

# Rahmenplanung Karow, Pankow

## 3. Planungswerkstatt

15.06.2019



# Gliederung

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Prozess Rahmenplanung
3. Leitlinien für Karow
4. Rahmenplan Karow (Entwurf)
  - Städtebauliche Inhalte
  - Freiräumliche Inhalte
  - Verkehrliche Inhalte
5. Diskussion an den Tafeln

# Prozess Rahmenplanung

## Anstoß

2016 - Wohnbaukonzept Pankow

2017 - BVV Beschluss:

Priorität 1 - **Karow Süd**

Priorität 2 - **Am Teichberg**

2018 – 2019

Rahmenplanung Karow

## Vorbereitende Planung zur Aktivierung von drei Wohnbaupotenzialstandorten

- Bestandsanalyse & Stärken-Schwächen-Analyse
- Leitbildentwicklung
- Testentwürfe - Städtebauliche Vertiefungen (M 1:2.000)
- Rahmenplan (M 1:6.000)



# Prozess Rahmenplanung - Rahmenbedingung zur Beteiligung

## Rahmenbedingungen

### Bauen – Wohnen

- Bebauung Baufelder
- Verdichteter Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Doppelschulstandort / Kitas
- Großsportspielfeld

### Verkehr

- B2 Verbindungsstraße
- Turmbahnhof Karower Kreuz
- Busliniennetz, Tramtrassen
- Übergeordnete  
Radschnellverbindungen

### Freiraum

- Übergeordnete Grünzüge,  
Biotopverbundplanung

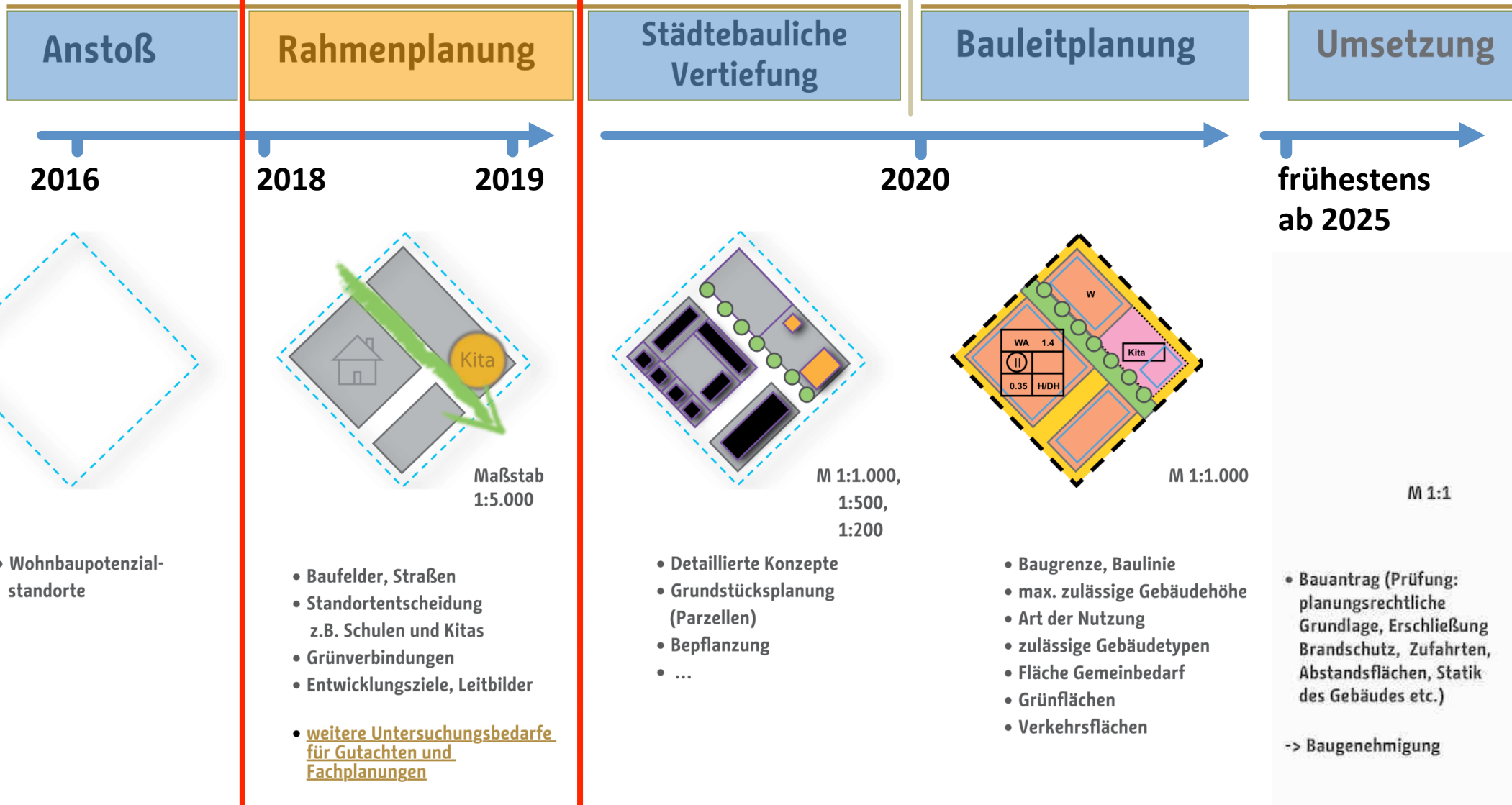
## Themen zur Mitgestaltung

- Entwicklungsziele & Leitlinien
- Priorisierung des Typologiemixes
- Weitere Typologievorschläge
- Best Practise Beispiele
- Städtebau
- Standortentscheidung
  
- Netzerweiterung auf den  
Wohnbaupotenzialflächen
- Radwegenetz, Fußwegenetz
- Quartiersgaragen
- Lage von Querungshilfen
- Mobilitätsangebote
  
- Freiraumverbindungen -  
Wegebeziehungen

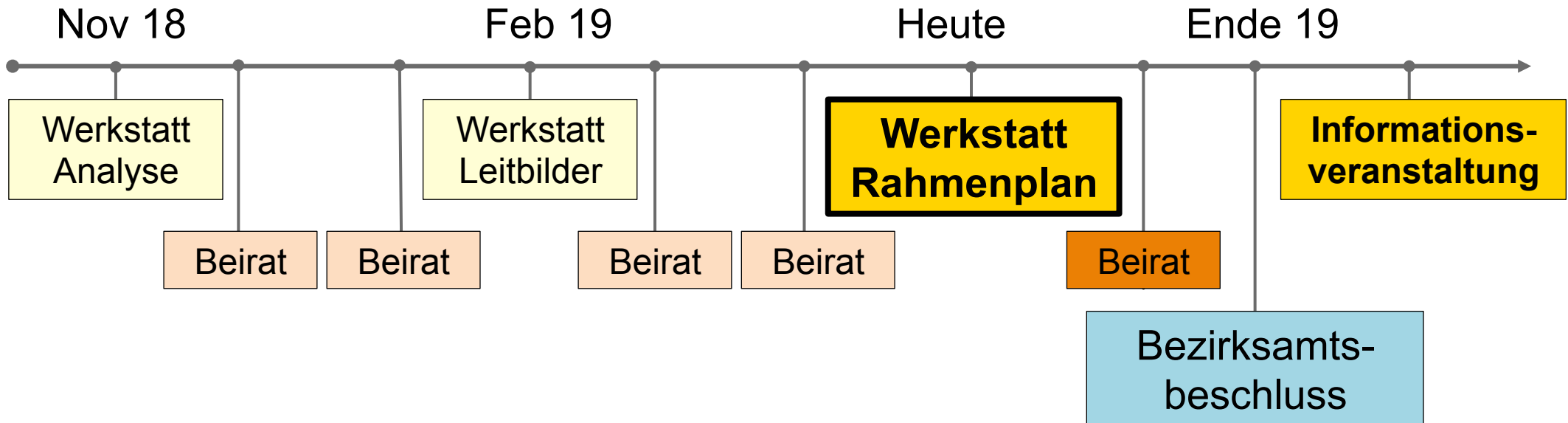
# Prozess Rahmenplanung – Gesamtprozess und Detailschärfe

## Vorplanung

## Verbindliche Planung



## Prozess Rahmenplanung - Beteiligung



### Bereits erfolgte Abstimmungen:

- Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Senatsverwaltung Verkehr (Buslinienerweiterung und Straßennetz)
- Eigentümer der Potenzialflächen

### Ausstehende Beteiligungsschritte:

- **Veranstaltung zum Nahverkehrsplan** in Vorbereitung (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz)
- **Werkstatt mit den Fachämtern**

## Leitlinien für Karow

### Städtebau – Wohnen und Arbeiten:

„Neubau als Mehrwert für alle Karower – Erhaltung der Kleinteiligkeit“

1. Treffpunkte und Orte des Austauschs:  
Soziale, gewerbliche und kulturelle Infrastruktur für ganz Karow
2. Karow bleibt schön und wird vielfältig!
3. Lernen von Alt-Karow

### Freiraum – Erleben und Erholen

4. Karow – Wohnen an der Landschaft
5. Die grünen und blauen Eigenarten Karows sichern und erlebbar machen!
6. Grünflächen qualifizieren und vernetzen

### Verkehr – Verbinden und Vernetzen:

„Verkehrslösungen vor Wohnungsneubau“

7. Grundlage der Entwicklung – ein Verkehrskonzept Karow
8. Autounabhängige Mobilität durch den Bezirk stärken

# Leitlinien für Karow

## Vorstellung Anwohnervertreter Beirat

# Rahmenplanung

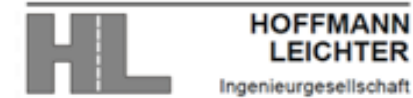
## Stadtplanung/Städtebau:

- **Stadt • Land • Fluss**  
Büro für Städtebau und Stadtplanung BDA SRL  
V.-Prof. Dipl.-Ing. Miller Stevens, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Barbara Horst, Architektin



## Verkehrsplanung:

- **HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**  
M.Sc. André Zimmermann, Verkehrsingenieur  
M.Sc. Kevin Seiler, Verkehrsingenieur



## Landschafts- und Freiraumplanung:

- **bgmr Landschaftsarchitekten GmbH**  
Dr.-Ing. Carlo W. Becker, Landschaftsarchitekt  
M.Sc. Sven Fassbender, Landschaftsarchitektur





Städtebau - Wohnen und Arbeiten

- Wohnfläche, GFZ bis 0,4 (Planungsabsicht FNP)
- 30 m Übergangsbereich Bestand - Neubau max. Geschossigkeit II+, GFZ bis 0,6
- Wohnfläche, GFZ bis 0,8 (Planungsabsicht FNP)
- Wohnfläche, GFZ bis 1,5 (Planungsabsicht FNP)
- Wohnfläche, GFZ über 1,5 (Planungsabsicht FNP)
- Gemeinbedarflichen Bestand und Planung
- Quartierskerne Bestand und Planung (Wohnen plus Einzelhandel, Dienstleistung u.a.)
- Standorte für soziale Infrastruktur Bestand / Planung: Kita, zFS, Nachbarschaftszentrum
- Denkmalbereich Ensemble, Straßensieger und Gewandflächen
- weitere Einzelbaudenkmäler
- Begrenzung Teilgebiete Wohnbaustandorte / Grenze Plangebiet
- sonstige Baufelder

Freiraum - Erleben und Erholen

- öffentliche Parkanlage
- naturnahe Park- und Offenlandschaft
- übergordnete / neue quartiersintime Freiraumverbindungen
- Flächen für Klein- und Gemeinschaftsgärten
- Kleingewässer und Feuchtgebiete
- Wald-Gehölzstrukturen
- Gewandflächen
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Gewässer/Gräben mit Uferbereichen/Böschungen
- besondere Freiraumangebote: Naturerfahrungsraum
- besondere Freiraumangebote: Spiel und Sport
- Allee Bestand / Planung
- Baumreihe / Baumpaket
- öffentliche Freiräume im Bestand
- Freizeit- und Erholungswege

Verkehr - Verbinden und Vernetzen

- S-Bahn Station mit Erreichbarkeitsradius 400 m und 1.000 m / geplanter S-RE-Bahnhof / Trassenverlauf
- Busliniennetz mit Haltestelle / mögliche Streckenerweiterung, r = 400 m
- übergordnetes Radrouthenetz (u.a. Panke Trail) mit möglichen Streckenerweiterungen
- quartiersinternes Radrouthenetz mit möglichen Streckenerweiterungen
- Bundesautobahn BAB 10
- Verbindungsstraße / geplante B2 - Anbindung
- Freihaltung FNP-Trasse

M 1 : 6.000



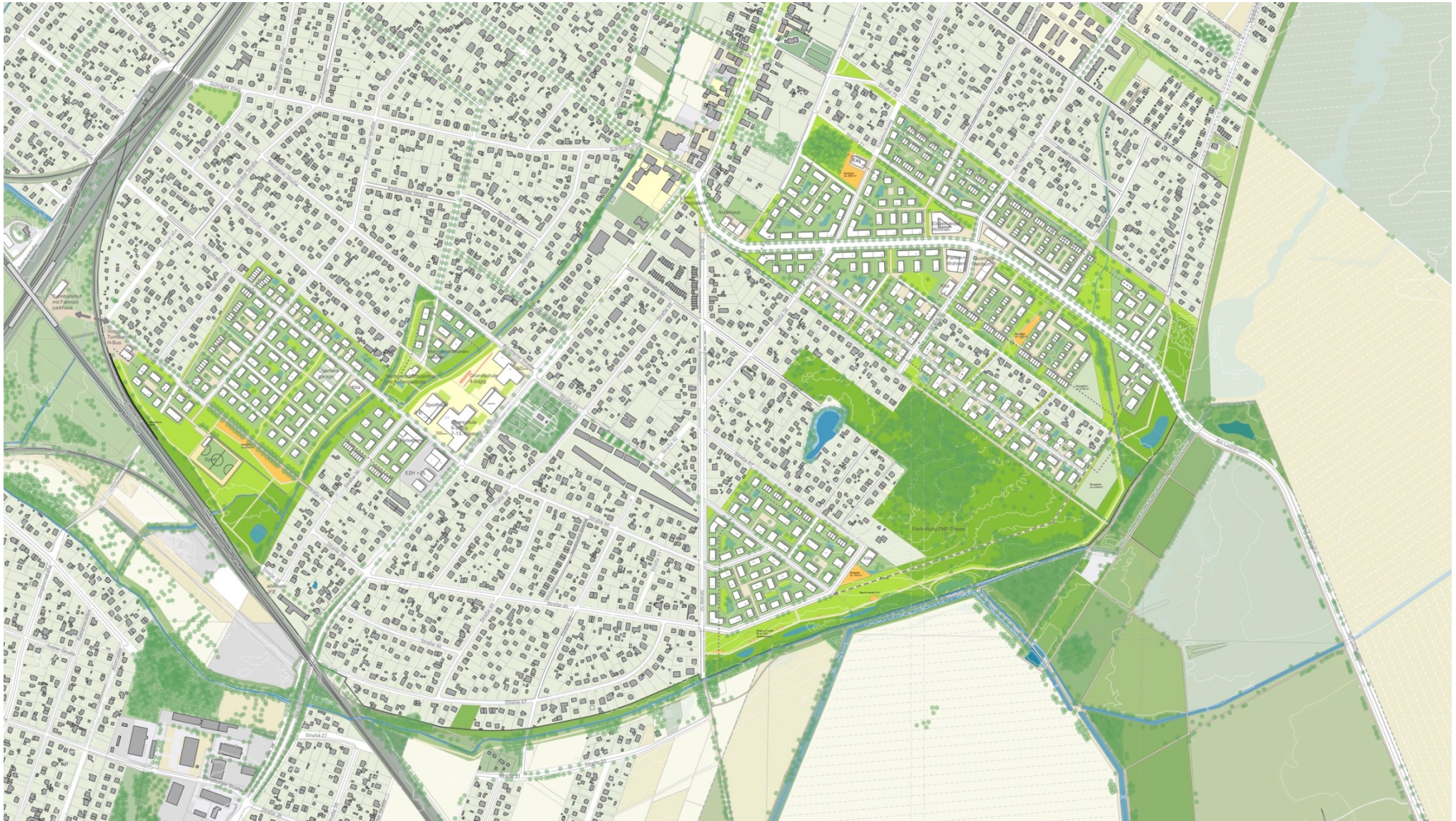
# ENTWURF

12. Juni 2019

# Städtebaulicher Testentwurf, Variante 1

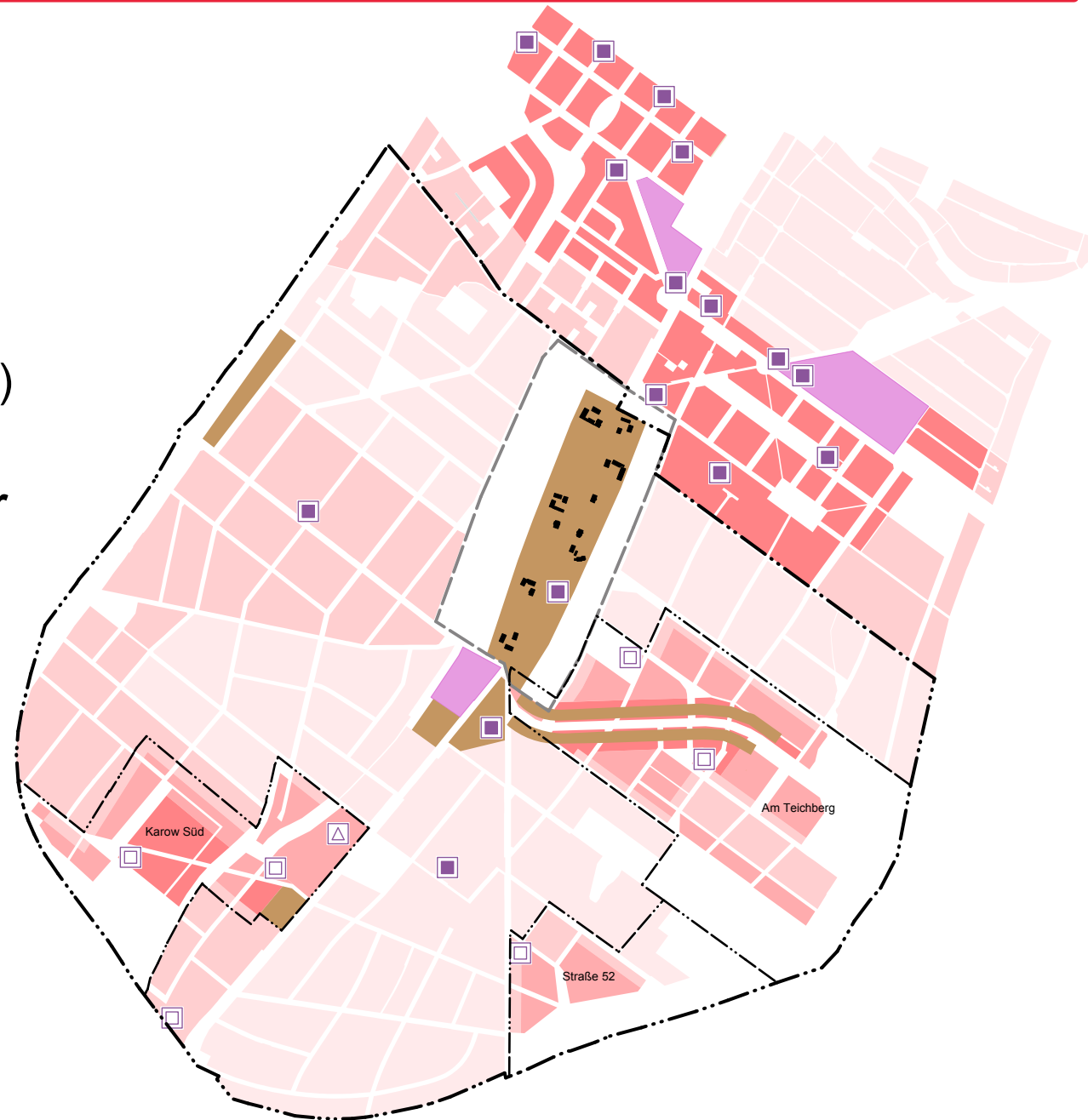


# Städtebaulicher Testentwurf, Variante 2



## Städtebauliche Inhalte

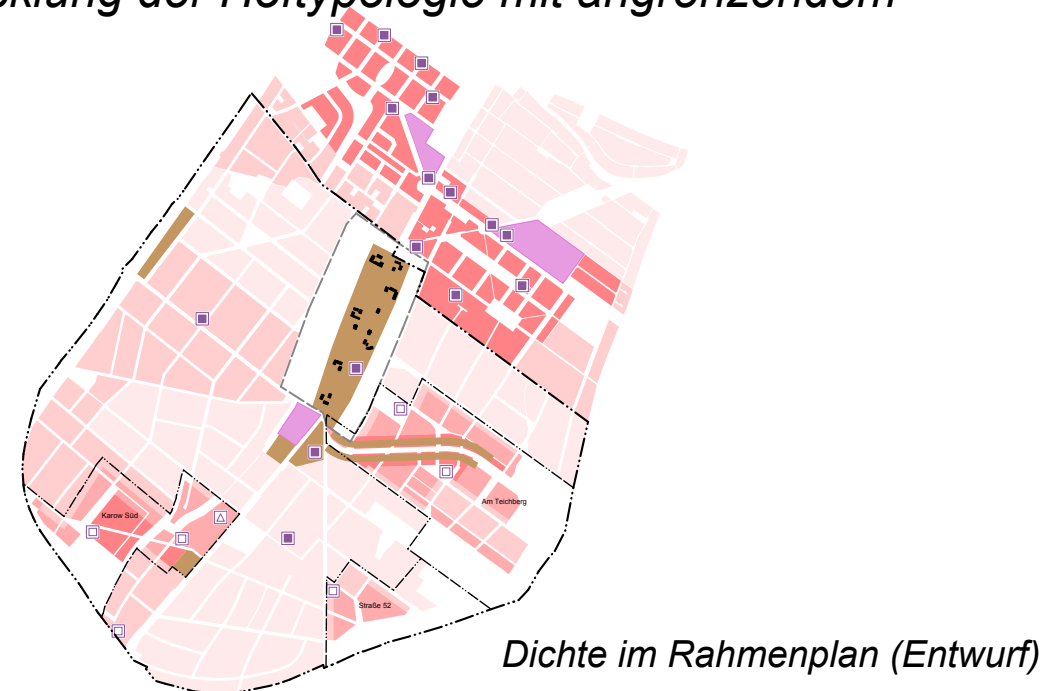
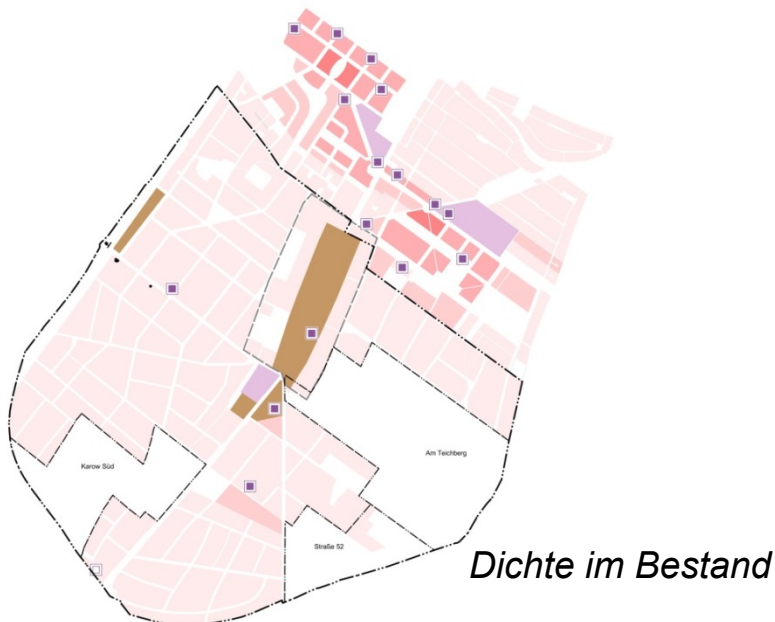
- **Wohnbauflächen** Planung  
(für Bestandsflächen  
entsprechend Flächennutzungs-  
plan von Berlin, Dichte W1 – W4)
- **Gemeinbedarfsflächen /  
Standorte Soziale Infrastruktur**  
Bestand (Kitas) und Planung
- **Quartierskerne**
- **Denkmalbereich**
- **30m Übergangsbereich**  
(max. Geschossigkeit von II+,  
GFZ 0,6) zwischen Bestands-  
gebäude und Neubau



## Städtebauliche Inhalte

### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

- 3a. *Ortsverträgliche, angemessene Bebauungsdichte und Geschossigkeit (u.a. offene Bauweise mit freistehenden Baukörpern und hohem Anteil umgebenden Grün, sensible Gestaltung in Übergangsbereiche zwischen Bestands- und Neubaugebieten, Umsetzung höherer Dichten in den inneren Bereichen der neuen Quartiere)*
- 3b. *Angebot kleinteiliger Nahversorgungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie) in Ergänzung des Angebots in Karow*
- 3c. *Erhalt des Dorfcharakters und Weiterentwicklung der Hoftypologie mit angrenzendem Gartenband*

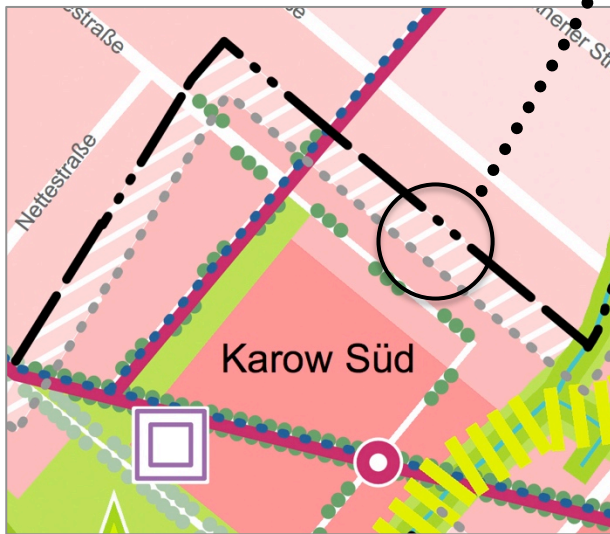


## Städtebauliche Inhalte - Übergangsbereiche

### Regelung für Übergangsbereiche – 30m:

- **Grün:** mit qualifizierten **Grünflächen** und **Landschaftsbändern** oder
- **Baulich:** mit einer niedrigeren **Geschossigkeit** der Baukörper (II+) und einer **Dichte** von max. GFZ 0,6

30 m, max. II+, GFZ 0,6

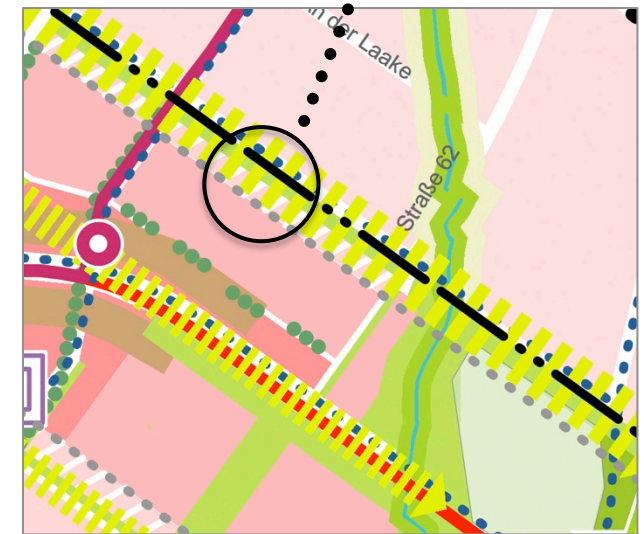


Teilgebiet / Karow Süd



Teilgebiet / Straße 52

30 m, Landschaftsband

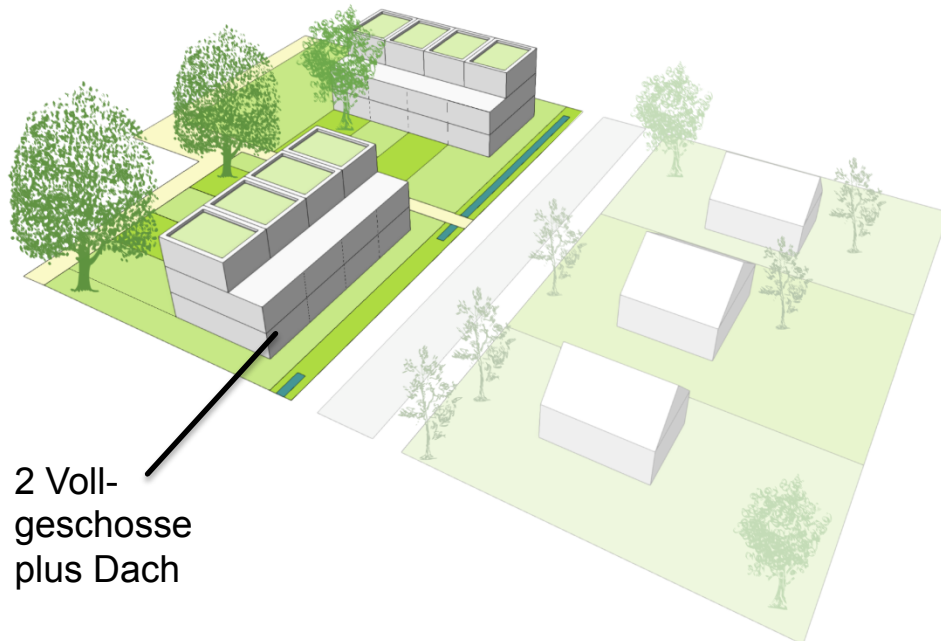


Teilgebiet / Am Teichberg

# Städtebauliche Inhalte - Übergangsbereiche

30 m Bebauungsstreifen entlang der Bestandsgebiete:

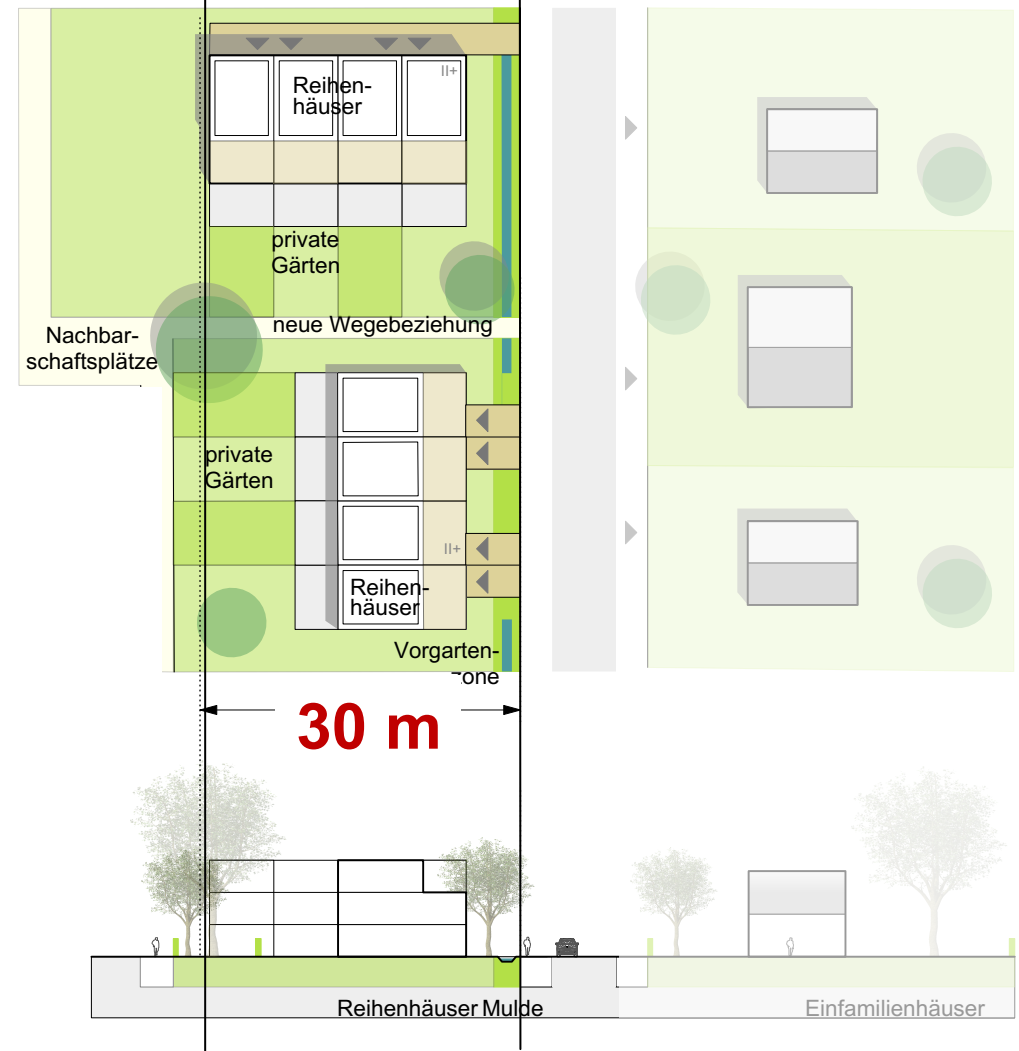
- max. Geschossigkeit von II+  
(2 Vollgeschosse plus Dach) und
- Dichte von max. GFZ 0,6



2 Voll-  
geschosse  
plus Dach

## Planung

### Übergangsbereich

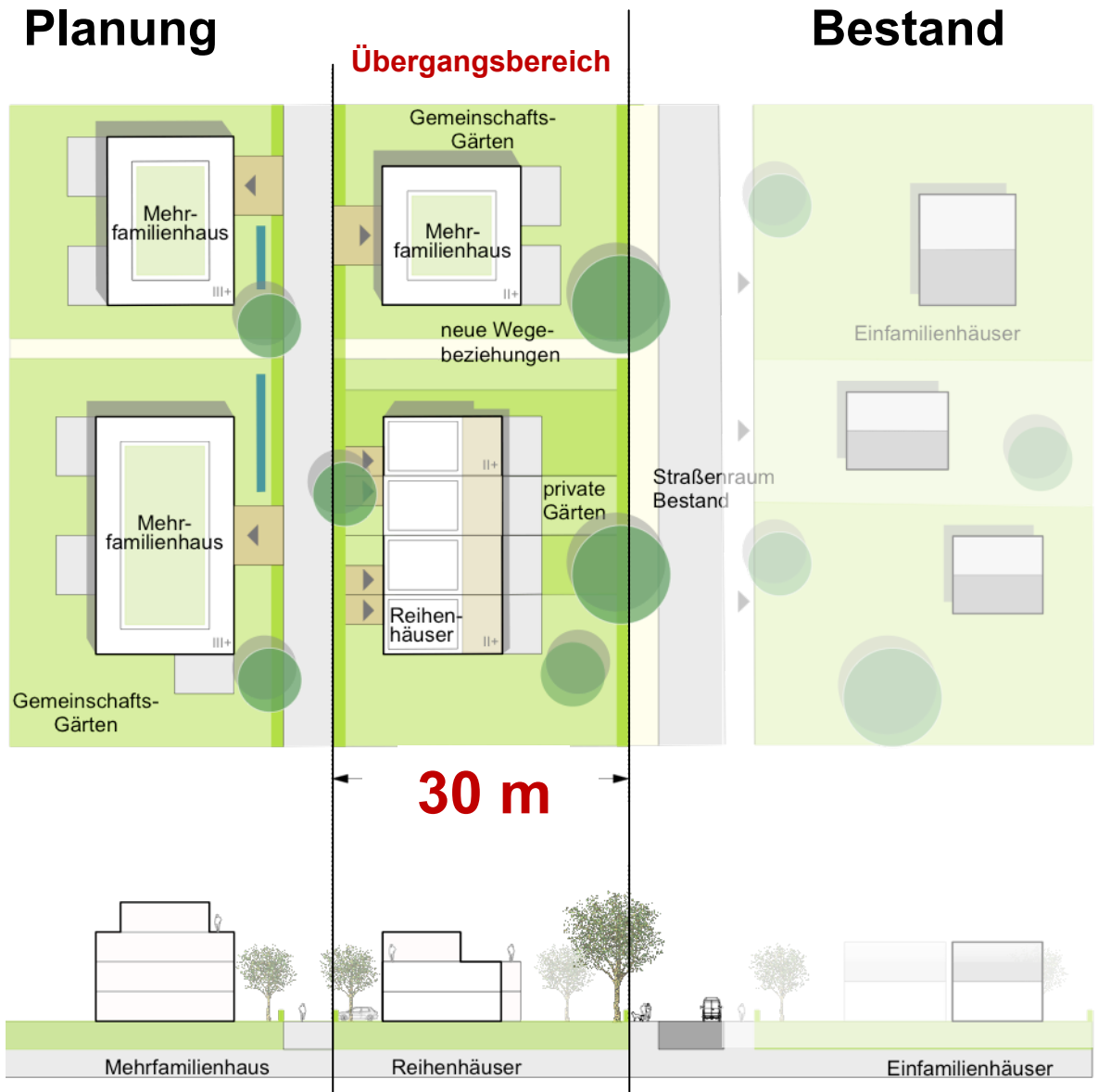


## Bestand

# Städtebauliche Inhalte - Übergangsbereiche

30 m Bebauungsstreifen entlang der Bestandsgebiete:

- max. Geschossigkeit von II+ (2 Vollgeschosse plus Dach) und Dichte von max. GFZ 0,6
- dahinter liegende Gebäude Höhenstaffelung III - IV+



# Städtebauliche Inhalte – Typologien und Dichten (Beispiele)

## A Dichtere Hofstruktur

Baufeldfläche 17.000 qm

Grundfläche 4.400 qm

Bruttogeschoßfläche (BGF)  
bei  $\varnothing$  3,5 Geschossen: 13.200 qm

ca. 132 WE

GFZ 0,78

Mischnutzung Wohnen, Arbeiten und kleinere  
Handwerksbetriebe an der B2-Anbindung



# Städtebauliche Inhalte – Typologien und Dichten (Beispiele)

## B Großer Wohnhof

Baufeldfläche 23.850 qm

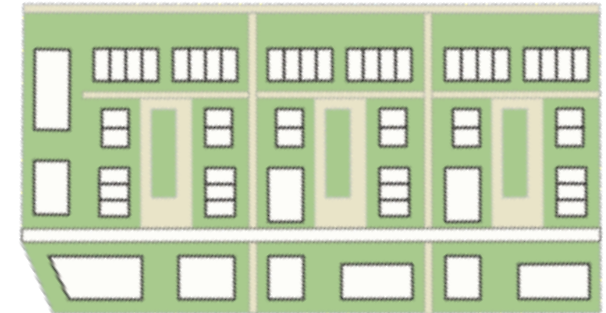
Grundfläche 6.460 qm

Bruttogeschoßfläche (BGF)  
bei  $\varnothing$  3 Geschossen: 19.380 qm

ca. 194 WE

GFZ 0,81

Nachbarschaft um einen grünen Platz mit  
Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau



## Städtebauliche Inhalte – Typologien und Dichten (Beispiele)

### C Kleiner Wohnhof

Baufeldfläche 23.360 qm

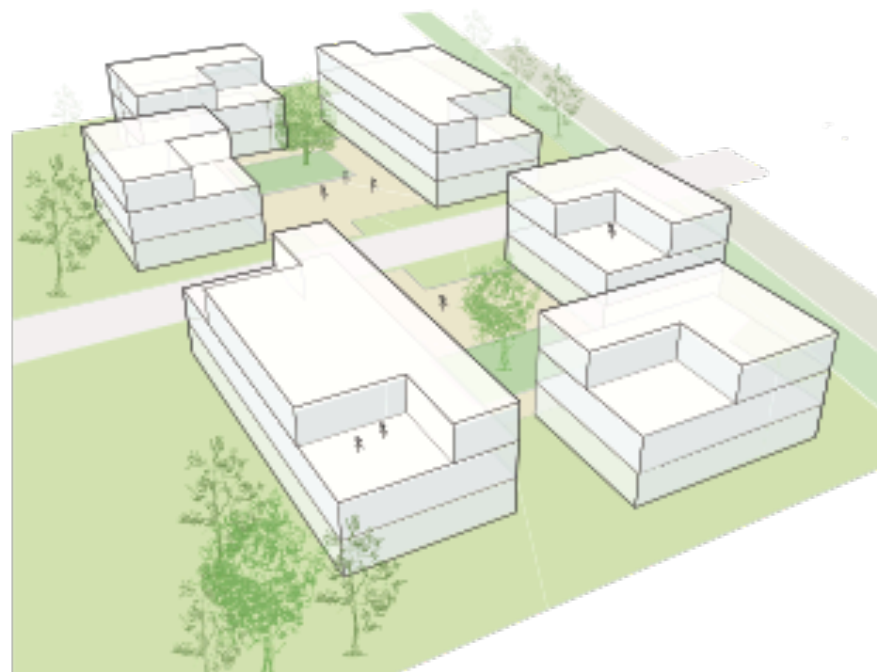
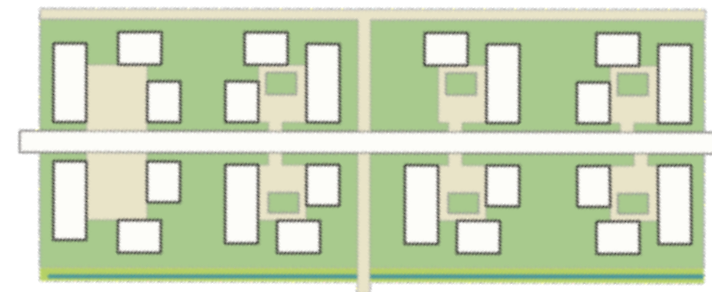
Grundfläche 6.430 qm

Bruttogeschoßfläche (BGF)  
bei  $\varnothing$  3,5 Geschossen: 22.505 qm

ca. 225 WE

GFZ 0,96

Kleiner Wohnhof z.B. für Mehrgenerationen-  
wohnen oder Baugruppen



## Städtebauliche Inhalte – Typologien und Dichten (Beispiele)

### D Mehrfamilienhäuser

Baufeldfläche 14.700 qm

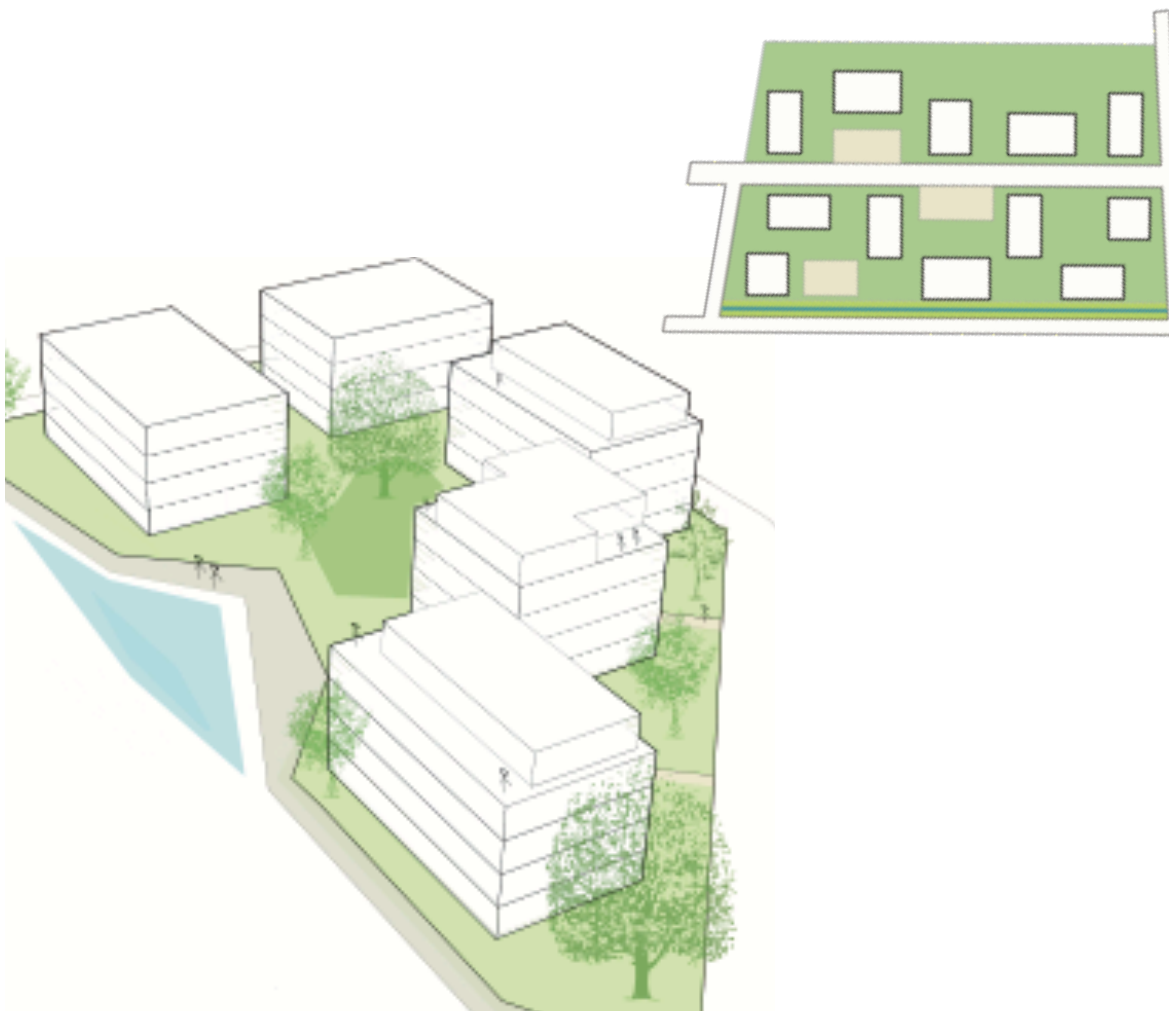
Grundfläche 3.970 qm

Bruttogeschoßfläche (BGF)  
bei  $\varnothing$  4 Geschossen: 15.880 qm

ca. 158 WE

GFZ 1,08

Gruppierung von Mehrfamilienhäusern  
im Landschaftsraum



# Städtebauliche Inhalte – Soziale Infrastruktur: Doppelschulstandort

## Verabredungen aus dem Beteiligungsprozess u.a.:

- 1a. Schaffung neuer und Qualifizierung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schule, Kita, Nachbarschaftszentrum, Jugendfreizeitstätte) sowie Auswahl der Standorte im Einklang mit künftiger Verkehrslösung

### Doppelschulstandort

(Grundschule und Integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe oder Gemeinschaftsschule)



# Städtebauliche Inhalte – Soziale Infrastruktur: Kitas, Jugendfreizeitstätte

## Verabredungen aus dem Beteiligungsprozess u.a.:

- 1a. Schaffung neuer und Qualifizierung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schule, Kita, Nachbarschaftszentrum, Jugendfreizeitstätte) sowie Auswahl der Standorte im Einklang mit künftiger Verkehrslösung

Standorte für **vier Kitas** und einer **Jugendfreizeitstätte** innerhalb der neuen Quartiere (Verifizierung Standorte in Abhängigkeit von städtebaulichen Entwürfen zu einem späteren Zeitpunkt)



## Freiräumliche Inhalte

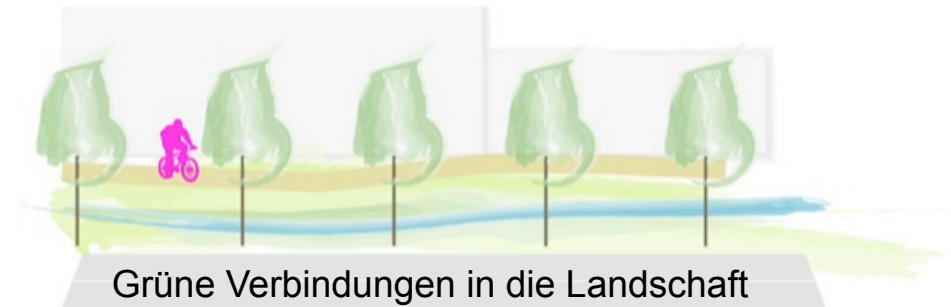
- **Grüne Bänder** durchziehen die neuen Quartiere und verbinden sie mit der Landschaft
- Entwicklung eines **starken grünen Bandes** entlang der Laake als Übergang zur umliegenden Landschaft
- Weiterentwicklung des **bestehenden Grabensystems**
- **Vielfältige Angebote** wie Sport- und Spielplätze, Naturerfahrung, Gemeinschaftsgärten, Hundefreilaufgebiete
- **Erhalt bestehender Strukturen** wie Allee (Straße 10) in Karow Süd sowie Anreicherung durch neue Straßenbäume etc.



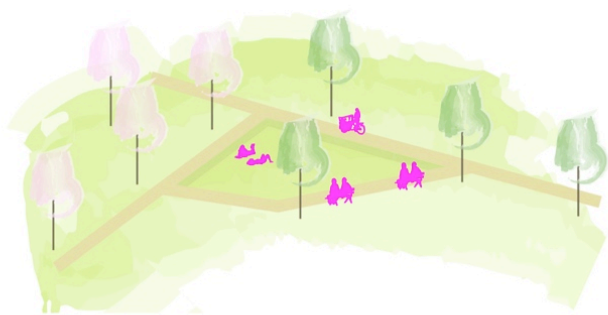
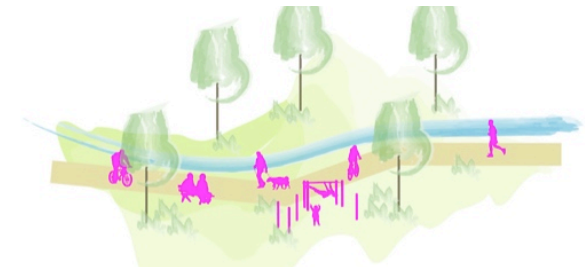
# Freiräumliche Inhalte - Versorgung mit öffentlichen Freiräumen / Spielplätzen

## Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

- 4a. Quartier mit starkem Landschaftsbezug
- 5f. Schaffung vielfältiger Freiflächen
- 6a. Ausbau qualifizierter Freiräume und zukunftsorientierter Spielplätze
- 6c. Neue Wohnquartiere mit hohem Grünflächenfaktor



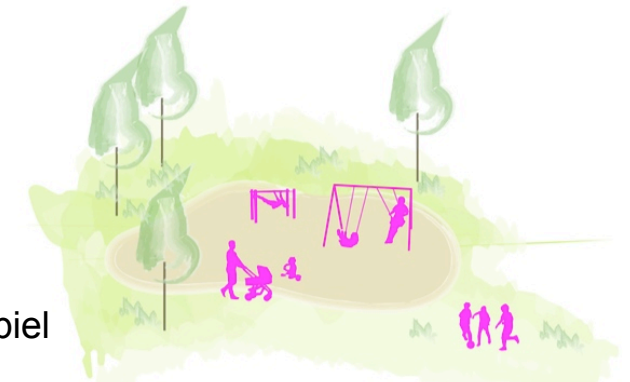
Grüne Erholungs- und Aktivwege entlang der Gräben



Grünflächen und Parks

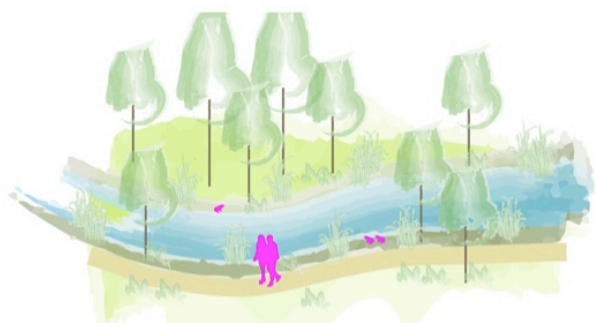


Sport



Spiel

## Freiräumliche Inhalte - Schutz und Entwicklung des Gewässer- und Grabensystems, Umgang mit Vernässungsbereichen / Schichtenwasser



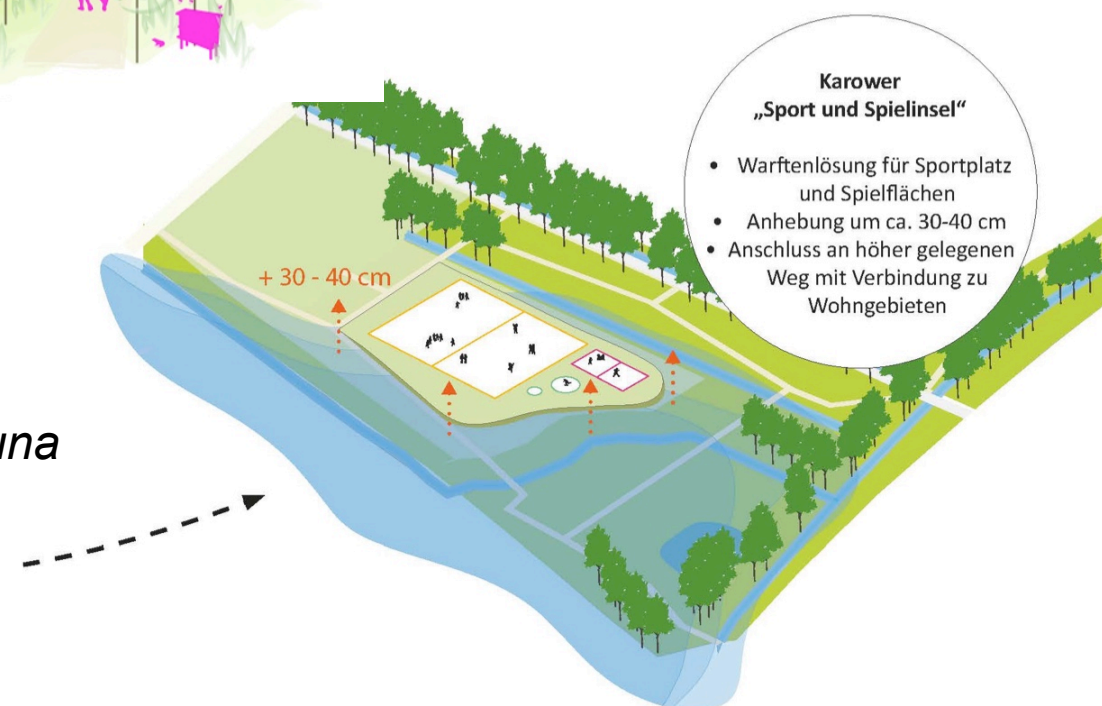
Naturnahe Wasserlandschaften entlang der Laake



Naturerfahrungsraum

### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

- 5a. *Erhalt und Qualifizierung der Wasserläufe*
- 5b. *Schaffung von Naturerfahrungsräumen*
- 5d. *Erhalt von Schutzräumen für Flora und Fauna*
- 5f. *Schaffung vielfältiger Freiflächen*



# Freiräumliche Inhalte - Regenwassermanagement: Abflusslose Siedlungsgebiete

## Verabredungen aus der Beteiligung

u.a.:

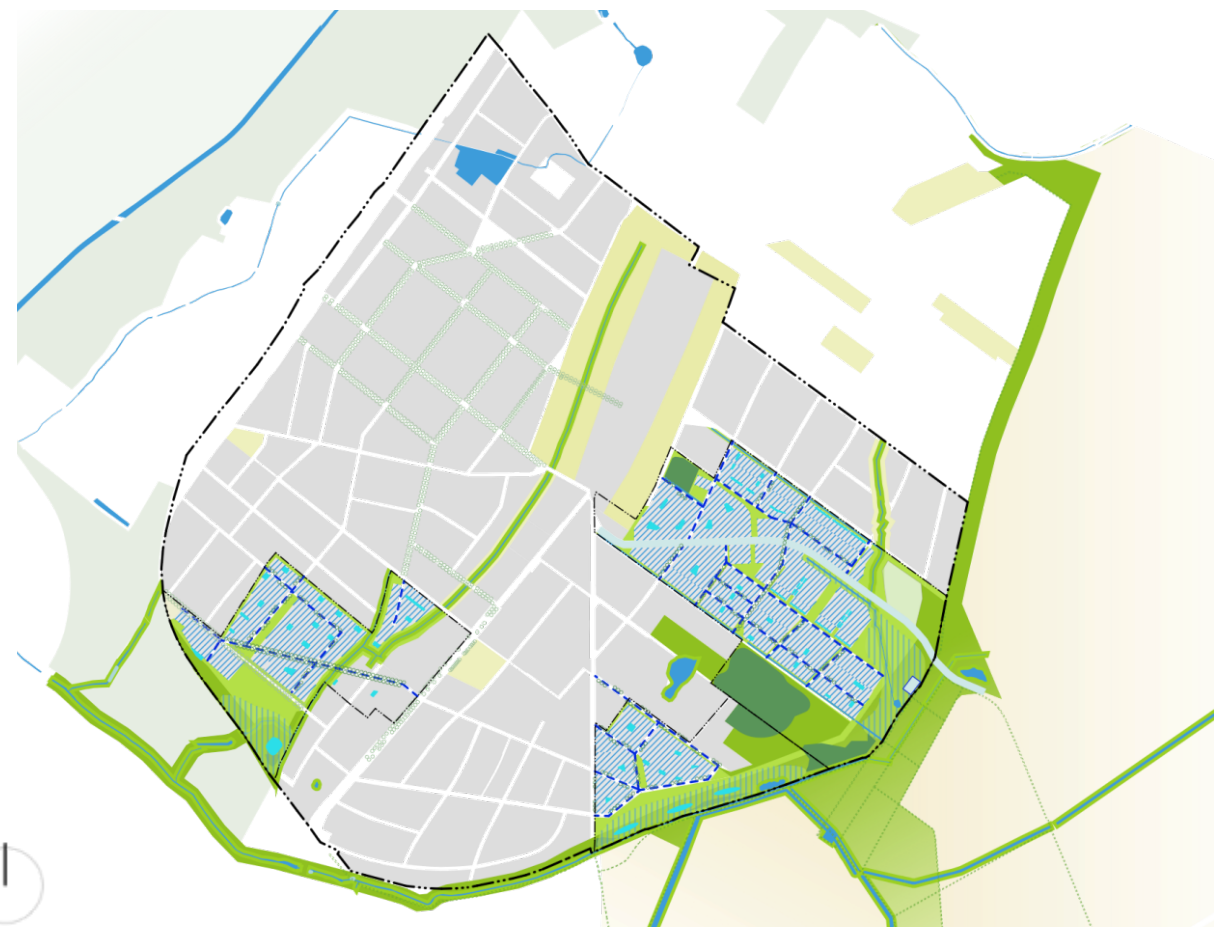
- 5e. Erstellung eines hydrologischen Gutachtens sowie eines Leitplans zum Umgang mit Regen- und Schichtenwasser in jedem Teilgebiet

### Freiraum - Konzept Regenwasserbewirtschaftung

- öffentliche Parkanlage
- naturnahe Park- und Offenlandschaft
- Gewässer/Gräben mit Uferbereichen/Böschungen
- Kleingewässer Bestand
- Wohnbauflächen mit dezentraler Mulden-Rigolen-Entwässerung
- Grünflächen mit Weiland (Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung)

- Wohngebietsstraßen mit dezentraler Mulden-Rigolen-Entwässerung
- Übergeordnete Straße mit eigenen Entwässerungsanlagen
- Gepflanztes Regenrückhaltebecken  
Nachrichtliche Übernahme Planfeststellungsverfahren B2 Anbindung U 18, Anlage\_GP-2\_D-LP
- Ergänzende Maßnahmen:
  - Blaugüne Dächer
  - Bäume mit hoher Verdunstungsrate
- Grenze Plangebiet

M 1 : 6.000



## Freiräumliche Inhalte - Hundefreilaufgebiete



Hundefreilaufgebiet



**Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:**  
**5g. Schaffung von Hundefreilaufgebieten**



## Freiräumliche Inhalte - Kleingärten



Kleingärten

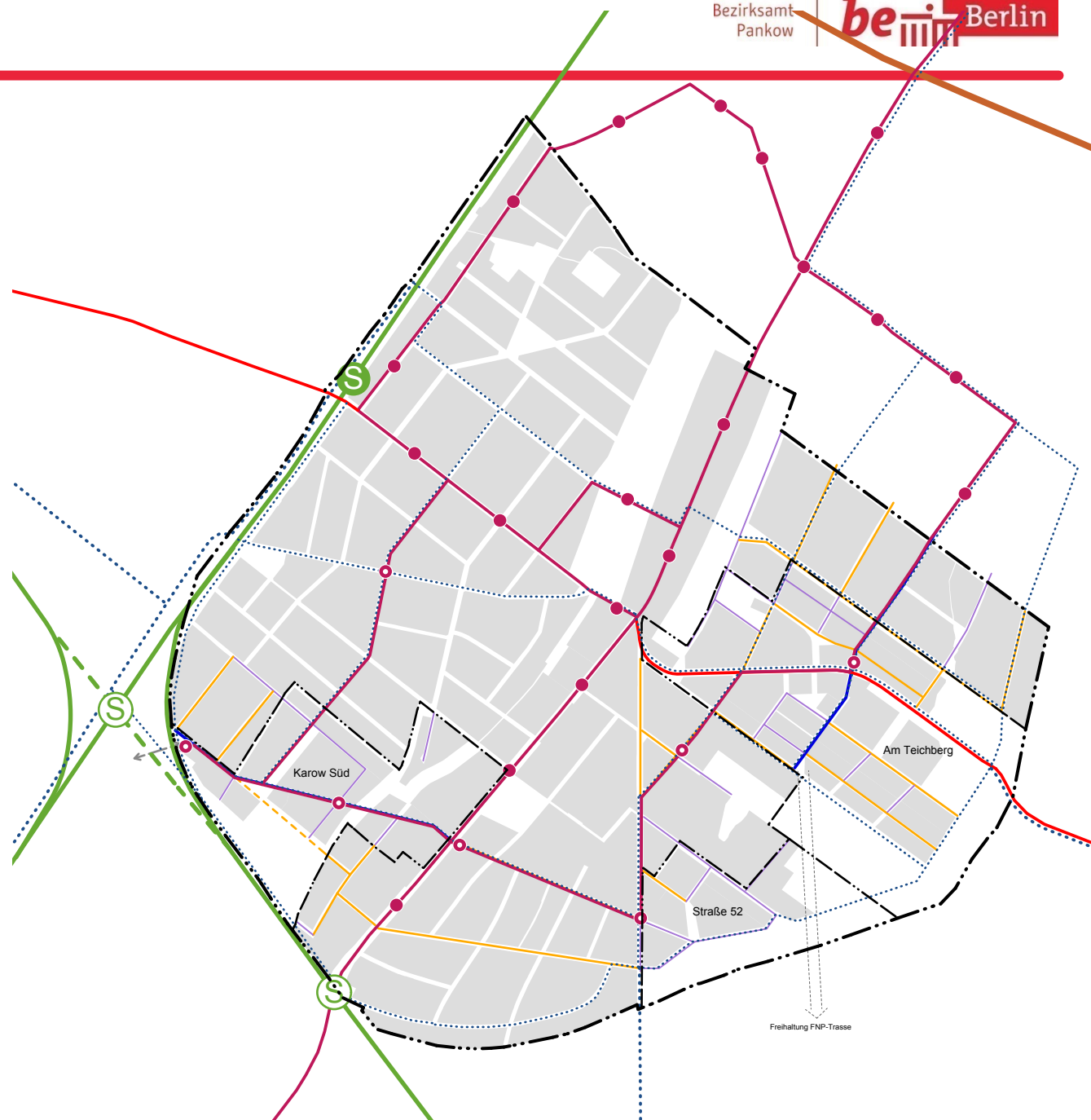
### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

- 6e. Integration von Ersatzflächen für bestehende Kleingärten im Freiraum (z.B. Gemeinschaftsgärten)



## Verkehrliche Inhalte

- **S-Bahn Stationen** (Bestand und Planung), Trassenverlauf
- **Busliniennetz** (Bestand und mögliche Streckenerweiterung)
- **Radroutennetz** (Bestand und mögliche Streckenerweiterung)
- **Straßennetz** (Bundesautobahn, Verbindungsstraßen/ B2-Anbindung, Sammelstraßen, Wohnstraßen und Wohnwege (Bestand und Planung))
- Freihaltung **FNP-Trasse**



# Verkehrliche Inhalte - Übergeordnete Verkehrsplanungen

## Grundlage der Entwicklung: ein Verkehrskonzept Karow

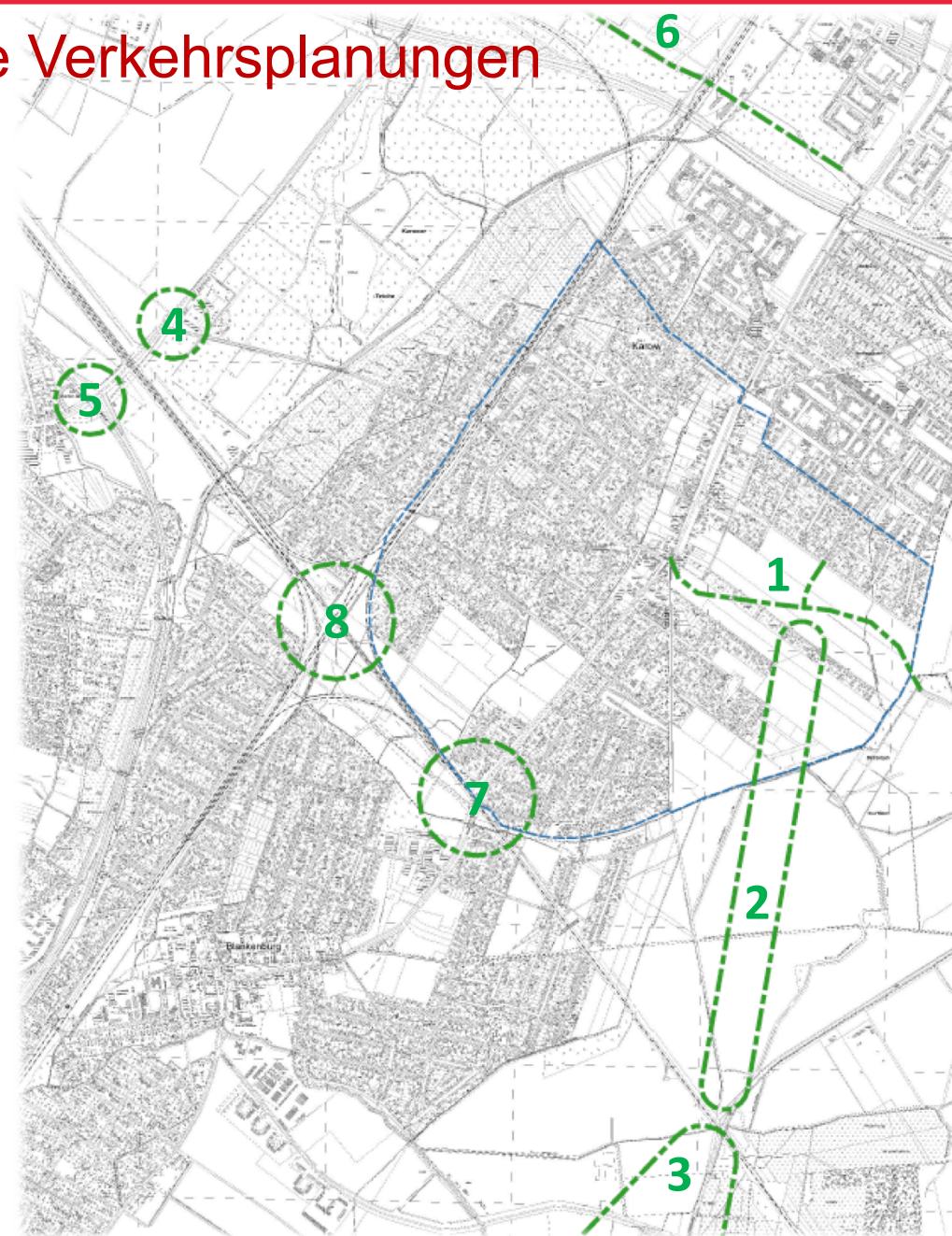
### *Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:*

- 7a. Ausbau des ÖPNV mit Vorrang vor Erweiterung des Straßennetzes*
- 7b. Entwicklung von Lösungen für den ÖPNV durch ergebnisoffene Diskussion aller Optionen*
- 7c. Umsetzung Turmbahnhof als S- und Regionalbahnhof; Park und Ride (P+R) im Umland (Empfehlungen des Beirats)*
- 7d. Schaffung von Mobilitätsangeboten*
- 7e. Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung und Erstellung Mobilitätskonzept*

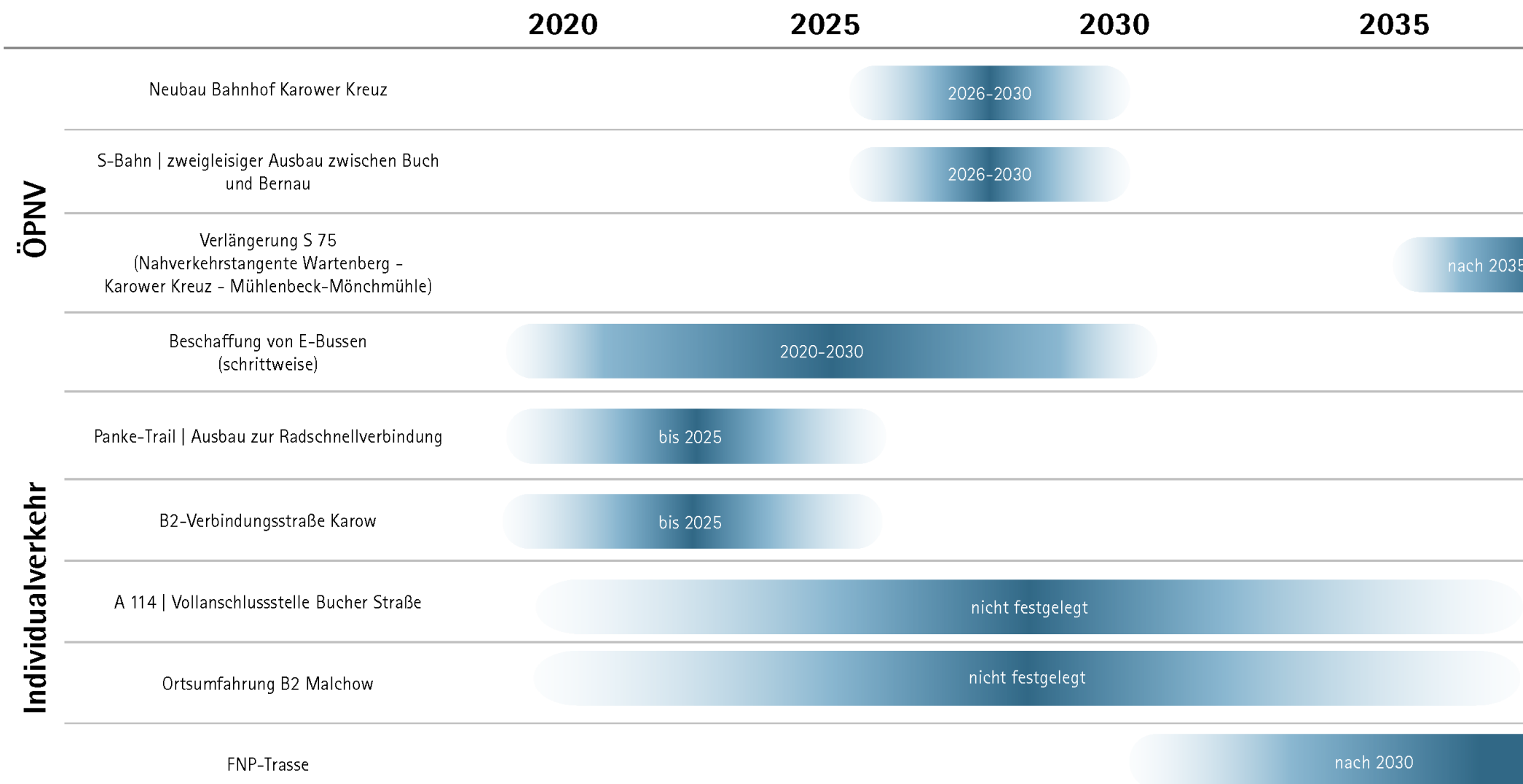
## Veranstaltung zum übergeordneten Verkehr im NO-Raum durch SenUVK in Vorbereitung

## Verkehrliche Inhalte - Übergeordnete Verkehrsplanungen

- (1) B2-Verbindungsstraße
- (2) FNP-Trasse
- (3) Ortsumfahrung Malchow
- (4) Ausbau KP Bucher Str. / Pankgrafenstr.  
→ sollte im Rahmen der AS Bucher Str. mit untersucht werden
- (5) Ausbau Autobahnanschluss Bucher Str.
- (6) Verlängerung Max-Burghardt-Str.
- (7) S-Bahnhof Sellheimbrücke
- (8) Turmbahnhof Karower Kreuz



# Verkehrliche Inhalte - Übergeordnete Verkehrsplanungen



# Verkehrliche Inhalte - Übergeordnete Verkehrsplanungen

## weitere in Planung befindliche Maßnahmen

### S-Bahn

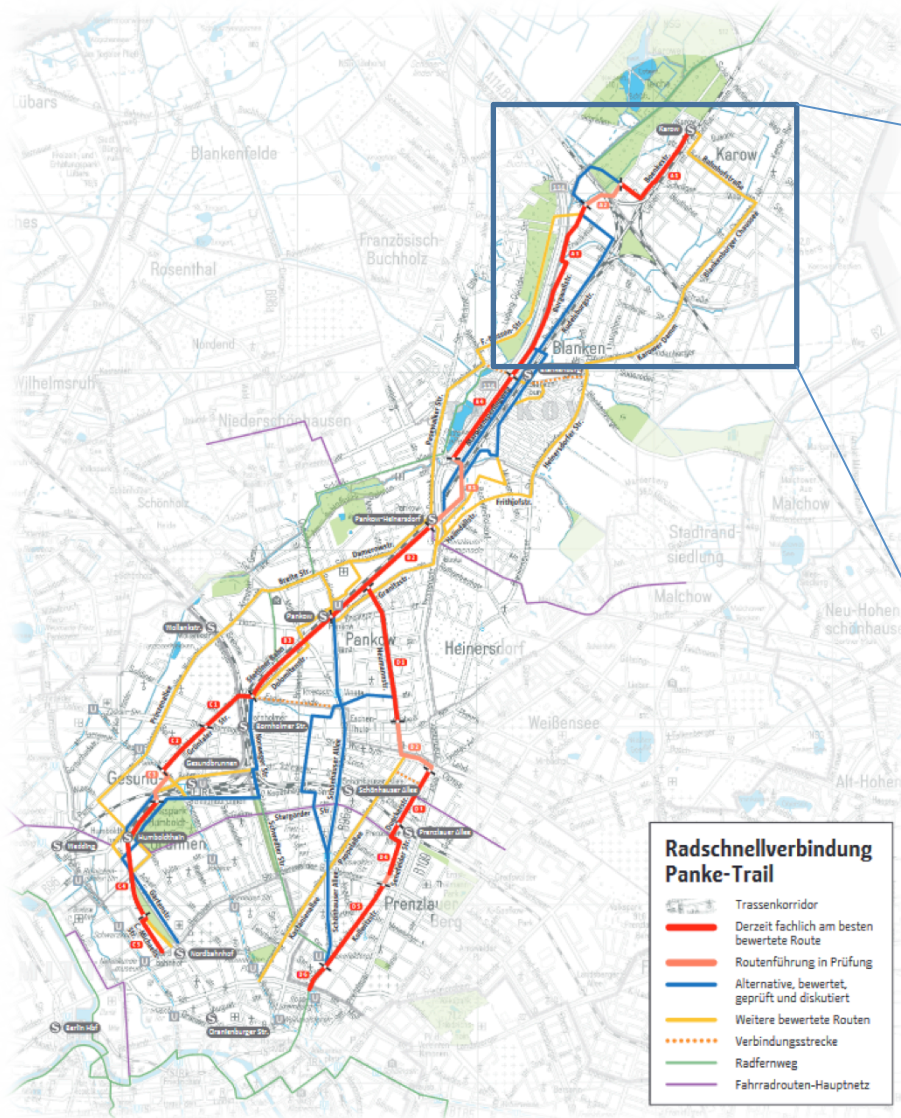
- Erhöhung der Zuglänge auf der **Linie S8** zwischen Blankenburg und Wildau von 4- auf 6-Wagenzüge
- Erhöhung der Zuglänge der Tageszuggruppe der **Linie S2** (Buch - Lichtenrade) von 6- auf 8- Wagenzüge
- Führung einer zusätzlichen **S-Bahn-Zuggruppe** von/nach Buch (Erhöhung des S-Bahntakts)
- Prüfung eines **zweigleisigen Ausbaus** der S-Bahnstrecke nach Bernau

### Bus

- Untersuchungen für die Einführung neuer Metrobuslinien von Buch über Karow bis zur Osloer Straße (2020)

# Verkehrliche Inhalte - Fahrradwegenetz

## Radschnellverbindung Panke-Trail



InfraVelo | Planung: Arbeitsgemeinschaft Vössing & Lindschulte

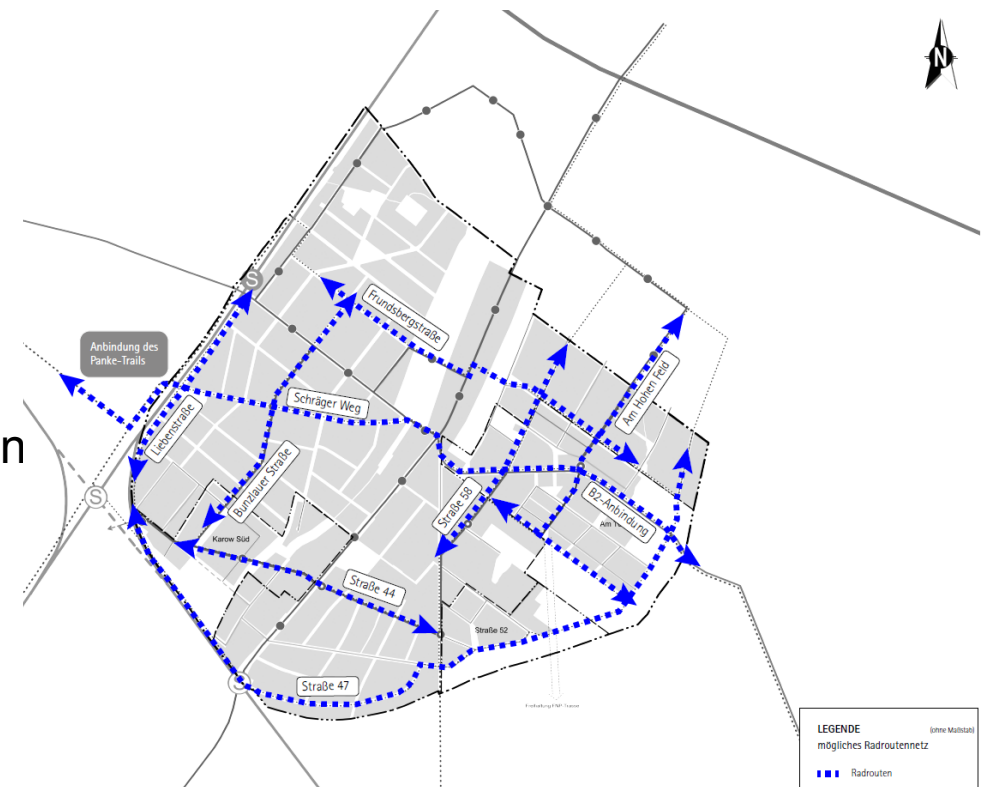
## Verkehrliche Inhalte - Fahrradwegenetz

### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

8a. *Qualifizierung und Ausbau der Fahrradverkehrswege sowohl innerhalb Karows als auch Anbindung an übergeordnete Radwege*



- Ausweisung empfohlener Routen in Karow abseits der Hauptverkehrsstraßen
- Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit einzelner Straßenzüge
- Anbindung Bhf. Karower Kreuz
- Sichere Abstellmöglichkeiten an den Bahnhöfen
- Möglichst direkte Anbindung des Panke-Trails

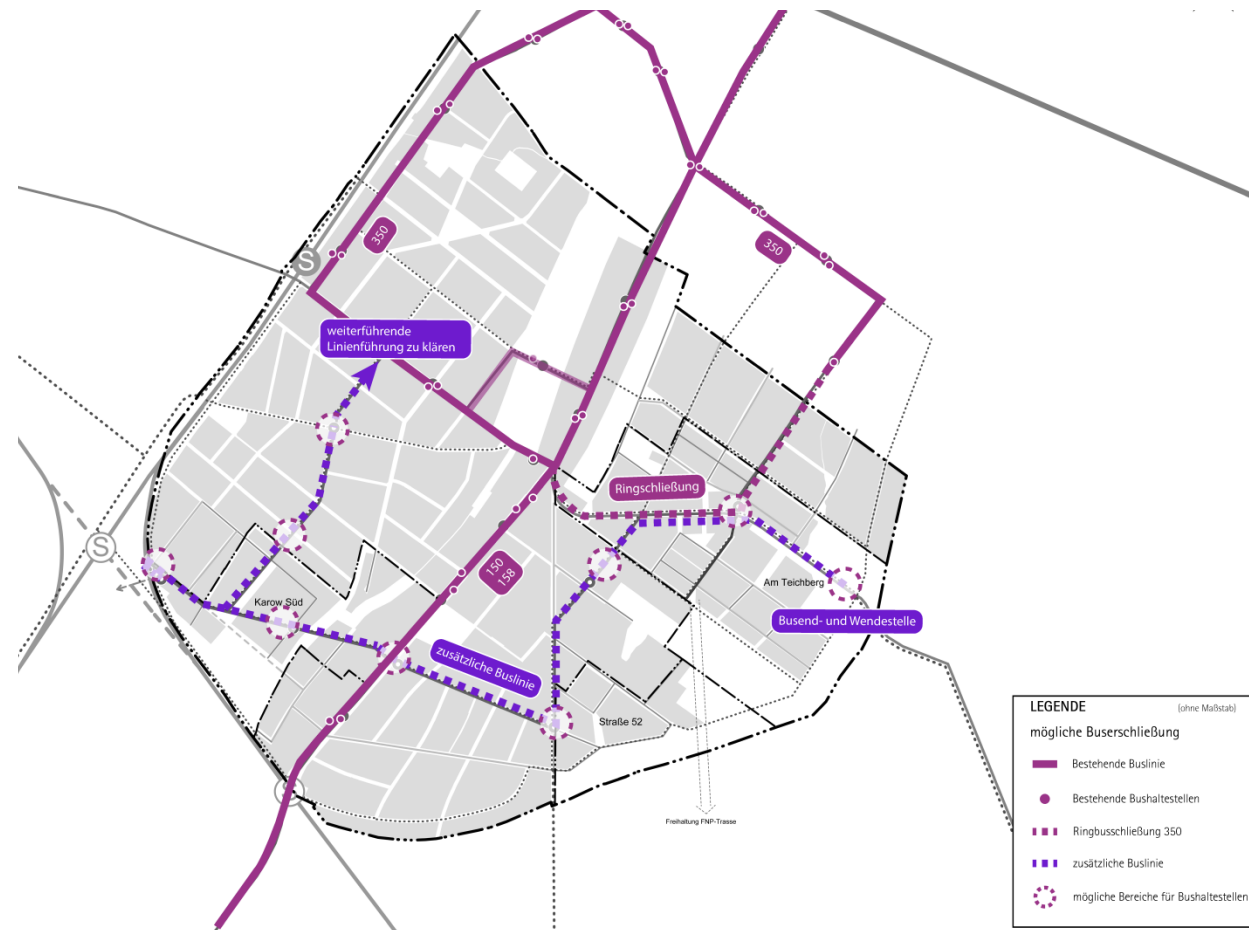


## Verkehrliche Inhalte - Busverkehr

### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

8b. Vorrang des ÖPNV vor motorisiertem Individualverkehr (Ausbau und Qualifizierung Buslinienangebot, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie z.B. Parkverbote und Einbahnstraßen)

- **Ringschluss 350** (direkte Anbindung S Karow in beide Richtungen, Wegfall der Schleife Frundsbergstr.)
- **Zusätzliche Buslinie** zur Anbindung aller drei Plangebiete sowie des geplanten Turmbahnhofs
- **Ausbau von Bestandsstraßen** notwendig (Fahrbahnbreite min. 6,50m – Begegnungsverkehr mit Bussen)



## Verkehrliche Inhalte - Mobilitätshubs

### Verabredungen aus der Beteiligung u.a.:

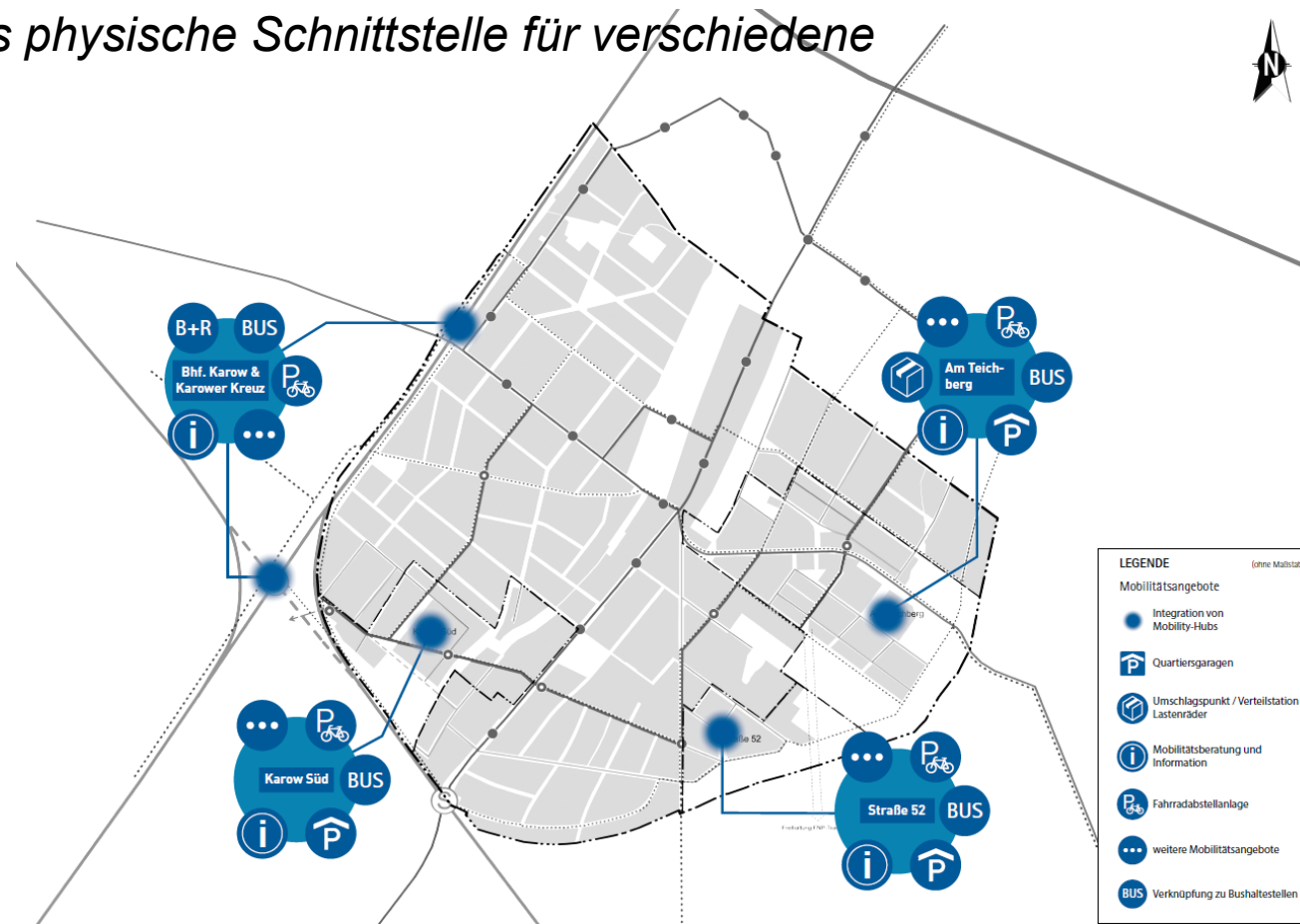
- 7d. Schaffung von Mobilitätsangeboten wie Bike+Ride, Quartiersgaragen, Car- und Bike-Sharing
- 8d. Einrichtung von Mobilitätshubs als physische Schnittstelle für verschiedene Mobilitätsangebote an einem Ort

### Bahnhöfe Karow & Karower Kreuz:

- Radabstellanlagen (Bike+Ride)
- Information, Services rund ums Rad
- Verknüpfung mit Busverkehr

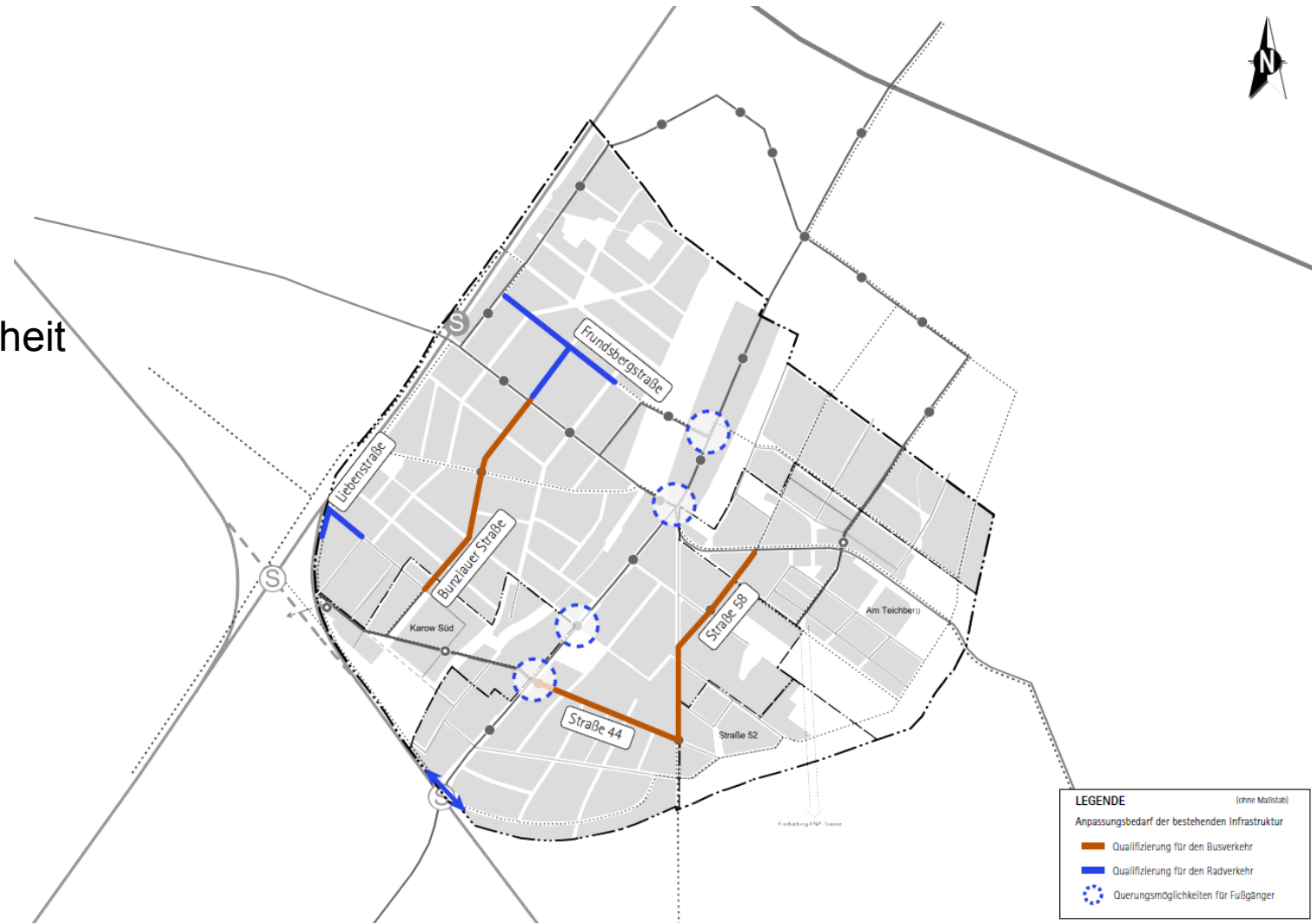
### Plangebiete:

- Radabstellanlagen
- Services rund ums Rad
- Verknüpfung mit Busverkehr
- (teil-)zentralisiertes Kfz-Parken
- zentrale Paketstationen

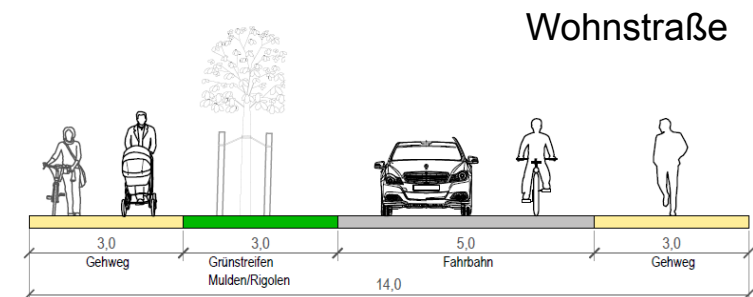
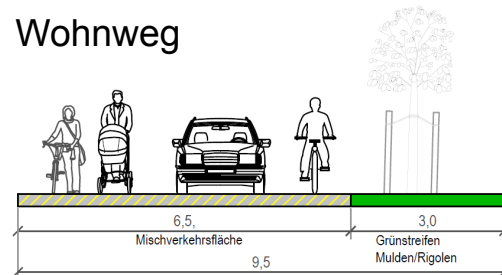
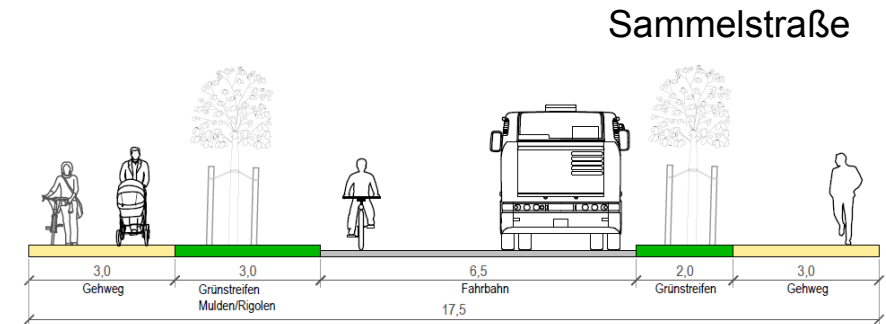


# Verkehrliche Inhalte - Anpassungsbedarf der bestehenden Verkehrsinfrastruktur

- Unzureichende Oberflächenbeschaffenheit für den **Radverkehr**
- Erweiterung des **Busliniennetzes**
- **Querungsbedarf** der Fußgänger



# Verkehrliche Inhalte – Kategorisierung des Straßennetzes



# Rahmenplanung Karow, Pankow

## 3. Planungswerkstatt

15.06.2019

