

1 - Blankenburger Süden

Pankow - Blankenburg / Heinersdorf

Flächengröße

Fokusraum (blau) ca. 150 ha; Untersuchungsgebiet (rot) gemäß § 165 (4) BauGB ca. 430 ha

Eigentumsverhältnisse

Fokusraum (blau): überwiegend Landeseigentum (ehem. FHTW-Standort und Ackerfläche) und private Eigentümer (Gewerbegebiet Heinersdorf), Untersuchungsgebiet (rot): gemischte Eigentumsstruktur

Anzahl Wohneinheiten

Fokusraum (blau) ca. 5.000–6.000 WE

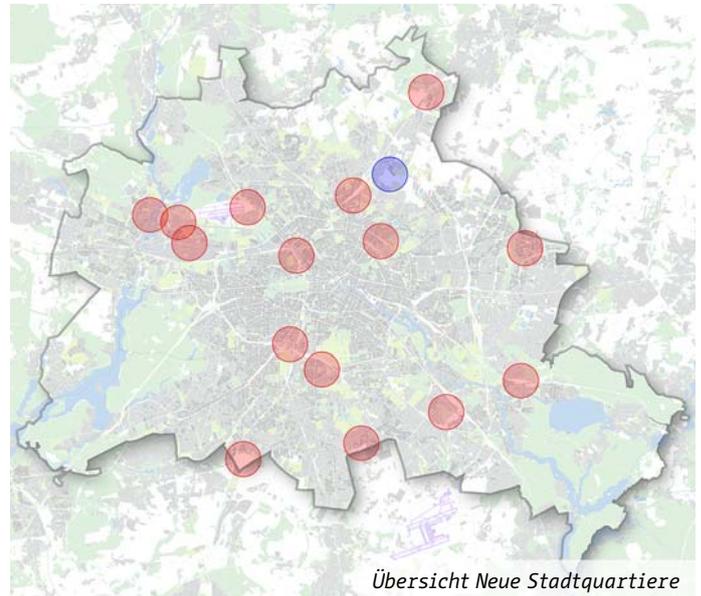
Baubeginn

Wohnbebauung im Fokusraum ca. ab 2030

Flächennutzungsplan

Fokusraum (blau): nördlich Wohnbaufläche W3, Grünfläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraße; südlich gewerbliche Baufläche, Betriebshof Bahn und Bus, übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Grünfläche

Ein FNP-Änderungsverfahren (Ifd.Nr.09/17 „Blankenburger Süden/ Heinersdorf - Ortsumfahrung Malchow“) wurde im



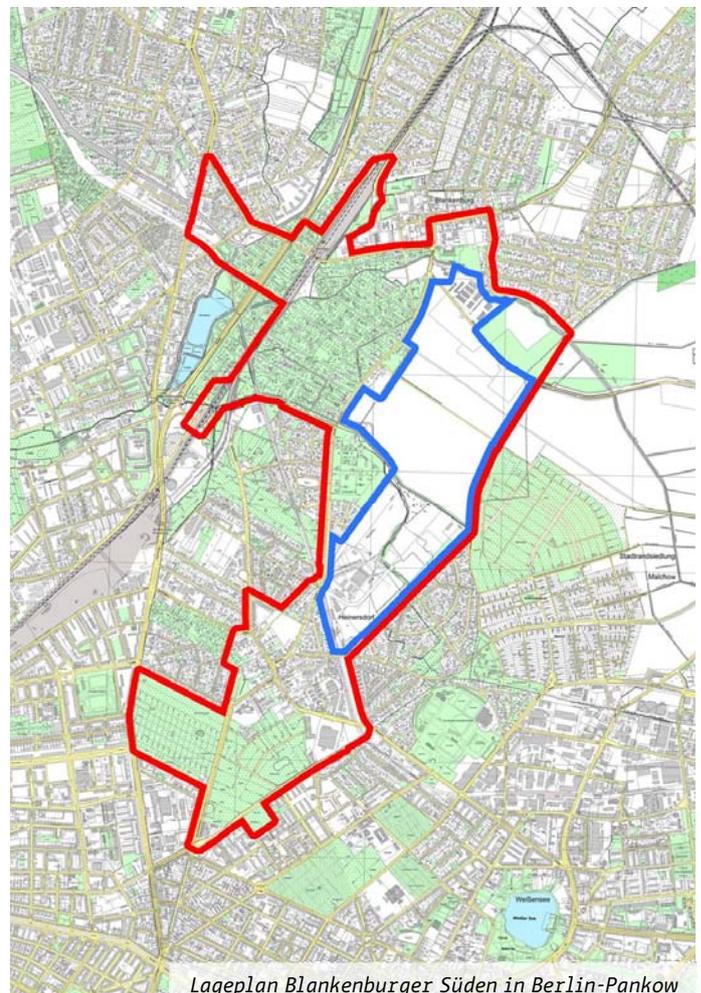
September 2017 eingeleitet.

Bebauungsplanverfahren

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 (4) BauGB per Senatsbeschluss

§ 9 AGBauGB: Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

B-Plan 3-65 Grundschule Heinersdorfer Straße, B-Plan 3-71 Alte Industriebahn, B-Plan 3-72 Alte Gärtnerei, B-Plan 3-70 Erweiterung Kunsthochschule Berlin / SenStadtWohn



1.1 Stadträumliche Einordnung

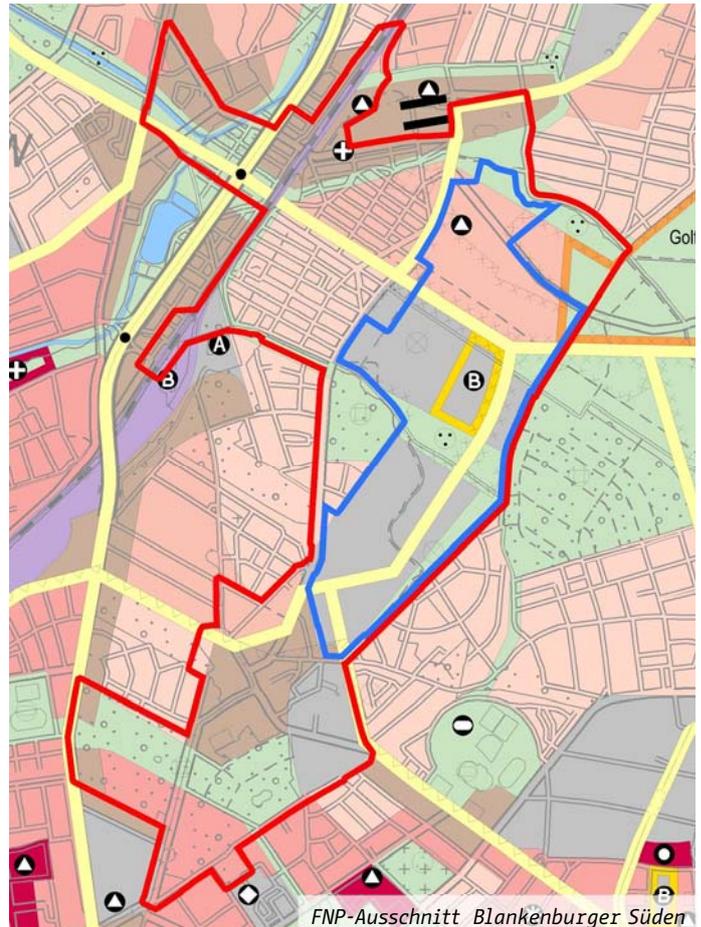
Das künftige Stadtquartier Blankenburger Süden soll zwischen den Dorfkernen Blankenburg im Norden und Heinersdorf im Süden geplant werden. Die bestehenden Ortskerne säumen hauptsächlich ein mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsrand. Im Westen berührt das Stadtentwicklungsprojekt heutige Erholungsanlagen und die Verkehrsstrassen der Bahn sowie der Autobahn A 114. Im (Nord-)Osten grenzt es an den Landschaftsraum der Malchower Aue. Entlang des Blankenburger Pflasterweges befanden sich im Plangebiet lange leerstehende Gebäude, die inzwischen abgeräumt worden sind. Das ehemalige Rieselfeld wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet. Der nordöstlich angrenzende Golfplatz ist vor ca. 15 Jahren neu angesiedelt worden. Nahe der Dorflage Heinersdorf befindet sich ein Gewerbegebiet. Für das geplante Stadtquartier liegt als Ergebnis eines kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahrens einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung und Qualifizierungsphase seit April 2021 ein erster städtebaulicher Rahmenplan vor.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der Berliner Nordosten weist historisch bedingt zahlreiche siedlungsstrukturelle Defizite auf. Es mangelt an Kitas und Schulen (an mehreren Grund- und weiterführenden Schulen) sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Zudem herrschen im Siedlungsraum gravierende Verkehrsprobleme, wie enorme Kapazitätsengpässe und eine verbesserungswürdige ÖPNV-Anbindung. Die Strukturprobleme im Bestand sollen im Rahmen des Projektes „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ gelöst werden. Dabei steht vor allem die nachhaltige Lösung der überörtlichen Verkehrsprobleme wie auch der Erschließung des neuen Stadtquartiers (vor allem Ausbau und Qualifizierung ÖPNV, Rad und Fußverkehr, MIV und Wirtschaftsverkehr) im Fokus.

Das neue Stadtquartier soll unter dem Leitbild „Vielfalt und Gemeinschaft zwischen Blankenburg und Heinersdorf“ entwickelt werden. Das schließt die Umsetzung von unterschiedlichen Bautypologien, einer vielfältigen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur, Gesundheit etc.) und eines umfassenden Angebotes im Bereich der grünen Infrastruktur ebenso ein wie die Grundstückszuweisung und bauliche Umsetzung durch verschiedene Bauträger.

Die neuen Angebote sollen funktional und strukturell mit den Nachbarschaften verknüpft sowie für diese Nachbarschaften darüber hinausgehende Mehrwerte (wie z.B. die Lösung jetzt schon vorhandener Probleme) entfalten.



1.3 Wohnungspolitische Ziele

Die zusammenhängenden landeseigenen Flächen im Fokusraum werden landwirtschaftlich genutzt und bieten Raum für ein neues Stadtquartier mit ca. 5.000 - 6.000 Wohnungen. Dabei werden u.a. landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Aufgabe übernehmen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Zusätzlich soll durch andere Bauträgerschaften, wie z.B. soziale Träger, Baugruppen, Genossenschaften und Private, ein Mix von verschiedenen Wohnraumangeboten (Preissegmente und Wohnformen) realisiert werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Auf Grund der bisherigen Bestandsverdichtung und weiterer realisierungsfähiger Baupotenziale ist die Verbesserung und Erweiterung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur dringend erforderlich und Voraussetzung für die planerische Entwicklung des Stadtquartiers. Hierzu gehören die Umsetzung der Verkehrslösung Heinersdorf und die Entwicklung und Umsetzung der Verkehrserschließung Blankenburg. Das geplante Stadtquartier Blankenburger Süden soll, zwischen Malchow im Osten und Heinersdorf im Südwesten, mit der Verkehrserschließung Blankenburg

an das übergeordnete Hauptstraßennetz (B2, A 114 und Pasewalker Straße) angebunden werden. Zusätzlich wurde 2020 eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die eine Straßenverbindung zwischen Malchow und dem S-Bahnhof Blankenburg parallel zur geplanten Straßenbahn vorsieht, so dass der verkehrlich problematische Doppelknoten in Blankenburg aufgelöst und die heutige Bahnhofstraße vom Durchgangsverkehr entlastet wird.

Für die Entwicklung des Stadtquartiers ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 bis zum S-Bhf. Blankenburg notwendig inklusive der Verbesserung der Umsteigequalität am S-Bhf. Blankenburg. Die Wirtschaftlichkeit für die planerisch zu bevorzugende Trasse ist bestätigt. Für die notwendigen Betriebskapazitäten der Straßenbahn wird ein neuer Standort im Gewerbegebiet Heinersdorf angestrebt. Mit der Deutschen Bahn laufen Gespräche zur Modernisierung, Ertüchtigung und baulichen Integration des S-Bahnhofs Blankenburg in das zukünftige Verkehrssystem Blankenburg (Kooperationsprojekt von SenStadtWohn, SenUVK und DB AG). Außerdem wurde eine städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung zur Qualifizierung des S-Bahnhof-Bereichs durchgeführt.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im NSQ „Blankenburger Süden“ ist die Realisierung von vier Schulen an zwei Standorten geplant: Im Südosten des ehemaligen Rieselfelds sollen eine Grundschule (B-Plan 3-65, in Aufstellung, Federführung SenStadtWohn) und eine weiterführende Schule (Integrierte Sekundarschule) entstehen. Ein weiterer Schulstandort mit Grund- und weiterführender Schule soll im Norden des Fokusraums, im Übergang zu Alt-Blankenburg, realisiert werden. Der Grundschulstandort an der Heinersdorfer Straße dient auch zur Reduzierung von Defiziten an Schulplätzen im Bestand. Daneben sollen im Fokusraum auch ausreichend Kindertagesstätten errichtet werden.

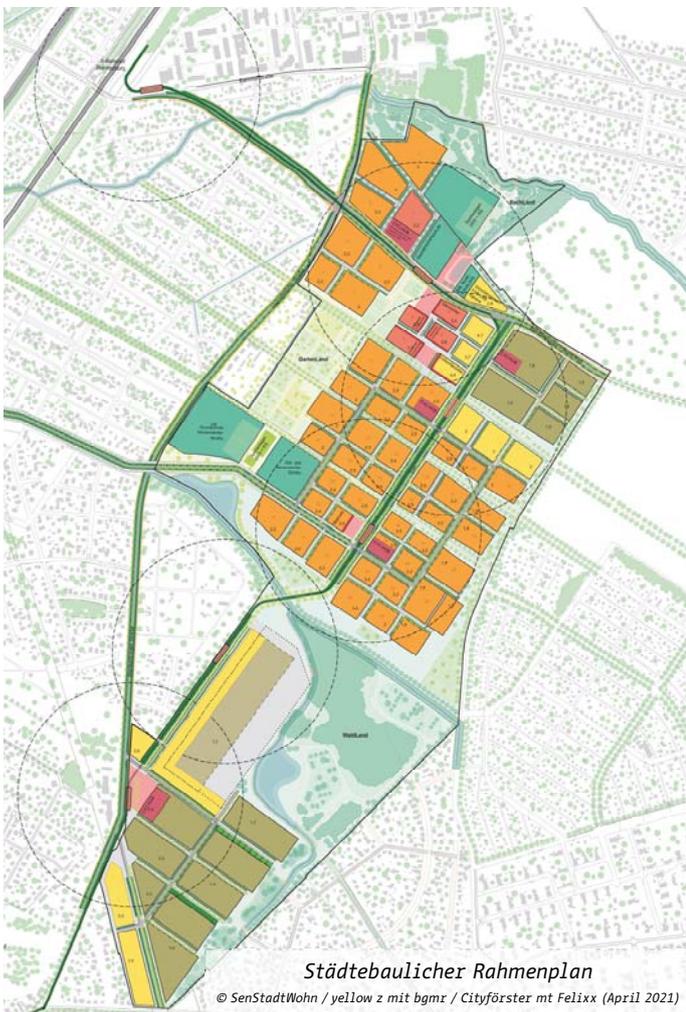
In Nachbarschaft zum nördlichen Schulcampus sollen auch weitere Bildungs- und kulturelle Einrichtungen (Musikschule, Volkshochschule, Bibliothek) angesiedelt werden.

Außerdem befindet sich für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei im Ortskern Heinersdorf ein Bebauungsplan in Aufstellung. Ziel ist neben der Realisierung von Wohnungsbau auch die Errichtung einer Kindertagesstätte.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Angestrebt wird ein ökologisch hochwertiges Stadtquartier mit u.a. Erhalt und Qualifizierung vorhandener ökologischer Qualitäten, einem „grünen Grundgerüst“ in Anlehnung an die bezirkliche Biotopverbundplanung als eine Vorgabe für den Städtebau, einem überdurchschnittlichen Anteil des Umweltverbundes am Ziel- und Quellverkehr, dezentralen und semizentralen Lösungen des Regenwasser-Managements sowie städtebauliche Antworten auf die Anforderungen des Klimawandels.

In Vorbereitung dazu wurden und werden u.a. ökologische, regenwasserwirtschaftliche und energetische Grundlagenuntersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnissen Handlungserfordernisse für die Realisierung eines ökologisch hochwertigen Stadtquartiers generiert werden. So ist z.B. davon auszugehen, dass mit Errichtung des neuen Stadtquartiers Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein werden, die nicht ausreichend innerhalb des VU-Gebietes ausgeglichen werden können. Um einen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich zu ermöglichen werden in enger Abstimmung zwischen der VU „Blankenburger Süden“ und der SenUVK/ Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) insbesondere innerhalb des unmittelbar östlich an das VU-Gebiet angrenzenden Ökokontos „Malchower Auenlandschaft“ Ausgleichspotentiale und -maßnahmen identifiziert und im Rahmen des bauleitplanerischen Ökokontos Eingriffen innerhalb des VU-Gebietes zugeordnet.



1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Schon mit Start der VU Anfang 2017 wurde unter www.berlin.de/blankenburger-sueden ein umfangreicher und regelmäßig aktualisierter Projektauftritt im Internet aufgebaut. Von Anfang bis Mitte 2017 wurden im Rahmen von drei Bürgerinformationsveranstaltungen über den grundsätzlichen Ansatz einer Vorbereitenden Untersuchung sowie aktuelle verkehrliche Herausforderungen informiert sowie parallel partizipativ (u.a. im Rahmen von vier Bürgerwerkstätten) ein „Kommunikations- und Partizipationskonzept (KoPaK)“ erarbeitet. Im Sinne erster Umsetzungsschritte dieses Beteiligungskonzeptes erfolgte dann 2018 u.a. die Konstituierung eines Projektbeirates, die Durchführung einer „Auftaktarena“ am 03. März 2018 mit anschließender Online-Beteiligung sowie eine Bürgerwerkstatt am 05. Mai 2018. Die Dokumentationen dieser Beteiligungen wie auch erste vorliegende Untersuchungsergebnisse wurden auf der Projektseite eingestellt.

Am 16. November 2018 startete eine „Vor-Ort-Sprechstunde“, mit der auf bestehende Informations- und Beratungsbedarfe reagiert wird. Ziel ist es, vor Ort entstandenen Irritationen und Ängsten bzgl. der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers frühzeitig zu begegnen.

Von November 2019 bis September 2020 wurde für den Fokusraum ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren unter Einbindung des Projektbeirates durchgeführt (siehe auch 1.8). Zur Vorstellung der Zwischenergebnisse fand unter Anwesenheit der Planungsteams sowie Mitarbeitenden der SenStadtWohn sowie der SenUVK am 14. Februar 2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Aus diesem Anlass wurde eine erste Planungszeitung erstellt und in der Nachbarschaft vor Ort zugestellt. Zum Abschluss des Werkstattverfahrens im Sommer 2020 wie auch zum Abschluss der Qualifizierungsphase im April 2021 wurde die Öffentlichkeit jeweils mittels newsletter, Planungszeitung, mein.berlin.de und aktualisierter Projektseite beteiligt. Zu den Verkehrsprojekten im Pankower Osten – und damit auch die den Blankenburger Süden betreffend – wurde im Juni 2020 die Projekt-Webseite www.berlin.de/verkehr-pankower-osten online geschaltet, die über alle dort relevanten Verkehrsprojekte informiert. Im März 2021 wurde die Öffentlichkeit mittels digitaler Verkehrsveranstaltung, mein.berlin.de und aktualisierter Projektseite beteiligt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

2016 beschloss der Senat gemäß § 165 (4) BauGB Vorbereitende Untersuchungen (VU). Am 7. November 2019 startete ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren für den Blankenburger Süden. Pandemiebedingt verschob sich die finale Öffentlichkeitsbeteiligung in den Sommer 2020 und der Abschluss des Werkstattverfahrens konnte damit erst im September 2020 erfolgen. Parallel erfolgte auf

der Grundlage einer kriterienbasierten Bewertung die Entscheidung, im Gewerbegebiet Heinersdorf einen neuen Straßenbahnbetriebshof zu realisieren. Auf der Grundlage dieser Standortentscheidung wie auch der Ergebnisse des Werkstattverfahrens erfolgte bis April 2021 eine Qualifizierung der Städtebaulichen Rahmenplanung einschließlich der Generierung eines Struktur- und Nutzungskonzeptes als Grundlagen für die Fortführung der Untersuchungen und Planungen. Der Abschluss der VU wie auch der darauf aufbauende Senatsbeschluss zur Realisierung des NSQ „Blankenburger Süden“ wird für 2022 angestrebt. Für die im VU-Gebiet planungsbefangenen Grundstücke gab es inzwischen mehrere Vorkaufsrechtsausübungen auf der Rechtsgrundlage der Vorkaufsrechtsverordnung vom Juli 2017.

Das Gelände der „Alten Gärtnerei“ in Heinersdorf soll im Sinne eines „Startprojektes“ sowohl für die „Verkehrslösung Heinersdorf“ (Netzelement 1) wie auch den Wohnungsbau (ca. 500 WE) prioritär entwickelt werden (B-Plan 3-72).

Parallel zum städtebaulichen Werkstattverfahren wurde ein Grundlagenkonzept für eine nachhaltige Mobilität im neuen Stadtquartier sowie eine Machbarkeitsstudie zur Qualifizierung des S-Bahnhofs Blankenburg erarbeitet.

1.9 Klärungsbedarf

Für die im Flächennutzungsplan seit den 1990er Jahren dargestellte und das Plangebiet von West nach Ost durchquerende Straßenverbindung muss eine Entscheidung über die inzwischen gefundenen Lösungsansätze der Verkehrserschließung Blankenburg einschließlich der Auflösung des Doppelknotens Blankenburg getroffen werden.

Die damit verbundenen unvermeidlichen Betroffenheiten bei Eigentümer:innen und Nutzer:innen in der Erholungsanlage Blankenburg sollen durch Angebote im Rahmen eines Sozialplanverfahrens nach § 180f BauGB wie z.B. Entschädigungszahlungen oder/und Ersatzstandorte so sozialverträglich wie möglich minimiert werden. Der Senat wird deswegen im Sommer 2021 das Struktur- und Nutzungskonzept als Grundlage für die Fortführung der VU wie auch des erforderlichen FNP-Änderungsverfahrens sowie den Städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für die Fortführung der Planungen zur Verlängerung der M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg beschließen, um die erforderliche Planungssicherheit für die weitere VU wie auch die darauf aufbauende Realisierung des NSQ „Blankenburger Süden“ zu geben.