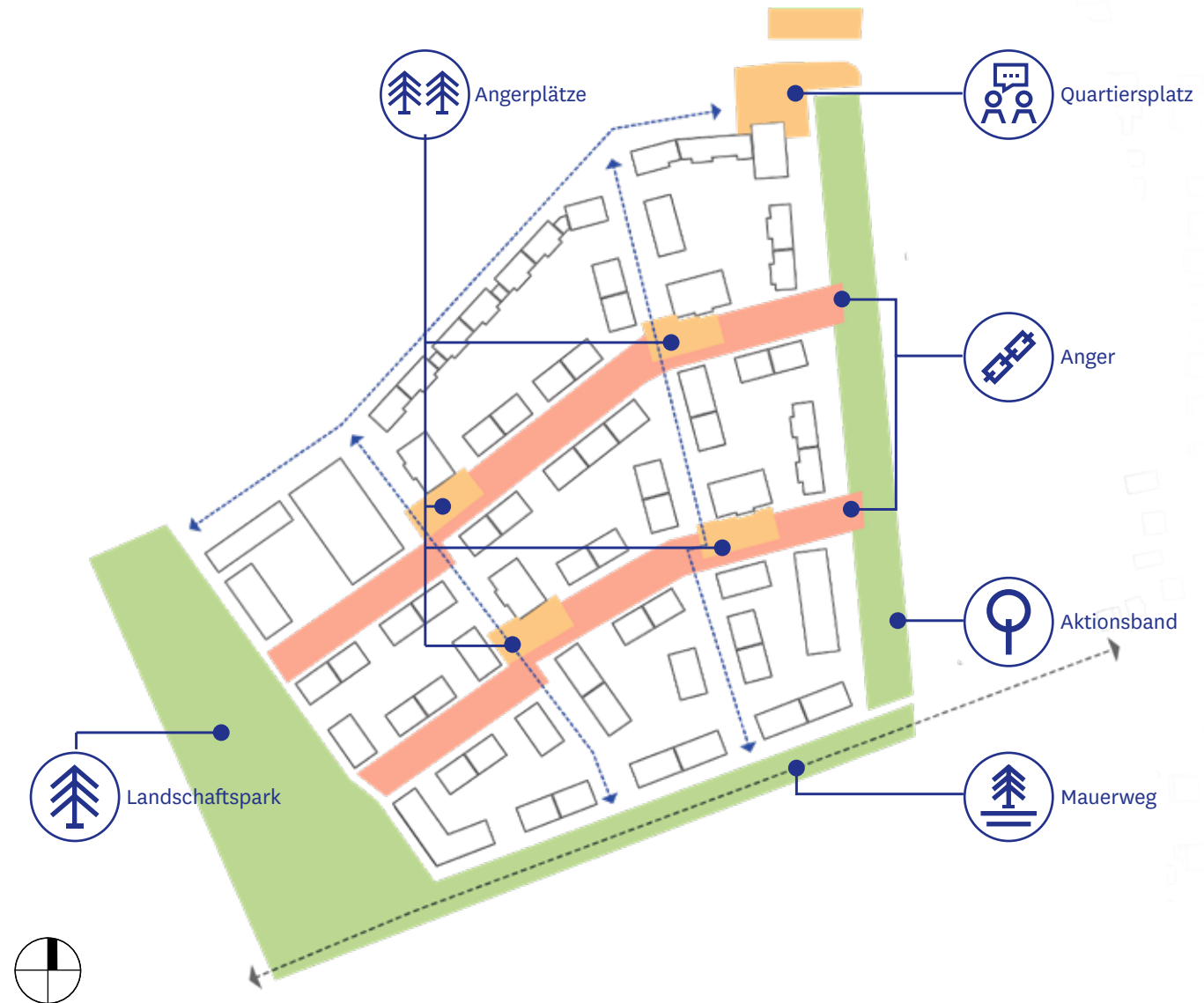
Der urban gestaltete Quartiersplatz stellt die Vernetzung zum umgebenden Stadtraum her und wird zum Treffpunkt mit vielfältigen Kommunikationsangeboten.

Das Aktionsband am Buckower Damm wird als Freifläche mit wegebegleitenden Angeboten für Spiel und Aktion entwickelt.

Die Angerstraßen sind baumbestandene Alleen, die an ihren Schnittstellen mit den nord-süd-orientierten Straßen vier Angerplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung der Quartiersbewohner bilden.

Der Landschaftspark wird unter Berücksichtigung des Retentionskonzeptes mit Flächen für Spiel, Erholung und Retention als grüner Freiraum gestaltet.

Der Mauerweg wird über mehrere Zugänge im Süden an das neue Quartier angebunden; Informationstafeln weisen auf seine historische Bedeutung hin und erläutern seinen weiteren Verlauf.



Vegetationskonzept

Eine differenzierte Vegetationsstruktur unterstützt die Gestaltungskonzepte der Freiräume und trägt zur Orientierung und Grünraumvernetzung im neuen Quartier bei.

Die Bäume im Landschaftspark werden gemäß eines landschaftlichen Eindrucks und unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Retentionskonzeptes gepflanzt. Die Bäume im Aktionsband Buckower Damm werden zu beiden Seiten der Durchwegung strukturiert angeordnet. Die beiden Angerstraßen werden durch zwei parallel verlaufende Baumreihen begleitet und stellen die Verbindung zwischen Landschaftspark und Buckower Damm her. Die Angerplätze und die Eingänge ins Quartier werden mit einer rotlaubigen Baumart bepflanzt, um zur Betonung dieser Orte einen farblichen Akzent zu setzen. Entlang der beiden Nord-Süd-Erschließungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Straßenbäume zu pflanzen.





Vegetationskonzept Angerstraße

Angerplätze:
Prunus cerasifera „Nigra“

Anger:
Acer campestre „Elsrijk“



Vegetationskonzept Landschaftspark

Baumreihe Südgrenze (parallel Mauerstreifen): Prunus padus

Pflanzenverwendung nach Pflanzlisten des Umweltberichtes, beispielsweise Prunus avium „Plena“ (Vogelkirsche „Plena“)



Vegetationskonzept Nord-Süd-Erschließung

Carpinus betulus „Fastigiata“



Vegetationskonzept Buckower Damm

Carpinus betulus „Fontaine“

Retentionskonzept

An den Buckower Feldern soll gemeinsam mit den Berliner Wasserbetrieben und dem Bezirk ein Pilotprojekt geschaffen werden, dass im Sinne der neuen Klimaschutzziele des Landes Berlins zeigt, dass auch bei schwierigen Baugrundverhältnissen eine dezentrale Entwässerung gelingen kann.

Das vorliegende Konzept verknüpft verschiedene technische Lösungen zur Entwässerung der Straßenfläche und schafft damit ein in sich geschlossenes System von Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers mit der Vorflut im zukünftig öffentlichen Landschaftspark.

Zum Einsatz kommen Tiefbeete, Mulden-Rigolen, Baum-Rigolen und Pflasterrinnen, die hinsichtlich eines ansprechenden Stadtbildes Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zur Aufnahme des Drosselabflusses wird eine kaskadenartig, naturnah gestaltete Multifunktionsfläche mit einem Retentionsvolumen von ca. 2.000 m³ im zukünftigen Landschaftspark angelegt. Das Wasser kann dort großflächig verdunsten und anteilig versickern.

Im Entwässerungskonzept sind die privaten Baufelder mit einer Drosselleistung von 1 l/s pro Baufeld berücksichtigt, dies erfordert eine regenwassersensible Planung mit Dachbegrünung und zusätzlichen Rückhalteräumen auf den privaten Flächen.





2.6 Spielkonzept

Das Spielkonzept sieht die Verteilung eines vielfältigen Spielangebotes auf die verschiedenen Freiräume vor.

In den gemeinschaftlichen Innenhöfen sind Kinderspielangebote vorgesehen, die den Bewohnern der jeweiligen Baufelder als privater Spielraum dienen.

Nach Vorgaben der Bauordnung muss je Wohneinheit 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohneinheiten ist diese Spielfläche auch für ältere Kinder auszubilden.

Die Kindertagesstätte bietet im anliegenden geschützten Außenbereich Kinderspielangebote, die ausschließlich von den Kita-Kindern genutzt werden.

Im Norden des Landschaftsparks entsteht ein ca. 1.700 m² großer Kinderspielplatz, der mit seinen attraktiven Spielangeboten auch für Kinder außerhalb des neuen Quartiers offen steht.

Gemäß Spielplatzgesetz muss je Einwohner 1 m² öffentliche Spielplatzfläche nachgewiesen werden.

Entlang der zukünftigen Grünfläche am Buckower Damm entstehen wegebegleitend Mehrgenerationenspielangebote, die auch für Nutzer aus dem bestehenden Stadtgefüge attraktiv sind und somit zur Vernetzung des neuen Quartiers beitragen.

-  Kinderspiel (privat)
0 – 12 Jahre
-  KiTa-Spiel (privat)
0 – 6 Jahre
-  Kinderspiel (öffentlich)
0 – 12 Jahre
-  Mehrgenerationenspiel (öffentlich)
0 – 100 Jahre



Differenziertes Spielangebot

Durch ein zeitgemäßes, vielfältiges und differenziertes Spielangebot werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Der Kinderspielplatz im Landschaftspark hat mit seinen attraktiven Spielangeboten für unterschiedliche Altersgruppen eine Signalwirkung über den Landschaftspark hinaus.

Die Spielangebote in den gemeinschaftlichen Innenhöfen werden thematisch gestaltet, um die einzelnen Mikroquartiere in ihrer Identität zu stärken.

Im Aktionsband Buckower Damm werden passend zur räumlichen Ausprägung des Freiraums wegebegleitende, generationsübergreifende Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten.

Die Diversität und Qualität der Spielangebote tragen maßgeblich zur Attraktivität des Quartiers und darüber hinaus zur Vernetzung des neuen Quartiers mit dem bestehenden Stadtgefüge bei.



3.1 Bildung gestalten

Die räumliche Verflechtung der Bildungseinrichtungen spielt eine wichtige Rolle dabei, die vorhandenen Kräfte und Kompetenzen des Sozialraums zu stärken.

Der Schwerpunkt liegt auf Angeboten für Kinder und Jugendliche. Gleichzeitig wird über eine geplante Mobilitätsstation und die angestrebte Kiezorientierung der Kita ein sozialer Treffpunkt geschaffen. Kooperationen zwischen bestehenden und neuen Bildungseinrichtungen können das vorhandene Bildungsangebot erweitern und zusätzliche Räume für Freizeit und Begegnung schaffen.

Gemeinsame Aktivitäten verschiedener Nutzergruppen haben das Potenzial, Impulse für die Weiterentwicklung zu bewirken.

Die hier dargestellten Vorschläge können im weiteren Planungsprozess vertieft werden.



Gruppenangebote
z. B. Schnuppertag für Kindergartenkinder in der Sekundarschule



Infrastruktur
z. B. gemeinsame Nutzung von Sportanlagen, Freiflächen, Mensa, Bibliothek, Multifunktionsräume



Ausflüge
z. B. gemeinsame Ausflüge in den Landschaftspark oder zum Mauerweg.

Räumliche Verflechtung von Bildungs- und Freizeitangeboten

An der Gerlinger Straße im Übergang zum Landschaftspark wird durch die Verortung von Kita und Jugendeinrichtung gegenüber der bestehenden Sekundarschule die Verflechtung des Themas Bildung mit der Quartiersentwicklung sichtbar. Es entstehen neue Potenziale für Austausch und Kooperation.

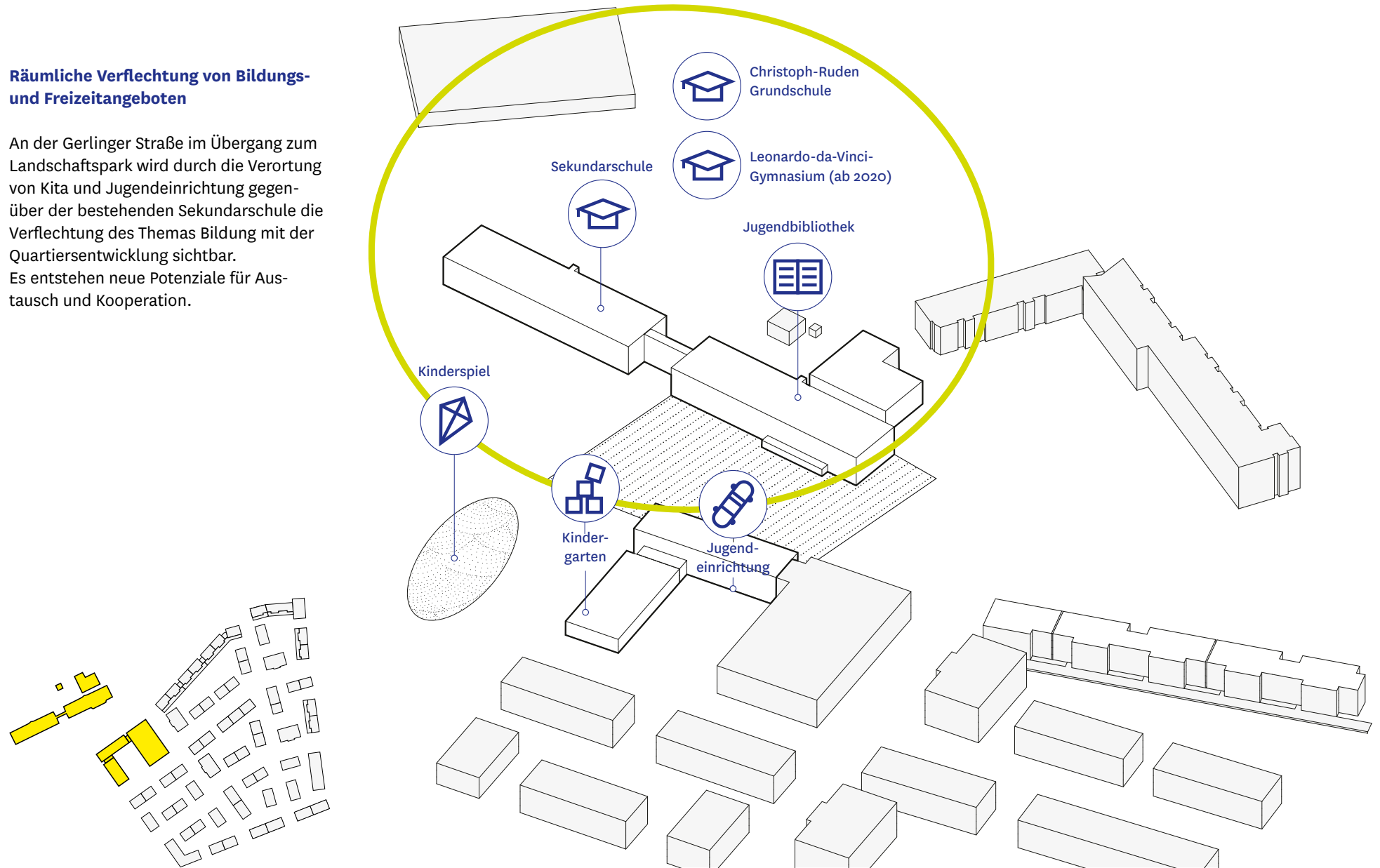




Abb. 31: Bildungseinrichtungen – Jugendbibliothek Abb. 32: Bildungseinrichtungen – Freiraum und Bewegung
 Abb. 33: Bildungseinrichtungen – Schülerin Abb. 34: Bildungseinrichtungen –Schüler

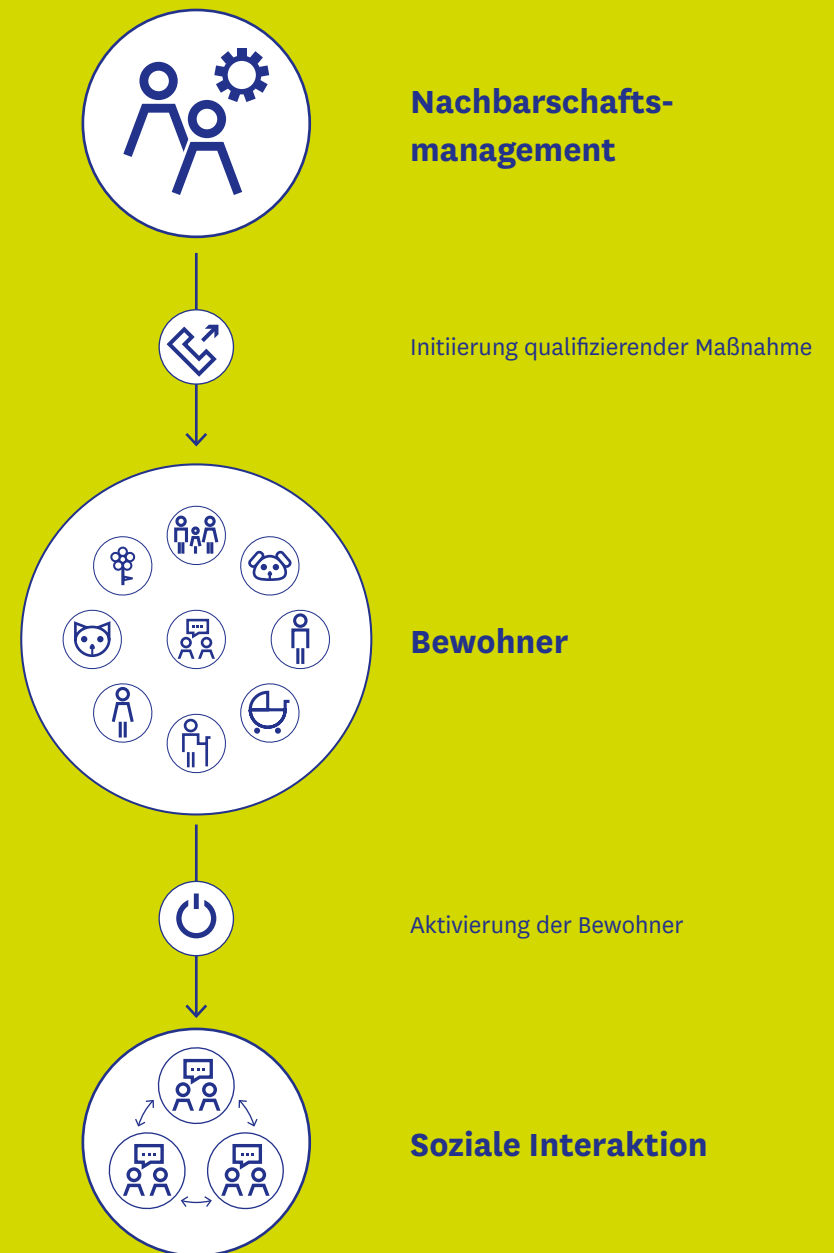
3.2 Nachbarschaft leben

Gute nachbarschaftliche Beziehungen haben einen positiven Einfluss auf die Entwicklung von Stadtquartieren. Die kommunikationsfreundliche Raumstruktur des neuen Quartiers fördert eine solche positive Entwicklung und bietet vielfältige Räume für Austausch und Bewegung.

Anlaufstelle Nachbarschaftsmanagement

Ziel ist es, eine Anlaufstelle für Vermietungsaktivitäten, Bewirtschaftung und zentrales Nachbarschaftsmanagement zu bieten.

So soll nicht nur das nachbarschaftliche Miteinander initiiert werden, sondern auch auf neu auftretende Bedarfe frühzeitig reagiert werden. Das Nachbarschaftsmanagement nimmt dabei eine koordinierende Funktion ein und vernetzt Bewohner und Institutionen an den richtigen Stellen. Die soziale Interaktion befördert funktionierende Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnort.

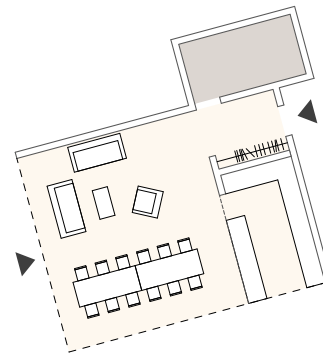


Multifunktionsräume

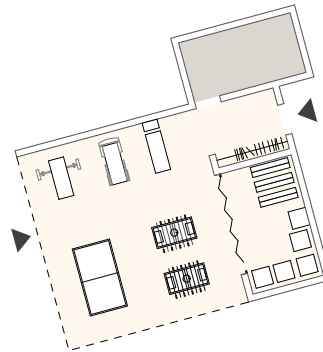
- Multifunktionsräume bieten die Möglichkeit nachbarschaftlicher Aktivitäten.
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten z. B. für Café, Gastronomie, Versammlung, Werkstatt, Fitness, Bibliothek und Büro.
- Die Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität wird durch eine erhöhte Geschosshöhe von 3,50 m gewährleistet.
- Die Verortung ist in den Angerhäusern oder anderen geeigneten Gebäuden möglich.



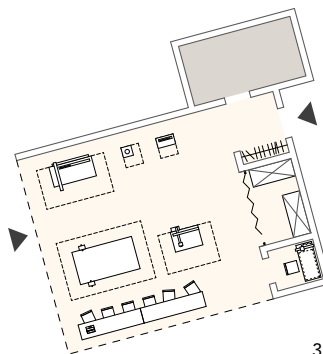
- 1 **Café, Gastronomie, Küche und Versammlung**
Versammlung, Essen, große Küche



- 2 **Sport und Spiel**
Tischtennis, Kicker, Fitness, Lagerraum für mobile Möbel



- 3 **Büro, Coworking und Werkstatt**
Werkstatt, 3D-Drucker, Laptop-Arbeitsplätze



37



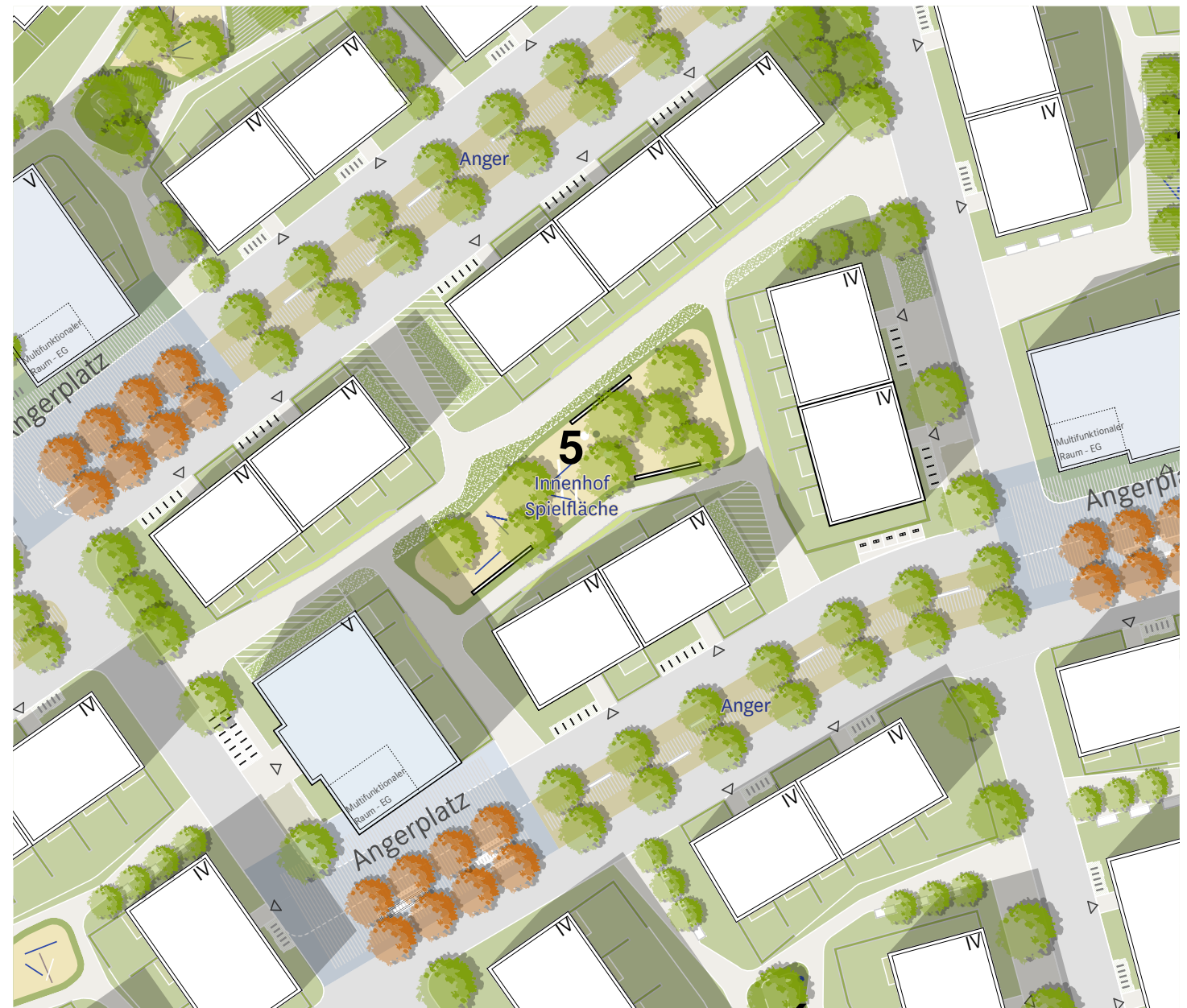
38

Aneignung der Innenhöfe: Identifikationsmöglichkeit durch Gemeinschaftsflächen und Mietergärten

Gemeinschaftliche Flächen in den Innenhöfen fördern die Entwicklung der Quartiersgemeinschaft auf der Ebene der Mikroquartiere und über deren Grenzen hinweg.

Eine individuelle Gestaltung der verschiedenen Innenhöfe über spezifische Spielangebote und Baumarten stärkt die Identität der einzelnen Mikroquartiere.

Neben den zentral in den Innenhöfen gelegenen Kinderspielbereichen können Mietergärten dazu beitragen, die Kommunikation und Gemeinschaft zu beleben. Die Vernetzung der unterschiedlichen privaten Freiräume erfolgt über ein dichtes Wegenetz.



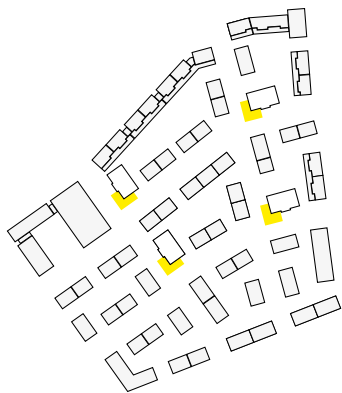


Sichtbare Gemeinschaft: Belebte Angerplätze

Die vier Angerplätze bilden die Schnittstellen der öffentlichen Räume im Quartier und werden damit zu Orten der Vernetzung und Kommunikation.

Im Zusammenspiel mit der offenen und multifunktional genutzten Erdgeschosszone der Angerhäuser entstehen sichtbare Räume der Aneignung und Begegnung, die als Impulsunkte für das gemeinschaftliche Leben wirken.

Die Platzfläche wird optisch an das Gebäude herangeführt - eine Basismöblierung belässt dabei genügend Flexibilität für die Aneignung und individuelle Gestaltung durch die BewohnerInnen.





04. Gestaltung und Identität

4.1 Architektur

Auf der Fläche der Buckower Felder entsteht ein attraktiver Stadtteil mit vielfältigen Baufeldern, die ihre Wertigkeit und ihren Charakter von ihrer spezifischen Lage im Quartier ableiten.

Durch eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Gebäude und Funktionen, der benachbarten Frei- und Außenräume sowie durch die frühzeitige Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse entstehen attraktive Wohnorte, mit denen sich die zukünftigen BewohnerInnen identifizieren können.

Gleichzeitig soll der individuelle Charakter der verschiedenen Baufelder durch die Gestaltungsvorschläge gestärkt und Raum für Individualität und Vielfalt geschaffen werden.

Die einzelnen Gebäude sollen in sich, aber auch im jeweiligen Ensemble in ihrer Bauart und Größe harmonieren. Der Gebäudeentwurf soll einem klaren Konzept folgen, eine zeitgemäße Architektur vertreten und modernen Nutzungsanforderungen entsprechen.



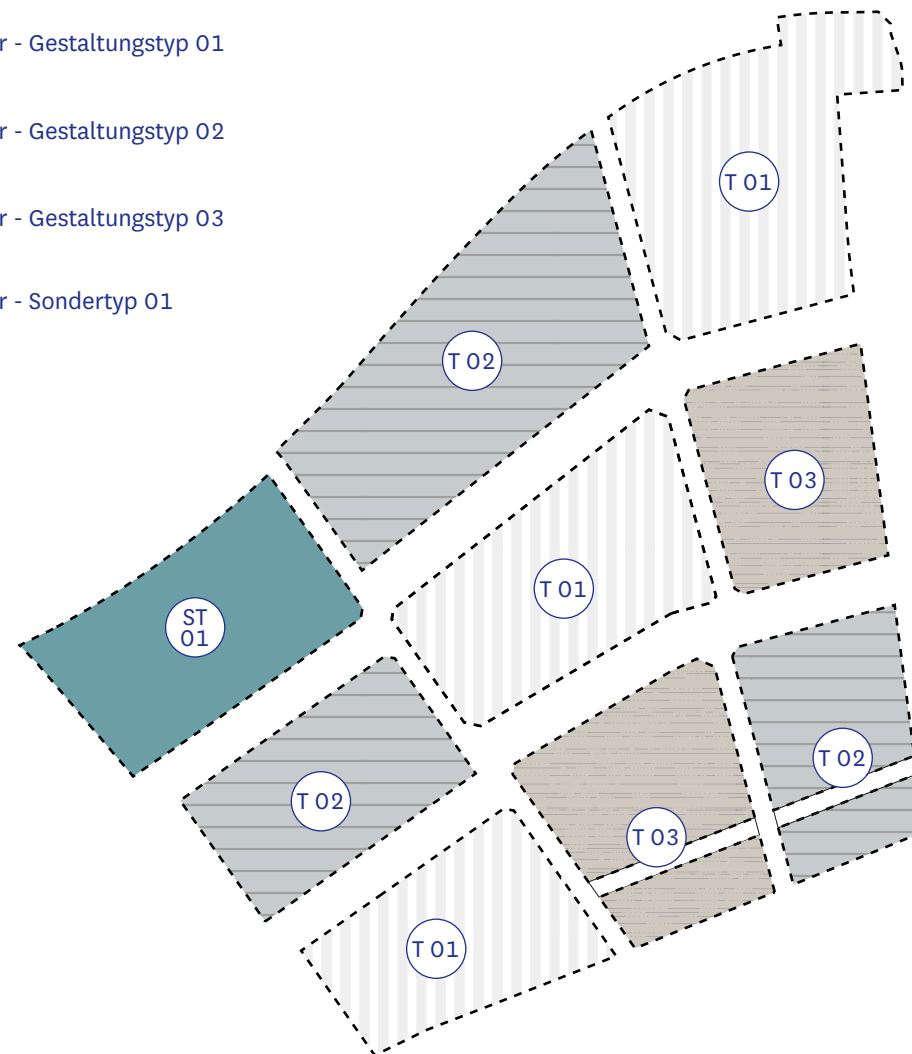
Mikroquartiere

Die neun Mikroquartiere werden durch drei spezifische und versetzt zueinander angeordnete Gestaltungstypen gegliedert. Auf diese Weise entsteht ein harmonisches Gesamtbild und gleichzeitig der Eindruck von Individualität, Abwechslung und Wiedererkennbarkeit.

Die architektonischen Gestaltungstypen unterscheiden sich in ihrer Farbgebung, der Materialstruktur der Erdgeschosszonen und der unterschiedlichen Ausprägung von Außenbauteilen, wie z. B. den Balkonbrüstungen.

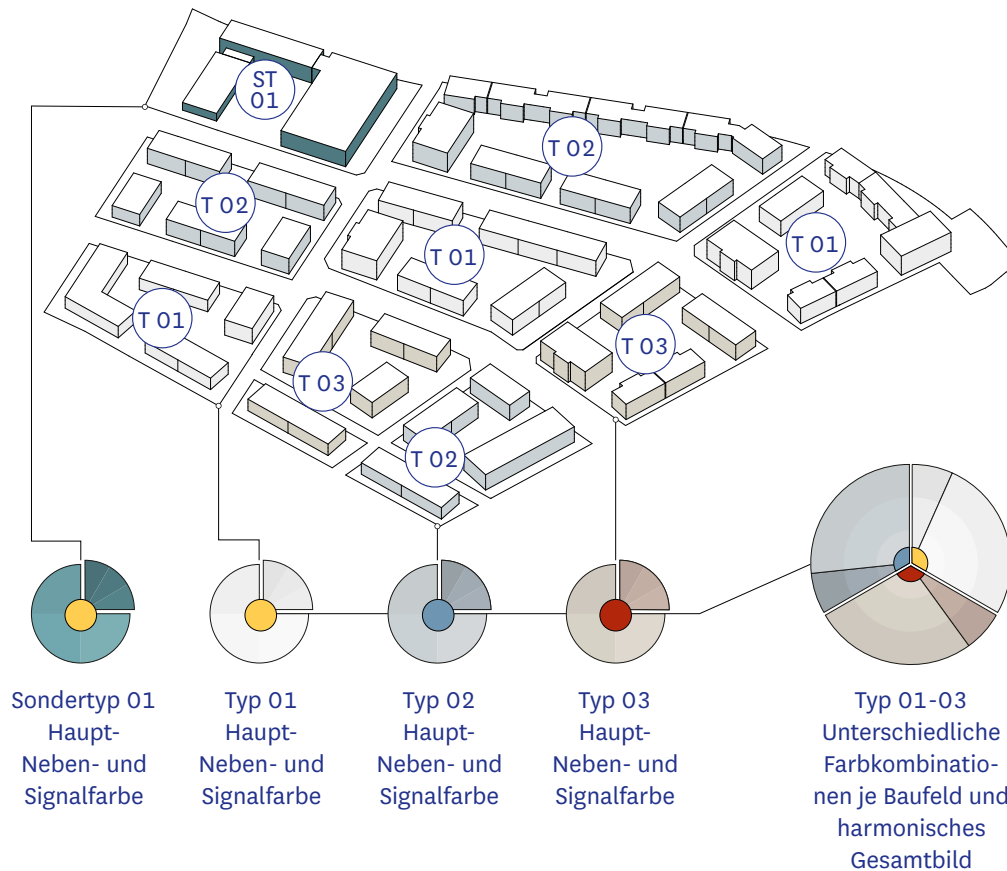
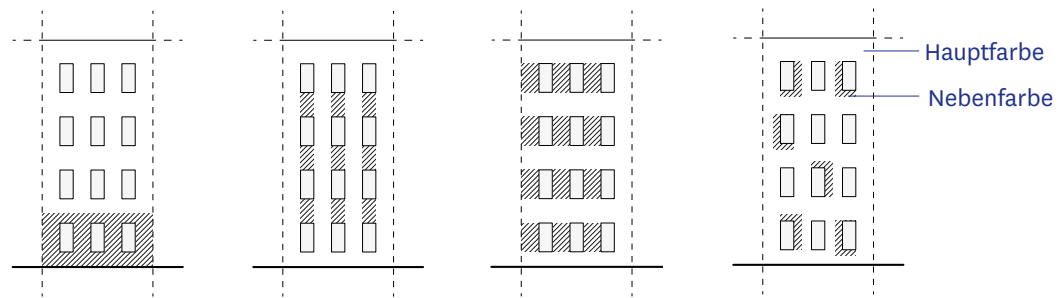
Auf diese Weise werden eine klare Orientierung und Adressbildung ermöglicht.

-  Mikroquartier - Gestaltungstyp 01
-  Mikroquartier - Gestaltungstyp 02
-  Mikroquartier - Gestaltungstyp 03
-  Mikroquartier - Sondertyp 01



**Farbkonzept:
Spannungsfeld zwischen Homogenität
und Vielfalt**

Den drei Gestaltungstypen werden unterschiedliche Farbspektren zugeordnet. Diese werden versetzt zueinander angeordnet, sodass kein gleicher Gestaltungstyp direkt neben dem anderen liegt. Die verschiedenen Farbspektren setzen sich aus den hellen, gedeckten Farben Weiß, Grau, Blau und Beige zusammen. Für das Baufeld Quartiersgarage/ KiTa wird ein Sondertyp vorgeschlagen, das sich durch eine kräftigere Farbgebung gestalterisch von den Wohnnutzungen absetzt. Für jedes Farbspektrum werden eine Haupt- und Nebenfarbe (Verhältnis 80/20; siehe Beispiele Abb. 52.) sowie eine Signalfarbe für gestalterische Akzentuierungen vorgeschlagen, damit eine individuelle Ausprägung der Gebäude möglich wird. Die ausgewählten Farbspektren ergeben ein harmonisches Gesamtbild und bilden einen ruhigen Hintergrund für die Fassadenbegrünung.



Materialität und Struktur

Geeignete Fassadenmaterialien unterstützen den Anspruch an eine moderne, zeitgemäße und wirtschaftliche Umsetzung der Architekturkonzepte.

Die Gebäudefassaden im neuen Wohnquartier sollen als Wärmedämmverbundsystem mit Putzbeschichtung umgesetzt werden.

Für die Sockelzonen der Gebäude werden drei für die unterschiedlichen Gestaltungstypen spezifische Strukturierungen vorgeschlagen, die eine individuelle Ausprägung und die vertikale Gliederung der Gebäude ermöglichen.

Eine weitere Akzentuierung der Sockelzonen kann über die Anwendung der Farbkonzepte ermöglicht werden (z. B. dunklere Nebenfarbe für die Sockelzone).

Gebäudefassaden
(Wärmedämmverbundsystem mit Putzbeschichtung)

Spezifische
Strukturierungen
der Sockelzonen



Fassadengestaltung

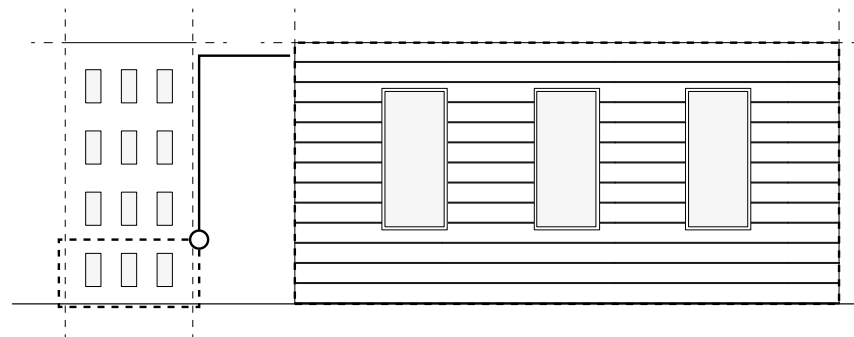
Die Fassaden der Gebäude sollen als wichtiger Bestandteil des Architekturkonzepts allseitig stimmig gestaltet werden. Materialstrukturen, Haupt- und Nebenfarben, die Größe und Form der Fensteröffnungen sowie die unterschiedliche Ausprägung von Außenbauteilen prägen das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude.

Die der Differenzierung der Mikroquartiere dienenden unterschiedlichen Materialstrukturen sollen entsprechend der Darstellung nur in den Erdgeschosszonen umgesetzt werden.

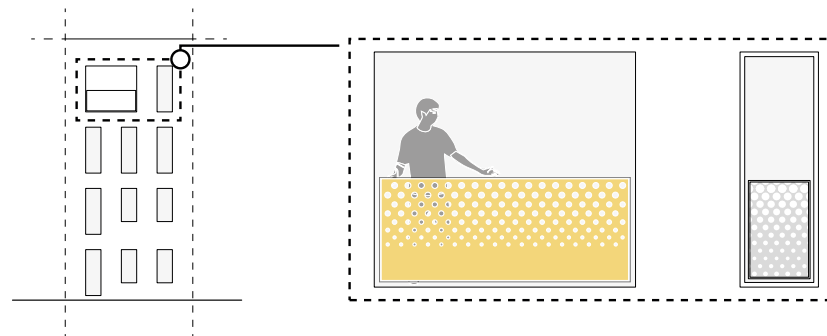
Jedem Gestaltungskonzept wird zudem eine spezifische, Balkonbrüstung mit Sichtschutzwirkung zugeordnet, die in Kombination mit der Materialstruktur ein stimmiges Gesamtbild ergibt.



Spezifische Strukturierung der Sockelzonen



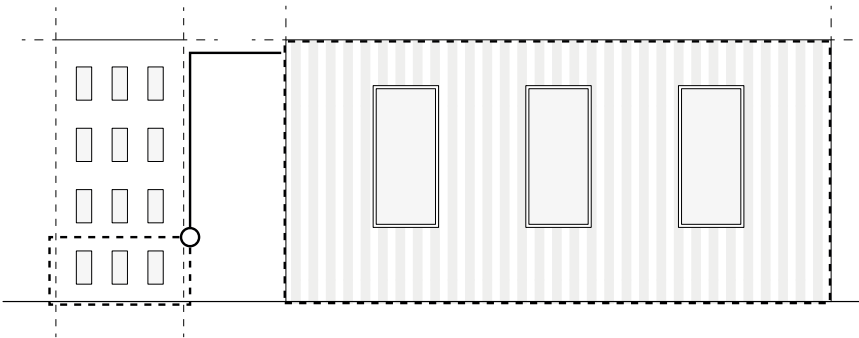
Geländer und Absturzsicherung



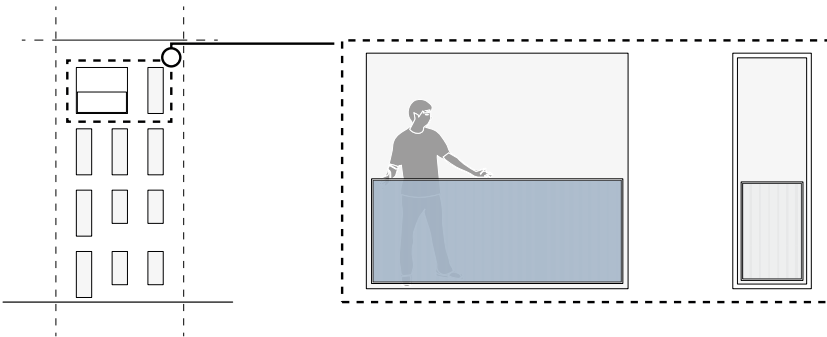
T 02 Gestaltungstyp 02



Spezifische Strukturierung der Sockelzonen



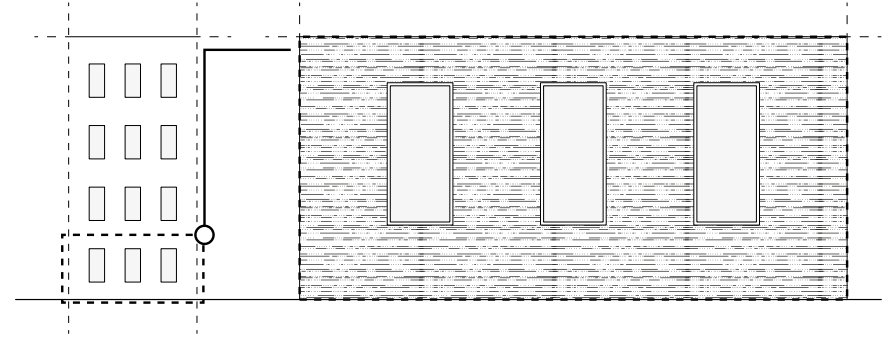
Geländer und Absturzsicherung



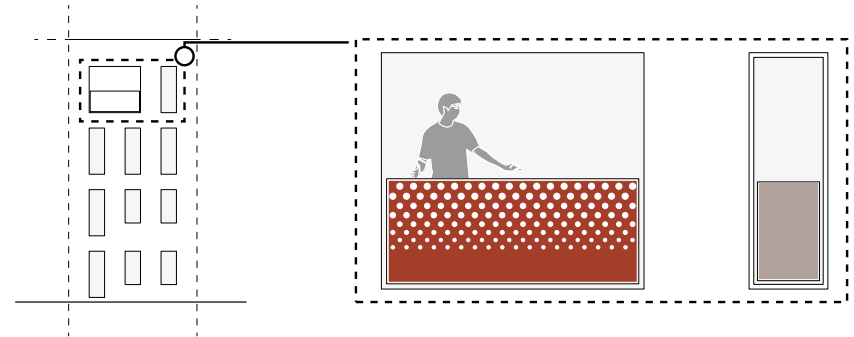
T 03 Gestaltungstyp 03



Spezifische Strukturierung der Sockelzonen



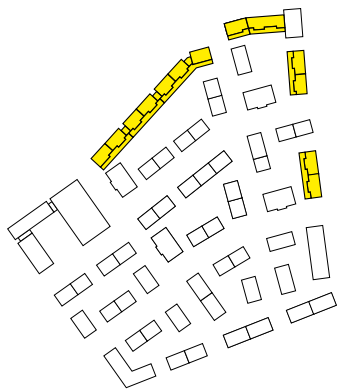
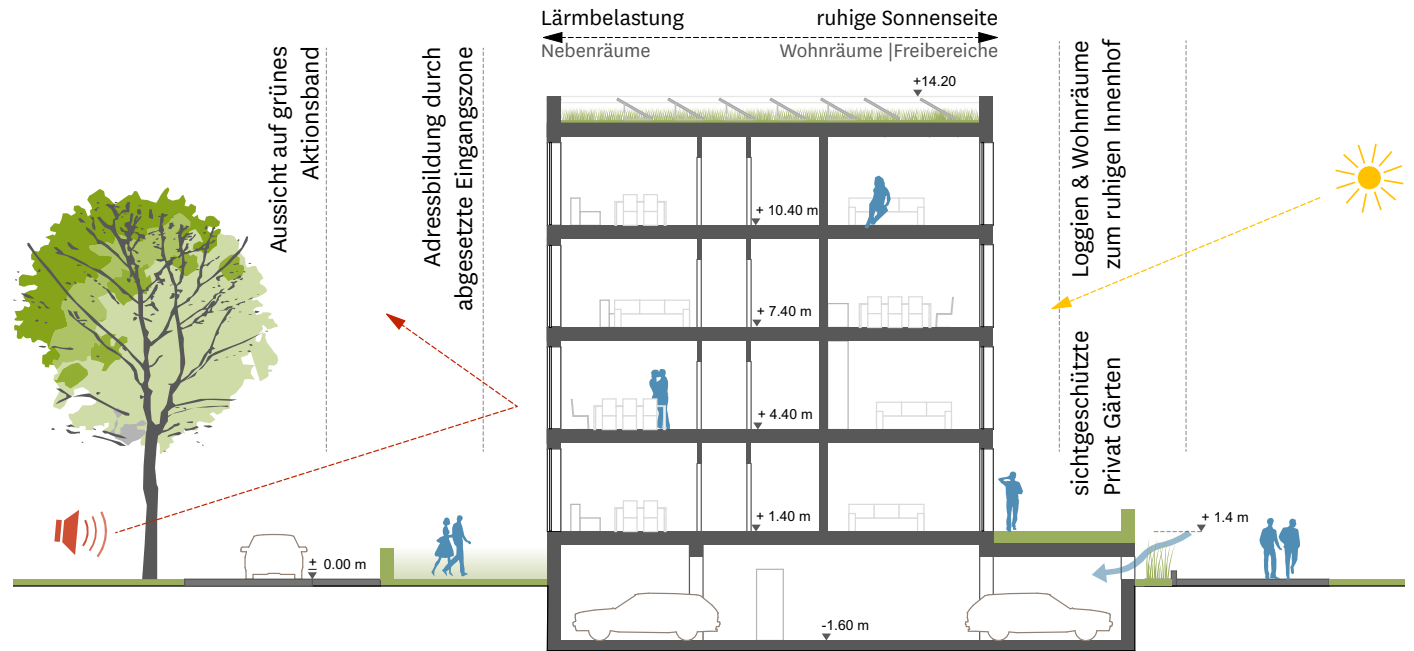
Geländer und Absturzsicherung



Schnitt – Sockelparken

Differenzierter Quartiersrand

Die Bebauung an der Gerlinger Straße und am Buckower Damm soll dem Quartier einen klaren räumlichen Abschluss geben und gleichzeitig als Schallschutz wirken. Erreicht wird dies durch eine geschlossene Randbebauung mit konsequent zu den Wohnhöfen orientierten Schallschutz-Grundrissen. Die Gebäudefassaden werden durch Vor- und Rücksprünge sowie eine entsprechende Farbgebung gegliedert und aufgelockert. Die besonders belasteten Erdgeschosszonen werden für das Sockelparken genutzt. Durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäudevorbereiche soll das Gefährdungspotenzial durch Vandalismus begrenzt werden.



Fassadenbegrünung

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs müssen südlich orientierte Außenwandflächen mit selbstklimmenden oder rankenden schlingenden Pflanzen begrünt werden.

Als selbstständiges Gestaltungselement soll die Begrünung in die Fassadengliederung integriert werden und das Gebäude optisch aufwerten.

Die Fassadenbegrünung ist bodengebunden auszuführen. Nachfolgend werden unterschiedliche Anwendungsbeispiele dargestellt.

Leiterbarer Bewuchs mit bodengebundenen Gerüstkletterpflanzen

Anwendbarkeit:

- Eingeschränkte Anwendbarkeit aufgrund von Bodenanforderungen

Vorteile:

- I.d.R. einfache Umsetzung
- Dauerhafter Begrünungseffekt
- Relativ kostengünstig

Nachteile

- Fassadenbelastung durch Verankerung
- Verankerung bei WDVS problematisch
- Ausschließlich vertikales Wachstum

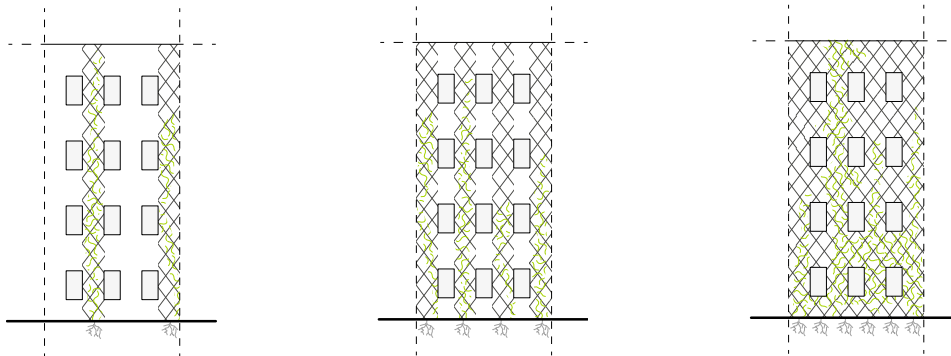
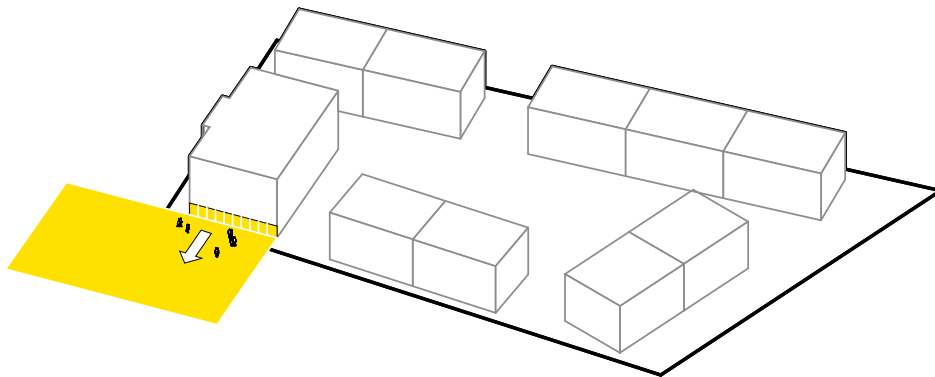


Abb. 55: Geringer, starker und sehr starker Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen (links)

Abb. 56: Beispiel Leiterbarer Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen

Offene Erdgeschosse

Die multifunktional nutzbaren Räume an den Angerplätzen und das Gebäude am Quartiersplatz mit den Nutzungen Café, Arztpraxen und dem Nachbarschaftsmanagement stehen in direkter Interaktion mit dem öffentlichen Raum. Die Erdgeschosszonen der entsprechenden Gebäude sollen daher eine offene/transparente Fassadengliederung aufweisen.

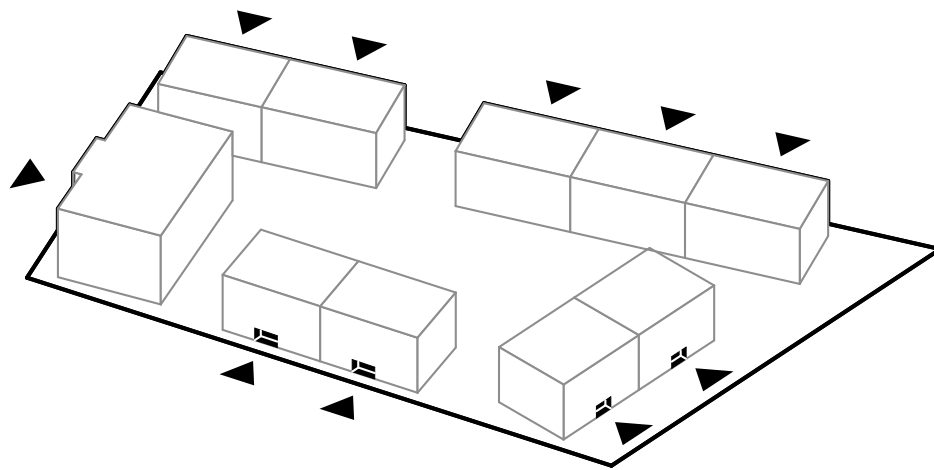


Adressbildung | Eingänge

Die Eingangsbereiche sollen architektonisch im Fassadenbild ablesbar sein und für eine gute Adressbildung und Orientierung sorgen.

Durch geeignete Farb- und Materialwahl können diese zusätzlich akzentuiert werden.

Die Ausbildung von dunklen Ecken ist zu vermeiden.



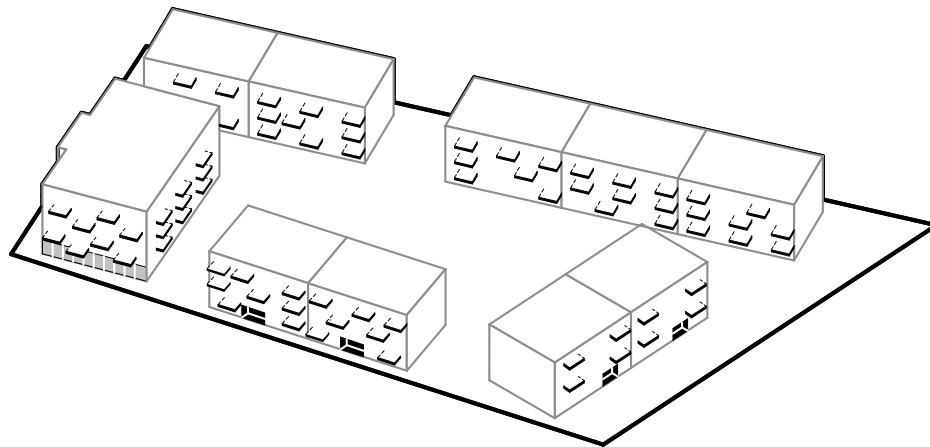
Private Freiräume

Jede Wohnung soll einen privaten Freisitz erhalten.

Gemäß B-Plan Entwurf ist oberhalb des 1. OG´s ein Vortreten von Balkonen um bis zu 2 m auf insgesamt bis zu 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand ausnahmsweise zugelassen.

Balkone sollen gestalterisch ansprechend in die Fassade integriert werden.

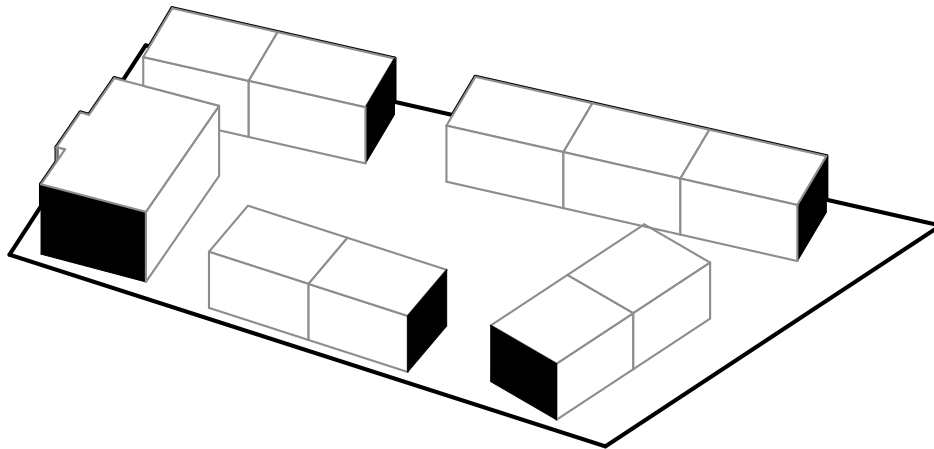
Die Balkonbrüstung soll mit einem konstruktiven Sichtschutz gemäß den Gestaltungsvorgaben ausgestattet werden.



Fassadengestaltung – Kopfseiten

Die Kopfseiten der Gebäude sollen in der Fassadengliederung entsprechend berücksichtigt und ansprechend gestaltet werden.

So entsteht ein hochwertiges Erscheinungsbild zum Straßen- und Freiraum.



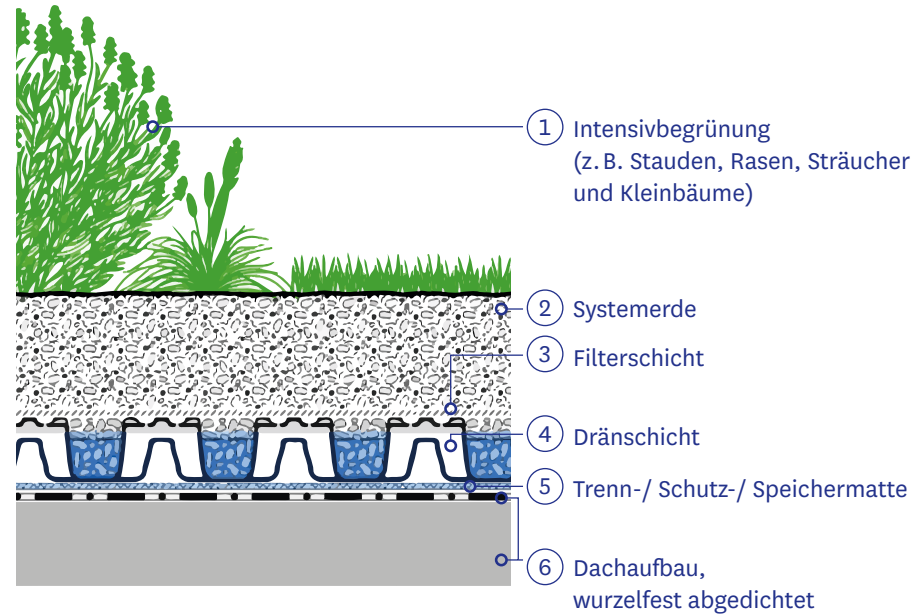
Dachgestaltung

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs sind im allgemeinen Wohngebiet 80% der Dachflächen zu begrünen. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dachflächen extensiv, im allgemeinen Wohngebiet WA2 intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss in WA1 mindestens 6cm, in WA2 mindestens 20cm betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn diese in einem Winkel von max. 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten und die festgesetzte Oberkante nicht um mehr als 2,50 m überschreiten.

Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten der Gebäude sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

Intensive Dachbegrünung (schematischer Aufbau)



Extensive Dachbegrünung (schematischer Aufbau)

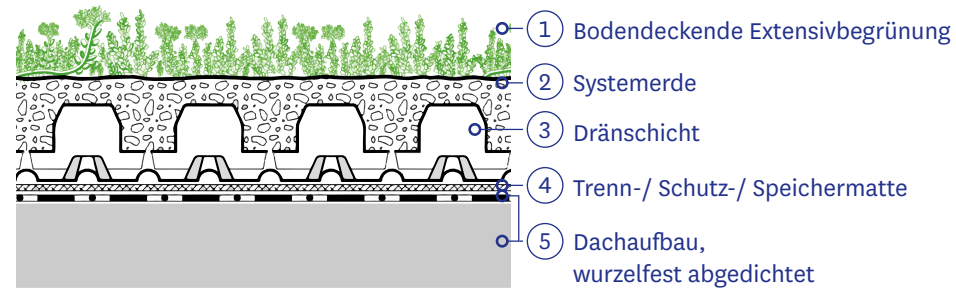


Abb. 66: Extensive und intensive Dachbegrünung (schematischer Aufbau, links)

Abb. 67: Extensive Dachbegrünung

Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen und Gebäuden angebracht werden. Sie sind gestalterisch zurückhaltend in die Fassade zu integrieren.



4.2 Nebenanlagen

Fahrradstellplätze

Auf den privaten Baufeldern ist eine ausreichende Anzahl an Fahrrad-Stellplätzen vorzusehen.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung von Berlin sind je Wohneinheit 2 Stellplätze notwendig, 50% der Stellplätze müssen überdacht sein.

Die Anordnung der Fahrradstellplätze auf den privaten Baufeldern wird exemplarisch für Baufeld 5 dargestellt. Überdachte Fahrradstellplätze sind vorwiegend seitlich der Gebäude vorgesehen, sofern keine Unterbringung in Kellerräumen erfolgt. Offene Fahrradstellplätze können in den Gebäudevorbereichen verortet werden.

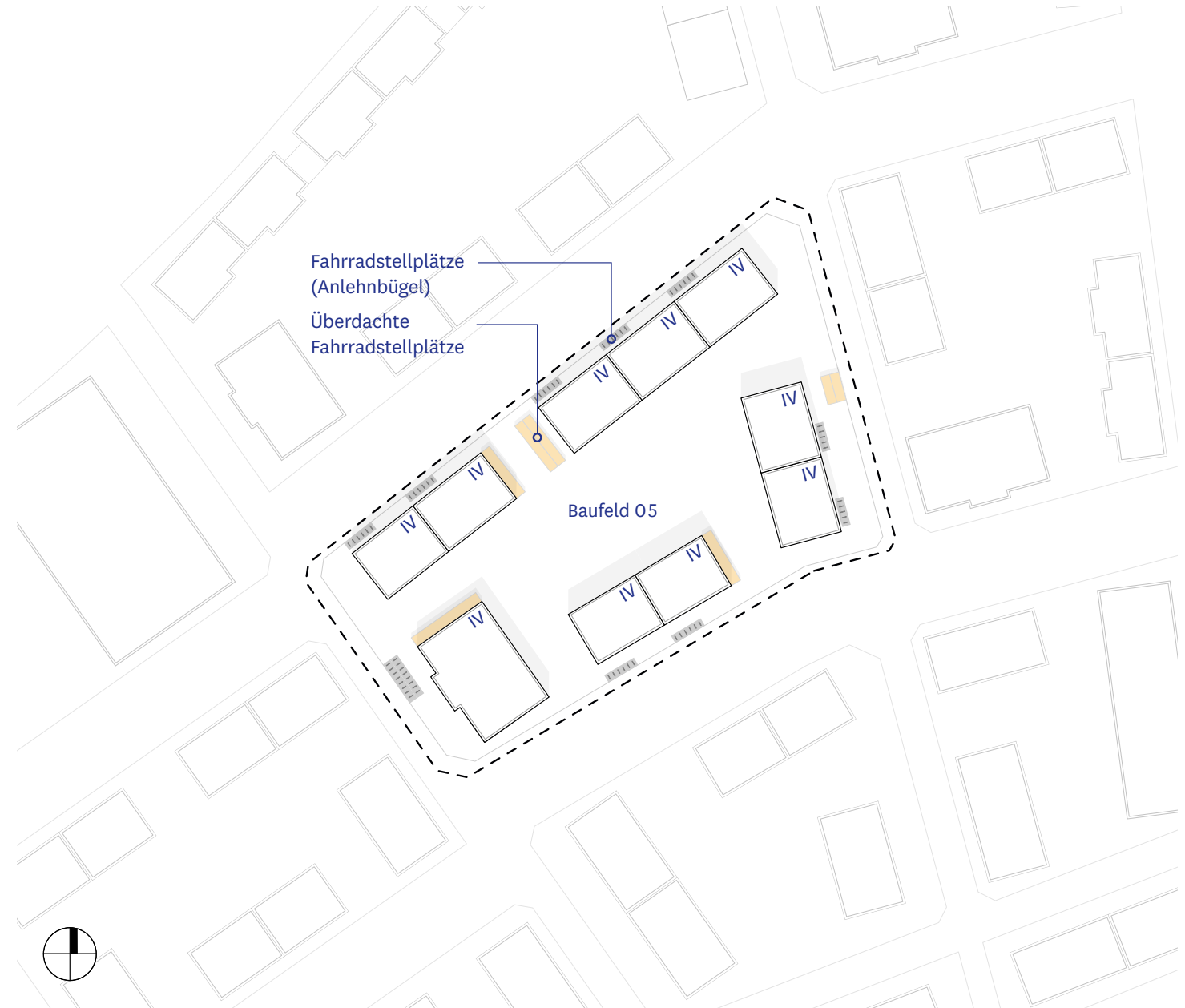
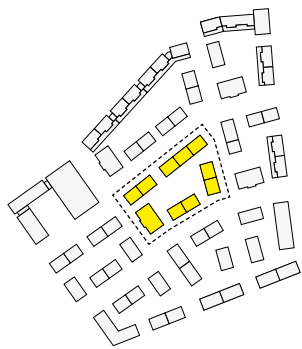








Abb. 71: Beispiel O1 – überdachte Fahrradstellplätze Foto RHA

Abb. 72: Beispiel O2 – überdachte Fahrradstellplätze Foto RHA Abb. 73: Beispiel Fahrradstellplätze – Anlehnbügel Foto RHA

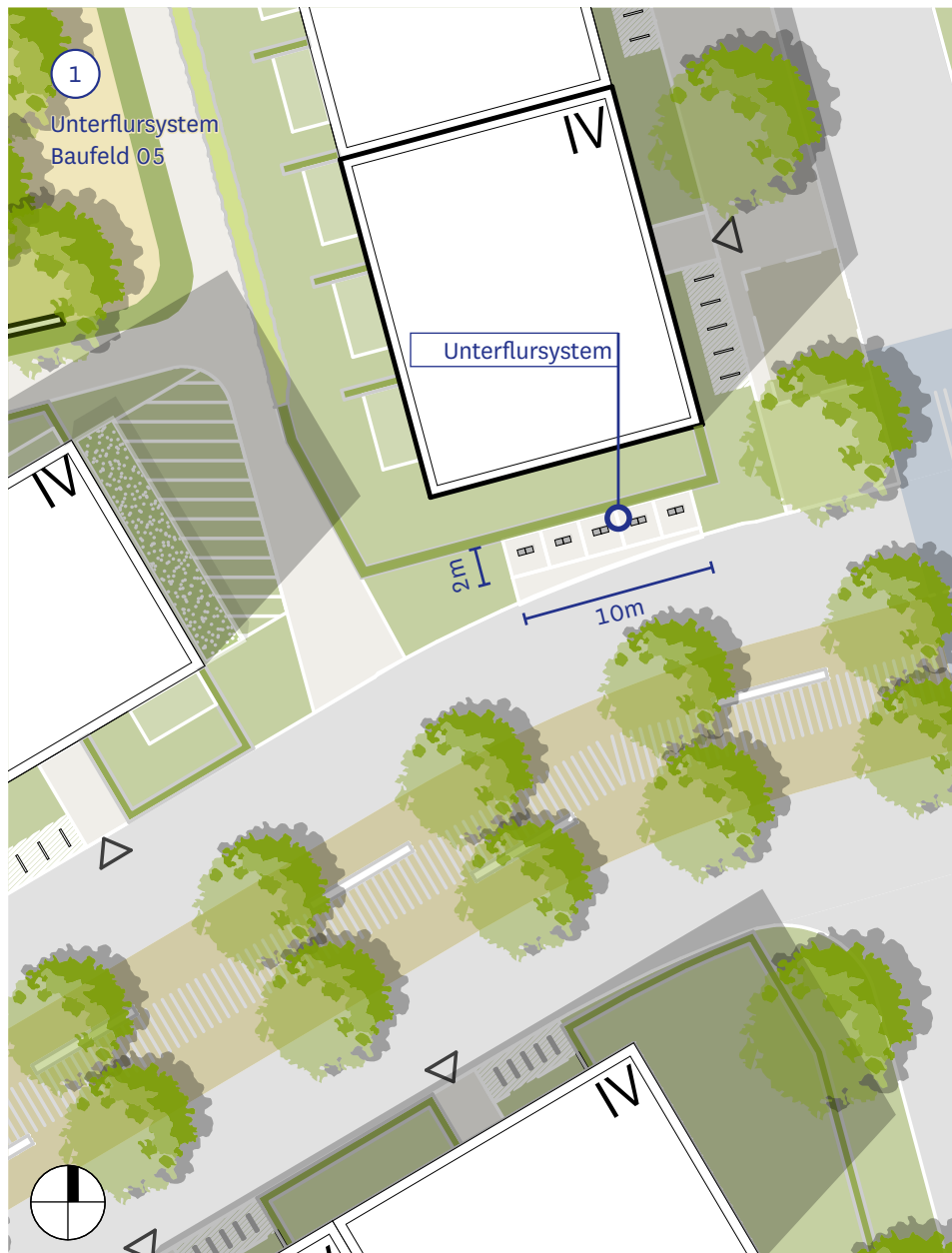
Müllstandorte Unterflursysteme

Unterflursysteme sind ein zeitgemäßer und platzsparender Ansatz für die Müllentsorgung in modernen Wohnquartieren. Neben dem geringen Platzbedarf liegen die Vorteile in der Verringerung der Geruchsbelästigung sowie der geringen Präsenz in den Außenanlagen des Quartiers.

Die dargestellten Standorte der Unterflurcontainer sind den einzelnen Baufeldern zugeordnet und mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben abgestimmt. An der nördlichen und an der südlichen Quartiersgarage sind für die Glasentsorgung zusätzliche Behälter vorgesehen.

-  Unterflurcontainer
-  Unterflurcontainer Glas Hub
-  Zuordnung Baufeld
-  Unterflursystem Baufeld 05 (siehe Abb. 78)





4.3 Private Freiräume und deren Schnittstellen

Die Schnittstellen zwischen den privaten und öffentlichen Freiräumen sind sensible Übergangsbereiche, denen eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

Die Anforderungen an diese Nahtstellen sind vielfältig. So ist ein homogenes Erscheinungsbild nach außen zu den öffentlichen Flächen hin genauso bedeutend wie eine individuelle Vielfalt und Privatsphäre innerhalb der privaten Gärten. Darüber hinaus sollen diese Übergangsbereiche im Zusammenhang mit den Straßenbäumen dazu beitragen, eine eigene Identität der einzelnen Quartiere zu prägen.

Die Gestaltung dieser Bereiche lässt sich in Anlehnung an Lage, Städtebau und Erschließung in fünf Kategorien einteilen:

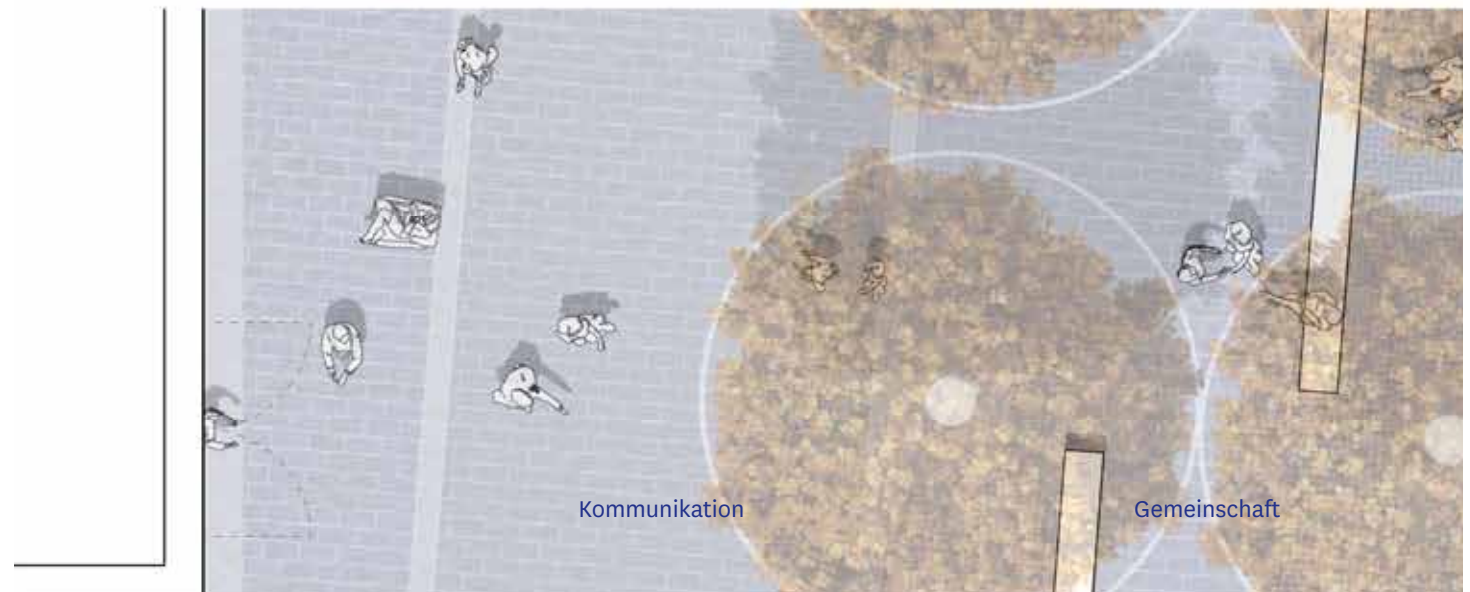
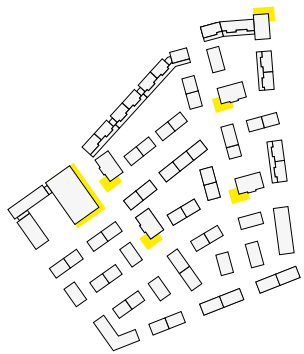
- Offene Erdgeschosszonen
- Vorgarten – Quartiersrand
- Vorgarten – Nord-Süd-Straße
- Vorgarten – Angerstraße
- Privatgarten – öffentlicher Freiraum



Schnittstellen Offene Erdgeschosse

Die offenen Erdgeschosszonen der vier Angerhäuser sind mit den Angerplätzen ein Herzstück des Quartiers. Die Übergänge zwischen Gebäude und Außenraum sind barrierefrei auszubilden.

Der Außenraum lädt die Bewohner im Zusammenspiel mit den flexibel zu bespielenden Funktionen im Erdgeschoss der Gebäude (Café, Büro, Werkstatt ...) zu Aktivitäten, Kommunikation und Aufenthalt ein.



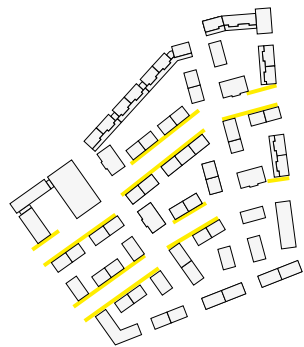
Schnittstellen
Vorgarten – Quartiersrand

Die privaten Vorgärten zur Gerlinger Straße und dem Buckower Damm werden mit einer 0,7 m hohen flächigen Bepflanzung gestaltet. Im Zusammenspiel mit dem Sockelparken entsteht auf diese Weise ein einheitlicher Quartiersrand. Fahrradabstellplätze werden gestalterisch und funktional eingebunden.



Schnittstellen
Vorgarten – Angerstraße

Entlang des Straßenraums soll ein homogenes, bepflanztes (grünes) Erscheinungsbild entstehen.
 Für die Bewohner wird durch eine Vorgartenbepflanzung mit einer ca. 1,5 m hohen Hecke Privatsphäre geschaffen.
 Mineralische Flächen werden auf ein Minimum an den Eingangsbereichen reduziert.
 Fahrradabstellplätze werden gestalterisch und funktional eingebunden.



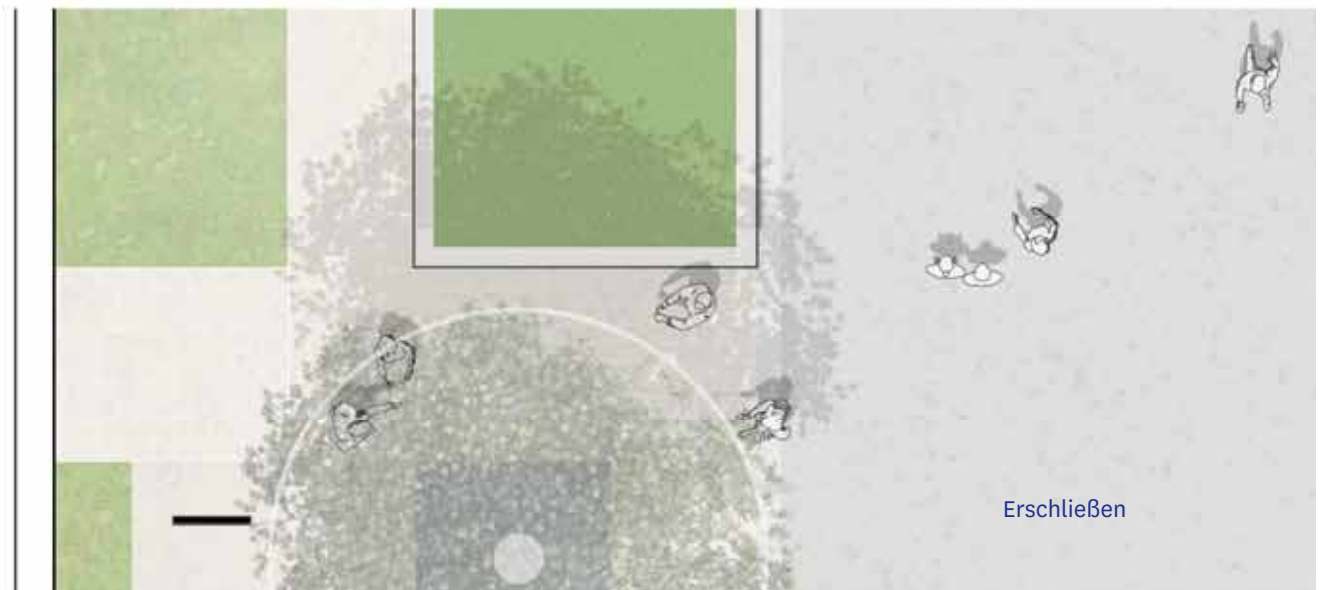
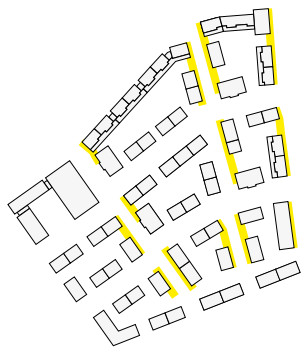
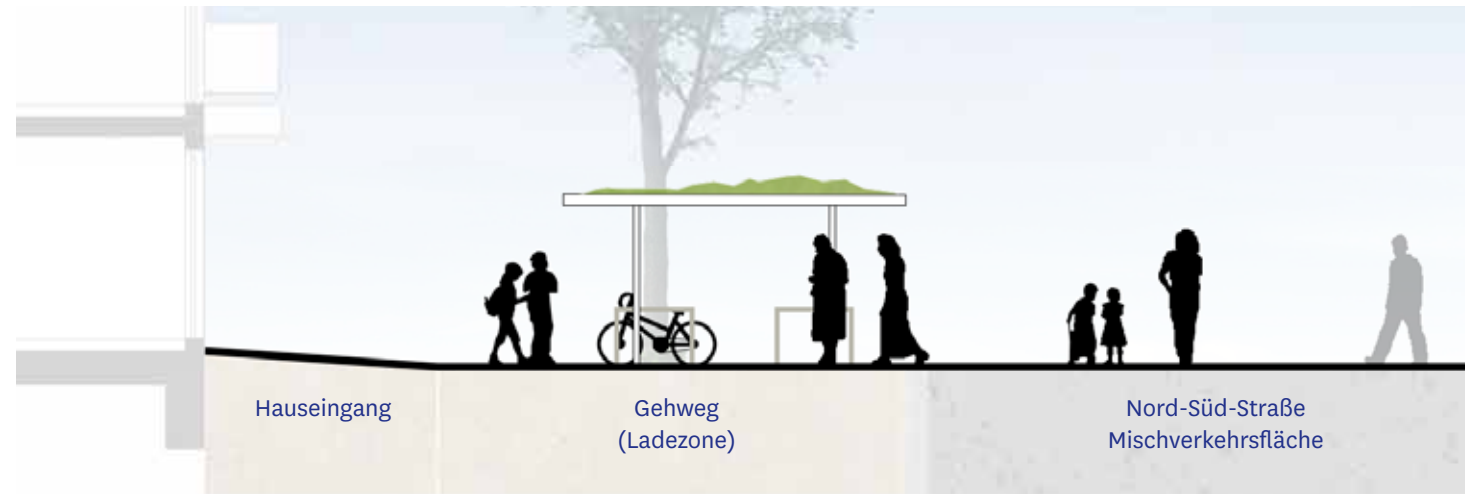
Schnittstellen

Vorgarten – Nord-Süd-Straße

Die Nord-Süd-Straßen werden einseitig durch Pflanzstreifen mit raumwirksamen Straßenbäumen begleitet, die den Straßenraum rhythmisieren.

Die tiefen Gebäudevorzonen werden zum Teil als Vorgärten genutzt, zum Teil entstehen Funktionsflächen für Fahrradstellplätze oder Ladezonen sowie platzartige Aufweitungen an den Angerplätzen.

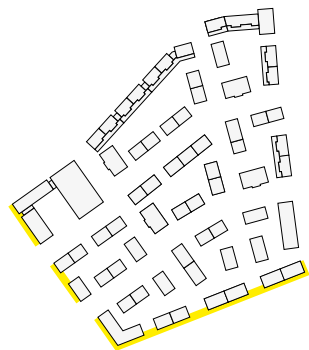
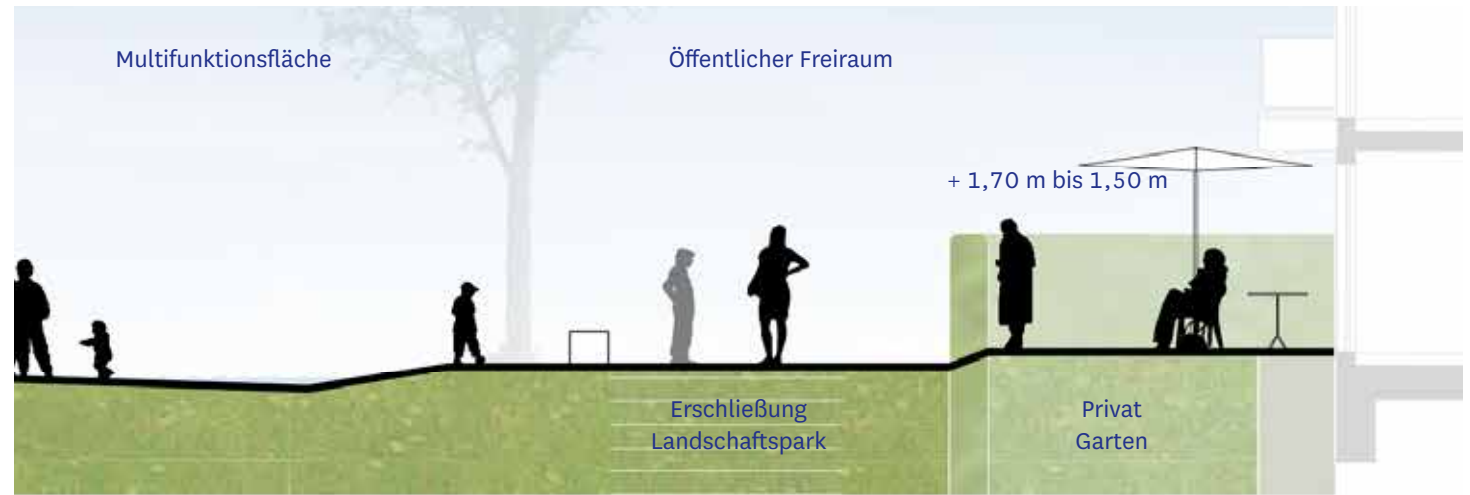
Fahrradabstellplätze werden gestalterisch und funktional eingebunden.



Schnittstellen

Privatgarten – öffentliche Freifläche

Eine einheitliche Hecke mit einer Höhe von 1,70 m grenzt die öffentlichen Grünflächen und die privaten Gärten voneinander ab. Auf diese Weise entsteht ein homogenes, durchgängiges Gestaltungsbild unter Wahrung der Privatsphäre der Bewohner. Ein leichter Höhenversatz zum tieferliegenden Landschaftspark wird über eine bepflanzte Böschung überwunden.



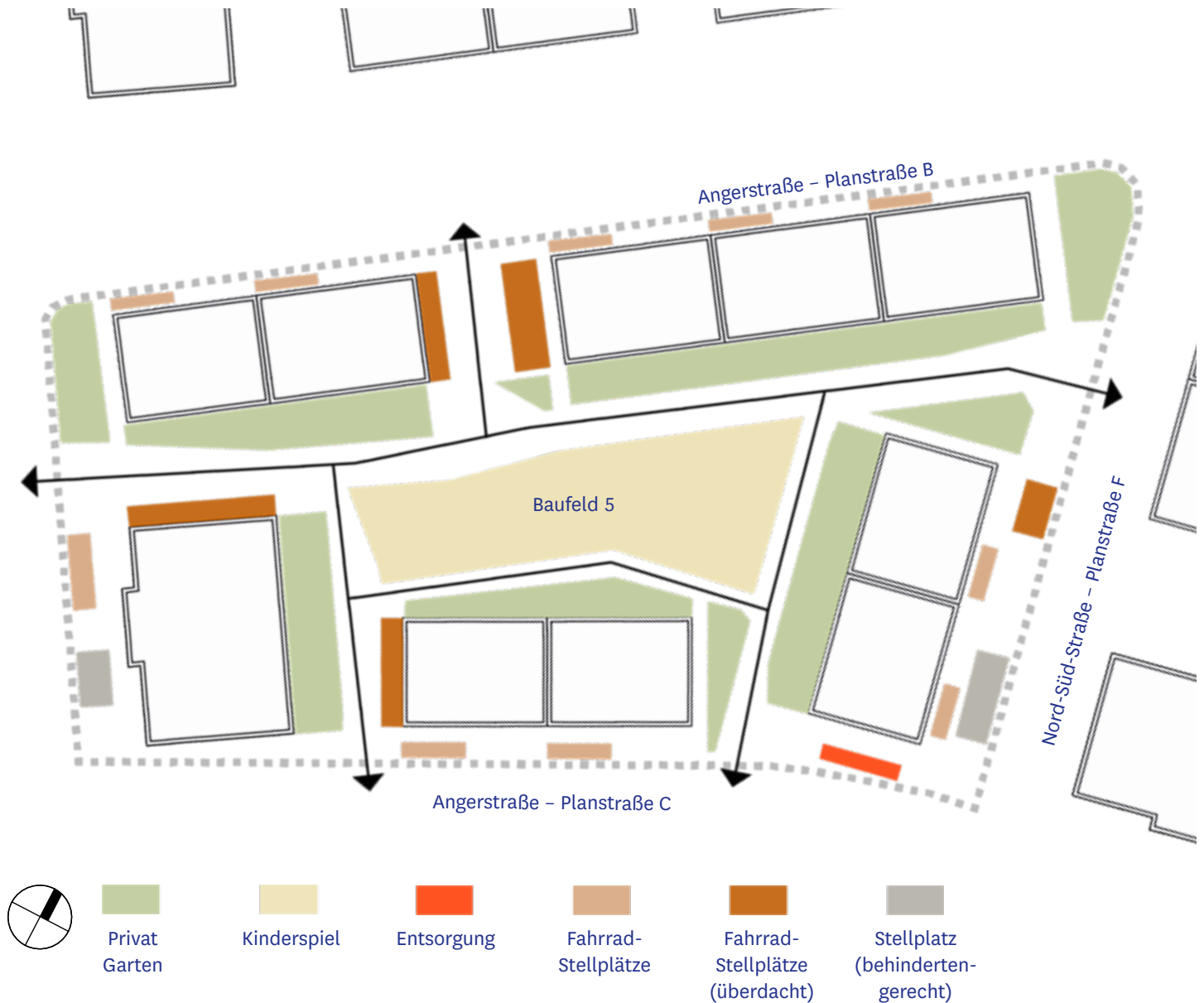
4.4 Private Freiflächen

Im Zentrum des Baufelds, das durch ein engmaschiges Wegenetz mit den Außenräumen des Quartiers verknüpft wird, befindet sich ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich.

Zusammen mit den nach innen ausgerichteten privaten Gärten entsteht ein großzügiger, durchgrünter Innenhof, der den Bewohnern ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet.

In den Eingangsbereichen der Häuser sind Fahrradstellplätze ohne Überdachung vorgesehen. Fahrradstellplätze mit Überdachung sind an den jeweiligen Kopfseiten der Gebäude platziert.

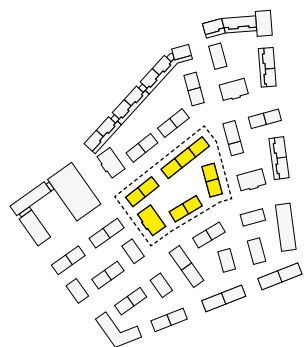
Die Entsorgung wird über Unterflurcontainer ermöglicht. Diese sind über die Erschließung gut erreichbar im Kreuzungsbereich der Erschließung positioniert.



Entlang der Nord-Süd-Erschließung gibt es kleine Bereiche, die als Ladezonen bzw. als PKW-Stellplätze für Menschen mit körperlicher Behinderung genutzt werden können.

Versickerungsflächen für die Aufnahme von Regenwasser sind innerhalb der privaten Gärten vorzusehen.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Umsetzung des Konzeptes für die privaten Freiflächen am Beispiel des zentralen Baufeldes 5.



Vegetationskonzept

Eine einheitliche Hecke mit einer Höhe von 1,70 m grenzt die öffentlichen Grünflächen und die privaten Gärten voneinander ab. Auf diese Weise entsteht ein homogenes, durchgängiges Gestaltungsbild unter Wahrung der Privatsphäre der Bewohner. Ein leichter Höhenversatz zum tieferliegenden Landschaftspark wird über eine bepflanzte Böschung überwunden.





Bsp.: Hänge-Birke
(*Betula pendula*)



Bsp.: Gefüllte Vogelkirsche
(*Prunus avium* „Plena“)



Bsp.: Hainbuche als Hecke
(*Carpinus betulus*)



Hainbuche
(*Carpinus betulus*, Hochstamm)

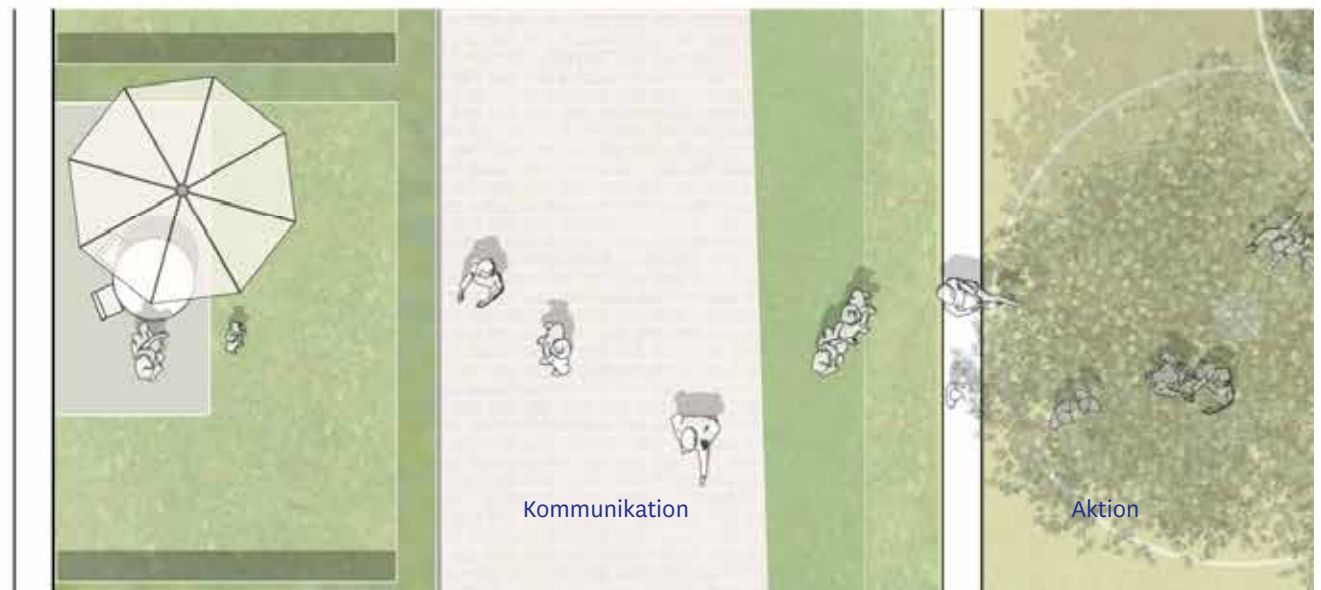
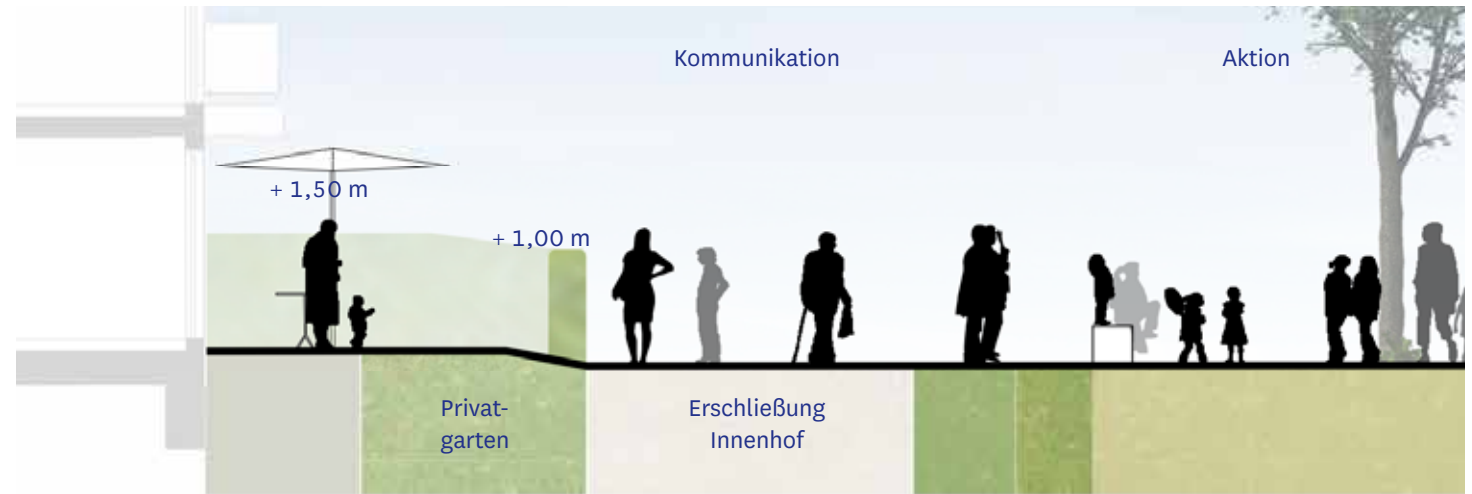


Bsp.: Hänge-Birke
(*Betula pendula*)

Schnittstellen Privatgarten - Innenhof

Der Übergang von den Privatgärten zu den Innenhöfen wird mit einer flach abfallenden Böschung weich ausgebildet. So kann eine kommunikations- und gemeinschaftsfördernde Innenhofsituation entstehen.

Ein Gräserband mit ca. 1,00 m Höhe und 1,00 m Breite sorgt für eine dezente räumliche Trennung. Die Privatheit zwischen den privaten Gärten wird über 1,5 m hohe bauliche oder begrünte Einfriedungen hergestellt.



Materialkonzept

Das Materialkonzept für die befestigten privaten Freiflächen berücksichtigt den Anspruch an eine naturnahe Gestaltung der privaten Freiflächen mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung durch die Auswahl geeigneter Materialien.

Für die befestigten Vorbereiche der Gebäude ist ein drainagefähiger Pflasterbelag vorgesehen, der über einen entsprechenden Unterbau sowie wasserdurchlässiges Fugenmaterial versickerungsfähig ist.

Als Wegematerial für die Innbereiche der Baufelder ist entweder eine wassergebundene Wegedecke oder drainagefähiges Pflaster vorgesehen.

Für die seitlichen Bereiche der Gebäude, die befestigt ausgeführt werden, ist Rasenfugenpflaster mit einer hohen Versickerungsfähigkeit vorgesehen.



drainagefähiges Pflaster



wassergebundene
Wegedecke



Rasenfugenpflaster



4.5 Besondere Orte

Im neuen Wohnquartier entstehen unverwechselbare Orte, die ihre Wertigkeit, ihren Charakter und ihre Besonderheit aus der spezifischen Lage im Quartier ableiten. Der Geist des Ortes, auch „genius loci“ genannt, wird berücksichtigt und bestimmt neben den funktionalen Aspekten die Gestaltung.

Für die Bewohner entstehen attraktive durchgrünte Freiräume mit einem vielfältigen Angebot an Aufenthalts- und Spielflächen, die über ein engmaschiges Wegenetz an das Quartier und seine Umgebung angebunden sind.

1 Quartiersplatz:

Der Quartiersplatz wird zum Entrée des Quartiers und stellt die Verbindung zum bestehenden Stadtgefüge her.

2 Angerplätze:

Die Angerplätze bieten als quartiersinterne Freiflächen Raum zur Aneignung und Begegnung.

3 Aktionsband Buckower Damm:

Das Aktionsband Buckower Damm wirkt als verbindendes Freiraumelement zum bestehenden Stadtgefüge und stellt die Durchwegung in Nord-Süd-Richtung über attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen her.

4 Landschaftspark:

Der Landschaftspark wird als naturnahe, multifunktionale Freifläche mit Flächen für Retention, Aufenthalt und Spiel gestaltet.

5 Mauerweg:

Der südlich verlaufende Mauerweg wird als historisches Freiraumelement über verschiedene Zugänge mit dem Wegenetz des Quartiers und seiner Freiräume verknüpft. Zudem kann er als außerschulischer Bildungsort genutzt werden.



4 Landschaftspark

2 Angerplatz

1 Quartiersplatz

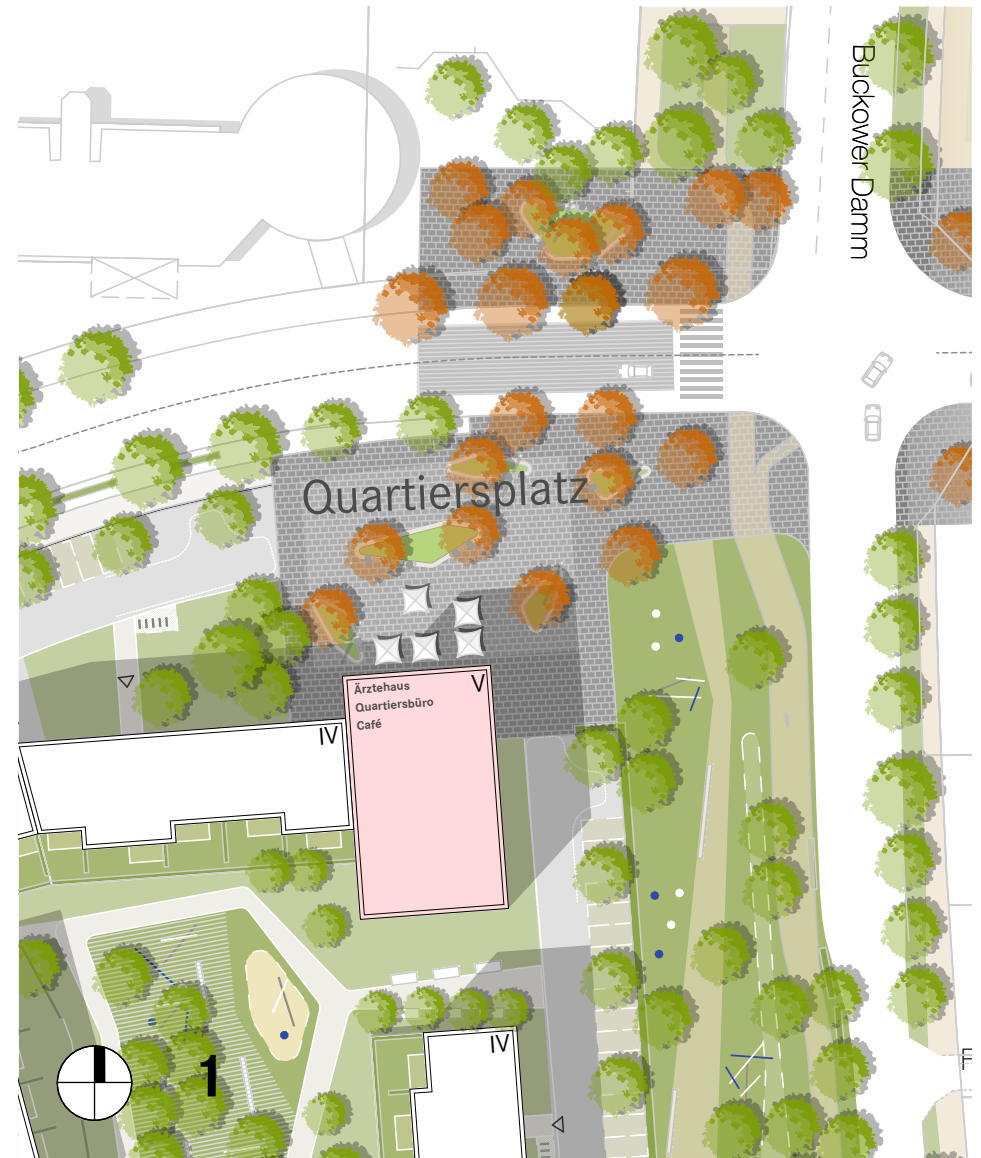
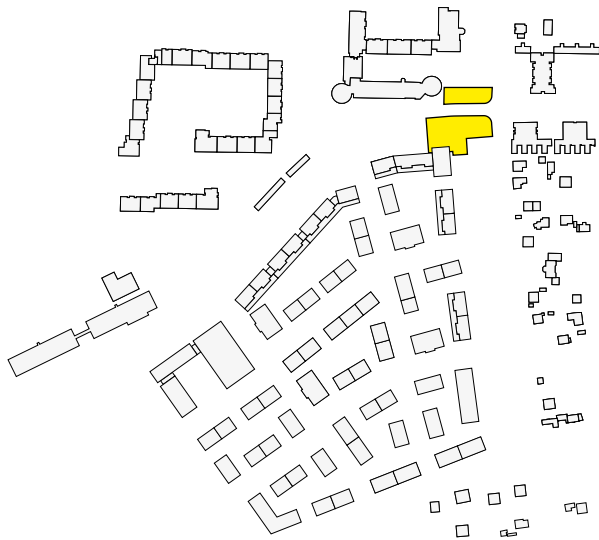
3 Aktionsband
Buckower Damm

5 Mauerweg

Quartiersplatz

Der urban gestaltete Quartiersplatz an der Straßenkreuzung Buckower Damm/Gerlinger Straße stellt die Vernetzung zu den angrenzenden Stadträumen her und wird zum Treffpunkt mit vielfältigen Kommunikationsangeboten. Das Eckgebäude mit seinen multifunktionalen Nutzungen kann z. B. Arztpraxen und das Nachbarschaftsmanagement enthalten und öffnet sich mit seiner Erdgeschosszone zum Platz.

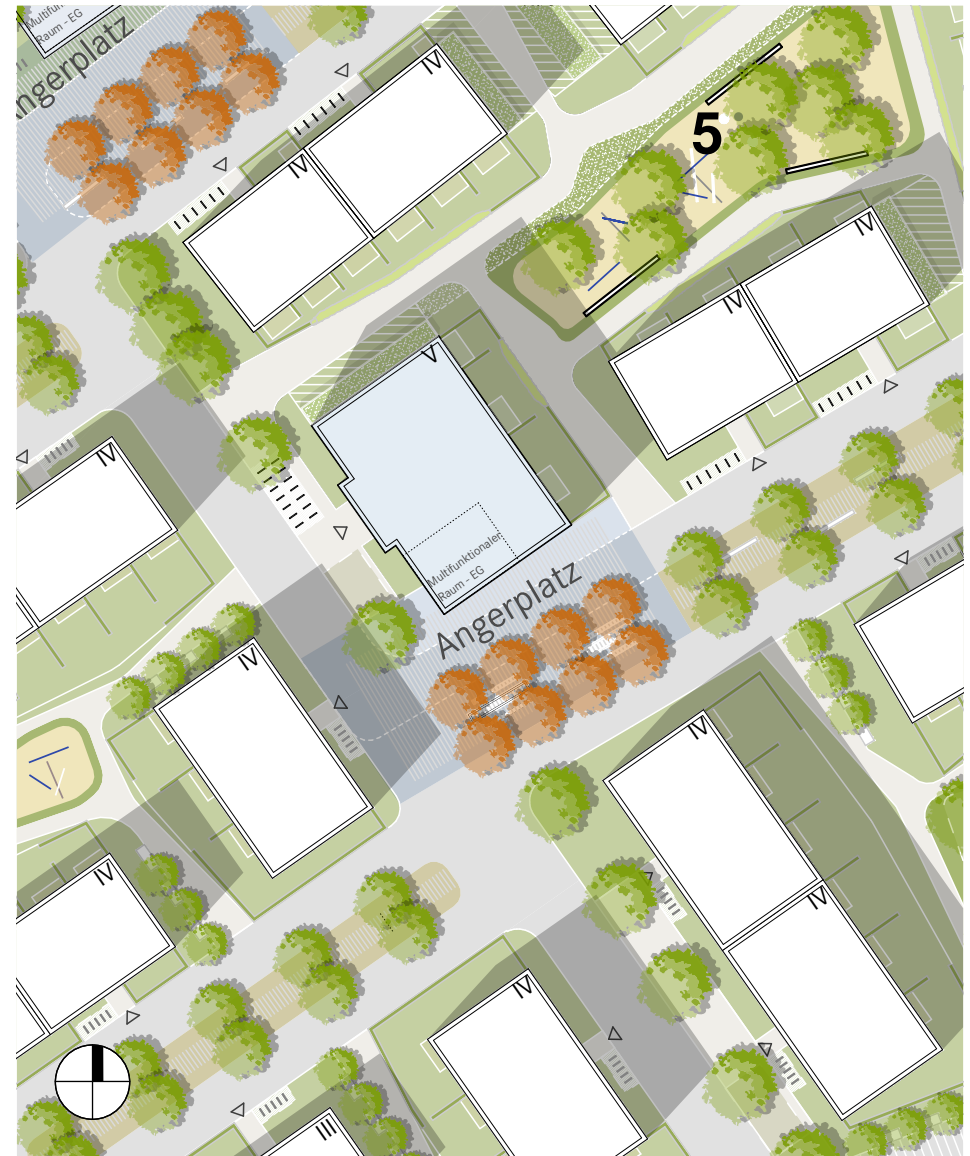
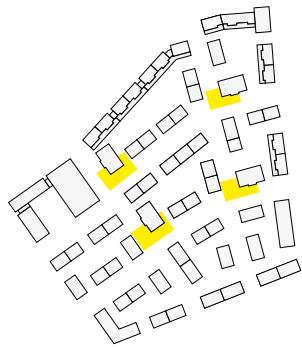
Der Platz wird durch einen Platzspiegel akzentuiert, Pflanzinseln mit rotblühenden Bäumen gliedern die Freifläche und bieten verschiedene Sitzmöglichkeiten. Die Platzgestaltung wird auf der gegenüberliegenden Seite der Kreuzung aufgenommen; die Wegeführung der Grünfläche am Buckower Damm setzt sich in den nördlich angrenzenden Stadtraum fort.



Angerplätze

Als quartiersinterne Freiflächen bieten die vier Angerplätze den Bewohnern des neuen Quartiers Flächen zur Aneignung und Begegnung. Ausgestattet mit einer Basismöblierung in Form von Sitzgelegenheiten, ist ihre Gestaltung ausreichend offen für eine individuelle Entwicklung in Verbindung mit den Nutzungen der offenen Erdgeschosszonen der Angerhäuser. Die Verbindung zwischen den Gebäuden

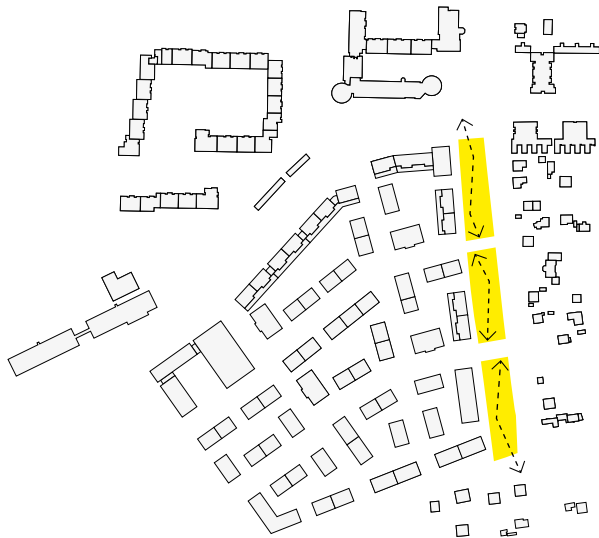
und dem Platz wird optisch über den Bodenbelag hergestellt, der Platzspiegel wird sichtbar hervorgehoben. Die Bäume auf dem Angerplatz heben sich als rotblühende Baumart von den weiteren Bäumen der Angerstraßen ab und akzentuieren den Freiraum.



Aktionsband Buckower Damm

Die Grünfläche „Aktionsband Buckower Damm“ wirkt als verbindendes Freiraumelement zwischen dem neuem Quartier und der bestehenden Stadtstruktur entlang des Buckower Damms. Sie ermöglicht einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung und bewahrt die Randbebauung des neuen Quartiers gleichzeitig vor zu hoher Verkehrsbelastung. Der in Nord-Süd-Richtung orientierte Frei-

raum stellt darüber hinaus die Vernetzung mit den südlich und nördlich angrenzenden Stadträumen über attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sicher. Entlang der Wegeverbindungen laden generationenübergreifende Spielangebote sowie Sitzmöglichkeiten zum Aufenthalt ein. Die Bäume werden strukturiert angeordnet, begleiten die Wege und akzentuieren wichtige Eingänge ins Quartier.

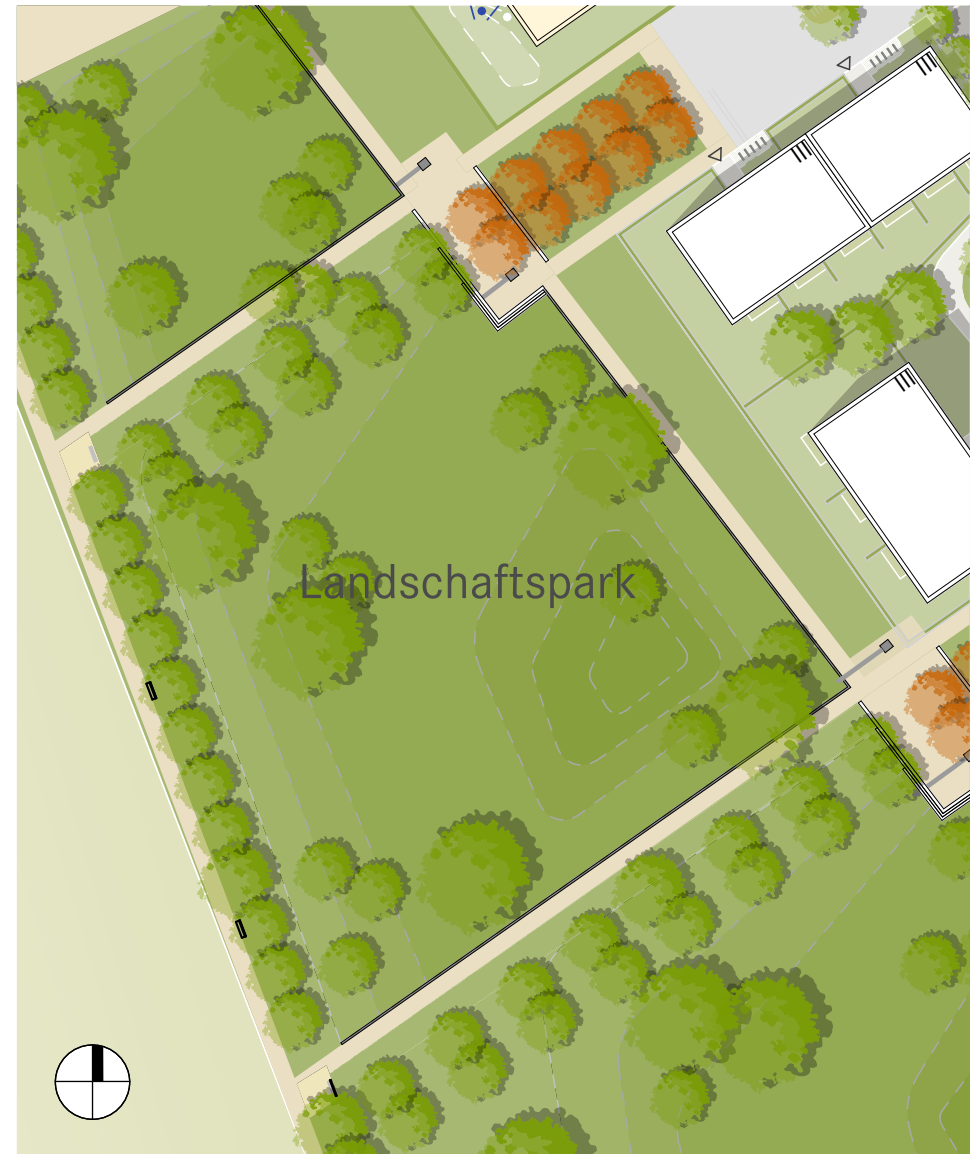
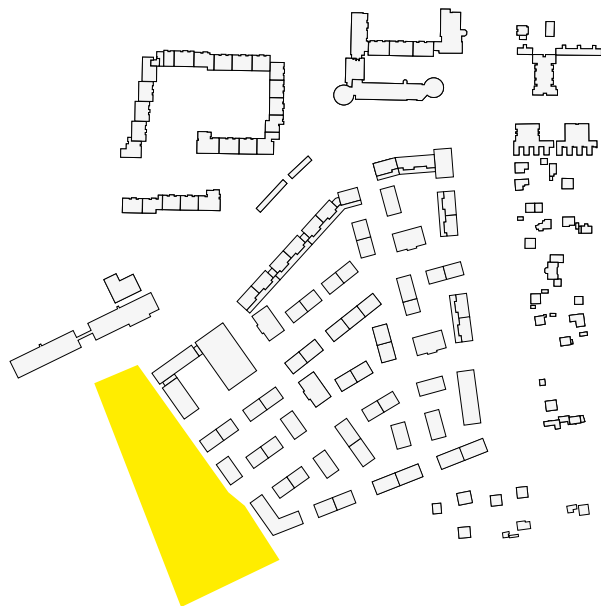


Landschaftspark

Der Landschaftspark wird als naturnahe Freifläche mit Flächen für Retention, Aufenthalt und Spiel gestaltet und bildet den Übergang zwischen dem Quartier und der offenen Feldlandschaft.

Ein dichtes Fuß- und Radwegenetz erschließt den Freiraum und verbindet ihn mit dem Mauerweg im Süden, der Gerlinger Straße im Norden und mit den Angerstraßen des Quartiers. Baumpflanzungen begleiten die Wege im Park, im Übergangsbereich der Angerstraßen zum

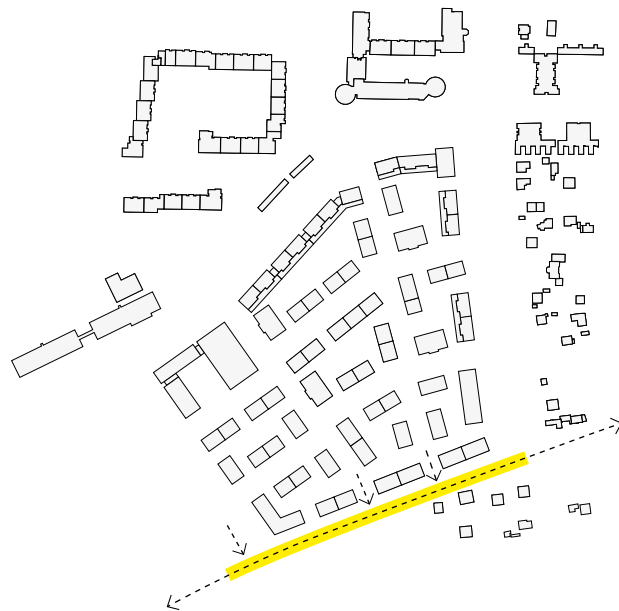
Landschaftspark laden kleine, baumbestandene Plätze zum Aufenthalt ein. Drei große, naturnah gestaltete Multifunktionsflächen dienen der Aufnahme des im Quartiers anfallenden Regenwassers. Das Wasser wird dort großflächig verdunstet. Im Norden des Landschaftsparks entsteht ein großer Kinderspielplatz, der mit seinen attraktiven Spielangeboten auch eine Impulswirkung für die angrenzenden Stadträume verspricht.



Mauerweg

Der Berliner Mauerweg kennzeichnet den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin. Heute verläuft dort eine attraktive Rad- / und Wanderroute, die durch reizvolle Landschaften und an historisch interessante Orte führt. Zahlreiche Informationstafeln helfen mit Übersichtsplänen bei der Orientierung und vermitteln Wissenswertes über die Teilung Deutschlands, den Bau und den Fall der Berliner Mauer. Im Süden des Quartiers verläuft ein Teilstück des Mauerwegs und wird als

prägendes historisches Freiraumelement in die Gestaltung des Quartiers integriert. Mehrere Zugänge verknüpfen den Mauerweg mit dem Wegenetz des Quartiers und seinen Freiräumen. An der Kreuzung des Mauerwegs mit dem Buckower Damm erinnert seit Januar 2000 ein Gedenkstein an die gewaltlose Öffnung der Grenzanlagen zwischen Großziethen und Berlin-Buckow.





05. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verfahrensschritte

Abb. 2: An der Entwicklung beteiligte Akteure

Abb. 3: Qualitätsziele

Abb. 4: Zeitliche Entwicklung des Plangebietes

Abb. 5: Rahmenplan Buckower Felder (RHA; Förder LA) Stand: 14.06.2018

Abb. 6: Bebauungsplan (Entwurf- Stand Januar 2018)

Abb. 7: Vergabemodalitäten: Flächen der STADT UND LAND und Flächen für Dritte

Abb. 8: Buckower Felder nachhaltig gestalten

Abb. 9: Erschließungskonzept

Abb. 10: Stellplatzorganisation

Abb. 11: Mobilitätsstation

Abb. 12: Wohnungssegmente

Abb. 13: Nutzungen

Abb. 14: Gebäudetypologien

Abb. 15: Chillen – Couch – Drinnen

Abb. 16: Kochen – Familie
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 17: Familie – Wohnen
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 18: Familie
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 19: Freiräume
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 20: Freiraumkonzept

Abb. 21: Vegetationskonzept

Abb. 22: Retentionskonzept

Abb. 23: Beispielfoto – Retentionsflächen

Abb. 24: Differenzierte Spielangebote

Abb. 25: Spiel mit Signalwirkung im Landschaftspark

Abb. 26: Themenspiel im Innenhof

Abb. 27: Generationsübergreifende Angebote im Aktionsband

Abb. 28: Schematische Darstellung
Bildungseinrichtungen – Nachbarschaftsmanagement – Bewohner

Abb. 29: Verflechtung der Bildungseinrichtungen (schematische Darstellung)

Abb. 30: Vernetzung von Bildungsangeboten

Abb. 31: Bildungseinrichtungen – Jugendbibliothek

Abb. 32: Bildungseinrichtungen – Freiraum und Bewegung
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 33: Bildungseinrichtungen – Schülerin
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 34: Bildungseinrichtungen – Schüler
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 35: Anlaufstelle Nachbarschaftsmanagement
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 36: Grundrisse der Multifunktionsräume

Abb. 37: Versammlung und Küche – gemeinschaftliche Aktivität

Abb. 38: Café – Gastronomie
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 39: Baufeld 05 – Gemeinschaftsflächen
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 40: Bewässerung – Garten – Gartenarbeit

Abb. 41: Blühen – Blumen – Blüte

Abb. 42: Mietergarten – Wien (Foto RHA)

Abb. 43: Ernte – Gartenarbeit – Gemüse
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 44: Ackerland – Außerorts – Ausrüstung
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 45: Sichtbare Gemeinschaft: Belebte Angerplätze
<https://www.pexels.com/de/>

Abb. 46: Perspektive Belebter Angerplatz

Abb. 47: Genius Loci - Entwicklung spezifischer Wohnorte im Kontext

Abb. 48: Gestaltungstypen der Mikroquartiere

Abb. 49: Farbspektren Typ 01, Typ 02 und Typ 03 und Anwendungsbereiche der Haupt- und Nebensfarben

Abb. 50: Materialität/Struktur T 01, T02 und T03

Abb. 51: Fassade: Materialstruktur und Geländer Typ 01

Abb. 52: Fassade: Materialstruktur und Geländer Typ 02 (links)

Abb. 53: Fassade: Materialstruktur und Geländer Typ 03 (rechts)

Abb. 54: Differenzierter Quartiersrand

Abb. 55: Geringer, starker und sehr starker Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen (links)

Abb. 56: Beispiel Leiterbarer Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen
<http://www.roth-bedachung.de/fassaden.html>

Abb. 57: Offene Erdgeschoss (links)

Abb. 58: Offene Erdgeschoss (Foto RHA)

Abb. 59: Adressbildung/Eingänge (links)

Abb. 60: Adressbildung/Eingänge (Foto RHA)

Abb. 61: Adressbildung/Eingänge (Foto RHA)

Abb. 62: Private Freiräume (links)

Abb. 63: Private Freiräume (Foto RHA)

Abb. 64: Fassadengestaltung – Kopfseiten (links)

Abb. 65: Fassadengestaltung – Kopfseiten (Foto RHA)

Abb. 66: Extensive und intensive Dachbegrünung (schematischer Aufbau, links)

Abb. 67: Extensive Dachbegrünung

Abb. 68: Bsp. Vorgeblendete Werbeanlage (Foto RHA)

Abb. 69: Bsp. Integrierte Werbeanlage (Foto RHA)

Abb. 70: Verortung überdachte Fahrradstellplätze und Anlehnbügel, beispielhaft für Baufeld 05

Abb. 71: Beispiel 01 – überdachte Fahrradstellplätze Foto RHA

Abb. 72: Beispiel 02 – überdachte Fahrradstellplätze Foto RHA

Abb. 73: Beispiel Fahrradstellplätze – Anlehnbügel Foto RHA

Abb. 74: Standorte Müllentsorgung

Abb. 75: Unterflursystem – Baufeld 05 (links)

Abb. 76: Unterflursystem – Anwendung

Abb. 77: Schnittstellen Baufelder / öffentlicher Raum

Abb. 78: Schnittstellen Offene Erdgeschosse

Abb. 79: Schnittstellen Vorgarten – Quartiersrand

Abb. 80: Schnittstellen Vorgarten – Straße

Abb. 81: Schnittstellen Vorgarten – Nord-Süd-Straße

Abb. 82: Schnittstellen Vorgarten – öffentliche Freiflächen

Abb. 83: Flächenorganisation Baufeld 5

Abb. 84: Innenhöfe

Abb. 85: Vegetationskonzept Innenhof (Entwurf)

Abb. 86: Materialkonzept Baufeld 5

Abb. 87: Übersicht öffentliche Freiräume

Abb. 88: Quartiersplatz

Abb. 89: Angerplatz

Abb. 90: Aktionsband Buckower Damm

Abb. 91: Landschaftspark

Abb. 92: Foto – Mauerweg 01 (Foto RHA)

Abb. 93: Foto – Mauerweg 02 (Foto RHA)

Abb. 94: Foto – Mauerweg 03 (Foto RHA)