

## **Kurzerläuterung Freiraumkonzept**

Die KW-Development GmbH beabsichtigt, auf einem innerstädtischen Freigelände in Berlin-Johannistal, ein Wohngebiet mit ca. 571 WE und eine Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen zu errichten. In der Nähe befindet sich der Teltowkanal und der Landschaftspark Johannistal/ Adlershof. Das Bebauungsplangebiet hat eine Grundstücksgröße von ca. 32 ha und grenzt nördlich an den Eisenhutweg und südlich unmittelbar an die A 113. Westlich schließt sich ein Wohngebiet und östlich eine Freifläche an. Auf dem Gelände befindet sich im nördlichen Bereich ein Umspannwerk.

Das Freiraumkonzept sieht in Anlehnung an das städtebauliche Konzept eine Staffelung der Grünflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Blockinneren vor. Die am Eisenhutweg geplanten Stadtvillen erhalten umlaufend private Grünflächen, die zur fußläufigen Erschließung des Quartiers an zwei Stellen geöffnet werden. Dahinter entstehen überwiegend wohnungsnahen Grünflächen mit Spielplätzen für Kinder in den Innenhöfen und Aufenthaltsbereichen für alle Einwohner jeden Alters. Weitere private Grünflächen sind jeweils noch in den Innenhöfen sowie an der zentralen Mittelachse geplant, sodass eine abwechslungsreiche Durchmischung von verschiedenen Grünbereichen stattfindet. Die wohnungsnahen Grünflächen stellen dabei mit ca. 7.950 m<sup>2</sup> den größten Teil der Grünflächen dar und liegen mit ca. 7 m<sup>2</sup> pro Einwohner über dem geforderten Wert von 6 m<sup>2</sup> (Versorgungsanalyse Freiraum – LaPro 2016). Sie werden durch Laubbäume strukturiert und mittels gliedernden Strauchgruppen sowie robusten Staudenpflanzungen aufgewertet. Zur Abgrenzung der privaten Grünflächen sind halbhohe Formschnitt-Hecken aus Laubgehölzen geplant. Die restlichen Allgemeinen Grünflächen bspw. an der Privatstraße und den Stellplätzen sollen als naturnahe Landschaftsrassen angelegt werden.

Über ein durchgehendes Wegenetz mit mehreren Anschlüssen an den Eisenhutweg und die Privatstraße kann das Quartier sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung autofrei durchquert werden. Dabei verbindet die zentrale Mittelachse die in den Innenhöfen geplanten Spielbereiche, kleinere Aufenthaltsflächen sowie die innenliegenden Eingänge der Riegel. Durch die Öffnung der Nord-Westflanke entsteht als Auftakt ein kleiner Quartiersplatz. Weitere Sitzmöglichkeiten werden durch wegbegleitende Bänke durchgängig angeboten. Die Fahrradstellplätze sind zu rund 20 % oberirdisch und dezentral jeweils in Eingangsnähe geplant. Sie beinhalten auch Stellplätze für Lastenräder. Die Müllstandorte sind an der Privatstraße gegenüber den zentralen Wegen angeordnet und zum Teil barrierefrei geplant. Sie erhalten eine durch Kletterpflanzen o.ä. begrünte Einzäunung und treten damit optisch in den Hintergrund.

Die Spielräume in den Innenhöfen sind so geplant, dass verschiedene Aktivitäten in unterschiedlichen Altersbereichen stattfinden können, um auch Familien mit Geschwisterkindern oder älteren Menschen gerecht zu werden. Des Weiteren gibt es abwechslungsreiche Angebote für Kommunikation, Ruhezeiten und freies Spiel. Die Spielflächen übererfüllen mit ca. 1.980 m<sup>2</sup> die Anforderungen der BauOBl (je 4 m<sup>2</sup> pro WE ohne 1-Raum) und bieten gem. den Anforderungen an Bauvorhaben mit mehr als 75 WE auch Spielbereiche für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahren an.

Die Grünflächen werden mit mindestens 61 standortgerechten Bäumen zur Strukturierung bepflanzt.

Für die, momentan mit ca. 80 Plätzen belegte Kita, sind ca. 530 m<sup>2</sup> Außenspielbereich geplant, was die Möglichkeit einer Erweiterung auf bis zu 90 Plätze bietet (6-10 m<sup>2</sup> Außenspielbereich als Orientierungsgröße).

Alle Wege zu den Haupteingängen der Gebäude, sowie die Wegeverbindungen zum Eisenhutweg und den Privatstraßen werden über ca. 2,50 m breite Hauptwege realisiert, die von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden sollen. Die Nebenwege zu den Spielflächen sind mit 1,50 m Breite geplant.

Die Flächen für die Feuerwehr (und Rettungsfahrzeuge) sind zunächst pauschal mit einer Breite von 6 m und den notwendigen Schleppkurven eingeplant. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich jeweils an der Privatstraße zwischen Haus J, K, L und M. Über Absperrpoller wird ein unbefugtes Befahren der Wege verhindert. Die, über den Gehweg hinausgehende erforderliche Breite, soll durch Schotterrasen sichergestellt werden.

Der Bedarf an Stellflächen für Fahrräder ist der Stellplatzberechnung zu entnehmen. Ca. 216 Stellplätze werden als Doppelparker im Außenbereich in der Nähe der jeweiligen Haupteingänge der Gebäude A bis M mit den Abmaßen von 0,5 x 2,00 m, bzw. lichtem Abstand zwischen den Fahrradhaltern von mind. 1,00 m angeordnet. Größer dimensionierte Stellplätze für Lastenfahrräder (ca. 0,8 x 2,20 m) und Anhänger (0,8 x 3,60 m) bzw. lichtem Abstand von ca. 1,60 m zwischen den Fahrradhaltern werden ebenfalls mit eingeplant. Innerhalb der Gebäude und der Tiefgarage werden die restlichen Stellplätze untergebracht.

Für die Kita sind 12 Stellplätze als Doppelparker mit den Abmaßen für Fahrräder siehe oben und 3 weitere Stellplätze für die Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder geplant.

Elena Walter, 15. Dezember 2020