

Exposé Neue Stadtquartiere

3 - Buckower Felder

Neukölln - Buckow

Flächengröße

ca. 16 ha

Eigentumsverhältnisse

Stadt und Land (landeseigen)

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 900

Baubeginn

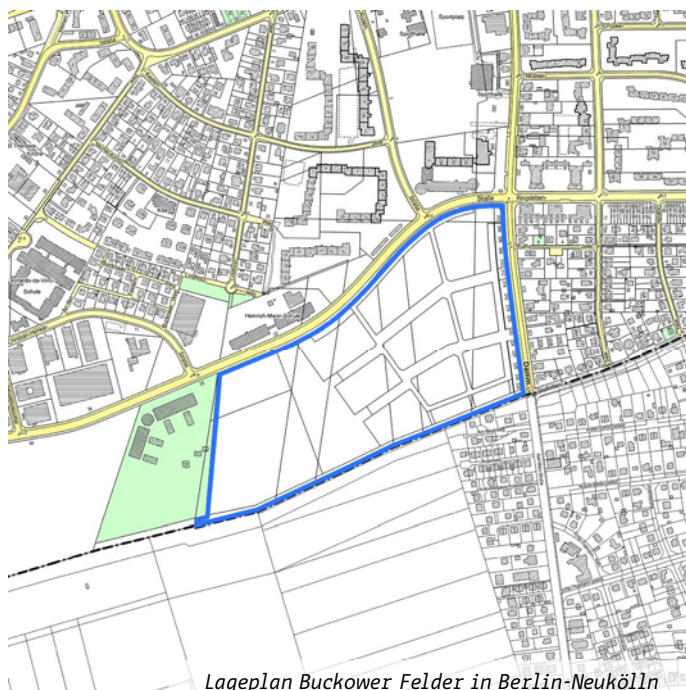
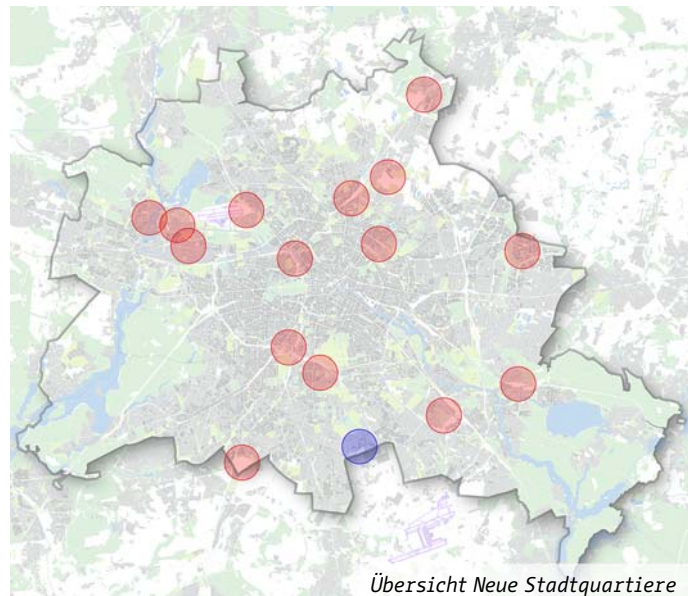
2021

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung

Bebauungsplanverfahren

8-66 festgesetzt am 07.08.2019 / SenStadtWohn

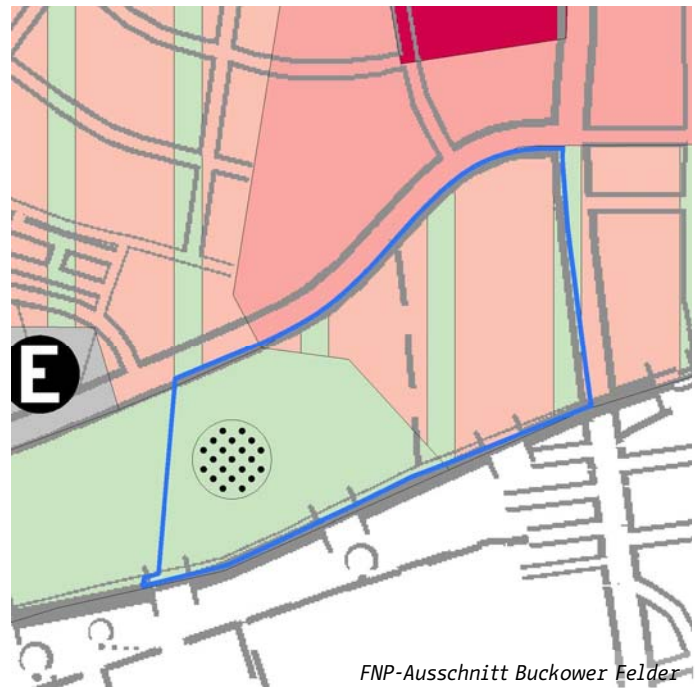


1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Buckow, unmittelbar an der Stadtgrenze. Das Plangebiet war bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Gerlinger Straße wurde befristet ein Tempohome errichtet, das im 1. Halbjahr 2020 freigezogen und bis zum Ende des 3. Quartals 2020 beräumt wurde. Charakteristisch für das Umfeld ist der Wechsel von Einfamilienhausbebauung und großmaßstäblichen, in Grünflächen eingebetteten 8 bis 15-geschossigen Wohnungsbauten. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Reitanlage mit Stallungen, Longierhalle sowie Wohnhäusern.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Durch den Bau eines neuen Stadtquartiers wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen geleistet. Der Stadtrand wird städtebaulich durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau – unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets – arrondiert. Durch den Bebauungsplan 8-66 sind ein allgemeines Wohngebiet und eine große öffentliche Parkanlage mit einem Spielplatz festgesetzt. Eine 4-geschos-sige Bebauung schirmt das Gebiet im Norden und Osten (Übergang zur Bestandsbebauung) von Lärm ab. Im Gebietsinneren ist eine 4-geschossige, an Angerplätzen und am Knoten Buckower Damm / Gerlinger Straße eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen, eine 3-geschossige Bebauung am



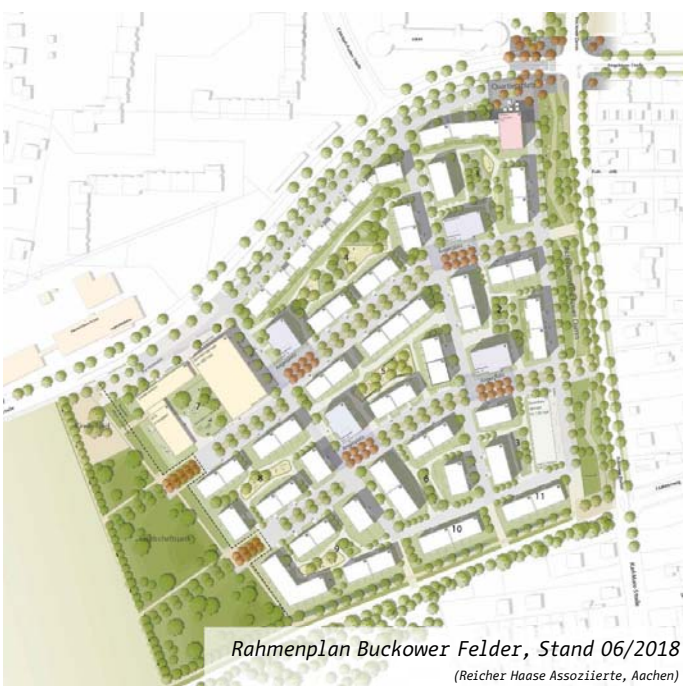
südlichen und westlichen Gebietsrand bildet den Übergang zum Landschaftsraum. Das Wohnungsneubauprojekt soll als attraktives und innovatives Wohnquartier entwickelt werden.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Stadtentwicklungsprojekt wird der Bau von rund 900 Wohnungen ermöglicht. Durch den Bebauungsplan ist gesichert, dass auf mindestens 30 Prozent der Geschossfläche förderbare Wohnungen entstehen. Gemäß Senatsbeschluss vom 27.03.2018 ist auf der Fläche ein kleiner MUF-Standort (Unterbringung von Geflüchteten) vorgesehen. Die entsprechenden Wohnungen sollen in das Quartier integriert werden. Darüber hinaus wurden rund 20% der Geschossfläche geeigneten, dem Gemeinwohl verpflichteten Dritten, insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften in Erbpacht angeboten. Durch ein Konzeptverfahren sind Ende April 2020 zwei gemeinwohlorientierte Partner ausgewählt worden. Im 2. Quartal 2021 sollen die Erbbaurechtsverträge notariell beurkundet worden sein.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gerlinger Straße und den Buckower Damm erschlossen. In beiden Straßen verkehren Buslinien der BVG. Durch die Sicherung einer neuen Buswendeschleife im Bebauungsplan an der Gerlinger Straße werden die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Buserschließung geschaffen. Die nächstgelegene U-Bahn-Station (U7) ist in etwa zehn Minuten mit dem Bus und dem Fahrrad erreichbar. Im Bedarfsplan



zum NVP 2019-2023 ist eine Straßenbahnstrecke mit weiterem Bedarf entlang des Buckower Damms (Johannisthaler Chaussee - Buckower Damm - Marienfelde Stadtrandsiedlung) sowie eine weitere vom S+U Hermannstraße bis nach Buckow Süd enthalten.

Das neue Quartier soll im Inneren autoarm sein. Oberirdische Stellplätze sind nur am Quartiersrand in zwei Quartiersgaragen, in den Privatstraßen oder als Sockelparken zulässig. Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Gebiet ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan begrenzt. Am Buckower Damm soll - unabhängig von der Entwicklung des Stadtquartiers - ein Zweirichtungsfahrradweg mit separatem Gehweg ausgebaut werden. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen eine Anpassung des Knotens am Buckower Damm / Gerlinger Straße. Die Anpassung des Knotens fällt in die Zuständigkeit des Bezirksamtes Neukölln.

1.5 Soziale Einrichtungen und Grünräume

Die Stadt und Land wird im Nordwesten des Plangebietes eine Kita für rd. 100 Kinder errichten, die für den aus dem Gebiet resultierenden Bedarf, aber auch darüber hinausgehende Bedarfe deckt.

Darüber hinaus soll im nordwestlichen Baufeld auf einer Teilfläche eine Jugendfreizeiteinrichtung integriert werden, die in Verantwortung des Bezirkes Neukölln betrieben wird.

Im Westen des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan eine Multifunktionsfläche (naturnahe öffentliche Grünfläche) gesichert. Neben der wohnungsnahen Erholungsfunktion, steht die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zur Verfügung. Sie dient auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen. Gesichert werden Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind auch oberhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Ergänzend ist über den städtebaulichen Vertrag die Erstellung eines innovativen Energiekonzeptes unter der Prämisse einer CO₂-armen Wärmeversorgung auferlegt worden. Die im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Landwirtschaftsfläche soll als artenreiche Frischweide entwickelt werden.

Vorgesehen ist ein innovatives Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser. Das Regenwasser von öffentlichen Straßen soll innerhalb des Gebietes zurückgehalten und

wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht werden. Hierzu dient neben Mulden im Straßenraum die Multifunktionsfläche im Westen des Plangebietes, in der das Wasser großflächig zurückgehalten wird. Bei der Dimensionierung wurden auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf diesen Grundstücken zurückgehalten und entsprechend den gesetzlichen Regelungen in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die Öffentlichkeit wurde aktiv in den bisherigen Prozess einbezogen, insbesondere durch folgende Veranstaltungen:

Mai 2015 - Informationsveranstaltung zum aktuellen Planungsstand, Übergang der Zuständigkeit auf die Hauptverwaltung

November 2015 - Bürgerwerkstatt mit den direkten Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Vertretern und Vertreterinnen der Bürgerinitiative

März 2016 - Informationsveranstaltung zum überarbeiteten Rahmenplan

August 2017 - Information der Öffentlichkeit über die Behördenbeteiligung

August 2017 - 1. Bürgerwerkstatt „Entwicklung der Buckower Felder zum Wohnstandort“ im Rahmen des Werkstattverfahren für einen Entwicklungsleitfaden (gemeinsam mit Stadt und Land)

Oktober 2017 - 2. Bürgerwerkstatt „Entwicklung der Buckower Felder zum Wohnstandort“ im Rahmen des Werkstattverfahren für einen Entwicklungsleitfaden (gemeinsam mit Stadt und Land)

Januar 2019 - Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung vor Ort

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren 8-66 ist abgeschlossen. Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan 8-66 im August 2019 trat auch der städtebauliche Vertrag in Kraft. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Stadt und Land ist seit April 2019 wirksam.

Für die Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur – Kita und Jugendfreizeiteinrichtung – sowie der Quartiersgarage als auch weiterer Sonderwohnformen im nordwestlichen Baufeld fand ein städtebauliches Vertiefungsverfahren zur Auswahl des mit der Generalplanung zu beauftragenden Büros statt. Die Stadt und Land Wohnbauten mbH hat für ein Baufeld mit rd. 170 WE im 1 Bauabschnitt einen Bauantrag beim Bezirksamt Neukölln Ende Januar 2021 eingereicht. Weitere Bauanträge stehen unmittelbar bevor.

Im Juni 2019 begann unter Federführung der Stadt und Land das Konzeptverfahren zur Vergabe von 20 % der Grundstücke im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Dritte. Ende Februar 2020 wurden von sechs Interessenten Konzepte für die drei Baufelder eingereicht. Die Konzepte wurden geprüft und zwei Interessenten Ende April 2020 als Partner zur Beteiligung am Bauvorhaben Buckower Felder ausgewählt. Die letzte Phase des Konzeptverfahrens ist mit der notariellen Beurkundung der Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Parallel werden die Planungen durch die ausgewählten gemeinwohlorientierten Dritten qualifiziert und die Bauanträge vorbereitet.

Mit dem abgeschlossen Rückbau des Tempohomes an Gerlinger Straße zum Ende des 3. Quartals 2020 stehen die Flächen für die Umsetzung entsprechend den Zielen des Bebauungsplans für eine artenreiche Frischweide (Landwirtschaftsfläche), eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz bzw. auch als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) zur Verfügung. Für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner wurden andere Unterbringungen gefunden, insbesondere in der Unterkunft Haarlemer Straße. Zum Teil konnten aufgrund aktiver Mitwirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Menschen mit besonderen sozialen Bindungen auch Unterkünfte bereitgestellt werden, die im bisherigen Umfeld liegen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Senatsbeschlusses – kleiner MUF-Standort Buckower Felder – ist zwischen der Stadt und Land Wohnbauten mbH und den beteiligten Behörden abgestimmt worden, dass das städtebauliche Ziel der Unterbringung der Geflüchteten in Wohnungen verteilt über das neue Stadtquartier, umgesetzt wird.

Mit Beginn des Jahres 2021 wurde die Sanierung/Umverlegung der Abwasserdruckleitung im Buckower

Damm durch die Berliner Wasserbetriebe weitestgehend abgeschlossen. Hiermit verbunden war auch der Einbau eines Wärmetauschers, der Abwasserwärme für eine CO₂-arme Wärmeversorgung im neuen Stadtquartier zur Verfügung stellt. Eine Klimaneutralität (bilanziell) u.a. mit Hilfe des Einsatzes von Solarenergie bei der Wärmeversorgung wird angestrebt.

Ende 2020 sind die ersten vorbereitenden Baumaßnahmen für die Tiefbauarbeiten erfolgt. Derzeit wird die Vorbereitung der Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen auf der Landwirtschaftsfläche in Form einer „artenreichen Frischweide“ abgestimmt.

Im 2. Quartal 2021 sollen die Tiefbauarbeiten und spätestens zum September 2021 die Hochbaumaßnahmen beginnen.



Bebauungsplan 8-66, festgesetzt am 07.08.2019

1.9 Klärungsbedarf

Das Projekt befindet sich in der Umsetzungsphase, so dass sich Klärungsbedarfe auf konkrete Umsetzungsfragen beziehen. Besondere übergeordnete Klärungsbedarfe bestehen nicht.