

Quartiersentwicklung Ulmenallee

Die Ausgangspunkte des Quartiers sind zum einen die bestehende Wohnbebauung südlich der Lindenberger Straße und zum anderen der Bahnhofsvorplatz. Standorte mit Schienenanschluss gelten als zukunftssträftig, weil sie mit ÖPNV nachhaltig erreichbar sind und uns vom MIV weniger abhängig machen. Durch den Bahnhof, das Friedhofsgeschehen, und die Schule werden Menschen angezogen. Das fördert die Attraktivität und Lebendigkeit des Quartiers. Dies bildet die Grundlage für eine bauliche Entwicklung. Die Bebauung integriert und vernetzt den Raum städtebaulich mit seinem Umfeld – der Einfamilienhaussiedlung, dem Dorf, dem Bahnhof und dem Wald.

Wesentlich ist die Verbindung der wichtigen Punkte der bestehenden Struktur. Der Bahnhof wird mit der Kreuzung Lindenberger Str./Neuer Schwanebecker Weg verbunden. Entlang dieser Achse liegt - zwischen Schule, altersgerechtem Wohnen und Quartiersgarage – der Quartiersplatz, der Ort in der Gartensiedlung Ahrensfelde für Austausch zwischen den unterschiedlichen Generationen und Nutzern, Einwohnern und Besuchern der Nachbarschaft.

Am Ende der Achse befindet sich das grüne Herz des Quartiers - ein Park. Er liegt zentral und geschützt vom Verkehr der Lindenberger Straße. Markante Merkmale in diesem Landschaftsraum sind das historische Tor zur „Alten Gärtnerei“ und die Alleebäume am Neuen Schwanebecker Weg. Der Erhalt dieser alten Elemente als Teil des neuen Quartiersparks konserviert die Geschichte des Ortes und sorgt dafür, dass das heute Vorfindliche auch im neuen Quartier erlebbar bleibt und nicht überschrieben oder gar ausgelöscht wird. So wie der Bestand mit der neuen Nachbarschaft verwoben wird, wird auch die Historie mit der neuen Nutzung des Areals verwoben und bleibt wiedererkennbar.

Der Quartierspark verknüpft die bestehende Nachbarschaft Ahrensfeldes durch seine Öffnung zur Heinstraße mit der neuen Nachbarschaft, indem er sich zur Lindenberger Straße hin öffnet. Er lädt das gewachsene Gegenüber bewusst auf „die andere Seite“ ein. Darüber hinaus bildet der Park den Eingang zur Allee, deren ersten 100 Meter autofrei sind. Die Hauptroute der Siedlung führt als Promenade über den Platz und den Quartierspark zum Nachbarschaftspark.

Die Straßenzüge der bestehenden gewachsenen Einfamilienhaussiedlung werden in das neue Quartier verlängert, sodass direkte Wegeverbindungen sowohl zwischen beiden Siedlungen als auch den Erholungsräumen bestehen.

Die Siedlung, welche Teil von Ahrensfelde in Brandenburg ist, und am Rande von Berlin liegt, ist als Gartensiedlung konzipiert. Die Bautypologien des neuen Quartiers setzen sich aus Doppelhäusern (DH), Reihenhäusern (RH) und Geschosswohnungsbau (GWB) zusammen. Sie vermitteln zwischen der Urbanität Berlins und der Dörflichkeit Brandenburgs.

Die Gemeinschaftshöfe mit Toren als Eingang zu den Domänen bieten eine Vielfalt an Grünflächen von privaten Gärten über gemeinschaftliche Grünräume für individuelles und nachbarschaftliches Wohnen.

NUTZUNGEN

An der Lindenberger Straße sind nahezu ausschließlich zwei- bis dreigeschossige Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Innerhalb des Quartiers werden Geschosswohnungsbauten, maximal viergeschossig, gebaut. In der Bahnhofsnähe herrscht dichtere Bebauung mit vor, am nördlichen Dorfrand stehen als Einfamilienstruktur mehrheitlich Reihenhäuser.

Der Übergang zwischen den Bauformen sowie dem Bestand und der Neuentwicklung wird durch eine gemischte Mitte sanft gestaltet. Bemessung und Zuschnitt der Grundstücke ermöglichen einen Wechsel zwischen RH und GWB, sodass der Entwurf im Rahmen der diesbezüglichen vorgegebenen Eckpunkte (mind. 1/3 RH, DH und EFH, mind. 1/3 GWB) flexibel anpassbar bleibt. Dabei überragt kein Gebäude den bestehenden Wald.

Das altersgerechte Wohnen, das entweder als Service-Wohnen oder Seniorenheim - in jedem Fall vollständig barrierefrei – geplant ist und die Quartiersgarage als Mobilitäts-Hub liegen zentral am Quartiersplatz. Im Erdgeschoss des Geschosswohnungbaus am Quartiersplatz befindet sich ein Bäcker mit Café. Hier am Platz ist auch weiteres kleinteiliges Gewerbe vorstellbar (bspw. ein Friseur). Ein geeigneter Standort für einen Einkaufsmarkt befindet sich im Erdgeschoss der Quartiersgarage.

Gegenüber - mit Haupteingang am Quartiersplatz - liegt, so nahe wie möglich am Bahnhof, die Schule. Eine effiziente Grundstücksgröße von 2,1 ha zzgl. der umliegenden Erschließungsstraßen, die den Schulverkehr abwickeln und die erforderlichen Stellplätze bieten, die ebenfalls in der Quartiersgarage angeordnet sind, umfasst alle notwendigen baulichen und freiräumlichen Nutzungen. Für eine mögliche Kita gibt es mehrere geeignete Standorte im Quartier; das Grundstück des denkmalgeschützten Wohn- und Pumpenhauses wird favorisiert.

Im Norden des Quartiers liegt der Gewerbestandort „Polytan“. Er wurde bewusst gewählt, um potenzielle Störungen zu minimieren.

NACHHALTIGKEIT

Ein grünes und dichtes Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten bietet die besten Voraussetzungen für einen gesunden, nachhaltigen, klimaneutralen Lebensstil.

Die Mobilität spielt eine wichtige Rolle für CO₂-Neutralität und Gesundheit in der Siedlung. Der Fokus liegt auf der Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV. Die neuen Bewohner sollen bestmöglich motiviert werden, Alternativen zum MIV zu nutzen. Gleichwohl berücksichtigt die Planung, dass heute viele Bewohner in Ahrensfelde auf das Auto angewiesen sind und das Auto als Fortbewegungsmittel schätzen und dies auch in Zukunft so sein wird. Das Auto ist integriert, wird aber aus dem Blickfeld gehalten, indem der ruhende Verkehr in Parkhöfen verortet ist und nicht im Straßenraum. Alle Stellplätze werden hierbei in ausreichend naher Umgebung für die jeweiligen Wohnungen verortet. E-Lademöglichkeiten werden ferner vorgesehen.

Das Rückgrat der Siedlung bilden die Hauptroute mit Platz und den beiden Parks, die den Austausch zwischen den neuen Bewohnern und der bestehenden Bevölkerung sowie untereinander fördern und die Grundlage für eine stabile und sichere Gemeinschaft bilden.

Die Parks und der Waldsaum, welche wertvollen Baumbestand integrieren, sorgen für ein gesundes Wohnklima und bieten Raum für Biodiversität und CO₂-Speicherung. Bäume und vielfältige Grünräume spielen als Verdunster eine wichtige Rolle. Im Freiraum werden Elemente zur Regenwasserrückhaltung eingesetzt.

Das Energiekonzept basiert auf der Nutzung erneuerbarer Energien, was zur Reduzierung der Emissionen und zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.

MOBILITÄT

Fuß- und Radwege

Entsprechend dem Ziel, die Mobilität nachhaltig zu entwickeln, ist im Quartier ein engmaschiges Erschließungsnetz für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen. Dieses besteht aus straßenbegleitenden und separaten Haupt- und Nebenwegen, welche alle Baufelder anbinden.

Die Hauptroute für Fußgänger und Radfahrer führt vom Bahnhof, über den Quartiersplatz und die Parks. Fahrradabstellplätze sind an den Parks, an den Haltestellen, am Bahnhof, am Quartiersplatz und auf den Schulvorplätzen geplant. Private Abstellplätze befinden sich auf den Grundstücken.

Zur Förderung der intermodalen Mobilität wird in der Quartiersgarage ein Bike-Sharing-Angebot mit Lastenrädern, E-Bikes und Ladeinfrastruktur bereitgestellt. Die Fußgängerbereiche zwischen Bahnhofplatz und Quartiersplatz und am Quartierspark garantieren ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität.

ÖPNV

Der Bahnhof, der ab 2024 alle 30 Minuten eine Regionalbahnverbindung sowie eine potenzielle S-Bahn-Anbindung nach Berlin bietet, spielt eine zentrale Rolle für die nachhaltige Mobilität. Kombiniert mit den vorgesehenen Fuß- und Radwegen kann weitgehend auf das Auto verzichtet werden.

Auch die Besucher des Friedhofs, Schüler und Schulpersonal profitieren von der Bahnverbindung. Die beiden bestehenden Bushaltestellen übernehmen eine wichtige ÖPNV-Erschließungsfunktion. Ein dritter Haltepunkt wird im Norden neben dem „Polytan“-Gelände ergänzt. Die Schulbushaltestelle ist innerhalb des Quartiers geplant. Eine Lage an der Lindenberger Straße wäre der Prüfung wert.

Motorisierter Individual- und Wirtschaftsverkehr

Der Autoverkehr im Quartier wird minimiert. Das geplante innere Quartiersstraßennetz wird leistungsfähig an die Lindenberger Straße angebunden. Der Neue Schwanebecker Weg wird in das Gebiet integriert und durch Quartiersstraßen mit Tempo-30-Zonen-Regelung ergänzt. Ein südlicher Bogen führt entlang der Schule des Quartiersplatzes und des Quartiersparks.

Eine Erschließungsstraße verbindet im Norden die Lindenberger Straße mit dem Neuen Schwanebecker Weg. Der Verkehr des Neuen Schwanebecker Weg wird hier umgeleitet. Der südliche Teil dieser Allee übernimmt die reine Funktion als Quartiersstraße, um entspanntes Spazieren zu ermöglichen.

Verkehre für Einsatz- und Müllfahrzeuge ist im Zuge des Quartierswegenetzes sichergestellt.

Parken

Das Straßenbild wird weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten. Durch die Anlage von Parkhöfen (verkehrsberuhigte Bereiche) werden Stellplätze gebündelt. In den Quartiersstraßen werden Multifunktionsstreifen in Seitenlage für Kurzparker, Carsharing und Lieferverkehr angeordnet.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die Reihenhäuser erfolgt in Garagen- und angrenzenden Parkhöfen. Für einen Anteil des Geschosswohnungsbaus ebenfalls in den Parkhöfen. Die Quartiersgarage mit ausreichend Ladepunkten decken den Bedarf des restlichen Geschosswohnungsbaus (inkl. altersgerechtem Wohnen), der Schule [56] und des Friedhofs [30], wobei eine gewisse Doppelbelegung vorgesehen ist.

Im Quartier wird ein bauordnungsrechtlich nachgewiesenes Angebot von Pkw-Stellplätzen geschaffen (reduziert um 20 % aufgrund des Fahrradstellplatzangebots gemäß BbgBO § 87 (4) und um 20 % innerhalb von 300 m Entfernung zum Bahnhof. Wohnungen unter 60 m² sind mit einem Stellplatz mitberücksichtigt.

LÄRMSCHUTZ

Um die Lärmbelastung zu reduzieren, wird die stark befahrene Lindenberger Straße zukünftig streckenweise zur Tempo-30-Zone umgewidmet. Entlang der Straße ist eine lärmrobuste Bebauung vorgesehen, die die dahinter liegenden Häuser und Räume abschirmt.

Der nordwestlich gelegene Gewerbestandort „Polytan“ könnte potenziellen Gewerbelärm verursachen. Er ist durch eine Straße im Süden und eine Grünfläche im Osten von der Wohnbebauung getrennt. Hier wird auch eine lärmrobuste Bebauung angestrebt.

ENERGIE

Sofern das LEAG-Werk zu einem regenerativen Energielieferanten wird, wird das Quartier an das Fernwärmenetz angeschlossen. Alternativ wird ein innovatives kaltes Nahwärmenetz in Verbindung mit dezentralen Wärmepumpen und einer zentralen Erschließung von Niedertemperaturwärmequellen vorgeschlagen. Zur Deckung des Wärmebedarfs werden unter den Freiflächen Erdkollektoren und Erdsonden installiert und kombiniert mit dezentraler Abwasserwärmerückgewinnung.

Der Gesamtstrombedarf setzt sich aus Strom für Haushalte, Gewerbe, Elektrofahrzeuge und ggf. für den Betrieb der Wärmepumpen, Kältemaschinen des kalten Nahwärmenetzes zusammen. Mindestens 50 % der Dachflächen werden mit PV-Modulen belegt, welche mehr als 50% des jährlichen Strombedarfs erzeugen.

Das Konzept, welches 60% Elektrofahrzeuge im Quartier vorsieht, erreicht insgesamt einen Autarkiegrad von über 60% und einen Anteil regenerativer Energie von über 80%. Bei 100 % Elektromobilität im Jahr 2045 wird Klimaneutralität und somit das Ziel der Bundesregierung erreicht.

FREIRAUM

Die Gartensiedlung zeichnet sich durch ihre belebte grüne Mitte aus: Der zentrale Quartierspark verfügt über Aufenthalts- und Spielflächen. Sie laden zu Bewegung und Begegnung ein. Baumgruppen werden als „Tiny Forests“ erhalten.

Es gibt eine Liegewiese (mit integriertem Rettungshubschrauberlandeplatz), die von der Nähe zum Retentionsbecken profitiert. Inmitten der Reihenhausbauung im Norden befindet sich - einem

Reißverschluss gleich - der Nachbarschaftspark. Er bietet Bewegungsmöglichkeiten sowie eine geschützte Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Bahnhof.

Der Quartiersplatz ergänzt die Serie von Freiräumen. Er wird eher mineralisch gestalten, mit Raum für Bewegung und Begegnung, da viele Ziele für die Einwohner und Besucher des Quartiers hier gesammelt sind.

Diese Kette an Freiräumen bildet gleichzeitig den Korridor für Biodiversität und Wassermanagement, welches das Quartier vom Wald am nördlichen Rand über den Bahnhofplatz zur Wuhle verbindet.

Besonderes Element des Freiraumkonzepts ist der Waldsaum. Der wertvolle Baumbestand formt einen pietätvollen Abstand zum Friedhof und wächst in das Quartier hinein. Ein begleitender Spazierweg bietet die Möglichkeit, die Siedlung zu umrunden.

ENTWÄSSERUNG

Für das Projekt wird eine kombinierte Strategie der Klimafolgenanpassung und Klimaschutz vorgeschlagen. Die Lage in einem Überschwemmungsgebiet mit vorhandener historischer wasserwirtschaftlicher Infrastruktur ermöglicht es, das Projekt als Modell für ein nachhaltiges und ansprechendes Wohnquartier aufzustellen.

Das anfallende Regenwasser wird zur Entlastung der Kanalisation und Verbesserung des Mikroklimas vor Ort gesammelt, verdunstet und versickert. Da das Gebiet in Teilen ungünstige Versickerungseigenschaften aufweist, gibt es eine Kaskade von Rückhalte- und Ableitungsmöglichkeiten aus Grün-Blauen-Dächern sowie wegebegleitenden Mulden. Sie leiten das Wasser in Richtung des großen Retentionsbeckens. Regenwasser, gesammelt in unterirdischen Zisternen, kann zudem zur Bewässerung oder als Löschwasser benutzt werden.

Durch die Wasserbewirtschaftung können jährlich geschätzte 29.000 m³ an Regen- und Niederschlagswasser aufgefangen werden. Dies trägt auch zur Kühlung der Nachbarschaft bei: Etwa ein Drittel des aufgefangenen Wassers wird im Sommer verdunstet, was zu einem stark verbesserten Mikroklima an Hitzetagen führt.

Die ökologische Qualität der Wuhle kann erheblich gesteigert werden, wenn hydraulische Spitzen durch Rückhaltung von Regenwasser für einen konstanteren Abfluss des Wassers in die Wuhle gedämpft werden. Die Möglichkeit wird untersucht, ob eine Kombination aus der Rückhaltung bei Starkregenereignissen und aufgearbeitetes Grauwasser so etwas leisten könnte.

Es wird vorgeschlagen das im Süden befindliche geschützte Biotop „Grünlandbrache feuchter Standorte“ aufgrund der baulichen Verdichtung zu verlagern und in gleicher flächiger Ausdehnung und Qualität (Artenzusammensetzung) wiederherzustellen. Drei mögliche Standorte werden identifiziert: am nördlichen Rand des Quartiers, in der südliche Ecke des Schulgrundstücks (entlang des Grabens), und in der östlichen Ecke am Rand des Friedhofs. Die Möglichkeiten einer Beibehaltung der bestehenden Standorte sollten aber ebenso weiter untersucht werden.