



## Entwicklungsleitlinien

### PRÄAMBEL Der „Masterplan Gateway BBI“ - eine gemeinsame Rahmenplanung von Berlin und Schönefeld zur Entwicklung und Gestaltung des Umfeldes des Alports Berlin Brandenburg International

Der Masterplan „Gateway BBI“ formuliert das Entwicklungskonzept für die Integration und Vernetzung des hochwertigen Flughafenneubaus in sein direktes Berliner und Schönefelder Umfeld. Er ist in intensiver kommunaler Zusammenarbeit zwischen Berlin und der Gemeinde Schönefeld gemeinsam mit der FBS und den am Flughafenbau beteiligten Institutionen und Dienststellen entwickelt worden. Er bündelt in einem zusammenhängenden Planbild die unterschiedlichen Raumansprüche und zeigt einen langfristigen Rahmen für die geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung über Gemeindegrenzen hinweg auf. Das Gebiet des Masterplans Gateway BBI umfasst die Flächen östlich des planfestgestellten Flughafens sowohl auf dem Gebiet der Gemeinde Schönefeld als auch auf Berliner Territorium im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf. Die gemeinsam erarbeitete Rahmenplanung gleicht die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und die Einzelplanungen der Gemeinde Schönefeld, den Bebauungsplanentwurf Bohnsdorf West in Berlin für den BBI Business Park Berlin, die aktuellen Verkehrs- und Erschließungskonzepte und die Freiraumkonzeption in einem funktional, wirtschaftlich und gestalterisch anspruchsvollen Gesamtwerk ab. Sie setzt darüber hinaus den Rahmen für den städtebaulichen Auftakt der Entwicklungsschritte zwischen dem Flughafen BBI und der Berliner Innenstadt. Der Masterplan Gateway BBI stellt ein stadtpolares Grundgerüst für einen Entwicklungshorizont von 20-30 Jahren dar. Er ist eine übergreifende Grundlage für die Ansiedlung vor allem der dem Flughafen zugeordneten Funktionen, Standorte und Nutzungen und soll in gemeindlicher Kooperation schrittweise umgesetzt werden. Berlin und Schönefeld stimmen in der Auffassung überein, den erfolgreich beschrittenen Weg der übergemeindlichen Kooperation fortzusetzen. Hierzu werden die folgenden fünf Leitlinien vereinbart:

### VORAUSSCHAUENDE ENTWICKLUNG Eine vorausschauende Flächenentwicklung, die die wirtschaftlichen Impulse nutzt und erkennbare Standortqualitäten schafft

Der Flughafen BBI wird im Jahr 2011 in Betrieb gehen. Die Starkkapazität wird bei einer Größenordnung von 22 bis 25 Mio. Passagieren pro Jahr liegen und erhebliche Arbeitsplatzangebote in der Region schaffen. Sein Ausbau ist das größte Entwicklungsvorhaben in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und der erste große Flughafenbau des 21. Jahrhunderts in Europa. Der Flughafen BBI wird das Tor zur Welt und damit zu einer weltweit wahrgenommenen Visitenkarte der Bundeshauptstadt Berlin und Brandenburg. Er bietet einzigartige Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung und Stärkung der Metropolregion.

- Als zukünftig einziger Berliner Flughafen wird der BBI besondere Entwicklungsimpulse für den Raum zwischen dem Flughafen und der Berliner Innenstadt sowie für das Umland schaffen.
- Ziel ist es, vor allem für die flughafenaffinen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistikflächennachfrager adäquate Angebote im unmittelbaren Umfeld des Flughafens vorzubereiten und zu qualifizieren. Daneben sind auch Angebote für moderne Informations- und Kommunikations-, Bio- und Life-Science-Technologien möglich.
- Das dem Flughafen räumlich zugeordnete und wirtschaftsgeprägte Umfeld soll eine organisierte und lesbare städtebauliche, ingenieurbauliche und landschaftliche Gestalt erhalten.
- Ausgehend von den anspruchsvollen funktionalen und gestalterischen Grundsätzen für den BBI wird auch für das Umfeld eine spezifische BBI-Charakteristik angestrebt, die sich positiv von Standorten anderer internationaler Flughäfen unterscheidet.
- Der Masterplan bietet als informelle städtebauliche Planung mit klaren Strukturen und Grundsätzen einen Orientierungsrahmen für einen langfristigen Realisierungszeitraum und soll damit nachhaltige Entwicklungschancen sichern.

### ÜBERGREIFENDE ORDNUNG Eine gemeindeübergreifende räumliche Ordnung und Gebietsgestalt mit einer leistungsfähigen äußeren Erschließung

- Anlass, Bezugspunkt und Kern einer gemeinsamen räumlichen Ordnung und Gestaltung ist der Flughafen selbst mit seiner zentralen Achse und geordneten Symmetrie. Der Ausbau des BBI erfolgt mit einem hohen Anspruch an Funktionalität und städtebaulicher Identität; für Terminal, Airport-City und Midfield gelten bereits einheitliche gestalterische Grundsätze. Herausforderung für Stadtentwicklung, Städtebau und Freiraumplanung ist die Schaffung einer korrespondierenden Qualität auf den Entwicklungsfeldern im Umfeld des BBI. Berlin und Schönefeld stimmen darin überein, diese Neuprofilierung nach gemeinsamen Planungsgrundsätzen auszurichten.
- Es wird eine typische BBI-Charakteristik als Rahmen für eine Bebauung im städtebaulichen Zusammenhang angestrebt, die die bauliche Struktur des BBI aufgreift und eine klare und erkennbare Raumabildung zeigt.
  - Das bedeutet eine strukturelle Orientierung an der technischen, funktionalen und ökonomischen Rationalität des Flughafenentwurfs mit dem Ziel, eine eigenständige und prägnante, städtebauliche Typologie zu schaffen.
  - Siedlungsstruktur, Gebäudehöhen und Nutzungsverteilung orientieren sich darüber hinaus an den flughafentypischen Restriktionen wie Lärmschutz, Bauhöhenbeschränkung und Hindernisfreiheit.
  - Die Entwicklungsfelder zwischen Berlin-Bohnsdorf und Schönefeld-Waltersdorf werden leistungsfähig erschlossen. Es wird angestrebt mit Anschlusspunkten an die Autobahnen BAB 113 (neu) und 117 (BAB 113 (alt)) anzubinden, um eine optimale überörtliche Verkehrsvernetzung zu erreichen.
  - Eine zentrale Nord-Süd-Straße, die auch zum Flughafen führt verbindet die Berliner Entwicklungsfelder in Berlin-Bohnsdorf mit den Gewerbeflächen in Schönefeld-Waltersdorf und ersetzt gewissermaßen die Berliner Chaussee als historische Verbindung.

### GESTALTETER RAUM Gestaltungsqualität für den öffentlichen Raum und die Einbindung in die Siedlungs- und Freiraumkulisse

Das Gateway BBI markiert den luftseitigen Eingang in den Metropolitanraum Berlin- Brandenburg; dementsprechend kommt dem gestalterischen Aspekt eine besondere Funktion zu. Der Masterplan soll die Qualität des öffentlichen Raumes sowie die Einbindung des Flughafenumfeldes in das Gesamtbild der Region befördern und insbesondere die Voraussetzung für ein repräsentatives Gateway schaffen. Hier wollen die Gemeinden ihre gestalterische Verantwortung wahrnehmen, und gleichzeitig auf den privaten Baufeldern ein möglichst problemloses Bauen zu ermöglichen. Siedlung und Freiraum folgen einem klar strukturierten Gesamtbild.

- Die städtebauliche und landschaftsplanerische Gestalt orientiert sich am Entwurf des Flughafens selbst mit seiner klaren technischen und funktional bestimmten Struktur.
- Baufelder und Landschaftsräume werden durch ablesbare Raumkanten gegliedert, die je nach Ort und Situation durch Gebäude und/oder Bepflanzungen definiert werden.
- Die öffentlichen Räume als Organisationsgerüst der Flughafenstadt werden herausgearbeitet, erkennbar gestaltet und von den privaten Bau- und Nutzflächen bewusst unterschieden.
- Dazu sollen zwischen Gemeinden und Flughäfen für die öffentlichen Straßenräume, die Grün- und Freiflächen und für besondere Orte Gestaltungsregeln abgestimmt werden, um ein hohes Maß an räumlicher Qualität und Einheitlichkeit zu sichern.
- Die neue Nord-Süd-Straße soll als wichtige siedlungsverbindende Achse im Endausbau mit einem repräsentativen, alleeförmigen und adressbildenden Querprofil gestaltet werden.

### NACHHALTIGE PLANUNG Ein nachhaltiger Umgang mit Natur und Landschaft, der den Ausgleich zur Qualitätssteigerung des Gesamtstandortes nutzt

Der Flughafen, sein bauliches Umfeld und die Landschaftsräume werden als drei starke Partner gemeinsam entwickelt. Das Gateway BBI wird somit im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verwirklicht. Der integrative Ansatz des Masterplans berücksichtigt den Umgang mit dem Natur- und Landschaftsraum und trägt durch Ordnung und Strukturierung der Bauflächen dazu bei, die Belastungen zu minimieren.

- Die Eindeutigkeit und Erkennbarkeit des Standortes BBI soll durch mit dem städtebaulichen Leitbild abgestimmte Grün- und Freiraumkonzepte gestärkt werden.
- Mit der grundlegenden Transformation des Raumes wird auch eine Neubestimmung der Landschaft erforderlich. Mit Landschaft können Räume gebildet werden, Weite und Geschlossenheit ablesbar werden. Gerade in diesem Raum, der in Geschwindigkeit durchfahren wird, wird ein neuer Typ einer urbanen Kulturlandschaft zu definieren sein, der dem Raum eine eigene Charakteristik gibt. Für die ökologische, funktionale und gestalterische Aufwertung des Gesamtstandortes BBI mit seinem näheren und weiteren Umfeld sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt werden.

- Die bedeutsamen Straßen des öffentlichen Erschließungsnetzes sollen als Alleen ausgebaut werden. Darüber hinaus werden zur Gliederung und Vernetzung der neuen Siedlungsteile Grünzüge, insbesondere beiderseits der Landesgrenze eingeführt und unter anderem parkartige Erholungsflächen als Kulturlandschaft gestaltet.
- Die Niederschläge sollen soweit möglich umwelt- und gewässerschonend als schadstoffunbelastetes Oberflächenwasser versickert und rückgeführt werden; das Straßenwasser im öffentlichen Grünraum, das Grundstückwasser auf den privaten Parzellen.

### STUFENWEISE REALISIERUNG Eine stufenweise Realisierung für eine zeitnahe und profilmäßige Vermarktung mit der richtigen Nutzung am richtigen Ort

Die primären Funktionen sowie die technischen, logistischen und wirtschaftlichen Dienstleistungen des eigentlichen Flugbetriebes sind auf dem planfestgestellten Gelände des Flughafens untergebracht. Andere Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistikunternehmen sollen Raum in den Gewerbegebieten in der näheren oder weiteren Umgebung finden. Das unter allen Partnern abgestimmte Konzept für die langfristige Entwicklung des Großstandortes soll positive Synergien befördern. Ziel ist es, Flächen so zu entwickeln, dass auf lange Sicht ein Optimum an Synergie und Wirtschaftskraft entsteht.

- Die Entwicklung der Flächen des Flughafenumfeldes wird in Schritten und nach Möglichkeit im baulichen Zusammenhang erfolgen.
- Gleichwohl muss für die unterschiedlichen Ansiedlungswünsche ständig ein breites und attraktives Angebot an Flächen bereitgehalten werden, welches den jeweils geeigneten und profilmäßigen Standort zur Verfügung stellt.
- Der Masterplan Gateway BBI bildet die Grundlage für eine tripolare Entwicklung, ausgehend von den drei Entwicklungsschwerpunkten Airport City BBI (Midfield, Terminal, Main Entrance), BBI Business Park Berlin und Schönefeld-Kienberg/Waltersdorf.
- Die städtebauliche Entwicklung dieser Gebiete soll möglichst mit verwandten oder aufeinander bezogenen Nutzungsarten und Funktionen erfolgen. Sie sind in weiteren Verfahren zu qualifizieren.