

## 6 - Das Neue Gartenfeld

### Spandau - Siemensstadt

#### Flächengröße

Ca. 59 ha

#### Eigentumsverhältnisse

überwiegend privat,

Gewobag Teil des Projektkonsortiums

#### Anzahl Wohneinheiten

Ca. 3.700

#### Baubeginn

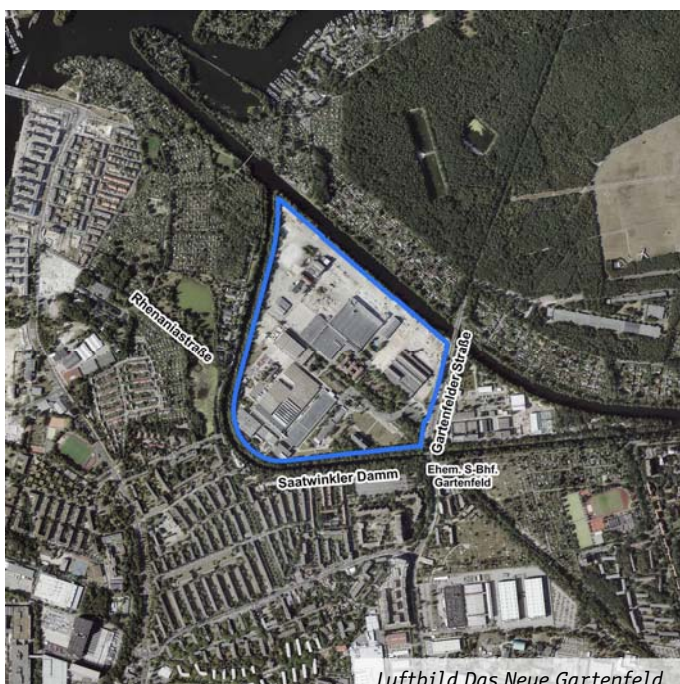
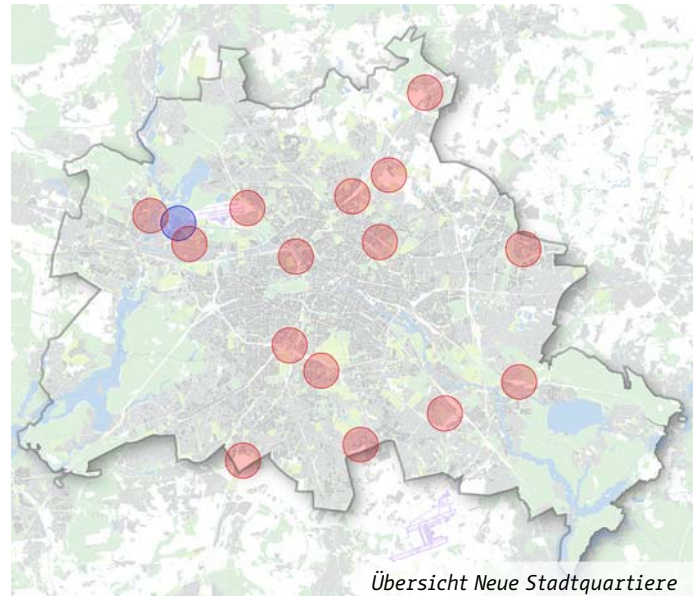
2022 geplant

#### Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche, gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsfläche (Kultur), übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148)).

#### Bebauungsplanverfahren

5-109 / Bezirk Spandau



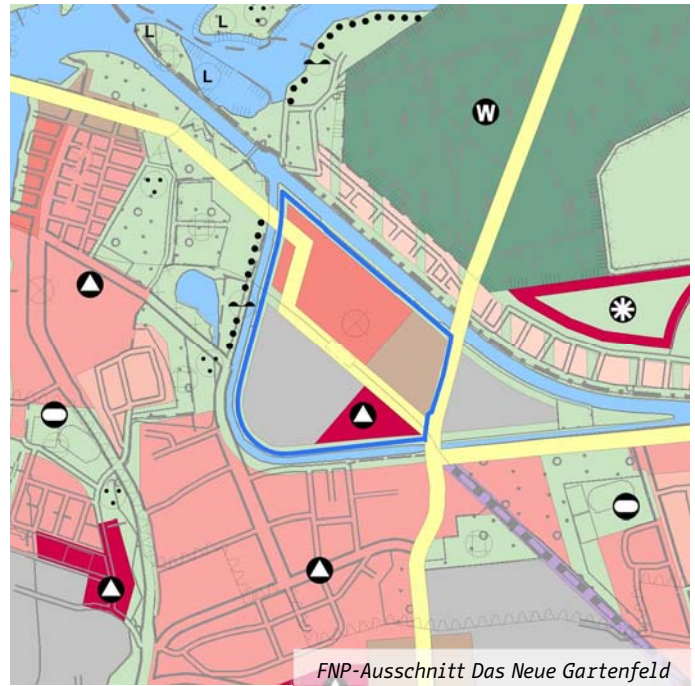
### 1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Insel Gartenfeld ist umgeben vom Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Norden und Osten sowie dem Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Süden und Westen. Nördlich und östlich der Kanäle befindet sich eine Kleinsiedlung bzw. Kleingartenanlage sowie die Jungfernheide und der ehemalige Flughafen Tegel. Südlich des Kanals ist eine städtebaulich durchmischte Struktur zu finden. Neben einigen Kleingartenanlagen und einigen Brachflächen bzw. unterausgenutzten Flächen (Parkplatz) grenzt der alte Spandauer Schifffahrtskanal an die inzwischen denkmalgeschützte ehemalige Reichsforschungssiedlung Haselhorst, eine Siedlung in Zeilenbauweise aus den 1930er Jahren. Unmittelbar südlich des alten Spandauer Schifffahrtskanals liegt der S-Bahnhof Gartenfeld, der Endbahnhof der ehemaligen Siemensbahn, auf der seit den 1980er Jahren der Betrieb ruht. Westlich des Kanals angrenzend befinden sich hochwertige Freiflächen (Erlenbruch und Rohrbruchwiesen, beides sind hochwertige Biber – Habitate) sowie in etwas weiterer Entfernung einige Kleingartenanlagen (Rohrbruchwiesen I – III) und die Wasserstadt Oberhavel. Die Rohrbruchwiesen sind Teil einer Altablagerung bzw. einer ehemaligen Hausmülldeponie.

### 1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Angesichts des Funktionsverlustes eines intensiv genutzten Industriestandortes der Firma Siemens ist das Potenzial gegeben, die nördliche Teilfläche in ein gemischt strukturiertes Wohngebiet zu transformieren und ein hochwertiges, autoarmes und innovatives Stadtquartier zu entwickeln. Die Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung im Südteil der Insel ist dafür eine Prämisse. Zudem wird die Planung eines Schulcampus angestrebt.

Für die Insel Gartenfeld liegt als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmenplan für ein neues Stadtquartier mit eigener Prägung vor. Er sieht einen zentralen Boulevard entlang der denkmalgeschützten und städtebaulich markanten Belgien-Halle vor, an dem die zentralen Funktionen (Schulcampus mit Kita- und Schuleinrichtungen, Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr, Mobility Hub, Einzelhandel etc.) konzentriert werden. Ziel ist auch, die öffentliche Zugänglichkeit der Kanalufer zu sichern. Die geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) wird südlich des Boulevards trassiert. Die Wohnquartiere werden sich vor allem



nordöstlich des Boulevards befinden. Der südwestliche Teil der Insel Gartenfeld soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Für die verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV / SPNV sowie zur Integration in ein Radwegenetz werden derzeit ressortübergreifend Konzepte abgestimmt. Ziel ist dabei die überörtliche Verbindung und damit der Anschluss des Quartiers an die Gesamtstadt. Dazu wird, entsprechend den FNP-Darstellungen, die Erschließung durch den Ausbau einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung und einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße jeweils mit Brückenschlag nach Westen in Richtung Wasserstadt Oberhavel erfolgen. Wegebeziehungen werden die öffentliche Zugänglichkeit der Kanalufer sichern.

### 1.3 Wohnungspolitische Ziele

Insgesamt sollen durch die Entwicklung des Stadtquartiers „Das Neue Gartenfeld“ ca. 3.700 neue Wohnungen entstehen. Zentraler Projektträger ist ein Konsortium, an dem neben einem Bauträger und Genossenschaften auch die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag beteiligt ist. Sie alleine plant etwa 1.200 Wohnungen in Gartenfeld zu realisieren. Südlich des Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals befindet sich Wohnungsbau in der Realisierungsphase sowie überwiegend kurz- bis mittelfristig aktivierbare Wohnungsbaupotenziale von zusammen mehr als 2.000 Wohneinheiten.

#### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Insel Gartenfeld wird derzeit nicht durch einen qualitativ hochwertigen und leistungsfähigen ÖPNV erschlossen. Eine leistungsstarke ÖPNV-Anbindung für das neue Stadtquartier mit ca. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem großflächigen Gewerbegebiet ist jedoch unabdingbar. Der nächstgelegene U-Bahnhof Paulsternstraße liegt, je nach Ausgangspunkt im Gebiet 1 bis 2 km entfernt. Straßenseitig besteht die Erschließung nur über die Gartenfelder Straße, die die Insel im Osten in Nord-Süd-Richtung kreuzt. Eine ÖPNV-/ Busanbindung ist deshalb im Südwesten der Insel Gartenfeld geplant. Die bisherigen Überlegungen und Abstimmungen zur Anbindung mit dem ÖPNV liegen dem Planungsprozess zugrunde. Dies gilt es bei einer Ausgestaltung von Planungen zur Siemensstadt<sup>2</sup> mit zu berücksichtigen.

Zukünftig bietet die Reaktivierung der Siemensbahn inkl. des Bahnhofs Gartenfeld eine verbesserte ÖPNV-Anbindung. Ein möglicher Halt auf der Insel Gartenfeld ist über den FNP gesichert. Zudem haben die Vorbereitungen für die Grundlagenuntersuchung der Straßenbahnneubaustrecke im Korridor zwischen Urban Tech Republic und Rathaus Spandau begonnen.

Die geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße, verbindet das neue Wohngebiet mit der Wasserstadt Oberhavel, den Ortsteilen Hakenfelde und Spandau und dient der Erschließung der Entwicklungen auf der Insel Gartenfeld.

Der geplante Verlauf der übergeordneten Hauptverkehrsstraße soll zwischen Gartenfelder Straße und

Daumstraße – und damit im Bereich der Insel Gartenfeld und in der westlichen Verlängerung über die Rhenaniastraße geführt werden. Ein Korridor von mindestens 29 m Breite als Verkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Fläche wird im Bereich der geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße freigehalten, um langfristig die gemeinsame Führung von Straßenbahn, MIV und Fahrradschnellweg zu ermöglichen.

#### 1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Es ist die Einrichtung eines Schulcampus mit einer Gemeinschaftsschule geplant. Dieser Campus wird auch den bestehenden Bedarf an Schulplätzen im weiteren Umfeld des Plangebiets abdecken.

Der Bedarf an Kitaplätzen soll im Plangebiet gedeckt werden.

#### 1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Auswirkungen der Planungen auf Erholung und Artenschutz, insbesondere auch im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung und der erforderlichen Anbindung an die Wasserstadt Oberhavel, sind im weiteren Planungsverfahren zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Altlastensituation im Plangebiet ist überwiegend bekannt und wird ebenfalls im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Schwerpunkt des erarbeiteten Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt u.a. wegen der Altlastensituation und der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Tegel auf der Reinigung und Aufbereitung anfallenden Niederschlagswassers und dem anschließenden Einsatz als Brauchwasser im Gebiet.



Rahmenplan Das Neue Gartenfeld (Stand 2016)

### **1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der formelle Beteiligungsschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Juni 2018 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des FNP.

### **1.8 Arbeitsstand und Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren wurde im September 2015 eingeleitet. Die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bereits erfolgt. Der nächste Verfahrensschritt ist die erneute TÖB-Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Sie ist für Sommer 2021 geplant.

Die Erarbeitung des Rahmenplans (Masterplan) fand im Sommer 2016 statt. In weiteren diskursiven Wettbewerbsverfahren wird der Rahmenplan im Detail konkretisiert und modifiziert.

Eine Weiterentwicklung des Rahmenplans und Erarbeitung einer quartierstypischen Architektursprache erfolgte im 1. Quartal des Jahres 2018. Die Lage und die Größe des Standortes der neuen Gemeinschaftsschule ist abgestimmt.

### **1.9 Klärungsbedarf**

Die enge Verflechtung einer Vielzahl von Fachplanungen ist für den zeitnahen Beginn der Baumaßnahmen für den Wohnungsbau eine Herausforderung.

Wesentlicher Klärungs- und Entscheidungsbedarf besteht weiterhin hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung insbesondere der Planung einer neuen Brücke über den Alten Berlin-Spandauer Schiffsfahrtskanal für die erforderliche Anbindung an die Wasserstadt Oberhavel. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf Erholung und Artenschutz zu prüfen.

Die Durchführung der erneuerten Trägerbeteiligung hat sich durch den weitergehenden Abstimmungsbedarf der zentralen Erschließungsfragen um 12 Monate verzögert.

Die Verkehrsplanung für Gartenfeld ist sehr komplex (Bau einer Brücke, einer Tramlinie, einer ÜHVSt und voraussichtlich eines Radschnellwegs). Im Bebauungsplanverfahren sind die entsprechenden Trassen freizuhalten. Ziel ist ein sparsamer und gestalterisch ansprechender Umgang mit den Flächen im Gebiet.