

5 - Wasserstadt Berlin-Oberhavel Spandau - Haselhorst/Hakenfelde

Flächengröße

ca. 206 ha

Eigentumsverhältnisse

privat und landeseigen (Gewobag und WBM)

Anzahl Wohneinheiten

bis 2016 ca. 4.250 WE , ab 2017 ca. 8.500 (Gesamt ca. 12.750 WE)

Baubeginn

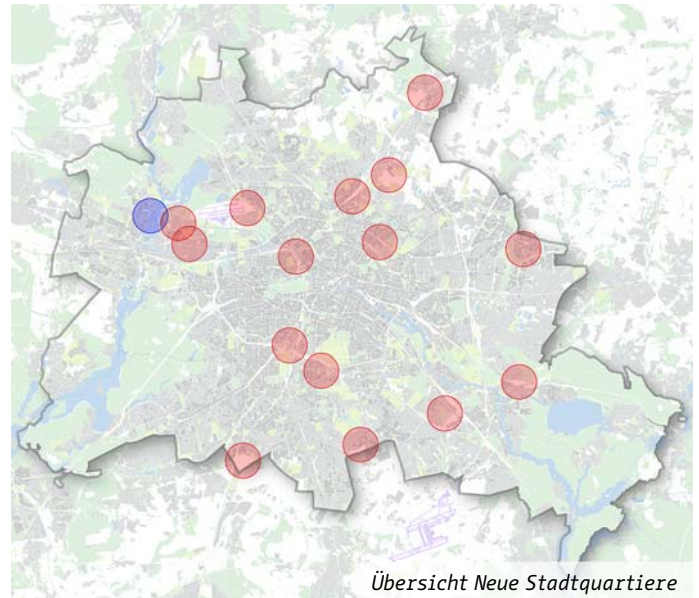
ab 1995 bzw. ab 2017

Flächennutzungsplan

Wohn- und gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsfläche, Gewerbeflächen, Grünflächen

Bebauungsplanverfahren

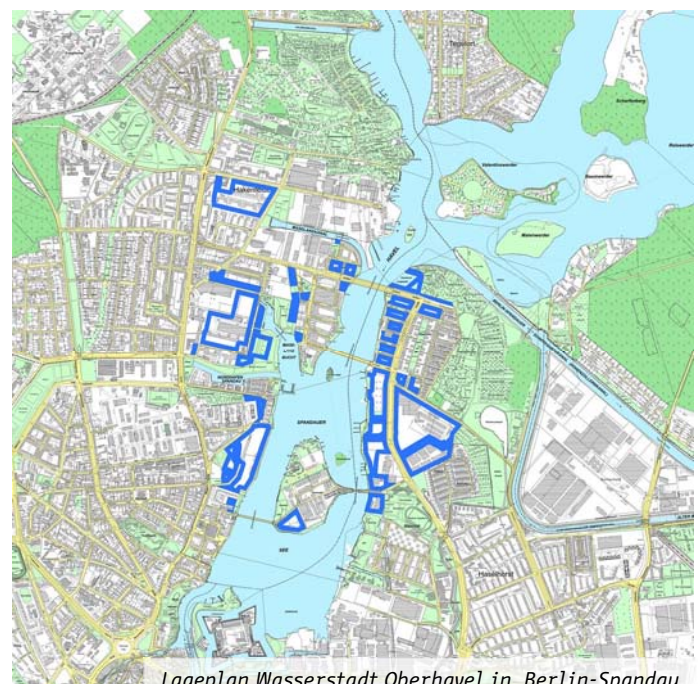
Bezirk Spandau, SenStadtWohn



Übersicht Neue Stadtquartiere



Luftbild Wasserstadt Oberhavel



Lageplan Wasserstadt Oberhavel in Berlin-Spandau

1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Konversion der ehemaligen Rüstungs- und Industriestandorte nördlich der Spandauer Altstadt, im Einzugsbereich der Havel um die Insel Eiswerder, zu einem neuen Stadtquartier ist seit Beginn der 90iger Jahre eines der bedeutendsten Berliner Entwicklungsprojekte. Damaliges Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel (WOH) war es, auf brachgefallenen und untergenutzten Gewerbe- und Industrieflächen ein lebendiges und hochverdichtetes neues Stadtquartier am Ufer des Spandauer Sees zu bauen. Bis Anfang der 2000er Jahre wurden bereits rd. 3.800 Wohnungen im Geschossbau errichtet, nach Abbruch dieser angefangenen Entwicklung wurden nachfolgend noch auf Teilflächen in den Quartieren Haveleck und Nordhafen eigentumsfähige Reihenhäuser realisiert. Ein großer Teil der Flächen blieb jedoch zunächst noch unbebaut.

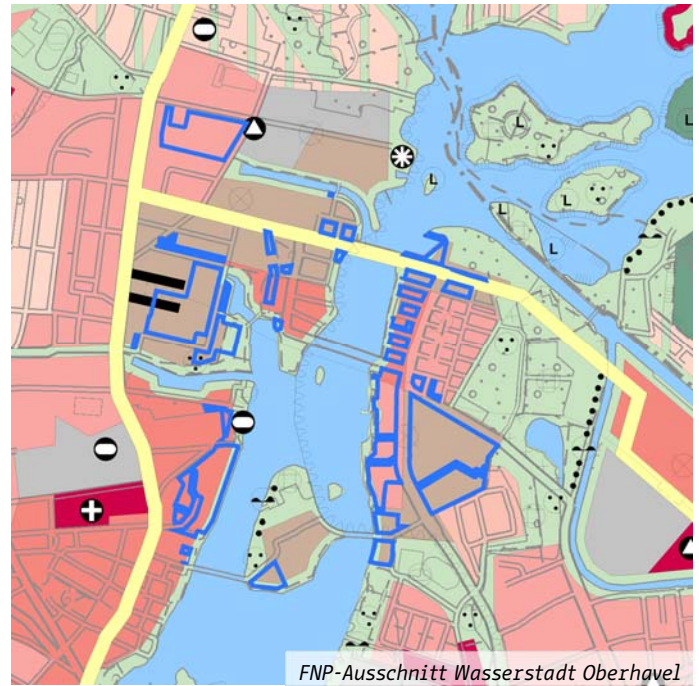
Die Konversion dieses ehemals weitgehend abgeschotteten Stadtgebietes rund um die Insel Eiswerder hat für den Spandauer Norden und Haselhorst bereits eine wesentliche Verbesserung der gesamten Stadt- und Freiraumqualität bewirkt. Durch die Bebauung der noch verfügbaren Bau- und Infrastrukturflächen wird diese Entwicklung jetzt fortgeführt und in den nächsten Jahren erfolgreich abgeschlossen. Der östliche Teil der WOH befindet sich von Norden aus bis zur Insel Eiswerder und im Verlauf der südlichen Fortführung der Dammstraße im Wasserschutzgebiet Tegel in der Schutzzone III B.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Durch die Konversion von (alt-) industriellen Standorten an der Spandauer Havel bietet sich die Chance, in unmittelbarer Wasserlage ein gemischt strukturiertes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil, Dienstleistungen, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur zu entwickeln.

Die geplante Mischung von Wohnen und Arbeiten ist in Korrespondenz zur Altstadt Spandau angelegt. Die Durchlässigkeit der städtebaulichen Strukturen und deren Orientierung zum Wasser schaffen neue Wohn- und Lebensqualitäten, die auch bestehende Quartiere in Haselhorst und der Spandauer Neustadt beleben und stärken.

Die seit 2014 wieder stark gestiegene Wohnungsnachfrage ist die zweite Chance, bei angepasstem Leitbild (Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Infrastruktur in adäquater Siedlungsdichte) die Realisierung der Wasserstadt Berlin-Oberhavel weiter voranzu-



treiben und zeitnah abzuschließen. Dabei können die bereits getätigten Vorleistungen in Erschließung, Altlastensanierung, Brückenbau und Schaffung eines durchgehenden Uferwegs entlang der Havel nachhaltig genutzt und aufgewertet werden.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Weiterbau der Wasserstadt Berlin-Oberhavel werden rund 8.500 weitere Wohnungen realisiert werden. Unter dem Label „Waterkant Berlin“ verfügen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) in der Wasserstadt noch über ein Flächenpotenzial für ca. 4.250 Wohnungen. Daneben können ebenfalls ca. 4.250 Wohnungen durch private Investoren entwickelt werden. Die landeseigenen WBG werden gemäß Kooperationsvereinbarung bis zu 50 % der Neubauwohnungen mietpreisreduziert anbieten. Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verbindlich angewandt. So ist gewährleistet, dass in der Wasserstadt Berlin-Oberhavel ein ausgewogenes Wohnungsangebot und damit eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entsteht.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Entwicklungsgebiet ist straßenseitig gut erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt derzeit noch ausschließlich über den Bus und die Andienung an den U-Bahnhof Haselhorst (U7) oder an den Bahnhof Spandau. Die Kapazitäten der Busanbindungen an die Altstadt Spandau sind ausgeschöpft. Um eine attraktive Erreich-

barkeit auch ohne MIV zu gewährleisten, ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz zu verbessern. Mögliche Entwicklungsperspektiven stellen die Trassenfreihaltungen auf der Wasserstadtbrücke bzw. in der Daumstraße für die Straßenbahn, die Flächenfreihaltung der S-Bahntrasse und eine qualitativ hochwertige Zubringeranbindung an die U-Bahnlinie U7 dar. Mit den Vorbereitungen für die Grundlagenuntersuchung der Straßenbahnneubaustrecke im Korridor zwischen Urban Tech Republic und Rathaus Spandau wurde begonnen. Die bisherigen Überlegungen zur Verkehrserschließung bedürfen einer Weiterentwicklung bei der Ausgestaltung der Planungen zu den benachbarten neuen Stadtquartieren Insel Gartenfeld und Siemensstadt².

Mit der vorgesehenen neuen Straßenverbindung über die Insel Gartenfeld, die das Rückgrat für das stark verbesserte Bussystem mit Anbindung an die S-Bahn wird, soll die Wasserstadt Berlin-Oberhavel mit den benachbarten Entwicklungsschwerpunkten im Osten eng verknüpft und über die reaktivierte Siemensbahn an die Gesamtstadt und andere Entwicklungsgebiete, wie z.B. die Urban Tech Republic und das Schumacher Quartier angebunden werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudien zu Radschnellverbindungen werden die Trassen 2.0 (Mitte-Tegel-Spandau) und 8.0 (Nonnendammallee) geprüft.

Das Wohnungsbauvorhaben „Waterkant Berlin“ der landeseigenen WBG (Gewobag und WBM) ist darüber hinaus Teil des praxisorientierten Forschungsprojektes Move Urban, das zeitnah zur Planung des Wohnungsbaus Vorschläge zur Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes im Quartier erarbeiten wird.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Der mit der fortschreitenden Wohnungsbautätigkeit verbundene wachsende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird planbegleitend angepasst und realisiert:

Im Quartier Haveleck ist bereits die zweite Kita realisiert worden, die Schaffung von weiteren Kita-Plätzen wurde vertraglich mit den Investoren vereinbart. Die Grundschule „An der Pulvermühle“ wurde bereits mit einem Modularen Ergänzungsbau (MEB) um mehr als einen Zug verstärkt.

Darüber hinaus steht im Quartier Maselake-Nord (Goltzstraße / Mertensstraße) der Neubau einer vierzügigen Grundschule mit Sonderpädagogischem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ und einer Sporthalle unmittelbar bevor. Die planungsrechtliche Sicherung eines erforderlichen Standorts für ein 4-zügiges Gymnasium im Quartier Salzhof (Daumstr. / Rhenaniastraße) wird im Bebauungsplan 5-98 vorangetrieben.

Die technische Infrastruktur für das Gesamtgebiet ist neu und ausreichend dimensioniert vorhanden.

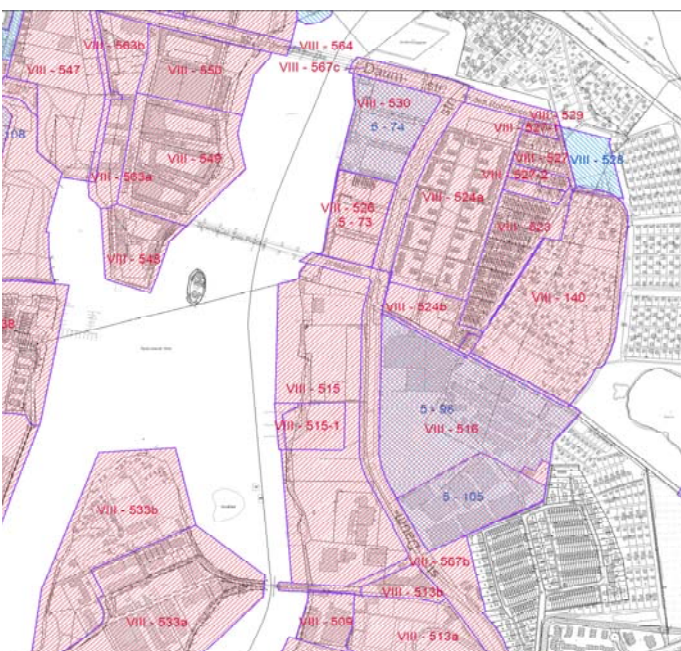
Zur weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Frei- und Grünflächen wird aktuell der Ankauf der Nordhälfte der Insel Eiswerder vorbereitet. Sie soll als öffentliche Parkanlage, Vereinsgelände und Kulturstandort gesichert werden.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Aufgrund der vorgefundenen Altlastensituation, der Berücksichtigung des Grundwasserschutzes aufgrund der Lage von erheblichen Teilflächen innerhalb eines Wasserschutzgebietes und deren Bewältigung ist die Regenwasserbehandlung von den Vorgaben der Wasserbehörde bestimmt.

Bei der Überplanung von bereits festgesetzten Bebauungsplänen werden in der Wasserstadt in der Regel keine weiterreichenden Regelungen zu Eingriffen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der verkehrlichen Verknüpfung der Wasserstadt Berlin-Oberhavel mit den östlich benachbarten Wohnungsneubauschwerpunkten gewinnt – in Bezug auf den Artenschutz – der Umgang mit dem Biber zunehmend an Bedeutung.



Übersicht Bebauungspläne Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Stand 03/2021

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und WBM informieren und beteiligen die Anwohnenden sowie Interessierte mittels Newsletter, Informationsveranstaltungen und Events (Grundsteinlegungen) regelmäßig über laufende und geplante Aktivitäten. So wurde die Bevölkerung sehr frühzeitig und noch vor der eigentlichen Sitzung des Preisgerichtes über die eingereichten Entwürfe zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren „Rhenaniastr.“ informiert und um Stellungnahme gebeten. Das daraus abgeleitete Meinungsbild ist anschließend in die Jurysitzung eingebracht worden.

Darüber hinaus rückt das Projekt Waterkant Berlin aufgrund der immensen Bautätigkeit zunehmend in die öffentliche Wahrnehmung und damit auch in die politische Diskussion.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Entwicklungsgebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel. Im Jahr 2012 wurde die Entwicklungsverordnung aufgehoben. Berlin brachte seit 2014 noch unbebaute landeseigene Grundstücke in die städtischen WBG Gewobag und WBM ein. In Hinblick auf die wohnungspolitischen Ziele erfolgen durch den Bezirk und den Senat kontinuierlich erforderliche Überarbeitungen bereits festgesetzter Bebauungspläne. Erste Projekte landeseigener Wohnungsbaugesellschaften sind im Haveleck in unmittelbarer Wasserlage bereits fertig gestellt und bezogen. Auch die privaten Investoren sind bereits überwiegend in der Bauphase und haben erste Wohnungsbauprojekte im Miet- und Eigentumsbereich realisiert.

1.9 Klärungsbedarf

Es bedarf mittel- bis langfristig einer - schienengebundenen - leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung der Wasserstadt in die Innenstadt sowie in das Spandauer Zentrum. Insbesondere bei der Trassenfindung bei einer Verlängerung der S-Bahn von Siemensstadt

bis auf die Westseite der Oberhavel besteht noch erheblicher Klärungsbedarf. Dieses Ziel ist Voraussetzung für den Erfolg eines angestrebten - autoarmen - Stadtquartiers.

Kurz- bis mittelfristig ist die schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des U-Bahnhofes Haselhorst mittels Bus und Rad zu gewährleisten. Dafür wird aktuell der Umsteigepunkt U-Bahnhof Haselhorst durch eine verbesserte Fuß- und Radwegeerreichbarkeit sowie durch den Bau eines Fahrradparkhauses baulich und räumlich aufgewertet. Zudem sind mehrere Jelbi-Stationen in der Wasserstadt Berlin-Oberhavel vorgesehen, die u.a. in der Daumstraße das Mobilitätsangebot wohnungsnah ergänzen.

Das von der BVG vorgelegte Beschleunigungskonzept sieht darüber hinaus für den Bus auch eine Anbindung über die Insel Gartenfeld an die Siemensbahn vor. Der hierfür erforderliche Brückenschlag über den Alten-Berliner-Spandauer-Schifffahrtskanal und die Ertüchtigung der Rhenaniastraße ist hierfür eine entscheidende Voraussetzung.

Die im Weiteren langfristig erforderliche übergeordnete Hauptverkehrsstraße zwischen Wasserstadtbrücke (Daumstraße) und Gartenfelder Straße wurde mit dem FNP-Änderungsverfahren 08/15 in Darstellung der nördlichen Lage bestätigt. Je nach Festlegung des konkreten Trassenverlaufs für MIV und Tram in den weiteren Untersuchungen werden hier einige Kleingärten tangiert werden. Der notwendige Umfang des Eingriffs ist in den nachfolgenden Planverfahren zu ermitteln und ggf. Vorsorge für einen Ersatz zu schaffen.

Es liegen Einträge im Bodenbelastungskataster vor, die das Plangebiet betreffen. Es handelt sich dabei um Altlastenstandorte mit überwiegend bekannten Schadenssituationen, die sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der in aktueller Bearbeitung bei der SenUVK befinden.