



Wohnen an den Buckower Feldern Berlin Neukölln

Nichtoffener städtebaulich-
landschaftsplanerischer
Wettbewerb

Auslobung

Nichtoffener städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb
Wohnen an den Buckower Feldern
Berlin Neukölln

Auslobung

Berlin, September 2012

Herausgeber und Wettbewerbsdurchführung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D
Brückenstraße 6
10179 Berlin

Wettbewerbsauslobung

Patrick Weiss, II D 2
Lars Krokowski, Dipl.-Ing. Architektur

Digitale Bearbeitung

Lars Krokowski, Dipl.-Ing. Architektur

Titelbild

Lars Krokowski, Dipl.-Ing. Architektur

Druck

A&W Digitaldruck, Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel	7
Teil 1 Verfahren	9
1.1 Auslober	9
1.2 Art des Verfahrens	9
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe	9
1.4 Wettbewerbsteilnehmer.....	10
1.5 Preisgericht und Vorprüfung.....	10
1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	12
1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten.....	12
1.8 Rückfragen	13
1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen.....	14
1.10 Geforderte Leistungen	14
1.11 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung	16
1.12 Preise und Bearbeitungshonorar	16
1.13 Weitere Bearbeitung.....	17
1.14 Eigentum und Urheberrecht.....	17
1.15 Verfassererklärung	17
1.16 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten.....	17
1.17 Haftung und Rückgabe	18
1.18 Zusammenfassung der Termine.....	18
Teil 2 Situation und Planungsvorgaben	19
2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	19
2.2 Städtebauliche und landschaftliche Einbindung.....	19
2.3 Historische Entwicklung	23
2.4 Der Wettbewerbsbereich.....	26
2.5 Technische Infrastruktur	34
2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen	35
2.7 Einzelhandelsversorgung	36
2.8 Erschließung / Verkehr	37
2.9 Öffentliche Grün- und Freiflächen	38
2.10 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	41
Teil 3 Wettbewerbsaufgabe	45
3.1 Übergeordnete Zielsetzung	45
3.2 Einzelaspekte der Wettbewerbsaufgabe.....	47
3.3 Ansprüche von Nutzergruppen	50
3.4 Realisierung	51
3.5 Beurteilungskriterien des Preisgerichts.....	52
Teil 4 Anhang	53
4.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	53
4.2 Digitale Anlagen	54
4.3 Quellenangaben.....	56

Anlass und Ziel

Berlin braucht als wachsende Metropole zusätzlichen Wohnungsbau. Ziel ist deshalb, dass in der laufenden Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen gebaut werden, was einem jährliche Zuwachs von 6.000 Wohnungen entspricht.

Am südlichen Stadtrand Berlins, direkt an der Grenze zum Land Brandenburg, liegen die Buckower Felder. Eine Teilfläche von 15,5 Hektar befindet sich im Eigentum des Landes und wurde mit dem Ziel der Vermarktung an den Liegenschaftsfonds Berlin übertragen. Dieses Areal ist eine der letzten großen Entwicklungsflächen im Bezirk Neukölln. Rund 9,5 Hektar hiervon weist der Flächennutzungsplan Berlin als Wohnungsbaufäche aus.

Hier soll eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung mit hohen ökologischen Standards zu bezahlbaren Preisen entstehen. Die Bereiche an der Gerlinger Straße und dem Buckower Damm eignen sich für Geschosswohnungsbau, auf den dahinter liegenden Grundstücksflächen ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern denkbar. Neben dem zukünftigen Baugebiet sind auch die benachbarten Landschaftsflächen (ca. 6 Hektar) Gegenstand des Wettbewerbs. Sie sollen im Zuge der Entwicklung des neuen Wohnquartiers offengehalten und für ökologische Ausgleichsmaßnahmen sowie für Erholungsnutzungen der Bevölkerung qualifiziert werden, was eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt.

Mit dem Wettbewerb soll ein überzeugendes städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept gefunden werden, dass die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Vermarktung der Grundstücke bildet.

Teil 1 Verfahren

1.1 Auslober

Auslober

Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin und dem Liegenschaftsfonds Berlin.

Wettbewerbsdurchführung, Auslobung und Koordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung Städtebau und Projekte

Referat II D

Brückenstraße 6

10179 Berlin-Mitte

Patrick Weiss, II D 2

Tel.: +49 (0)30/ 9025-2016

Fax: +49 (0)30/ 9025-2533

E-mail: patrick.weiss@senstadtum.berlin.de

1.2 Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als nichtoffener städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb für Arbeitsgemeinschaften von Architekten oder Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten. Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.

Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt über E-Mail.

1.3 Richtlinien für Wettbewerbe

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) sowie das Rundschreiben SenStadt VI A Nr. 06 / 2009 (Einführung der RPW 2008) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist.

Die Architektenkammer wirkt vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit, sie registriert den Wettbewerb. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen der Richtlinie entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2008, § 9) sind anzuwenden. Der Wettbewerb wird bei der Architektenkammer Berlin unter der Registrier-Nr. AKB-2012-17 geführt.

Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2008 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, - II D -, abgegeben werden.

Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o. g. Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung im Wettbewerb, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung).

Gemäß § 6 des novellierten Datenschutzgesetzes ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

1.4 Wettbewerbsteilnehmer

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden entsprechend der Ankündigung vom 13.08.2012 in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb gemäß RPW und VOF) auf Vorschlag eines vom Preisgericht unabhängigen Auswahlgremiums 25 Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften ausgewählt.

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter/in	Ingrid Burgstaller Architektin und Stadtplanerin, München
	Dr. Carlo Becker Landschaftsarchitekt, Berlin
	Heike Hanada Architektin, Berlin
	Ingrid Spengler Architektin und Stadtplanerin, Hamburg
	Kunibert Wachten Architekt und Stadtplaner, Dortmund
Stellvertretende Fachpreisrichter/in	Bettina Georg Architektin, Berlin
	Leonard Grosch Landschaftsarchitekt, Berlin
Sachpreisrichter/in	Regula Lüscher Senatsbaudirektorin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Thomas Blesing
Bezirksstadtrat für Bauen, Natur u. Bürgerdienste
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Holger Lippmann
Liegenchaftsfonds Berlin
Projektgesellschaft mbH & Co KG

Maren Kern
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

**Stellvertretende
Sachpreisrichter**

Manfred Kühne
Abteilungsleiter Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt Berlin

Rolf Groth
Fachbereichsleiter Stadtplanung
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Dr. Bodo Freyer
Liegenchaftsfonds Berlin
Projektgesellschaft mbH & Co KG

Siegfried Rehberg
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Sachverständige

Oliver Türk
Stadtplanung
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Gerd Kittelmann
Landschaftsplanungsamt
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Erika Wolf
Umwelt- und Naturschutzamt
Untere Naturschutzbehörde
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Rainer Giedat
Liegenchaftsfonds Berlin
Projektgesellschaft mbH & Co KG

Dr. Barbara Markstein
Büro Ökologie und Planung

Jutta Thieke/ Silvia Zimmermann
Bau- und Investorenservice
Gemeinde Schönefeld

Rüdiger Schwietzki
Planung und Gestaltung von Straßen u. Plätzen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt Berlin

Helene Gorzawski
Landschaftsplanung, Rechtsprüfung u. Festsetzung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt Berlin

Reimund Schmelcher
Bestandsentwicklung, Stadtumbaukonzepte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt Berlin

Peter Ostendorff
Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt Berlin

Vorprüfung	N.N. Architekt / Stadtplaner
Kammervertreter	Peter Kever Architektenkammer Berlin
Gäste	Jeweils ein Vertreter der Fraktionen der Bezirks- verordnetenversammlung Neukölln von Berlin

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Der Auslobungstext wird den Teilnehmern vorab in digitaler Form per E-Mail am **24. September 2012** zugesandt. Die digitalen Anlagen zum Wettbewerb stehen gleichzeitig zum Download (durch Erhalt eines Passwortes) zur Verfügung.

Die Auslobungsbroschüre wird am **27. September 2012** per Post an die Teilnehmer versendet.

1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Arbeiten müssen bis zum **19. November 2012 um 16.00 Uhr** in der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Referat Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Brückenstraße 6
Jannowitzcenter
10179 Berlin
Raum Nr. 4.026

eingegangen sein. Die Wettbewerbspläne sind **gerollt in einer eckigen Versandbox** abzuliefern.

Das Modell ist bis zum **26. November 2012, 12:00 Uhr** an gleicher Stelle einzureichen. Das Modell ist in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung einzureichen.

Bei Einlieferung durch Post- oder Kurierdienst (porto- und zustellungsfrei für den Empfänger) gilt die Einlieferungsfrist als erfüllt, wenn der Aufgabestempel das Datum des 19. November 2012 oder eines davor liegenden Tages trägt. Der Verfasser trägt die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen mit Ausnahme des Modells bis zum 2. Tag nach Abgabedatum vorliegen. Beim Modell ist der 26. November 2012 maßgeblich.

Bei Einreichung durch Post- oder Kurierdienst ist eine Kopie des Aufgabebegleits in gleicher anonymisierter Weise wie die Arbeit selbst, mit der Kennziffer versehen, an den Auslober nachzusenden.

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser, aber **mit der Kennzahl und dem Vermerk „Wettbewerb Wohnen an den Buckower Feldern“** einzureichen. Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist der Empfänger als Absender anzugeben.

Der Verfasser selbst ist für die Lesbarkeit des Aufgabestempels auf der Sendung verantwortlich. Verspätet eingegangene Arbeiten, deren Aufgabestempel/Aufgabebegleit fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden vorbehaltlich des späteren Nachweises zeitgerechter Einlieferung, den der Teilnehmer zu erbringen hat, mit beurteilt.

Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine gleichlautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist aus sechs arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

Der Wettbewerbsverfasser hat die Verfassererklärung mit seiner Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der er seine Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet hat. Dieser Umschlag ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben. **Die Verfassererklärung ist nicht in digitaler Form einzureichen.**

1.8 Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich gestellt werden. Sie müssen bis zum **15. Oktober 2012 um 9.00 Uhr** bei folgender E-Mail-Adresse eingegangen sein:

wettbewerbsreferat@senstadtum.berlin.de

Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung, auf die sie sich beziehen, Bezug zu nehmen.

Die Rückfragen werden ggf. mit dem Preisgericht bzw. den Sachverständigen erörtert. Die Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren

Beantwortung wird den Beteiligten am **19. Oktober 2012** per E-Mail zugesandt und ist Bestandteil der Auslobung.

1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Auslobung
- die Zusammenstellung der Rückfragen und deren Beantwortung (Rückfragenprotokoll)
- digitale Daten zum Download (vollständiges Verzeichnis siehe Teil 4 Anhang), u.a. die im Folgenden aufgeführten Planunterlagen und Dokumente:
 - Arbeitsplan, u.a. als .dxf-Datei
 - Ausschnitt der Karte von Berlin (K5)
 - Luftbild 2012
 - Fotodokumentation
 - Gutachten / Untersuchungsberichte: Artenschutzprüfung

Hinweis

Jeder Teilnehmer des Verfahrens verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an den Auslober abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbes zu löschen.

1.10 Geforderte Leistungen

Geforderte Leistungen in Papierform

1. Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung im Maßstab M 1:2.000 (Schwarzplan)
2. Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept mit Darstellung der Gebäude; Frei- und Grünflächen, Erschließung, Nutzungen und Grundstücksgrenzen im Maßstab M 1:1.000
3. Schematische teilträumliche Vertiefungen für einzelne exemplarische Bereiche, z.B. Gebäudetypologien, Erschließung, Bezüge zwischen gemeinschaftlichem und privatem Außenraum im Maßstab M 1:500
4. Nutzungs- und Funktionsplan mit Darstellung von Haustypen, Nutzungsdichten, Parzellierung, Erschließungs- und Stellplatzkonzept, Entwässerungskonzept mit Lage der Versickerungsanlagen, ökologische Maßnahmen, Gemeinbedarfsflächen, Grundgerüst des öffentlich nutzbaren Freiraums - im bebaubaren Bereich und im Landschaftsbereich - im Maßstab M 1:1.000
5. zwei räumliche Darstellungen
 - a) eine aus der Vogelflugperspektive, Blickrichtung von Süden
 - b) eine im Plangebiet nach freier Wahl
6. erläuternde Skizzen/Piktogramme (keine aufwendigen Abbildungen/ Renderings), u.a. der Entwicklungsetappen der Bebauung
7. städtebaulicher Schnitt durch den Wettbewerbsbereich von Norden nach Süden mit umliegender Bebauung im Maßstab M. 1:500
8. Einsatzmodell des Wettbewerbsgebietes im Maßstab M 1: 1.000 unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Modelleinsatzplatte

9. Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 sowie der GRZ und GFZ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bilanzierung des Wohnungsangebots (siehe Digitale Anlagen unter 4.2.7 / Formblätter)
10. Prüfpläne (gefaltet) zu den Leistungen 2. und 4. mit Eintragung der für die o. g. Berechnungen erforderlichen Maße
11. Erläuterungsbericht (**max. 4 DIN A4 Seiten**, getrennt von den Plänen) mit Aussagen u.a. zu:
 - Ressourceneffizienz;
 - ökologisches Konzept;
 - Freiraumkonzept;
 - Nutzungsdichten/ städtebauliche Dichten;
 - Entwässerungskonzept;
12. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
13. Verfassererklärung (siehe Digitale Anlagen unter 4.2.7 / Formblätter)

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form (anonymisiert) auf CD-ROM zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi (ggf. LZW-komprimiert)
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixel-darstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- die geforderten Leistungen nach Nr. 10 (Prüfpläne) als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2000 oder tiefer) oder .pln (ArchiCAD, Version 7 oder tiefer)
- das ausgefüllte Formblatt zu Nr. 9 (siehe Digitale Anlagen unter 4.2.7 / Formblätter) als .xls-Datei (Microsoft Excel)
- die Erläuterungsberichte (geforderte Leistung zu Nr. 11) als .pdf-Datei

Hinweise zu den geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, QuarkExpress, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten Windows-kompatiblen .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden. Die CD-ROM selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die schriftlichen Pläne gekennzeichnet werden (z.B. 123456). Die einzelnen Dateien auf der CD-ROM müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens ist die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Beispiele:

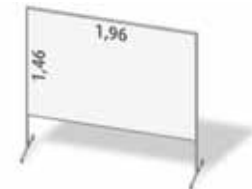
- Lageplan 123456_lageplan.tif
- Ansicht 123456_ansicht_01.pdf
- Prüfplan 123456_pruefplan_01.dwg

In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Die CD-ROM ist für Windows-kompatiblen PC zu erstellen. Macintosh-Formate können grundsätzlich nicht verwendet werden.

Allgemeine Hinweise

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Gemäß RPW 2008 § 5 Absatz 2 werden Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen oder gegen bindende Vorgaben des Auslobers verstoßen, von der Vorprüfung ausgesondert. Farbige Darstellungen sowie erläuternde Skizzen sind zugelassen.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbs Teilnehmer **max. zwei 2 m** hohe Rolltafeln mit je einer Hängefläche von 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung. Die vom Auslobter zur Verfügung gestellten Arbeitspläne sind ein Angebot, den Wettbewerbsbeitrag darzustellen; sie müssen von den Verfassern nicht verwendet werden.



Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

Die für die Wettbewerbsaufgabe verbindlichen Vorgaben werden im Sinne der Innovation und des Wettbewerbgedankens auf folgende grundsätzliche Anforderungen begrenzt:

Es werden keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2008 § 5 Absatz 1 und § 6 Absatz 2 formuliert.

Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbes veröffentlicht werden, verstoßen gegen die in § 1 Absatz 4 und § 6 Absatz 2 RPW 2008 geforderte Anonymität und sind von der Beurteilung auszuschließen.

1.11 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Absatz 2 der RPW 2008 dargestellt. Ergänzend gilt Folgendes: Die eingereichten Arbeiten werden mit Hilfe eines Kriterienkataloges vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten (siehe hierzu 3.5 / Beurteilungskriterien des Preisgerichts).

1.12 Preise und Bearbeitungshonorar

Die Wettbewerbssumme (RPW 2008 § 7 Absatz 2) wurde auf der Basis des Merkblatts Arbeitshilfe Städtebaulicher Entwurf der Architektenkammer Baden Württemberg, Stand 5/2010 ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt 50.000 Euro zur Verfügung.

Vorgesehen ist folgende Aufteilung:

1. Preis	20.000 Euro
2. Preis	12.500 Euro
3. Preis	7.500 Euro
2 Anerkennungen à	5.000 Euro

Über die Preise und Anerkennungen hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen. Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts un-

ter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19% ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt.

1.13 Weitere Bearbeitung

Es ist unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts beabsichtigt, einen der Preisträger mit der Entwurfsplanung Städtebaulicher Entwurf gemäß Punkt 3.2 des Merkblatts Städtebaulicher Entwurf der Architektenkammer Baden-Württemberg zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht (RPW 2008 § 8 Absatz 2).

1.14 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten und mit einer Anerkennung versehenen Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser erhalten (RPW 2008 § 8 Absatz 3).

Der Auslober ist berechtigt, die zu Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.15 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fach- und termingerechten Durchführung in der Lage sind.

Die Verfassererklärung befindet sich als Formblatt in den Digitalen Anlagen unter „4.1.7 Formblätter“.

1.16 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird (unter Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung) den Teilnehmern, deren Arbeit mit einem Preis oder einer Anerkennung ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts, allen anderen durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls mitgeteilt und der Öffentlichkeit über die Presse bekanntgegeben sowie unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/wettbewerbe angekündigt.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahme in die engere Wahl und dem

Preisgerichtsprotokoll öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern und der Presse bekannt gegeben (RPW 2008 § 8 Absatz 1).

1.17 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet der Auslober nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens. Die nicht prämierten Arbeiten von in Berlin ansässigen Teilnehmern können zu einem Zeitpunkt, der ihnen rechtzeitig mitgeteilt wird, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II D – abgeholt werden.

Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten schriftlich bzw. per Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsunterlagen besteht. Die Rücksendung erfolgt nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung (eckige Versandbox) eingereicht wurden.

Werden die Arbeiten innerhalb der genannten Fristen nicht zurückgefordert, so geht der Auslober davon aus, dass die betreffenden Teilnehmer das Eigentum an ihren eingereichten Wettbewerbsunterlagen aufgegeben haben und wird dann mit diesen Unterlagen nach seinem Belieben verfahren.

1.18 Zusammenfassung der Termine

Ausgabe der Auslobung elektronisch/ Planunterlagen zum Download	24. September 2012
Postversand der Auslobungsbroschüre	27. September 2012
Rückfragen per E-Mail bis	15. Oktober 2012
Versand des Rückfragenprotokolls	19. Oktober 2012
Abgabe der Arbeiten bis	19. November 2012
Abgabe der Modelle bis	26. November 2012
Preisgerichtssitzung	10. Dezember 2012

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage im Stadtgebiet



Abb. 1: Übersichtskarte

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Süden des Bezirks Neukölln am südlichen Stadtrand von Berlin im Stadtteil Buckow, unmittelbar an der Grenze zu Großziethen, einem Ortsteil der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld.

Es wird begrenzt durch den Buckower Damm im Osten, die Gerlinger Straße im Norden und dem Berliner Mauerweg im Süden.

Nach Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Wettbewerbsareal erstreckt sich über eine Fläche von etwa 15,5 Hektar.

Die Stadtmitte von Berlin ist in etwa 13 km Entfernung über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Buckower Damm, Britzer Damm und die Hermannstraße erreichbar. In einer Entfernung von etwa 8 km liegt der neue, voraussichtlich 2013 in Betrieb gehende Flughafen BER.

2.2 Städtebauliche und landschaftliche Einbindung

Baustruktur der Umgebung

Die Buckower Felder liegen unmittelbar an der Grenze von Berlin und dem Land Brandenburg. An den im Osten das Planungsgebiet begrenzenden Buckower Damm schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an, die ge-



Abb. 2: Schwarzplan, M ca. 1:20.000



Abb. 3: Luftbild 2012, M 1:7.000



Abb. 4: Lageplan, M 1:7.000

nauso wie der Wettbewerbsbereich im Süden durch den von Gehölzen gesäumten Mauerweg (hier Stuthirtenweg) begrenzt wird. Im Gegensatz zum Wettbewerbsbereich, an den sich Richtung Süden die Fläche des ehemaligen Mauerstreifens und die landwirtschaftlich genutzten Freiräume der Großziethener und Waßmannsdorfer Felder anschließen, grenzt Richtung Südosten die Einfamilienhausbebauung von Großziethen an den Mauerweg.

Die vorherrschende Baustruktur der Umgebung nach Osten und Westen wird aus Einfamilienhausbebauungen gebildet. Im direkt nördlich an die Gerlinger Straße anschließenden Bereich befindet sich die Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit 8-12-geschossigen Wohngebäuden, einem Wohnhochhaus am Buckower Damm mit Einrichtungen für die Nahversorgung sowie einer längs der Gerlinger Straße ausgerichteten Parkpalette, deren Einfahrten sich sowohl an der Gerlinger Straße als auch an der Christoph-Ruden-Straße befinden. Nach Westen öffnet sich der Stadtraum hin zu großmaßstäblicheren Anlagen wie der Heinrich-Mann-Schule, dem Leonardo-da-Vinci-Gymnasium und Gewerbebetrieben, um dann wieder in die Struktur der Einfamilienhausbebauung überzugehen. Zwischen dem Wettbewerbsgebiet und einer sich westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich eine Reitanlage mit Stallungen, Longierhalle und Wohn-/Ferienhäusern.



Abb. 5: Stadtstruktur

Östlich des Buckower Dammes schließt sich Einfamilienhausbebauung an, die im Bereich der Ringslebenstraße in eine Fläche mit mehrgeschossigen Wohngebäuden (durchschnittlich 7 Geschosse) übergeht.

Charakteristisch für das gesamte Gebiet ist der Wechsel von Einfamilienhausbebauung und großmaßstäblichem, in Grünflächen eingebetteten Siedlungsbau. Zudem wird der Kontrast zwischen der städtischen Bebauung und der weiten, offenen Feldflur im Bereich der Berliner Stadtgrenze besonders markant betont.



Abb. 6: ehem. Mauerstreifen (links) mit angrenzenden Feldern in Großziethen



Abb. 7: Parkanlage Töpchiner Dreieck, Ackerfläche / Reitanlage im Hintergrund

Nutzungs- und Freiraumstruktur des Ortsteils

Das Siedlungsgebiet von Buckow, das unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet angrenzt, ist von Landschaftsräumen unterschiedlicher Ausprägung und Qualität umgeben. In der näheren Umgebung wird die Berliner Stadtgrenze durch den Kontrast zwischen der städtischen Bebauung und der weiten, offenen Feldflur besonders markant betont.

Südlich der von Gehölzen gesäumten Wegeverbindung des Berliner Mauerwegs, einem dem ehemaligen Mauerverlauf folgenden Rad- und Wanderweg, ist die Landschaft durch landwirtschaftlich genutzte Freiräume geprägt (Großziethener und Waßmannsdorfer Felder), die zusammen mit der Buckower Feldflur einen wichtigen Teil einer Freiraumachse bilden. Diese zieht sich von Brandenburg über den Britzer Garten, den Britz-Buckow-Rudow-Grünzug, den Volkspark Mariendorf und die Kleingartenkolonien an der Gradestraße in die Stadt hinein.

An die sich westlich an das Wettbewerbsgebiet anschließende Reitanlage mit seinen Gebäuden sowie den dazugehörigen Außenanlagen wie Rennbahn, Reitplätze und Pferdekoppeln gliedern sich eine weitere Ackerfläche, eine naturnah gestaltete öffentliche Parkanlage mit Spielplatz, Kleingärten und das 1996 gebaute Wohngebiet „Töpchiner Dreieck“ an.

Während im Bereich des Wettbewerbsgebiets mit der Feldflur, den Randstreifen mit den abwechslungsreichen Blühaspekten noch ein dörfliches Landschaftsbild erlebbar ist, verschwindet dieser Charakter im nördlich der Gerlinger Straße gelegenen Gewerbegebiet mit seinen Lagerhallen, kleineren Gewerbebetrieben und der Erdgas-Übernahmestation der GASAG.

Der Gehölzstreifen an der Gerlinger Straße, die Allee am Buckower Damm sowie die Gehölzbestände am Mauerweg bilden von der Ackerfläche aus jedoch deutlich wahrnehmbare grüne Raumgrenzen.

2.3 Historische Entwicklung

Das heutige Buckow entstand im 13. Jahrhundert als Angerdorf. Keimzelle des Dorfes waren neben seiner Kirche und dem Dorfteich das Rittergut und der Schulzenhof. Die erste urkundliche Erwähnung fand der Ort Buckow in einem Lehnsbrief von 1373, indem dem Ritter Dyreke den Zuspruch einer zwischen Buckow und Rudow gelegenen Bruchwiese vom Marktgraf Otto erhält. Der Namensteil Buk (im slavischen Rotbuche) und der Namensteil

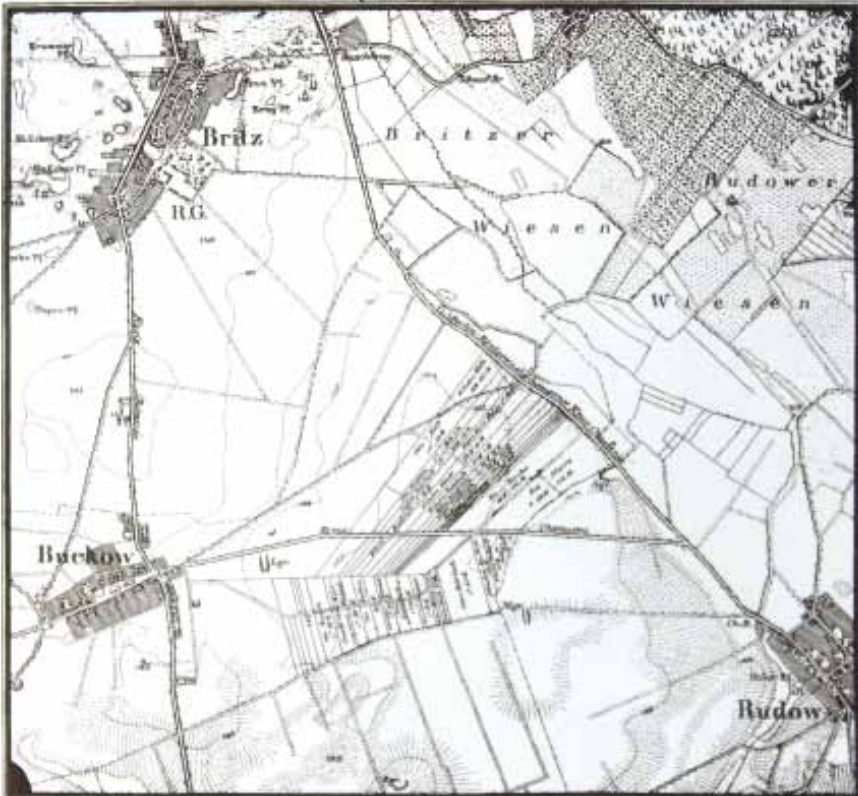


Abb. 8: Übersichtsplan eines Teils der Gemarkung Buckow, Kreis Teltow, von 1820

„ow“ (im slavischen Aue) lassen darauf schließen, dass sich an selber Stelle vorher ein wendisches Dorf befand. Im Landbuch Kaiser Karl IV wird Buckow 1375 als Dorf mit einer Größe von 53 1/2 Hufen bezeichnet, in dem 15 Kossäten leben sowie ein Dorfkrug und eine Mühle zu finden sind.

Die 1838 abgeschlossene Separation brachte mit einer Neuordnung der Besitzverhältnisse und modernen Bewirtschaftungsmethoden im Ackerbau einen Entwicklungsschub und mit dem Ausbau des Buckower Dammes von Berlin Richtung Dresden verstärkt sich auch die Verknüpfung mit Berlin.

Im Jahr 1900 erhielt Buckow einen Bahnanschluss, 1913 eine Straßenbahnverbindung nach Neukölln. 1920 wird Buckow nach Berlin eingemeindet und gemeinsam mit Britz, Rudow und Rixdorf Teil des XIV. Verwaltungsbezirks Neukölln.

Von 1945 bis 1990 gehörte Buckow sowie der Bezirk Neukölln zum Amerikanischen Sektor von Berlin. Unmittelbar südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend vollzog sich 1961 mit dem Bau der Berliner Mauer die Teilung Deutschlands und Europas. Anfangs als Stacheldrahtzaun errichtet wurde der Grenzstreifen zu einer komplexen Sperranlage mit einer Tiefenstaffelung aus Hinterlandsicherungszaun, Signalzaun, Flächensperren, Beobachtungsanlagen, Kolonnenweg, KFZ-Barriere, Sandstreifen und der dem Wettbewerbsgebiet zugewandten Grenzmauer ausgebaut. Diese Anlagen sind heute in diesem Abschnitt der ehemaligen Grenze nicht mehr nachvollziehbar. Ihre Dimension wird jedoch durch den dichten Vegetationsstreifen zwischen dem Berliner Mauerweg im Norden und der offenen Feldflur auf der Brandenburger Seite im Süden markiert. An den Fall der Berliner Mauer im Jahr 1989 erinnert ein am Buckower Damm an der Grenze zwischen Berlin und Brandenburg aufgestellter Gedenkstein.



Abb. 9: Grenzanlage 1961



Abb. 10: Grenzanlage 1975 östlich vom Wettbewerbsareal - im Hintergrund Gropiusstadt



Abb. 11: Wettbewerbsgebiet mit Hans-Helbich-Siedling im Hintergrund

Am 07. November 1962 erfolgte die Grundsteinlegung der Großsiedlung Berlin-Buckow-Rudow, die 1972 den Namen des Bauhausbegründers Gropius erhielt und 1976 fertig gestellt wurde. 1974 wurde die Hans-Martin-Helbich-Siedlung, eine Wohnsiedlung mit über 1.000 Wohneinheiten, von der evangelischen Kirchengemeinde Alt-Buckow und Neu-Buckow erbaut und nach dem damaligen Generalsuperintendenten von West-Berlin benannt. Die Siedlung erstreckt sich von Alt-Buckow nach Süden bis an die Gerlinger Straße und ist durch mehrstöckige Wohngebäude, Einzelhandelsflächen am Buckower Damm sowie einen hohen Grünanteil gekennzeichnet.

In den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden im näheren Umfeld des Wettbewerbsareals weitere große Wohnanlagen mit Grünflächen und Spielplätzen. Hierzu zählen die unterschiedlichen Gebäudetypen der GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin im Umfeld der Ringslebenstraße sowie die um 1970 errichteten Zeilen- und Geschossbauten und Einfamilienhäuser der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG am Buckower Damm, an der Ringslebenstraße sowie am Heideläuferweg.

In den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgten weitere Wohnbebauungen. So entstand, basierend auf den Siegerentwurf eines 1990 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs, den die Architekten Steigelmann und Liepe gewannen, auf einem ehemaligen Kornfeld an der Gerlinger Straße in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze ein neues Wohnquartier der GEHAG, WIR und Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 (siehe auch Digitale Anlagen 4.2.3 Weitere Planungsunterlagen).

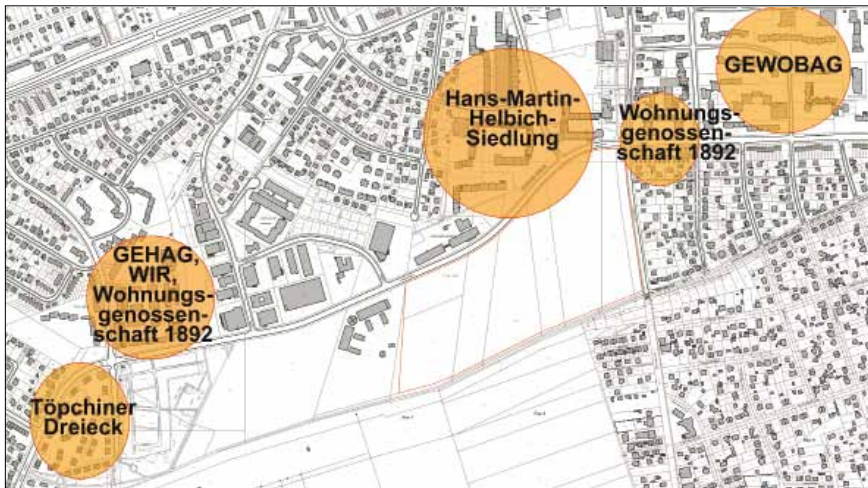


Abb. 12: Lage der Wohnungsbauprojekte im Umfeld des Wettbewerbsgebietes

Ab 1997 wurde westlich der Buckower Felder an der Gerlinger Straße eine weitere Fläche bebaut, das „Töpchiner Dreieck“. Begrenzt durch den Töpchiner Weg und eingebettet in eine öffentliche naturnahe Parkanlage hin zur Landesgrenze und zur landwirtschaftlich genutzten Fläche der Buckower Felder entstand ein durch Reihen- und Doppelhäuser sowie eine Stadtvilla geprägtes Wohnquartier. 2002 wurde Gropiusstadt als eigener Ortsteil abgetrennt und zerteilt seitdem den Ortsteil Buckow in einen westlichen (Buckow 1) und nordöstlichen (Buckow 2) Teil.

Neben der Hans-Martin-Helbich-Siedlung befand sich zwischen Christoph-Ruden-Straße und Buckower Damm die wegen Asbestbelastung geschlossene Leonardo-da-Vinci-Oberschule aus den 70er Jahren, die seit 1990 leer stand und Ende 2010 abgerissen wurde. Hinter der noch genutzten Schulsporthalle erstreckt sich heute eine Brachfläche, nördlich hiervon liegt die Außensportanlage der Schule.

2.4 Der Wettbewerbsbereich

Grundstück / Größe

Die Liegenschaft Buckower Damm 302/332 hat eine Größe von ca. 15,5 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Pferdeweide für eine Reitanlage genutzt. Das Areal wird von folgenden Straßen bzw. Flächen begrenzt:

- im Norden durch die Gerlinger Straße;
- im Osten durch den Buckower Damm;
- im Süden durch den Berliner Mauerweg;
- im Westen durch baulich genutzte Flächen einer Reitanlage.



Abb. 13: Gerlinger Straße Richtung Osten



Abb. 14: Buckower Damm Richtung Süden



Abb. 15: Mauerweg Richtung Westen



Abb. 16: Reitanlage von Südosten

Eigentum

Die Liegenschaft Buckower Damm 302/332 befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin und ist zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche zum Einen für Ackerbau und zum Anderen als Pferdeweide an einen Reitstall verpachtet.

Die an den Reitstall vermietete westlich gelegene Fläche umfasst die Flurstücke 61, 63, 28/28 und 28/30 mit einer Gesamtgröße von 78.338 qm (der an der Landesgrenze verlaufende Mauerweg liegt innerhalb der v. g. Flurstücke, ist aber nicht Gegenstand des Mietverhältnisses und aus der v. g. Mietfläche bereits herausgerechnet). Die Vertragsdauer ist bis zum 30.11.2016 festgelegt. Unabhängig von einer eventuell vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses ist von einer Flächenverfügbarkeit ab dem 01.12.2016 auszugehen.

Die übrige, östlich gelegene Fläche bis zum Buckower Damm ist einem Landwirt für landwirtschaftliche Zwecke überlassen; ein schriftlicher Pachtvertrag liegt nicht vor. Die Schaffung von Baufreiheit im Rahmen einer Standortentwicklung ist gewährleistet.



Abb. 17: Nutzungen auf im Planbereich

Topographie

Das Wettbewerbsgebiet weist von Nordosten (+ 47,0 m) nach Südwesten (+ 42,5 m) einen Höhenunterschied von 4,5 m auf, wobei das Planungsgebiet im Bereich zwischen Heinrich-Mann-Oberschule und Christoph-Ruden-Straße mit + 48,0 m seine höchsten Punkt erreicht. (siehe auch Schichtenverzeichnisse im Anhang).

Baugrund

Das Wettbewerbsgelände liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Teltow-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grundmoräne. Der oberflächennahe Schichtenaufbau besteht im Allgemeinen aus mehrere Meter mächtigem Geschiebemergel mit Einlagerungen von Sanden in un-

terschiedlicher Mächtigkeit und Ausdehnung. In den obersten Metern unter der Geländeoberfläche kann der Geschiebemergel durch Verwitterung entkalkt und zu Geschiebelehm umgewandelt sein.

Zur orientierenden Einschätzung des Baugrundes befinden sich Schichtenverzeichnisse von Bohrungen, aus denen die Schichtenfolge ab Geländeoberkante bis zu den Teufen/ Endteufen detailliert beschreiben. Örtliche Abweichungen der Gesteinsausbildung, Schichtenfolge und –mächtigkeit sind möglich. Die Darstellung in den Schichtenverzeichnissen entbinden deshalb nicht von projektbezogenen geologischen Untersuchungsarbeiten.

Grundwasser

Das Grundwasser des bedeckten Hauptgrundwasserleiters steht im Planungsbereich in gespanntem Zustand an. Das Grundwasser kann daher nicht so hoch ansteigen, wie es seinem hydrostatischen Druck entspricht, da die überlagernden bindigen Sedimente (Geschiebemergel) dies verhindern. Erst beim Durchbohren der bindigen Deckschichten stellt sich der Grundwasserstand entsprechend dem hydrostatischen Druck ein.

Die Ermittlung der Grundwasserstände beruht auf der flächenhaften Interpolation von Grundwasserstandwerten, die an Messstellen in der näheren/weiteren Umgebung des Planungsbereichs seit dem Jahr 1959 festgestellt wurden. Der aus den beobachteten Werten für den Planungsbereich interpolierte höchste Grundwasserstand (HGW) trat im Jahr 1961 auf und betrug ca. NHN +38,3 m. Die Berechnung des höchsten Grundwasserstandes bezieht sich auf den Mittelpunkt des Planungsgeländes (Soldner Berlin Rechts: RW: 27027, 06/ HW: 9739,37).

Im April 2012 lag der aktuelle Grundwasserstand im Planungsbereich zwischen etwa NHN + 37,3 m im Südwesten und NHN + 36,7 m im Nordosten (Buckower Damm/ Gerlinger Str.). Im Bereich der Berechnung des HGW (Geländemittelpunkt) liegt der aktuelle Grundwasserstand (04/2012) bei etwa NHN + 37,0 m. Es ist nicht auszuschließen, dass außerhalb der Messreihen höhere Grundwasserstände vorhanden waren.

Zur Beurteilung der Grundwasserstandsentwicklung und des Schwankungsverhaltens des Grundwassers befindet sich in der Anlage die Ganglinie der Grundwassermessstelle 7092 als vollständige Messreihe und als Ausschnitt der Jahre 1984 bis 05/2012, die östlich am Planungsbereich aktuell beobachtet wird. Die an der Grundwassermessstelle erhobenen Grundwasserstände gelten nur für den Standort und können für den gesamten Planungsbereich nur als Anhalt verwendet werden.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse wird auf die besondere Stellung der Sande hingewiesen, die über dem Geschiebemergel der Grundmoräne lagern bzw. in Linsen eingeschaltet sind und beim Bauvorhaben berücksichtigt werden sollten:

- In mit Sanden gefüllten Senken oberhalb oder in sandigen Linsen innerhalb des Geschiebemergels kann sich in Abhängigkeit von den Niederschlägen temporäres oberflächennahes Grundwasser ausbilden, das unabhängig vom Hauptgrundwasserleiter ist und häufig als so genanntes Schichtenwasser bezeichnet wird.
- Messwerte über diese oberflächennahen Grundwasser liegen nicht vor.

Weitere Informationen können den Schichtenverzeichnissen der einzelnen Bohrpunkte (s. Anlage 4.2.3 Weitere Planungsunterlagen) entnommen werden.

Klima

Abgesehen von einer kleinen Fläche im Südwesten des Wettbewerbsareals direkt am ehemaligen Mauerstreifen, der im Umweltatlas (Ausgabe 2001) als Entlastungsbereich gekennzeichnet ist, wird die gesamte Fläche zu den Übergangsbereichen gezählt, die in ihren Strukturen und Funktionen Merkmale zwischen belasteten und entlastenden Bereichen aufweisen. Diese Bereiche besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,5 – 9,0 °C, womit das Plangebiet mittlere Überwärmungserscheinungen anzeigt, aber trotzdem deutlich kühler ist als die belasteten Innenstadtbereiche. Dort treten Mitteltemperaturen bis über 10,5 °C auf.

Das Gebiet weist sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf und ist laut Umweltatlas ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima, das eine hohe bis mittlere stadtklimatische Bedeutung hat.

Hinsichtlich der Lufttemperatur in mäßig austauscharmen Strahlungsnächten zeigt das Planungsgebiet auch Temperaturen im mittleren Bereich mit 16 – 17° C (das Innenstadtbereich weist Temperaturen von >19° C – Umweltatlas 04.04.1, Ausgabe 2001) auf.

Luftverhältnisse / -hygiene

Aufgrund der Stadtrandlage und des Fehlens immissionsrelevanter Industriebetriebe im Einzugsbereich des Wettbewerbsgebietes ist von einer geringen lufthygienischen Belastung auszugehen. Allerdings ist in den Bereichen der Gerlinger Straße und des stark befahrenen Buckower Damms von gewissen verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen auszugehen.

Der Umweltatlas (Ausgabe 2011, Karte 03.11.2) weist für den Buckower Damm und die Gerlinger Straße einen Index der Luftbelastung von < 1,20 (gering belastet) aus. Im Berliner Luftreinhalteplan 2011-2017 (Umweltatlas-Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) werden Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die NO₂- und PM₁₀-Konzentration im Straßenraum 2015 dargestellt. Für beide Schadstoffe wird an der Gerlinger Straße und am Buckower Damm eine geringe Belastung errechnet. Insgesamt ist das Gebiet also wenig von Emissionen beeinträchtigt.

Biotoptypen / Biotopstrukturen

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte im Juni 2012 eine flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen auf der Grundlage von KÖSTLER et al. (2005) durch das mit der Erstellung des Gutachtens zur Artenschutzprüfung beauftragten Büros ÖKOLOGIE & PLANUNG.

Das Gebiet ist weitgehend durch ländliche Biotopstrukturen geprägt. Knapp 2/3 der Fläche werden von artenreichen Weideflächen (Pferdekoppeln) und etwa 1/3 von (extensiven) Ackerflächen (Getreide) eingenommen.

Lediglich die Randbereiche im Übergang zur Gerlinger Straße und zum Buckower Damm zeigen davon abweichende Biotoptypen, u.a. ruderales Staudenfluren und ruderales Wiesen, unter den Gehölzstrukturen mehrschichtige Gehölzbestände sowie eine kleine mittelalte Baumgruppe am Buckower Damm.

Der östliche Abschnitt der Gerlinger Straße sowie der Buckower Damm sind mit mittelalten Alleebäumen bestanden, der südliche Alleestreifen entlang der Gerlinger Straße mit Spitz-Ahorn und der westliche Abschnitt der Allee am Buckower Damm mit Eschen.

Keine der vorgefundenen Biotopstrukturen gehört zu den nach § 30 BNatSchG / § 26a NatSchGBIn geschützten Biotoptypen. Es kommen auch keine europarechtlich geschützten FFH-Biotope vor.

Aus der Umweltatlaskarte (Ausgabe 1995) ist hinsichtlich der Einstufung der Flächen für Flora und Fauna zu entnehmen, dass das gesamte Plangebiet als wertvolles Biotop der Kulturlandschaft eingestuft wird, wobei die „Biotopwerte“ (Ausgabe 2010) der vorhandenen Landwirtschaftsflächen als „sehr gering“ klassifiziert werden. Nur für die kleinflächige ruderales Wiese im Norden des Gebietes wird ein mittelhoher Wert angegeben.

Artenschutz – Flora

Im Rahmen des Monitorings in Ackerrandstreifen in Marienfelde wurden viele seltene und geschützte Pflanzenarten gefunden, u. a. drei als ausgestorben geltende Arten (LINDNER 2012, mdl. Mitt.). Da es sich bei den Buckower Feldern um vergleichbare Flächen am südlichen Stadtrand handelt, wären auch hier die Vorkommen seltener Arten möglich.

Weiteres ist dem als Anlage beigefügten Gutachten des Büros ÖKOLOGIE & PLANUNG vom August 2012 zu entnehmen.

Artenschutz – Fauna

Die durch das Gutachten durchgeführte Biotopkartierung wurde als Grundlage für eine Potenzialanalyse herangezogen, um eventuelle Lebensräume besonders und streng geschützter Tierarten zu identifizieren. Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet diejenigen Tierarten zu finden sind, die an die vorhandenen Biotope angepasst sind.

Obwohl die Weideflächen ebenso wie die Ackerflächen innerhalb des Gebietes als eher strukturarm einzuschätzen sind, sind sie im Norden, Osten und Süden von Gehölzstrukturen umgeben (teilweise außerhalb des Untersuchungsgebietes). Diese angrenzenden Biotope (beispielsweise der Mauerstreifen im Süden) tragen zur Strukturvielfalt der relativ kleinen Landwirtschaftsflächen bei. Auch Alleeen wie am Buckower Damm erfüllen für eine Vielzahl von Tierarten wichtige Lebensraumfunktionen. Somit ist ein recht umfangreiches Artenspektrum zu erwarten, insbesondere in Bezug auf die Avifauna.

Avifauna

Viele Vogelarten sind auf das Vorhandensein von Bäumen und/oder Gebüsch angewiesen. Die Gehölzstreifen an den nordöstlichen Randbereichen des Gebietes (Gerlinger Straße) stellen daher wertvolle Vogellebensräume dar.

Das Untersuchungsgebiet zählt zu der Haupteinheit „Landwirtschaftliche Flächen“ laut FLADE (1994). Der östliche Teil des Gebietes ist zum Lebensraumtyp „Gehölzarme Felder“ zu zählen. Felder sind insgesamt ein individuen- und artenarmer Vogellebensraum. Während extensiv genutzte, gehölzreiche Feldfluren dennoch seltene und hochspezialisierte Arten beherbergen können, haben intensiver genutzte Agrarflächen einen vergleichsweise geringen Naturschutzwert (FLADE 1994, 229).

Der westliche Teil des Gebietes wäre laut FLADE (1994) dem Lebensraumtyp „Feldflur mit hohem Grünlandanteil, Frisch und -weiden“ zuzuordnen.

Im aktuellen Berliner Brutvogelatlas sind im Bereich des Plangebietes Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) verzeichnet. Berlinweit konzentrieren sich die Schwerpunkte der Brutvorkommen eher im Nordosten der Stadt, der stärker von der Agrarnutzung und großen Freiflächen geprägt ist. Weiteres ist dem als Anlage beigefügten Gutachten des Büros ÖKOLOGIE & PLANUNG vom August 2012 zu entnehmen.

Voraussichtliche Eingriffe

Durch die geplante Baumaßnahme sind Eingriffe u.a. in die vorhandenen Qualitäten der Bereiche Fauna / Flora, Boden und Wasser, Klima und des Kulturguts Landschaft zu erwarten.

Im Bereich Fauna / Flora wird es zu Überformungen der vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Biotope durch die zukünftige Bebauung kommen, die eine Veränderung der Lebensräume der hier vorkommenden Tierartengruppen mit sich bringen wird.

Der Bereich Boden und Wasser wird durch die Versiegelung einer Fläche von ca. 4 ha durch Gebäude und Wege zwangsläufig beeinträchtigt werden. Das Vorhaben wird zu einem Funktionsverlust dieser Böden führen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch wird sich der Oberflächenabfluss erhöhen, aber die Versickerung unterbunden.

Im Bereich Klima wird es infolge der Überbauung zu einem Verlust der Kaltluftentstehungsfunktion der Ackerfläche kommen, da herkömmlich ausgeführte Dachflächen und sonstige versiegelte Flächen sich im Gegensatz zu Vegetationsflächen stark aufheizen und dadurch sowie durch den Verlust von Vegetationsflächen sich die relative Luftfeuchtigkeit verringern wird.

Hinsichtlich des Kulturguts Landschaft wird es zu einer Beeinträchtigung kommen, da der Charakter der Landschaft, der vorher vom weiten Blick über die Feldflur und einer klaren Grenze zwischen Stadt und Land geprägt war, sich verändern wird.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen kann u.a. mit nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen entgegengewirkt werden, die aber keine genaue rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz darstellen. Diese erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, wenn das Vorhaben planerisch weiter ausgereift ist.

Durch die Neuversiegelung einer Fläche von ca. 4 ha sowie den Umstand, dass keine Entsiegelungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, kann im Bereich Wasser und Boden beispielsweise die Förderung des Schutzgutes Boden durch Neuanlage eines oder mehrerer Pfuhe unter Nutzung des Niederschlagswassers berücksichtigt werden. Diese Feuchtgebiete würden nicht nur dem Schutzgut Boden zu Gute kommen, sondern würden als Trittsteinbiotope gleichzeitig die biologische Vielfalt im Gebiet erhöhen.

Ferner bieten sich zur Aufwertung des Gebietes beispielsweise folgende Maßnahmen an:

- Gehölzpflanzungen (zur Eingrünung des entstehenden Wohngebietes mit großkronigen Bäumen)
- Gehölzgruppen im Bereich der Weideflächen im Westen des Gebietes (Schattenspende für Tiere sowie Abschirmung der Gebäude des Reiterhofes), allerdings unter Berücksichtigung des offenen Charakters des Landschaftsbildes
- Akzentuierung mit Einzelgehölzen und kleinen Gruppen im Bereich des Berliner Mauerweges (Verzicht auf durchgängige Abpflanzung wegen Landschaftsbild)
- Abgrenzung von Teilnutzungen im entstehenden Wohngebiet (Geschosswohnungsbau / Ein- und Zweifamilienbebauung) durch mehrschichtige Hecken unter Verwendung einheimischer Arten wie Feldahorn, Hasel, Holunder und Weißdorn
- Förderung artenreicher wiesenartigen Säume an Wegen und Straßen innerhalb des geplanten Wohngebietes
- Ergänzung der Alleebaumpflanzung an der Gerlinger Straße (Spitz-Ahorn)
- Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Wohngebäuden, möglicherweise auch in Verbindung mit Fassadenbegrünungen

Es sollte angestrebt werden, mit den geplanten Grünflächen eine Anbindung an den Berliner Mauerweg herzustellen. Anklänge an die einstige landwirtschaftliche Prägung sowie den traditionellen, ländlichen Charakter der Teltowhochfläche und die Einstufung des Gebietes als Obstbaumsiedlungsbereich (LaPro) sollten bei der Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen berücksichtigt werden. Demzufolge würden sich Obstbaumarten für den Weidebereich sowie Zierobstarten wie Zierkirsche und Zierapfel für Erschließungsbereiche des Wohngebietes anbieten.

Das Gebiet ist dem Außenbereich gemäß §35 Baugesetzbuch zugeordnet. Existierende Naturschutzbelange sowie die Zuweisung qualitativer Ziele und Anforderungen an Flächen durch das Landschaftsprogramm (LaPro) sind genauso wie die Anforderungen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) bei der Planung zu berücksichtigen.

Lärm / Verkehr

Einemäßige Verkehrsbelastung geht von der Gerlinger Straße im Norden und eine stärkere vom Buckower Damm im Osten des Untersuchungsgebietes aus. Laut Umweltatlas Karte 07.01, „Verkehrsmengen“, Ausgabe 2011, liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV an beiden Straßen bei 5.001 – 10.000 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden.

Die Strategische Lärmkarte LDEN aus dem Umweltatlas (Karte 07.05.1, Ausgabe 2008) stellt direkt an den Fahrbahnen der Gerlinger Straße

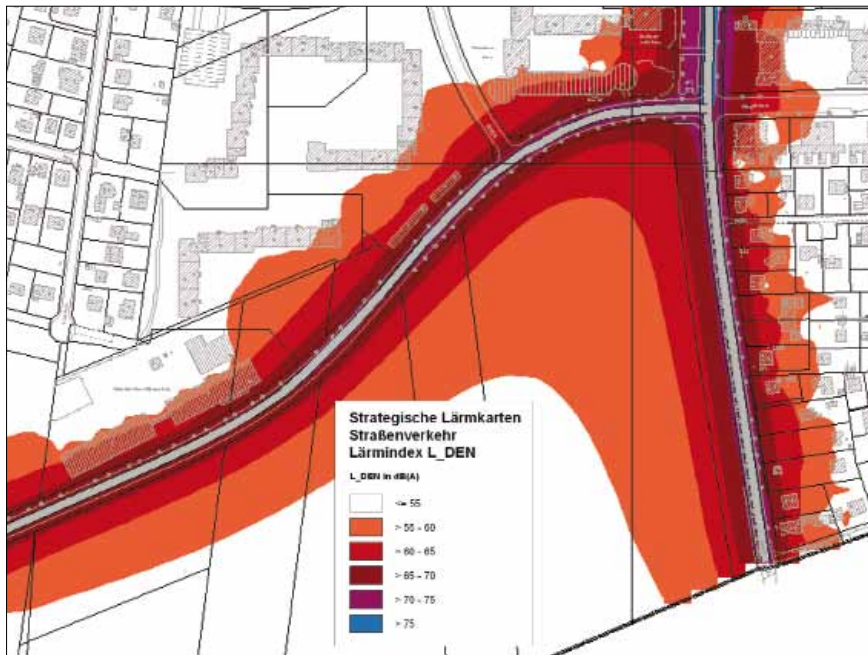


Abb. 18: Auszug Lärmkarte Karte 07.05.1, Ausgabe 2008

und am Buckower Damm einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von 70 – 75 dB(A) dar, dies ist der maximale Indexwert. Diese Werte beruhen auf Berechnungen. Ins Untersuchungsgebiet hinein nimmt die Lärmbelastung mit zunehmendem Abstand zu den Straßen ab. In ca. 100 m Entfernung ist nur noch ein geringer Lärmindex von 55 - 60 dB(A) zu verzeichnen. Für den südwestlichen Teil des Gebietes ist keine verkehrsbedingte Lärmbelastung mehr dargestellt.

Altlasten

Die Fläche von ca. 3 ha im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgeländes ist unter der Nr. 246 im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche aufgeführt.

Es bestand der Verdacht auf eine Ablagerung in Form einer BSR-Deponie mit Hausmüllablagerung. Der Betrieb für die Deponie war für den Zeitraum Mai bis Juli 1949 aufgeführt. Im Süden von Berlin wurden in den 50er Jahren zahlreiche Kiesgruben betrieben (diese wurden nach der Auskiesung mit unbekanntem Material verfüllt), deren Abgrenzung häufig nicht genau bekannt ist.

Geophysikalische Untersuchungen im Bereich der Kreuzung Gerlinger Straße/ Buckower Damm bestätigten diesen Verdacht nicht. Untersuchungen im Rahmen eines Untersuchungsprogramms der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahre 1991 ergaben für den Boden keine Belastung an Schwermetallen. In Getreidekörnern und Möhren der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden allerdings Überschreitungen der Lebensmittelrichtwerte für die Schwermetalle Blei und Cadmium gemessen. Ob daraus weitere Maßnahmen abgeleitet wurden ist dem Umweltamt nicht bekannt.

Da offensichtlich auf der Fläche keine Deponie betrieben wurde, erfolgte daraus eine Teilbefreiung der Fläche vom Altlastenverdacht.

Ausgehend von der derzeitigen Aktenlage können lokale Bodenverunreinigungen auf der benannten Fläche nicht ausgeschlossen werden, da keine flächendeckende Bodenuntersuchung erfolgte (siehe auch digitale Anlagen 4.2.3).

Kampfmittel

Durch einen historischen Plan sind der Verlauf eines Panzergrabens und mehrerer Schützengräben auf der Wettbewerbsfläche bekannt. Diese Anlagen befanden sich überwiegend im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche Nr. 246, zum Teil auch auf dem angrenzenden Bereich.

Im November 1994 wurde im Auftrag der damals zuständigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (H VIII A) im Bereich Buckower Damm 303-327 / Gerlinger Straße eine Kampfmittelsuche durchgeführt (Firma H. Hirdes GmbH).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann jedoch nicht völlig verbindlich ausgeschlossen werden (siehe auch digitale Anlagen 4.2.3).

Baumbestand

Der Baumbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Gutachten zur Artenschutzprüfung als flächige Gehölzstruktur erfasst. Die Kartierung beinhaltet keine Einzelbaumerfassung.

Demnach kann davon ausgegangen werden dass mit Ausnahme der Straßebäume ein großer Teil der im Gebiet vorhandenen Bäume (mehrschichtiger Gehölzbestand an der Gerlinger Straße) nicht unter die Berliner Baumschutzverordnung fällt.

Sollte im Verlauf des Verfahrens die Fällung von geschützten Bäumen innerhalb der Baufelder erforderlich werden, ist ein Fällantrag bei der zuständigen Behörde zu stellen und für eine notwendige Ersatzbaumpflanzung Sorge zu tragen. Für die Beseitigung geschützter Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen bzw. eine Ausgleichsabgabe vorzusehen.

2.5 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Versorgung der anliegenden Siedlungsbereiche erfolgt aus verschiedenen Hauptleitungen mit unterschiedlichen Querschnitten. Im südlichen Gehwegbereich der Gerlinger Straße verläuft im Bereich der Flurstücke 29/4, 30/1, 91/19, 7/5 und 7/6 eine Leitung zur Trinkwasserversorgung aus duktilem Grauguss (200 GGG). Im Bereich des Buckower Dammes liegt im westlichen Gehwegbereich parallel zum Wettbewerbsareal eine Trinkwasserleitung aus duktilem Grauguss (300GGG) vor, im östlich Gehwegbereich eine Leitung mit dem Querschnitt 100 (GGG) zur Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung.

Eine Bereitstellung von Trinkwasser über das angrenzende Trinkwasserversorgungsnetz ist gewährleistet.

Entwässerung

In der Gerlinger Straße liegt eine Abwasserleitung aus Stahl mit einer Nennweite von DN 1.200, im Buckower Damm eine Abwasserleitung aus Grauguss mit einer Nennweite von DN 1.000 an.

Zudem befindet sich im Buckower Damm bis zur Kreuzung Gerlinger Straße eine Regenentwässerungsleitung DN 800, in der Gerlinger Straße eine Regenentwässerungsleitung unterschiedlicher Dimensionierung (DN 250 bis 600).

Gasversorgung

Beidseitig des Buckower Dammes befindet sich in den Gehwegbereichen jeweils eine Gasnetzleitung, die die Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung gewährleisten.

Im westlichen Gehwegbereich des Buckower Dammes liegt parallel zum Wettbewerbsareal eine Leitung mit unterschiedlicher Nennweite (150G E / 125 PE 100) vor, im östlichen Gehwegbereich ebenso eine Leitung mit unterschiedlicher Nennweite (80/75 / 100G E / 75 PE 100). Hierüber kann das Neubaugebiet bei Bedarf angeschlossen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für die nördlich und östlich an das Wettbewerbsareal angrenzenden Wohngebiete ist über ein 6-kV-Netz flächendeckend sichergestellt. Im nördlichen Gehwegbereich der Gerlinger Straße verläuft eine Mittelspannungsleitung 6kV bis zur Heinrich-Mann-Oberschule, im östlichen Gehwegbereich des Buckower Dammes verläuft eine Mittelspannungsleitung 30kV bis kurz vor die Stadtgrenze (siehe auch Punkt 4.2.2 Digitale Anlagen).

Für den geplanten Wettbewerbsbereich sind die lokal verfügbaren Kapazitäten des Stromversorgers ausreichend. Zudem befindet sich im südlichen Gehwegbereich der Gerlinger Straße entlang der Flurstücke 30/1, 91/19, 7/5 und 7/6 eine Niederspannungsleitung für Straßenbeleuchtung.

Fernwärme

Im örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Fernwärme vorhanden.

Telekommunikation

Sowohl im nördlichen Gehwegbereich der Gerlinger Straße als auch im östlichen Gehwegbereich des Buckower Dammes befinden sich Telekommunikationsleitungen mit Anbindungen an die vorhandenen Baulichkeiten.

2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindertagesstätten

Das Wettbewerbsareal befindet sich in der Bezirksregion 07 von Berlin. Die nachfolgend dargestellte Auslastung der Kindertagesstätten bezieht sich auf die aktuelle Belegung der Einrichtungen. Da nach den neuen Planungsrichtlinien ab dem 01.08.2013 alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz haben, wird spätestens zu diesem Zeitpunkt die Auslastung der Kindertagesstätten erheblich steigen.

In der Bezirksregion 07 befinden sich zur Zeit 11 Kindertagesstätten, deren derzeitige Auslastung zwischen 80% und 100%.

Planungsraum (LOR)	Kita	derzeitige Auslastung
26	Quarzweg 116	94%
26	Künheimer Weg 7	85%
26	Parksiedlung Spruch 111	100%
26	Marienfelder Chaussee 66	100%
26	Sandsteinweg 25 A	94%
26	Schlierbacher Weg 18	100%
27	An den Achterhöfen 1	91%
27	Michel-Klinitz-Weg 18	80%
27	Buckower Damm 192	90%
27	Drusenheimer Weg 43	80%
28	Wildhüterweg 8	84%

Bei der Planung der Infrastruktur des neuen Wohngebiets sind 2 Standorte für Kindertagesstätten mit eigener Bebauung und Grundstück für je 100 Plätze nachzuweisen. Je Kita-Platz sind ca. 20 qm Grundstücksfläche für Gebäude und Freifläche zu berücksichtigen.

Schulen

Im Umfeld des Wettbewerbsareals befinden sich die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen sowie deren aktuelle Belegung.

Grundschulen

- Christoph-Ruden-Schule (274 Schüler 2011/12)
- Lisa-Tetzner-Schule (322 Schüler 2011/12)
- Schule am Sandsteinweg (685 Schüler 2011/12)
- Janusz-Korczak-Schule (233 Schüler 2011/12)

Weiterführende Schulen

- Integrierte Sekundarschule Heinrich-Mann-Schule (448 Schüler 2011/12)
- Gymnasium Leonardo-da-Vinci-Schule (1.119 Schüler 2011/12)
- Schule am Bienwaldring mit Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ (194 Schüler 2011/12)
- Schule am Hasenhegerweg mit Förderschwerpunkt „Lernen“ (94 Schüler 2011/12)
- Schule an der Windmühle mit übrigen Förderschwerpunkten (57 Schüler 2011/12)
- private Vivantes-Berufsfachschule (63 Schüler 2011/12)

Der Mehrbedarf durch die geplante Wohnbebauung kann über die bestehenden Schulen gedeckt werden.

2.7 Einzelhandelsversorgung

Ein gesondertes Versorgungszentrum für den Neubaubereich ist nicht vorzusehen, da einerseits noch ein Entwicklungspotential bei den bestehenden Versorgungsbereichen existiert, andererseits der potentielle Bevölkerungszuwachs durch die neu zu planende Siedlungsstruktur dieses nicht erfordert.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit privaten Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs wird vorwiegend durch Einrichtungen für die Nahversorgung im Bereich des Wohnhochhauses und evangelischen Gemeindezentrums am Buckower Damm / Gerlinger Straße, im Ortskern Alt-Buckow sowie südlich der Ernst-Thälmann-Siedlung in Großziethen entlang der Karl-Marx-Straße in ca. 800m Entfernung sichergestellt.

2.8 Erschließung / Verkehr

Übergeordnete Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Wettbewerbbereichs erfolgt nach Süden und Norden über den Buckower Damm, eine im STEP Verkehr als Hauptverkehrsstraße der Verbindungsfunktionsstufe III klassifizierte Straße, die den Planungsbereich nach Osten hin flankiert. Nach Süden verbindet der Buckower Damm den südlichen Bezirk mit Brandenburg (Groß-Ziethen), nach Norden führt er über den Dorfkern Alt-Buckow und den Teltowkanal in Verlängerung des Britzer Dammes und der Hermannstraße in die innerstädtischen Bezirke.

Die Gerlinger Straße begrenzt das Planungsgebiet nach Norden und stellt eine Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Buckow und Lichtenrade nach Westen sowie in Verbindung mit der Ringslebenstraße zur Gropiusstadt nach Osten hin dar.

Erschließung des Wettbewerbbereiches

Der Wettbewerbbereich wird durch die nördlich angrenzende Gerlinger Straße sowie den östlich angrenzenden Buckower Damm flankiert. Zur Zeit erfolgt die Erschließung des Wettbewerbsgebiets über Zuwege an der Gerlinger Straße im Bereich des landwirtschaftlich genutzten Ackerlandes sowie über den südlich gelegenen Mauerweg, der über den Buckower Damm erschlossen wird.

Ein Feldweg trennt das landwirtschaftlich genutzte Ackerland nach Westen hin von den verpachteten Pferdekoppeln (Pferdeweide) und stellt eine fußläufige Verbindung zwischen Gerlinger Straße und Mauerweg dar.

Die zukünftige Erschließung kann über die beiden, den Wettbewerbbereich begrenzenden Straßen, Buckower Damm und Gerlinger Straße, erfolgen.

PKW und LKW

Der im Osten gelegene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Buckower Damm zählt zu den Hauptverkehrsstraßen der Verbindungsfunktionsstufe III Berlins und stellt in Verbindung mit der Gerlinger Straße eine gute Erschließung für PKW und LKW zum Wettbewerbsgebiet dar. Der Buckower Damm besteht aus einer asphaltierten Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen und einem beidseitig angelegten Geh- bzw. Geh- und Radweg, der durch bepflanzte Seitentrennstreifen von der Fahrbahn abgetrennt wird. Während der in östlicher Richtung sich anschließende Gehwegbereich aus einer kleinformatischen Pflasterung besteht, wurde der Geh- und Radweg in westlicher Richtung asphaltiert.

Die nördlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Gerlinger Straße besteht aus einer asphaltierten Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen und beid-

seitigen Seitenstreifen, die als Parkstreifen genutzt werden. Im direkten Anschluss nach Norden gliedert sich ein Gehwegbereich an, der aus einem Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster mit einer dazwischen liegenden Bahn aus grauen Gehwegplatten besteht. Die Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung und Baumscheiben befinden sich gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) im Oberstreifen.

Südlich der Gerlinger Straße grenzt unmittelbar an den Parkstreifen das Wettbewerbsgebiet an, das im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche durch straßenbegleitendes Grün und mehrschichtigen Gehölzbestand bestimmt wird. Im Bereich der zur Zeit als Pferdekoppeln genutzten Flächen wird der Straßenrand durch einen ruderalen Wiesensaum begleitet.

Stellplatzmöglichkeiten

Derzeit gibt es PKW-Stellplatzmöglichkeiten auf den beidseitigen Seitenstreifen entlang der Gerlinger Straße sowie im angrenzenden Straßenraum.

Zwischen Christoph-Ruden-Straße und Buckower Damm befindet sich nördlich der Gerlinger Straße ein Parkhaus. Die schneckenförmigen Ein- bzw. Ausfahrten am östlichen wie westlichen Ende der Parkpalette münden in die Christoph-Ruden-Straße sowie den Buckower Damm.

Zudem befindet sich eine Stellplatzanlage der Hans-Martin-Helbich-Siedlung zwischen Christoph-Ruden-Straße und der Heinrich-Mann-Schule. Im nördlichen Bereich der Stellplatzanlage befinden sich Mietgaragen hin zur Gerlinger Straße.

In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet bestehen ferner entlang des Buckower Damms stadteinwärts sowie in den angrenzenden Straßen weitere Stellplatzmöglichkeiten.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung befinden sich an der Ringslebenstraße Ecke Buckower Damm und an der Gerlinger Straße die Bushaltestellen der Linien M44, 172 und 744. Die Buslinien verbinden den Standort mit den Innenstadtbezirken und dem S+U-Bahnhof Hermannstraße sowie mit dem U-Bahnhof Rudow bzw. den S-Bahnhof Lichtenrade.

2.9 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Übergeordnete Freiräume

Das Wettbewerbsgebiet und seine unmittelbare Umgebung gehören zur Buckower Feldmark, die den Übergang zur offenen Landschaft an der südlichen Stadtgrenze Berlins markiert. Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Freiraumsystems am Stadtrand, insbesondere in der Nähe bereits jetzt hoch verdichteter Wohngebiete, ist die Buckower Feldmark Teil des äußeren Parkrings (LaPro Ergänzungen 2004, S. 36).

Das Landschaftsprogramm (LaPro 1994) benennt diesen Bereich als Landschaftspark Buckower Felder, der zusammen mit dem Park Lichterfelde das Ziel eines länderübergreifenden Regionalparks im

Süden Berlins (Teltow-Park) unterstreichen soll. Dieser Landschaftsraum soll weitgehend erhalten und weiterentwickelt werden. Hierbei wird die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit Nutzungen für Freizeit und Erholung angestrebt.

Wohnungs- und Siedlungsnaher Grünflächen

Das wohnungsnaher Grün in unmittelbarer Umgebung wird wie in vielen Stadtrandbereichen durch private Grünflächen in Form von Hausgärten sichergestellt, welches vorrangig in der vorherrschenden Baustruktur durch Einzel- oder Doppelhausbebauungen begründet ist.

In der Umweltatlaskarte 06.05 (Ausgabe 2009) wird die Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen dargestellt. Für die nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Wohngebiete wurde ein Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen von kleiner/gleich 0,1qm/ Einwohner errechnet, was einer Unterversorgung entspricht.

Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten wird für die östlich des Buckower Damms liegende Einfamilienhaussiedlung in der Umweltatlaskarte 06.05 als hoch angegeben. In den Wohngebieten nördlich der Gerlinger Straße mit dem vorherrschenden Geschosswohnungsbau ist der Anteil mittel.

Gemäß dem Landschaftsprogramm–Teilplan Erholung und Freiraumnutzung – weisen die Wohngebiete östlich und nördlich des Wettbewerbsgebietes eine Dringlichkeitsstufe IV auf, woraus sich eine geringe Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung ergibt.

Für den nordöstlichen Bereich zwischen Christoph-Ruden-Straße und Buckower Damm wird eine Dringlichkeitsstufe II angegeben, die einer Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen entspricht.

Das Wettbewerbsgebiet selbst hat aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine mittlere Bedeutung für die Erholung. Die weite Feldflur, die Ackerrandstreifen und die großen Pferdeweiden bieten ein reizvolles Landschaftsbild am südlichen Stadtrand. Im Norden verläuft zudem parallel zur Gerlinger Straße ein Trampelpfad zwischen dem Straßenbegleitenden Grün und der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, der durch Spaziergänger genutzt wird. Gleiches gilt für den von Norden nach Süden durch das Gebiet verlaufenden unbefestigten Weg zwischen der Pferdekoppel und dem Ackerland, der als fußläufige Verbindung zwischen der Gerlinger Straße und dem Mauerweg genutzt wird. Am Buckower Damm befindet sich ein asphaltierter Radweg.



Abb. 19: Straßenbegleitendes Grün mit Trampelpfad an der Gerlinger Straße



Abb. 20: unbefestigter Weg zwischen Pferdekoppeln und Ackerland

Im August findet auf der Ackerfläche das beliebte Buckower Strohballenfest statt. Im Herbst wird das abgeerntete Feld vielfach zum Drachensteigen genutzt.

Für den Wettbewerbsbereich wird kein Bedarf an öffentlichen Grünflächen geltend gemacht.

Berliner Mauerweg

Der Berliner Mauerweg kennzeichnet den Verlauf der ehemaligen Grenzanlagen zu West-Berlin. Er führt über rund 160 Km um die einstige Halbstadt West-Berlin herum und ergänzt das Fahrradrouthenauptnetz. Der Berliner Mauerweg ist ausgeschildert, in regelmäßigen Abständen helfen Übersichtspläne bei der Orientierung. Außerdem erhält man an Stationen mehrsprachige Informationen über die Teilung Deutschlands, den Bau und den Fall der Berliner Mauer. Im Abschnitt des Wettbewerbsgebietes verläuft der Berliner Mauerweg nicht, wie im Regelfall, auf dem Kolonnenweg innerhalb der ehemaligen DDR-Sperranlagen, sondern auf dem Zollweg auf der ehemals West-Berliner Seite.



Abb. 21: Mauerweg Richtung Buckower Damm



Abb. 22: Pferdekoppeln auf dem ehemaligen Grenzstreifen am Töpchiner Dreieck

Öffentliche Kinderspielplätze

Im gesamten Bezirk Neukölln stehen zur Zeit (Stand 31.12.2011) 173.491 qm öffentliche Grünfläche für Kinderspielplätze zur Verfügung. Für die Berechnung des Bedarfes an öffentlicher Spielplatzfläche gilt gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz für Berlin ein Richtwert von 1 qm Spielplatzfläche pro Einwohner. Hieraus ergibt sich ein Defizit von 45% für den Bezirk Neukölln.

In der näheren Umgebung des Wettbewerbgebietes befindet sich kein öffentlicher Spielplatz. Lediglich im Neubaugebiet Töpchiner Dreieck, welches westlich des Plangebiets an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt, existiert eine Spielplatzfläche. Das Gebiet ist gemäß der Spielplatzversorgung der Versorgungsstufe 5 als versorgtes Gebiet zugeordnet, während die sich ans Wettbewerbgebiet unmittelbar anschließende Siedlungsbereiche eine Versorgungsstufe 1 (hohes Defizit) aufweisen.

Für den Wettbewerbsbereich wird kein Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen geltend gemacht.

Sportflächen

Im gesamten Bezirk Neukölln liegt die Abweichung der Richtwerterfüllung im Vergleich zum Berliner Durchschnitt bei den ungedeckten Kernsportanlagen bei -6,8%, bei den gedeckten Kernsportanlagen bei -7,11% (Sportanlagenstatistik 2008).

Im näheren Umfeld des Wettbewerbsgebiets liegt zwischen Buckower Damm und Christoph-Ruden-Straße die Außensportanlage der wegen Asbestbelastung abgerissenen Leonardo-da-Vinci-Oberschule.

In einer Entfernung von ca. 1 km liegt die Sportanlage Paul-Rusch-Platz am Kölner Damm.

2.10 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP B-B)

Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 befindet sich das Gebiet am südlichen Rand des Gestaltraums Siedlung. Damit ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich. Die Festlegungskarte 2 stellt einen Städtischen Kernbereich ca. 2 km östlich des Plangebietes im Bereich Berlin-Gropiusstadt dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 stellt den östlichen Teil des Untersuchungsgebietes als Wohnbaufläche (W3) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 mit einer landschaftlichen Prägung der Wohnbaufläche dar.

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feld, Flur und Wiese“ dargestellt. Hieran schließen sich weiter östlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ an.



Abb. 23: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin

Der sich südlich des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans von Berlin anschließende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld in der aktuell gültigen Fassung vom 02.11.2011 stellt den angrenzenden Bereich westlich und östlich des Buckower Dammes / Karl-Marx-Straße als Wohnbaufläche (W) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Westlich schließt sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die in einen geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des Naturschutzrechtes zwischen dem nördlich gelegenen Mauerweg (Landesgrenze) und den südlich dargestellten Flächen für Landwirtschaft übergeht.



Abb. 24: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen flächendeckend für Berlin fest (SENSTADT 1994, Ausgabe 2006). Das Landschaftsprogramm (LaPro) ist dem FNP nachgeordnet.

a) Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und ist als Fläche für „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ eingestuft. Für diese Flächen fordert das Landschaftsprogramm u.a. den Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung).

Der westliche Teil des Gebietes wird als „Vorranggebiet Bodenschutz“ dargestellt, für den u.a. die Schonung des natürlichen Bodenaufbaus und die Vermeidung von Bodenversiegelung, die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (z. B. Dachbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und eine dezentrale Regenwasserversickerung gefordert wird.

Der östliche Teil des Plangebietes wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und zählt nicht zum Vorranggebiet Bodenschutz. Der LaPro-Teilplan ist mit dem Hinweis versehen, dass bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan die Maßnahmen für die neue Nutzung gelten. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete sind als Siedlungsgebiete eingeordnet.

b) Teilplan Biotop- und Artenschutz

Das UG wird im Teilplan Biotop- und Artenschutz als kulturlandschaftlich geprägter Raum eingestuft, für den u.a. die Aufstellung von Biotoppflegekonzepten zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente, die Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Prägung sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Dorf-Feldflur-Zusammenhängen und gezielte Entwicklung der typischen Begleitflora gefordert wird.

Der östliche, im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Teil ist wie die angrenzenden, vorhandenen Siedlungsflächen zu den „Obstbaumsiedlungs-

bereichen“ zu zählen. Hierfür benennt das LaPro u.a. die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen sowie den Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen als Maßnahmen zum Erhalt dieses Charakters.

c) Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der westliche Teil des Gebietes als Freiraum „Feldflur / Wiese“, der östliche Teil als „Sonstige Freifläche“ ausgewiesen. Für den Osten des Plangebietes stellt der Teilplan bereits eine „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ dar und beschreibt Anforderungen an zukünftige Wohnquartiere (Anlage zusammenhängender Grünflächen, Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume, Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen).

d) Teilplan Landschaftsbild

Das Gebiet ist laut dem Teilplan Landschaftsbild ein kulturlandschaftlich geprägter Raum, für den u.a. die Entwicklungsziele und Maßnahmen wie der Erhalt und die Wiederherstellung typischer Landschaftselemente wie Feldraine, Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, unbefestigte Feldwege und Alleen sowie der Erhalt und die Wiederherstellung von Dorf-Feldflur-Zusammenhängen.

Unter dem Punkt „Landschaftsbildstruktur“ werden als übergeordnete Strukturelemente „Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand“ und als Gestalttyp „Offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ benannt.

Da der FNP für den östlichen Teil des Gebietes bereits eine neue Nutzung vorsieht, sind die auf die entsprechenden Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms relevant, die u.a. im Erhalt, der Pflege und der Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente, dem Erhalt und der Entwicklung prägender Straßensaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen sowie dem Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen bestehen.

e) Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Der westliche Teil des Wettbewerbsgebietes zählt zur Fläche 28 „Buckower Feldmark“ der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, die sich bis zum „Töpchiner Dreieck“ (Parkanlage, Kleingärten) erstreckt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Osten des Gebietes gehört nicht zu der Ausgleichsfläche. Mittig innerhalb der Ausgleichsfläche befindet sich die neu erbaute Reitanlage. Die Ausgleichsfläche „Buckower Feldmark“ hat eine Fläche von ca. 17,3 ha und wird zum äußeren Parking gezählt.

Bauplanungsrecht

Für den Wettbewerbsbereich existiert noch kein festgesetzter Bebauungsplan. Nach dem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) ist die Fläche als Baulandreserve ausgewiesen. Das Gebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zugeordnet. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist es beabsich-

tigt, Anfang 2013 eine Ausweisung des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen über ein Bebauungsplanverfahren herbei zu führen.

Bebauungsplan 01/10 „Karl-Marx-Straße Nord-West“

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich südlich des Mauerwegs und somit in direkter Nachbarschaft zum Wettbewerbsareal.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 25.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/10 „Karl-Marx-Straße Nord-West“ beschlossen. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Unmittelbar südlich an den Berliner Mauerweg anschließend wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.



Abb. 25: ehemaliger Grenzstreifen im Bereich Buckower Damm / Karl-Marx-Straße mit Blick nach Westen zur Fläche des Bebauungsplans 01/10

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind dem beigefügten Bebauungsplan (siehe digitale Anlagen 4.2.2 Informationspläne) zu entnehmen.

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Übergeordnete Zielsetzung

Ziel des Wettbewerbes ist es, auf dem an der Grenze zum Land Brandenburg liegenden, rund 15,5 Hektar großen und zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Areal eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung mit hohen ökologischen Standards zu entwerfen. Ein wesentlicher Teil der Fläche soll jedoch von Bebauung freigehalten und als offener Landschaftsraum bewahrt und aufgewertet werden. Es gilt also, in diesem Bereich einen neuen Übergang zwischen Stadt und Land zu definieren und einen neuen Quartier zu entwickeln, das sich in die städtebaulich-landschaftsräumliche Situation einfügt. Mögliche Blickbeziehung aus dem Neubaugebiet in den offenen Landschaftsraum sollten dabei berücksichtigt werden.

Diese Planungsaufgabe auf einer der letzten großen Entwicklungsflächen im Bezirk Neukölln beinhaltet somit die Verbindung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten mit dem Ziel einer optimalen Gesamtlösung. Dieses soll durch die Kooperation von Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sichergestellt werden.

Das Baugebiet soll ein differenziertes Angebot an Typologien aufweisen, das sich an unterschiedliche Zielgruppen richtet. Zum Einen ist Geschosswohnungsbau vorzusehen, der einen Beitrag zur Initiative Berlins leistet, unter den Vorzeichen einer wachsenden Bevölkerung und steigender Haushaltszahlen in den nächsten Jahren verstärkt bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Zum Anderen sollen Teile des Gebietes eine Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern für in der Regel selbstnutzende Eigentümer erhalten. Auch Zwischentypologien und innovative Bauformen sind möglich. Planungen von klassischen Reihenhäusern „von der Stange“ sind im Wettbewerbsareal nicht erwünscht. Sofern im Einzelhausbereich dichtere Bauformen vorgeschlagen werden, ist dies für die Bildung großzügigerer Grundstücksfreiflächen zu nutzen.

Neben dieser Mischung von miet- und eigentumsfähigen Typologien soll der städtebauliche Entwurf ein vielfältiges Angebot an Wohntypen ermöglichen, das offen ist für die verschiedenen Interessen und Lebensformen unterschiedlicher Nutzergruppen. Anspruch ist, ein Wohnquartier mit einer eigenen und verbindenden Identität zu schaffen, das seinen Bewohnern in allen Teilen eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet.

Diese Identitätsbildung kann in hohem Maße von den gemeinschaftlichen Freiräumen und den darin liegenden Angeboten und Möglichkeiten ausgehen. Mit der Gebietsausweisung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung sind gute Voraussetzungen gegeben, dieses Ziel unter der Überschrift eines grüngerprägten Wohnquartiers zu erreichen. Das gesamte Wohnumfeld soll eine hohe Gestaltqualität aufweisen und die Bewohner durch eine überzeugende Aufenthaltsqualität anregen, die gemeinschaftlichen Freiräume als Orte der Begegnung zu nutzen. Es wird für das Wohnumfeld ein Entwurf erwartet, der die Straßen, Wege, und Plätze, die grünen Freiräume, eingelagerte Nutzungsangebote sowie die vorzusehenden ökologischen Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des Niederschlagswassers zu einem schlüs-

sigem Gesamtkonzept verbindet. Eine besondere Aufmerksamkeit sollte dem Zusammenhang der privaten und der gemeinschaftlichen Freiflächen und der Gestaltung von deren Nahtstellen gewidmet werden sowie der Verzahnung der Freiflächen des Baugebiets mit den im Süden und Westen zu entwickelnden Freiräumen sowie den angrenzenden Bereichen.

Die entwurfliche Bearbeitung der westlich des Baugebiets verbleibenden, bis zum Grundstück des Reiterhofs reichenden Freifläche ist ebenfalls Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Dieser Bereich soll grundsätzlich seinen Charakter als Offenlandschaft beibehalten, ist jedoch weiterzuentwickeln. Insbesondere gilt es, diesen Bereich, der zusammen mit dem Reiterhof und der westlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Fläche einen gemeinsamen weiträumigen Landschaftsraum bildet, mit seinem baulichen und landschaftlichen Umfeld zu vernetzen und für die Öffentlichkeit kontrolliert zu erschließen. Hierzu ist insbesondere in Nord-Süd Richtung eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen, welche die nördlichen Stadtgebiete mit der übergeordneten Ost-West Route des Mauerwegs und der Brandenburger Feldmark verbindet. Dem Wegesystem können Bereiche zugeordnet werden, die den Spaziergängern Angebote zum Verweilen oder für Spiel und Bewegung bieten. Für die übrigen Flächen des Landschaftsbereichs ist ein Konzept zu entwickeln, das dem künftigen Eigentümer (Bezirk Neukölln oder Erwerber der Wohngebietsflächen) nur einen geringen Unterhaltungs- und Pflegeaufwand auferlegt oder sogar die Möglichkeit bietet, Erträge zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Ausarbeitung eines Konzepts erwartet, das attraktiv ist für eine wirtschaftliche Weiternutzung, insbesondere durch landwirtschaftliche Betriebe. Hierzu sind Vorschläge der Wettbewerbsteilnehmer erwünscht. Der Landschaftsbereich steht für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Folge der baulichen Inanspruchnahme der östliche Teilfläche ebenfalls zur Verfügung, jedoch sollen sich die vorzuschlagenden Ausgleichsmaßnahmen der Zielsetzung unterordnen, den Charakter der Offenlandschaft zu bewahren. Aus diesem Grund sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen schwerpunktmäßig im Baugebiet selbst zu bewerkstelligen.

Nicht unmittelbar Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe ist der Vegetationsstreifen südlich des Mauerwegs, der den Umgriff der ehemaligen Grenzanlagen nachbildet. Durch den seit der Wiedervereinigung ungestört erfolgten Aufwuchs ist hier eine grüne „Mauer“ entstanden, wodurch der Zusammenhang zwischen der offenen Landschaft auf der Berliner Seite mit der Brandenburger Feldmark vollständig verloren gegangen ist. Die Teilnehmer können auf ihre Entwurfskonzeption bezogen auch Empfehlungen für den Umgang mit dem Vegetationsstreifen aussprechen, z.B. diesen in einzelnen Abschnitten zu öffnen, um damit visuelle Verbindungen und Durchwegungen zu ermöglichen.

Für die gesamte Wettbewerbsaufgabe erwartet der Auslober von den Wettbewerbsteilnehmern eine schlüssige und überzeugende Konzeption. Dabei sollen sich folgende Bereiche durch eine besondere städtebauliche bzw. freiraumplanerische Qualität auszeichnen:

- die verdichteten Bereiche des Geschosswohnungsbaus,
- der Bereich am Buckower Damm als Eingangstor Berlins,
- die Stadtkanten zur Landschaft,

- das gemeinschaftliche Erschließungs- und Freiraumsystem des Wohnquartiers,
- die Eingangsbereiche.

3.2 Einzelaspekte der Wettbewerbsaufgabe

Zonierung / Staffelung / Kenndaten

Die Zonierung zwischen dem Baugebiet und dem Landschaftsraum im Wettbewerbsgebiet ist im Grundsatz entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Dabei besteht ein Entwicklungsspielraum in der konkreten Ausbildung der Grenze zwischen Baugebiet und Landschaftsraum.

Stadträumlich gesehen stehen den angrenzenden naturnahen und landwirtschaftlich geprägten Bereichen im Süden und Westen überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägte Bereiche im Osten sowie Bereiche des Geschosswohnungsbaus im Norden gegenüber. Aus dieser Lage abgeleitet ist eine Höhenentwicklung der Bebauung auf dem zu beplanenden Areal vorstellbar. Hierbei wäre ein Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Ecke Gerlinger Straße / Buckower Damm denkbar, dem sich dann im rückwärtigen Bereich die Einfamilien- und Doppelhausbebauung anschließenden könnte. Von den Teilnehmern wird eine entwurfliche Auseinandersetzung mit der derzeitigen hohen Lärmbelastung durch die Gerlinger Straße und den Buckower Damm erwartet.

Die für die Wohnbaufläche W 3 zulässige GFZ von bis zu 0,8 ist als Durchschnittswert für das gesamte Wohngebiet zu verstehen. Es können also in Teilbereichen mit unterschiedlichen Bautypologien höhere oder geringere Dichten erreicht werden.

In diesem Rahmen ist von den Teilnehmern das Mischungsverhältnis der unterschiedlichen Wohnangebote und die städtebauliche Tragfähigkeit selbst zu bestimmen. Neben der Nennung der städtebaulichen Kennwerte sollen die Teilnehmer das Wohnungsangebot ihres Entwurfs nach Typ und Anzahl bilanzieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Hierzu sind von den Wettbewerbsteilnehmern Vorschläge für das gesamte Wettbewerbsgebiet, den bebaubaren Bereich sowie den Landschaftsbereich unter Erhalt des Charakters der Offenlandschaft, auszuarbeiten.

Wesentliche Grundgedanken sowie mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das gesamte Wettbewerbsgebiet, die auf den bereits absehbaren Auswirkungen der zukünftigen Planung sowie auf eine Neuversiegelung von geschätzt 4 ha basieren, können dem Anhang unter Punkt 4.1 entnommen werden.

Im Anschluss des Wettbewerbs wird nach der planerischen Überarbeitung eine genaue, rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen.

Ökologische Aspekte

Die Entwurfsideen sollen einen möglichst geringen Energiebedarf und eine höchstmögliche Gesamtenergieeffizienz aufweisen. Unter diesem Gesichtspunkt sind Standorte und Ausrichtung von vorgeschlagenen Gebäudeformen zu optimieren.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist grundsätzlich gewünscht. Zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind solargeometrische Zusammenhänge (Gebäudeausrichtung) zu beachten.

Der Grundsatz der Nachhaltigkeit, d. h. die gleichrangige Behandlung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele, ist bei der Entwicklung der Planungskonzeption zu beachten.

Die Lösung der Wettbewerbsaufgabe soll dem Grundsatz folgen, dass

- die Umwelt und natürliche Ressourcen geschont und letztere möglichst effizient genutzt werden,
- ein Höchstmaß an Umwelt- und Sozialverträglichkeit erzielt wird,
- dauerhaft gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen realisiert bzw. gesichert werden,
- energieeffiziente Gebäude entstehen.

Hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes sowie zur Minimierung negativer thermischer Effekte ist bei der Planung eine gute Durchlüftung mit Anbindung an die verbleibenden Freiflächen anzustreben sowie eine Durchlässigkeit von Süden nach Norden bzw. Nordosten zu schaffen.

Das neue Wohnquartier ist zudem als abflussloses Siedlungsgebiet zu planen. Hierzu erwartet der Auslober ein Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Erschließung

Für das neue Wohnquartier soll eine effiziente und angemessen leistungsfähige Erschließungsstruktur konzipiert werden, die eine sinnvolle Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen als auch dem Wegesystem des Landschaftsraums herstellt. Die Erschließung sollte insbesondere für Radfahrer und Fußgänger attraktiv und sicher ausgestaltet sein. Die Anbindung der internen Gebietserschließung für den KFZ-Verkehr soll schwerpunktmäßig über die Gerlinger Straße erfolgen. Zusätzliche Anbindungen an den Buckower Damm sind möglich, wobei die hohe Belastung dieser Ausfallstraße zu berücksichtigen ist.

Bei der Erschließung im Baugebiet ist von einem privaten Straßen- und Wegesystem unter Gewährung von Fahr- und Gehrechten für die Allgemeinheit auszugehen. Dabei legt der Auslober besonderen Wert darauf, dass diese private Erschließung ihrem Charakter nach als öffentlicher Raum wahrnehmbar ist und eine gute Orientierung gewährleistet. Auf die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze ist auch deshalb besonderes Gewicht zu legen, weil ihr eine Schlüsselfunktion in der Hinsicht beigemessen wird, einen qualitätvollen, prägenden und für das Quartier identitätsbildenden Gestaltungsrahmen zu erhalten, insbesondere in den Teilbereichen einer Einzelbebauung mit ggf. individuellen Bauherren.

Eine Qualifizierung der außerhalb des Wettbewerbsgebietes liegenden Gerlinger Straße kann im Gesamtzusammenhang mit der Erschließung des neuen Wohnquartiers angedacht werden.

Stellplätze

Es ist pro Wohneinheit von einem Stellplatz auszugehen. Stellplätze sind auf dem Grundstück vorzusehen. Es können alternativ auch externe Sammelstellplätze als Gemeinschaftsanlagen vorgeschlagen werden. Dabei ist eine zumutbare Entfernung zwischen Wohnung und Stellplatz einzuhalten.

ÖPNV

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Buslinien weiterhin in der Gerlinger Straße und auf dem Buckower Damm verkehren werden, ohne das Wettbewerbsgebiet zu durchqueren. Vorschläge zur Veränderung von Haltestellenstandorten sind jedoch möglich.

Nahversorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit privaten Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs durch Einrichtungen für die Nahversorgung im Bereich des Wohnhochhauses und evangelischen Gemeindezentrums am Buckower Damm / Gerlinger Straße, im Ortskern Alt-Buckow sowie in Großziethen kann als ausreichend bezeichnet werden, so dass ein gesondertes Versorgungszentrum für den Neubaubereich nicht vorzusehen ist. Ergänzende Angebote im Wettbewerbsgebiet können jedoch im Rahmen dessen vorgeschlagen werden, was die Baunutzungsverordnung an Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete zulässt. Hierfür bieten sich in erster Linie Erdgeschossbereiche in den zu planenden Geschossbauten an.

Der schulische Bedarf für das neue Wohnquartier kann durch die im näheren Umfeld des Wettbewerbsgebietes liegenden Grund- sowie weiterführenden Schulen gedeckt werden. Auch zusätzliche Sport-, Jugend- oder Freizeiteinrichtungen sind nicht zu planen.

Hinsichtlich Kinderbetreuungseinrichtungen wird durch das neu entstehende Wohngebiet ein zusätzlicher Bedarf entstehen, so dass bei der Planung der Infrastruktur des neuen Wohngebiets zwei Standorte für Kindertagesstätten mit jeweils 100 Plätzen mit eigener Bebauung und Grundstück nachzuweisen sind. Als Grundlage sind je Kita-Platz ca. 20 m² Grundstücksfläche für Gebäude und Freifläche zu berücksichtigen. Da der Bedarf am Kindertagesstättenplätzen heute noch nicht konkret abzusehen ist, ist bei einer der beiden Kindertagesstätten zu berücksichtigen, dass ihr Standort für den Fall einer geringeren Nachfrage auch anderweitig genutzt werden kann, z. B. als zusätzliches Baufeld für Wohnungsbau. Hierzu wird ein schlüssiger Vorschlag erwartet.

Kinderspielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren sind bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen gemäß den rechtlichen Anforderungen der BauO Bln auf den Baugrundstücken vorzusehen (s. AV Notwendige Kinderspielplätze). Für ältere Kinder von 6 bis einschließlich 14 Jahren sind im Wohngebiet Standorte für Spielangebote einzuplanen. Die Flächen für Spielangebote stellen keine öffentlichen Flächen sondern gemeinschaftliche private Flächen der Baugrundstücke dar.

Stadttechnische Anlagen

Abgesehen von der Fernwärme, die für die Versorgung des Wettbewerbsgebietes nicht zur Verfügung steht, ist bei allen Medien davon auszugehen, dass Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz bezogen auf den jeweiligen städtebaulichen Entwurf gegeben sind.

3.3 Ansprüche von Nutzergruppen

Gender Mainstreaming

Als allgemeine Anforderungen an eine gendergerechte Planung sind die Gleichstellung der Geschlechter, Chancengleichheit und eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensbedingungen und Zwänge, unter denen die Geschlechter leben, anzusehen. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass

1. Orte für alle Geschlechter in ihrer Unterschiedlichkeit bezüglich Alter Herkunft, soziale und gesundheitliche Situation (Diversity) geschaffen werden,
2. Raumrepräsentationen sowie durch die Gestaltung transportierte Werte und Normen aller Geschlechter in ihrer Unterschiedlichkeit einbezogen werden.
3. Sicherheit vor Gewalt und Unfällen gewährt ist.¹ (siehe Seite 52 unten)

Die Umsetzung dieser Anforderungen in der Freiraumplanung bedeutet Planinhalte zu gestalten, die eine Aneignung des Freiraums für Frauen und Männer bzw. Mädchen und Jungen gleichermaßen sicherstellen insbesondere durch:

1. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumeignung der Geschlechter und der spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität.
2. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an den Freiraum hinsichtlich generations- und geschlechtergerechter Nutzungsangebote und -qualitäten (u.a. Ruhe und Erholung, sportliche Aktivitäten, Kinderspieleinrichtungen, Treffpunkte / Kommunikationsorte, Garten-/ Landschaftserlebnis, Querung und Durchwegung).
3. Die Abstufung und Differenzierung der Räume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten der Wege zu Tages- und Nachtzeiten und zwischen unterschiedlichen Bewegungsintensitäten, Geschwindigkeiten.
4. Die Berücksichtigung der geschlechtsspezifisch und ethnisch unterschiedlicher Wirkungen von Raumrepräsentation (Symbolik der Gleichberechtigung, Offenheit zur Vermeidung heteronormativer Zuschreibungen durch die Gestaltung).
5. die Berücksichtigung der unterschiedlichen Sicherheits- und Schutzbedürfnisse vor physischer und psychischer Gewalt und vor der Gefahr von Unfällen (Unterstützung der Raumeignung von Frauen und damit ihrer Kontrolle über den Raum, Herstellung von Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten und belebten Orten, Herstellung von belebten Verkehrswegen und erforderlichenfalls Fluchtwegen, Gestaltung gut einsehbarer Bereiche, ausreichende Beleuchtung)

²(siehe Seite 52 unten)

Barrierefreies Bauen – Design for all

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung gemäß den Grundsätzen des Handbuchs „Barrierefreies Planen und Bauen

in Berlin“ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml im Wettbewerb umzusetzen.

Dabei sollen die unterschiedlichen Nutzeranforderungen hinsichtlich motorischer, sensorischer oder kognitiver Art Berücksichtigung finden.

3.4 Realisierung

Das im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin befindliche Grundstück des Wettbewerbsgebietes wurde an den Liegenschaftsfonds Berlin mit dem Ziel übertragen, diese Fläche für Wohnungsbauvorhaben zu vermarkten. Vorgesehen ist, die Flächen des Wohngebiets an Entwicklungsgesellschaften zu vergeben, denen über städtebauliche Verträge auch die Herstellung sowie Betrieb und Unterhaltung des Erschließungsnetzes und der übrigen technischen Infrastruktur übertragen wird. Ausgenommen davon sind die erforderlichen Kindertagesstätten.

Es ist daher von besonderer Bedeutung, ein robustes und auch möglichst flexibles städtebauliches Konzept zu erhalten, welches einen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Vermarktung geeigneten Detaillierungsgrad darstellt. Das Konzept sollte eine hohe funktionale und stadtgestalterische Qualität sicherstellen, auch wenn die Entwicklungsziele der Erwerber heute noch nicht im Einzelnen bekannt sind. So ist z.B. noch offen, ob die Einfamilien- und Doppelhausbereiche vom Entwickler parzelliert an Einzelbauherren weiterveräußert oder erst bebaut verkauft werden. Die Grundstruktur soll daher unterschiedliche Bauherrenkonstellationen zulassen, sie soll neben privaten und öffentliche Bauträgern auch individuelle Bauherren und Baugemeinschaften ansprechen. Für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus ist beabsichtigt, die Erwerber zur Durchführung eines Hochbauwettbewerbes zu verpflichten.

Da der Liegenschaftsfonds das Gesamtgrundstück voraussichtlich in Teillosen ausschreiben wird und mit einer zeitlichen Staffelung der Realisierung zu rechnen ist, sind von den Wettbewerbsteilnehmern sinnvolle Abschnitte der Bebauung vorzuschlagen, so dass das Wohnareal in jeder Ausbaustufe möglichst „vollständig“ wirkt und weitgehend unabhängig von den noch nicht realisierten Baufeldern funktioniert. Hierbei ist auch die Laufzeit des Pachtverhältnisses der durch den Reitstall genutzten Weideflächen bis 2016 zu berücksichtigen (siehe auch 2.4 Der Wettbewerbsbereich / Eigentum).

Noch offen ist, ob die westliche landschaftliche Fläche des Wettbewerbsgebietes, die auch für die Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet erforderlich ist, an die Entwicklungsträger mit veräußert wird oder an das Bezirksamt Neukölln zurückfällt.

Ziel des Wettbewerbs ist weiterhin, eine städtebauliche Konzeption für als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erhalten.

3.5 Beurteilungskriterien des Preisgerichts

Städtebau / Freiraum

- Städtebauliche Leitidee
- Leitidee für den Landschaftsraum
- Integration und Vernetzung in Bezug auf das städtebauliche Umfeld und den Grünraum
- Erschließung
- öffentliche Durchwegung/ Durchlässigkeit des Areals

Gestaltung

- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Qualität der Bautypologien
- Raumbildung, Orientierung, Identifikation mit dem Quartier
- Qualität der Grundstücksfreiflächen (Gestaltung des Außenraumes / der Gemeinschaftsflächen im Quartier)

Ökologische und energetische Qualitäten

- Ressourceneffizienz (nachhaltiges und integriertes ökologisches Gesamtkonzept)
- Ausgleichsmaßnahmen
- Versiegelungsgrad, Nutzung Regenwasser

Wohnqualität

- Gebrauchs- und Nutzungsqualität der Gebäude und der Grundstücksfreiräume
- Zielgruppenkonformität
- Stellplatzkonzept

Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit

- Tragfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der Nutzungsvorschläge unter Berücksichtigung der Marktfähigkeit (Wirtschaftlichkeit, Unterhaltung)
- Eigentums- oder Mietobjekte (Verhältnis Miete/Eigentum), Mietkorridor
- etappenweise Realisierbarkeit
- Folgekosten / Pflegeaufwand

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

¹ Darstellung nach Färber, C./ Spitzner, M./ Geppert, J./ Römer, S.: Umsetzung von Gender Mainstreaming in der Städtebaupolitik des Bundes. Auszüge aus der Expertise im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung erstellt im November 2001, Internet-Fassung der Expertise im Auftrag des BBR: www.bbr.bund.de/exwost/pdf-files/gm_0.pdf (Zugriff: 18.10.2004)

² Zusammenstellung unter Verwendung von: Beirat für frauenspezifische Belange bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (E. Baranek); Arbeitspapier zur Genderanalyse

Teil 4 Anhang

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

(Vorschläge aus dem Bericht zur Artenschutzprüfung des Büros
Ökologie & Planung, August 2012)

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung des gestalterischen Leitgedankens, den Charakter einer Obstbaumsiedlung unter besonderer Berücksichtigung des prägnanten „Stadt-Land-Übergangs“ zu entwickeln;
- Aufgreifen von Strukturen einer offenen, leicht durchgrüneten Feldflur für das Freiflächen- und Begrünungskonzept, beispielsweise durch mehrschichtige Heckenstrukturen, Wiesenflächen und artenreiche Krautsäume, Baumgruppen und Alleen;
- Weiterführen der landwirtschaftlichen Nutzung entweder als Acker- oder Weidenutzung auf Teilflächen;
- Entwicklung einer an die Örtlichkeiten angepassten öffentlichen Durchwegung zwischen Siedlungsrand und Reiterhof zur Anbindung des Grünstreifens an den Mauerweg und zur besseren Erlebbarkeit des Stadtrandes;
- Berücksichtigung von artenreichen, wiesenartigen Säumen;
- Dachbegrünung auf den vorgesehenen mehrgeschossigen Wohngebäuden (Ausgleich für Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung);
- Fassadenbegrünungen (Carports der Einfamilienhäuser);

Versickerung / Pfuhle

- Versickerung von Niederschlagswasser (von Dächern / versiegelten Flächen) zur Sicherung des Wasserhaushaltes unter Zugrundelegung der qualitativen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV);
- pfuhlartige Versickerungsflächen zur Schaffung feuchter Lebensraumbereiche;
- Erhalt möglichst großflächiger unversiegelter Bereiche in verbleibenden Freiflächen, die zum Schutz der Bodenfunktionen möglichst naturnah und extensiv gepflegt werden sollten;
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien zur Begrenzung der Versiegelungszunahme;
- möglichst weitgehender Verzicht von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen im zu planenden Wohnquartier;
- Dachbegrünung als wesentlicher Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung (Entlastung örtlicher Abwassersysteme durch temporäre Speicherung sowie verzögerte Abgabe von anfallendem Niederschlagswasser);
- Anlage z.B. von Pfuhlen als landschaftsräumliches Merkmal der Buckower Feldflur;
- Prüfung technischer Möglichkeiten zur Hinleitung von Niederschlagswasser zur Versickerung der Niederschläge;
- gestalterische Einbindung der Pfuhle mit naturnahem Übergang zu den Freiflächen;
- Ziel ist hierbei der Ausgleich der Versiegelung, die Förderung des Schutzgutes Boden und die Erhöhung der biologischen Vielfalt im Gebiet als Trittsteinbiotope;

Gehölzpflanzungen

- Gebietsaufwertung im Bereich des entstehenden Wohngebietes z.B. durch Eingrünung mit großkronigen Bäumen;
- unter Wahrung des offenen Charakters des Landschaftsbildes sind auf den Weideflächen Gehölzgruppen als Schattenspender sowie als Abschirmung hin zum Reiterhof genauso denkbar wie eine Akzentuierung mit Einzelgehölzen und kleinen Gruppen im Bereich des Berliner Mauerwegs keine durchgängige Abpflanzung);
- Anbindung der geplanten Grünflächen an den Berliner Mauerweg;
- Berücksichtigung der einstigen landwirtschaftliche Prägung bei der Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen (gemäß LaPro Obstbaumsiedlungsbereich) durch Artenauswahl von Obstbaumarten (für den Weidebereich) sowie Zierobstarten wie Zierkirsche und Zierapfel (Erschließungsbereiche Wohngebiet);
- Abgrenzung von Teilnutzungen durch mehrschichtige und mit einheimischen Arten wie Feldahorn, Hasel, Holunder und Weißdorn angelegte Hecken (bspw. Abgrenzung des Bereichs des Geschosswohnungsbaus von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung);
- Ergänzung der Alleebaumpflanzung an der Gerlinger Straße (Spitz-Ahorn);

4.2 Digitale Anlagen

4.2.0 Auslobung

- Vorliegende Auslobung als .pdf-Datei mit farbigen Abbildungen in 300 dpi Auflösung
00_auslobung_buckow.pdf

4.2.1 Arbeitspläne

.pdf-Dateien

- Übersichts-/Lageplan, Arbeitspläne
01_arbeitsplan-buckow_1000.pdf (M 1:1.000)
02_arbeitsplan-buckow_2000.pdf (M 1:2.000)

CAD-Dateien

- Lageplan auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) - maßstabsunabhängig
03_arb-plan-buckow.dwg/.dxf

4.2.2 Informationspläne

- Lagepläne von Ver- und Entsorgungsleitungen als .pdf-/.dxf-Dateien
01a_ltg_gasag.pdf (M 1:500)
01b_ltg_gasag.pdf (M 1:500)
02_ltg_vattenfall_strom.pdf (M 1:500)
03_ltg_telekom.pdf (M 1:500)
04a_ltg_bwb.dwg (vAutoCAD 2000)
04b_ltg_bwb_legende.pdf
- Bebauungsplan 01/10 „Karl-Marx-Straße Nord-West“ als .pdf-Datei
05_b-plan_01-10.pdf
- Ausschnitt der Karte von Berlin (K5)
06_K5.pdf

4.2.3 Weitere Planungsunterlagen

- Schichtenverzeichnis
01_schichtenverzeichnis.pdf

- Bericht zur Artenschutzprüfung
02a_Buckower-Felder_Artenschutz-Bericht.pdf
02b_Buckower-Felder_Artenschutz-Plan.pdf

- Bebauung Gerlinger Straße / Drusenheimer Weg
03_Bodenbelastungskataster.pdf

- Bebauung Gerlinger Straße / Drusenheimer Weg
04_Schreiben-Kampfmittel.pdf

- Bebauung Gerlinger Straße / Drusenheimer Weg
05_Auszug_Wohnbebauung-im-Umfeld.pdf

4.2.4 Vorschriften im Internet

- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften BauO Berlin (BauOBln) vom 29. September 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315, in Kraft getreten am 10. Juli 2011)
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/baunvo/gesamt.pdf>

- Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215)
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/20070116_av_kindersppl.pdf

- Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) vom 13. März 2008
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/rechtsgrundlagen.shtml

- Baumschutzverordnung v. 11. Januar 1982, zuletzt geändert am 5. Oktober 2007
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/naturschutz/downloads/rechtsgrundlagen/landesvo/andere/baumschvo.pdf>

4.2.5 Richtlinien als .pdf

- Ökologisches Bauen, Anforderungen an Baumaßnahmen, Leitfaden SenStadt 2007
01_OekoLeitfadenBlnE_bf_2007.pdf

- Planungshilfe für Energiesparendes Bauen, Landesinstitut für Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, Aachen 2003
02_Planungshilfe_energiesparendes_bauen.pdf

4.2.6 Richtlinien im Internet

- Rundschreiben im Bereich Bauen, Verwendungsverbote und -beschränkungen im Bereich von Baustoffen; Schadstoffen
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/schadstoffe.shtml>
- Grundlagen für Wettbewerbe, ökologisches Bauen
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/wettbewerbe/grundlagen/index.shtml>
- Handbuch Design for all – Öffentlicher Freiraum Berlin, Februar 2011
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml
- Rundschreiben SenStadt VI A Nr. 03 / 2010 und VI A Nr. 03 / 2011
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/rechtsgrundlagen.shtml
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Stand Februar 2011
www.nachhaltigesbauen.de/leitfaeden-und-arbeitshilfen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.html
- Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro/de/kontakt/index.shtml>

4.2.7 Formblätter

- Verfassererklärung (siehe Teil 1 Pkt. 1.15)
(PDF-Formular, d.h. Text kann direkt in das Formblatt eingeben und danach ausgedruckt werden. Das PDF-Formular kann mit dem Acrobat-Reader aber nicht gespeichert werden.)
[verfassererklaerung_buckow.pdf](#)
- Berechnungen der Bruttogrundrissfläche (BGF) nach DIN 277 sowie der GRZ und GFZ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
[Berechnungsblatt_buckow.xls/.pdf](#)

4.2.8 Bilddokumentation

- Luftbilder 1928, 1953 und 2011 als .jpg-Dateien
[01_luftbilder](#)
- Fotodokumentation als .jpg-Dateien
[02_fotodokumentation](#)

4.3 Quellenangaben

Literatur

- Artenschutzprüfung Buckower Felder, Berlin-Neukölln
Ökologie & Planung, August 2012
- Berlin-Neukölln – seine Geschichte und Denkmale – Buckow
Broschüre des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, FB Stadtplanung,
November 2001

Internet

- FIS-Broker (GIS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- <http://berlingeschichte.de/>
- <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>
- <http://www.rudower-heimatverein.de>

Abbildungsnachweis**Broschüre**

- Titelbild: Lars Krokowski
- Abb. 1, 6, 7, 11, 13-16, 19-22, 25: Lars Krokowski
- Abb. 2-5, 12, 17-18, 23: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Abb. 8-9: Museum Neukölln
- Abb. 10: Landesarchiv Berlin
- Abb. 24: Gemeinde Schönefeld, Land Brandenburg

Digitaler Anhang

- Luftbilder: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Fotodokumentation: Lars Krokowski