

Blankenburger Süden – Leben und Arbeiten am Stadtrand

Das Planungsgebiet ‚Blankenburger Süden‘ erscheint gegenwärtig als ein durch den Schmöckpühlgraben zweigeteilter Landschaftsraum. Der nördlich gelegene Bereich beidseits des Blankenburger Pflasterwegs – größtenteils ehemalige Rieselfelder – wird als Teil der Kulturlandschaft westlich der Malchower Aue durch hochwertige Gehölze, Baumreihen und sein ländliches Wegenetz geprägt. Die südliche Heinersdorfer Seite wurde im Rahmen des Verfahrens mehrfach treffend als ‚Kramschublade‘ oder ‚Abstellkammer‘ beschrieben, in der Nutzungen, die anderswo keinen Platz fanden, nach und nach verortet wurden.

In dieser Lage gilt es, eine angemessene städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung einzuleiten, die die vorhandenen Nachbarschaften respektiert und die Lage am kulturlandschaftlich geprägten Stadtrand nutzt, um ein neues, lebenswertes Stadtquartier entstehen zu lassen. Der Landschaftsraum und die historischen dörflichen Keimzellen der Stadtentwicklung am Stadtrand werden in unserem Beitrag als besondere Orientierungen für die Profilierung des Standorts neu entdeckt.

Ziel ist es, mit der Einordnung des neuen Stadtquartiers zugleich neue Angebote und Mehrwerte für die angrenzenden Stadtteile zu schaffen.

Deep Time

Der Blankenburger Süden befindet sich in einer landschaftsräumlich besonderen Lage, in der noch heute Einblicke in Ursprungslandschaften aus der ‚Tiefe der Zeit‘ – der ‚Deep Time‘ – möglich sind. Die Barnimhochfläche ist hier als Ausläufer einer eiszeitlichen Formation und durch die Topographie, in den Wassersystemen der Panke und in den unterschiedlichsten Ausgangsböden der kulturlandschaftlichen Nutzung lesbar. Die Malchower Aue und der als Hochpunkt wahrnehmbare Mörderberg/Marderberg schaffen besondere landschaftliche Bezugspunkte. Sie sind im Berliner Umland als Orte mit hoher Freizeitqualität erlebbar.

Gartenstadt ready made!

Der Blankenburger Süden entwickelt seine Struktur als Gartenstadt aus dem Vorhandenen:

1. Die besondere Lage des Stadtteils an der Malchower Aue und die vorhandenen hochwertigen Landschafts- und Biotopflächen prägen die Schnittstellen des zukünftigen Stadtteils. Sie werden zu Orientierungen für die Programmierung des neuen Stadtquartiers.

2. Ehemalige Angerdörfer sind beispielgebend für die Neuentwicklung einer randstädtischen Form von ländlicher Urbanität. Lineare Plätze bilden jeweils zentrale Räume, die öffentliche Einrichtungen und Versorgung konzentrieren und kurze Wege schaffen, aber auch den neuen Stadtteil in lesbare Einheiten differenzieren.
3. Der Blankenburger Süden legt als letztes ‚Passstück‘ der städtebaulichen Entwicklung besonderes Augenmerk auf seine Kontaktbereiche und Übergänge zum Stadt- und Landschaftsraum. Sie vermitteln einerseits zu den bereits vorhandenen baulichen Strukturen und verweben andererseits den neuen Stadtteil in das bestehende Kulturlandschaftsnetz.

Dezentrale Mischung

Die neue Gartenstadt zeichnet sich als Vermittler zwischen städtischen und ländlichen Wohn-, Arbeits- und Lebensformen vor allem durch seine Lokalität aus. Möglichst viele urbane Nutzungen sollen vor Ort angeboten werden. Arbeiten und Wohnen, Nahversorgung und Freizeitangebote finden sich in fußläufiger Entfernung und machen lange Fahrten für die Versorgung im Alltag obsolet. Dieser Anspruch macht im Umkehrschluss eine angemessene bauliche Dichte erforderlich.

3 Teilquartiere, 3 Landschaften

Unser Beitrag profiliert einen neuen Stadtteil mit drei voneinander differenzierten Teilquartieren, die über drei Landschaften kommunizieren.

‚Produktiv am Schmöckpfuhlgraben‘

Das Gewerbegebiet ist ein Standort neuen Typs, der vorhandene Betriebe integriert und Spielräume für neue Produktionsräume schafft. Es ist in die hochwertigen Biotopflächen und verwilderten feuchten Areale des *SchwammLands* eingebettet.

Das Gewerbegebiet wird als ‚abflussfreier Entwicklungsbereich‘ konzipiert, der sämtliches Niederschlagswasser in blaugrünen Straßenräumen speichert und das *SchwammLand* mit überschüssigem Wasser speist.

Je nach Lage im Quartier entstehen unterschiedliche Qualitäten. In der ersten Reihe am Heinersdorfer Anger bietet das Quartier klassische Gewerbeflächen mit repräsentativem Charakter. Entlang des Schmöckpfuhlgrabens bietet es eine aufgelockerte Grundstruktur, die es erlaubt, den neuen Produktionsstandort ähnlich einem Campus mit dem *SchwammLand* zu verzahnen. So entsteht ein attraktives Arbeitsumfeld mit besonderen Freiraumqualitäten. Arbeiten, wo andere spazieren gehen! In heißen Sommern gekühlte Pausenräume im Freien aufsuchen, wo andere schwitzen! Auf baulicher Ebene formuliert der neue Arbeitsstandort

mit nachhaltigen Baumaterialien, begrünten Fassaden und blaugrünen Dächern einen zeitgemäßen Anspruch. Geteilte Maschinenparks wie 3D-Plotter und halb-öffentliche Kantinen vernetzen die Gewerbetreibenden untereinander und sorgen für ein besonderes Wir-Gefühl. Die Ergänzung von Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitnutzungen entlang des Heinersdorfer Angers machen den vor allem gewerblich genutzten Standort auch nach 17 Uhr attraktiv und schaffen Frequenz in den Randzeiten.

An der Blankenburger Straße bildet ein Stadtplatz mit zugeordneter Tramhaltestelle den Auftakt und öffentlichen Ankerpunkt des gewerblich geprägten Quartiers. Der besonderen stadträumlichen Lage im Kreuzungsbereich von zentraler Gebietserschließung, Blankenburger Straße und historischer Bahntrasse wird durch Referenzierung, bauliche Fassung und Qualifizierung der Übergänge ins angrenzenden stadträumliche Umfeld Rechnung getragen.

„Leben mit der Landschaft in den Riesefeldern“

Das Quartier im Bereich der ehemaligen Rieselfelder bildet das Herz des neuen Blankenburger Südens. Es ist als kompaktes, gemischtes Quartier angelegt und bietet unterschiedlichste Lagen mit besonderen Qualitäten im Freiraum: Am zentralen Anger finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die den Weg in die Berliner Innenstadt immer häufiger obsolet werden lassen. Hier sind die Nahversorgung, aber auch neue hochwertige Arbeitsplätze mit optimaler verkehrlicher Anbindung genauso wie städtische Wohnformen verortet. Zu den Rändern verbindet sich der neue Stadtteil über das *GartenLand* mit den bestehenden Nachbarschaften. Hier werden neben Angebotsflächen für Klein- und Gemeinschaftsgärten, Freizeit- und Erholungsangebote sowie Spiel- und Sportflächen angeboten. Auch die ungedeckten Sportanlagen und Pausenhofbereiche der angrenzenden Schulfreiflächen sind in diesen parkartigen Landschaftsraum eingebunden.

Im Übergang zur Kulturlandschaft im Osten entstehen im *PonyLand* neue Lagen für das Leben und Wirtschaften mit der Landschaft. Die neuen Bauflächen entstehen an der Schnittstelle zu großzügigen Grünlandflächen und urbanen Landwirtschaftsfeldern, die Nutzungsangebote in Richtung solidarischer Landwirtschaft und ländlicher Lebensstile mit hohem Freizeiterlebniswert (z.B. Pferde-, Schaf-, Kleintierhaltung) ermöglichen. Zwischen *PonyLand* und *SchwammLand* schafft ein Wirtschaftsgebäude die notwendige Infrastruktur zur Bewirtschaftung der neuen Landschaftsbausteine. Die neue *LandStelle* vermittelt als klassisches Langhaus zwischen Stadt und Landschaft.

„Anders Wohnen und Arbeiten am Blankenburger Pflasterweg“

Der Norden des Plangebiets um den Blankenburger Pflasterweg profitiert langfristig von seiner baulichen Vorprägung, zum Beispiel durch die ehemalige FHTW. Hier entsteht eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Ein großzügiger, grüner Anger integriert eine vorhandene Gehölzinsel, strukturiert das Quartier und schafft Distanz zwischen lärmunverträglichen Nutzungen. Mit dem besonderen Erscheinungsbild als baumüberstandener Platz ist er der ‚grüne Zwilling‘ des zentralen Stadtangers im südlich angrenzenden Wohnquartier. Funktional aufgeladen wird er als Bildungscluster durch die Anordnung der weiterführenden Schulen an dieser Stelle. Der Übergangsbereich nach Blankenburg entlang des Fließgrabens bietet beste Möglichkeiten für weitere Bildungs- und Freizeitnutzungen am Fließgewässer. Die Anbindung des Blankenburger Angers wird über die großzügige, übergeordnete Wegeverbindung im *GartenLand* hergestellt.

Mobilität am Stadtrand

Die neue Tramlinie bildet das verkehrliche Rückgrat im öffentlichen Straßenraum. Sie verbindet die Anger der Teilquartiere. Im Bereich der Angerplätze werden alle Verkehrsträger zusammengeführt. Quartiersgaragen und um alternative Verkehrsmittel erweiterte Mobilitätsstationen unterstützen zukünftig multimodale Verkehre. Das auf fußläufige Einzugsgebiete ausgerichtete System von Quartiersgaragen mit Mobilitätsstationen an strategischen Orten stützt das ÖPNV System durch lückenlose Mobilität von Tür zu Tür. Während die Tram im südlichen Teilquartier in zentraler Straßenlage geführt wird, erfolgt in den beiden Teilquartieren nördlich des Heinersdorfer Grabens eine Anlagerung der Haltestellen an die Platzflächen. Hierdurch wird Barrieren durch den infolge der Bündelung der Durchgangsverkehre weiten Straßenraum entgegengewirkt. Die Tram wird als Teil der Angerplätze baulich integriert. An den Angerplätzen werden öffentliche Nutzungen und Versorgungs- bzw. Bildungseinrichtungen konzentriert. Der Blankenburger Pflasterweg übernimmt Erschließungsfunktionen für das nördliche Teilquartier und wird zur regulären Stadtstraße zurückgestuft. Im nördlichen und zentralen Teilquartier werden entsprechend der Erschließungsfunktion Straßenprofile mit 12m, 15m und 20m Breite angeboten. Die im zentralen Quartier gebündelte zentrale Erschließung erfolgt in einem Profil von 46 m Breite (einschl. Tram). Durch Zuordnung der Tram an die Angerplätze kann dieses Profil in diesem Bereich auf 31,50 m verkleinert werden. Der zentralen verkehrliche Erschließung – einschließlich der im zentralen Teilquartier abbiegenden Durchgangsstraße – wird beidseitig jeweils ein mit der Fahrbahn geführter Radverkehrsstreifen von je 2,50m Breite zugeordnet. Zudem erhält die mit Schwerlastverkehren belegte Haupteerschließung des gewerblichen Entwicklungsbereichs Radverkehrsstreifen. Das Wegenetz der neuen

Gartenstadt wird mit den bestehenden Wegenetzen im Umfeld eng verzahnt. Es entsteht ein durchlässiges und gut vernetztes Quartier.

Klimaanpassungsmaßnahmen

In den Teilquartieren werden klimaaktive blau-grüne Regenwasserbewirtschaftsflächen in allen Straßenräume integriert. Die neue Gartenstadt wird als abflussfreies Siedlungsgebiet konzipiert. Das *SchwammLand*, das *GartenLand* und das *Ponyland* werden entsprechend der gegebenen Topographie als großflächige Retentions- und Überlaufflächen für Starkregenereignisse genutzt. Das Regenwassermanagement baut auf dem Kaskadenprinzip auf. Dachflächen und Straßenräume werden zur Rückhaltung und Verdunstungskühlung genutzt. Wohnungsnahe Grün- und Freiflächen, die Begrünung von süd- und westexponierten Fassaden, sowie die über das Regenwassermanagement mitversorgten Straßenbäume unterstützen die Zielstellung der Entkoppelung von Bauflächenentwicklung und klimatischen Negativeffekten.