



[ARBEITSSTAND 30.08.2023]



# Ulmenallee Ahrensfelde

Städtebauliches Workshopverfahren Ulmenallee Ahrensfelde Weiterführung | 30.08.2023



SCHWARZPLAN [ARBEITSSTAND 30.08.2023]

## 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 zukunftssträhig, weil sie mit ÖPNV nachhaltig erreichbar sind und uns vom MVW 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 Einfamilienhausiedlung, dem Dorf, dem Bahnhof und dem Wald.

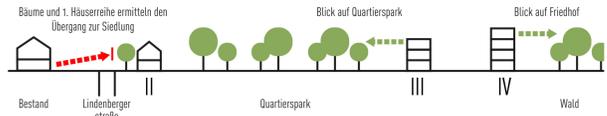
Wesentlich ist die Verbindung der wichtigen Punkte der bestehenden Struktur. Der Bahnhof wird mit der Kreuzung Lindenberger Str./Neuer Schwanebecker Weg verbunden. Entlang dieser Achse liegt - zwischen Schule, altersgerechtem Wohnen und Quartiersgarage - der Quartiersplatz, der Ort in der Gartensiedlung 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 Quartiersparkes 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 verbunden wird, wird auch die Historie mit der neuen Nutzung des Areals verbunden und bleibt wiedererkennbar.

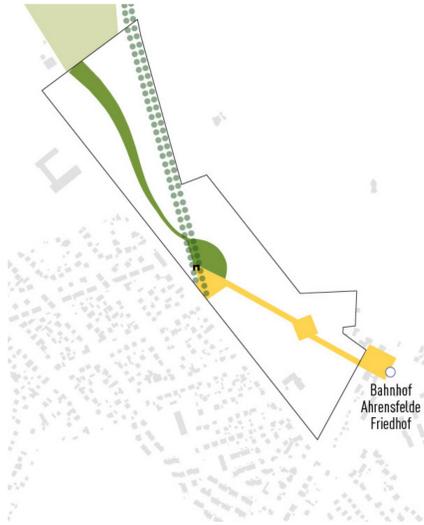
Der Quartierspark verknüpft die bestehende Nachbarschaft Ahrensfeldes durch seine Öffnung zur Heinestraße mit der neuen Nachbarschaft, indem er sich zur Lindenberger Straße hin öffnet. Er lädt das gewachsene Gegenüber bewusst auf „die andere Seite“ ein. Darüber hinaus bildet der Park den Eingang zur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

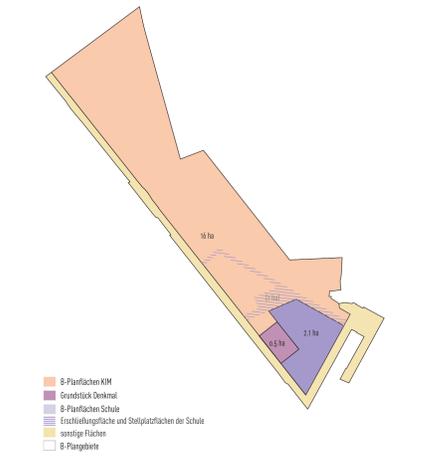
Die Gemeinschaftshöfe mit Toren als Eingang zu den Domänen bieten eine Vielfalt an Grünflächen von privaten Gärten über gemeinschaftliche Grünräume für individuelles und nachbarschaftliches Wohnen.



## ANPASSUNG AN DORFCHARAKTER



LEITIDEE



B-PLANGEBIETE [ARBEITSSTAND 30.08.2023]

- 8-Planflächen KIM
- Grundstück Denkmal
- 8-Planflächen Schule
- Erschließungsfläche und Stellplatzflächen der Schule
- sonstige Flächen
- 8-Plangebiete

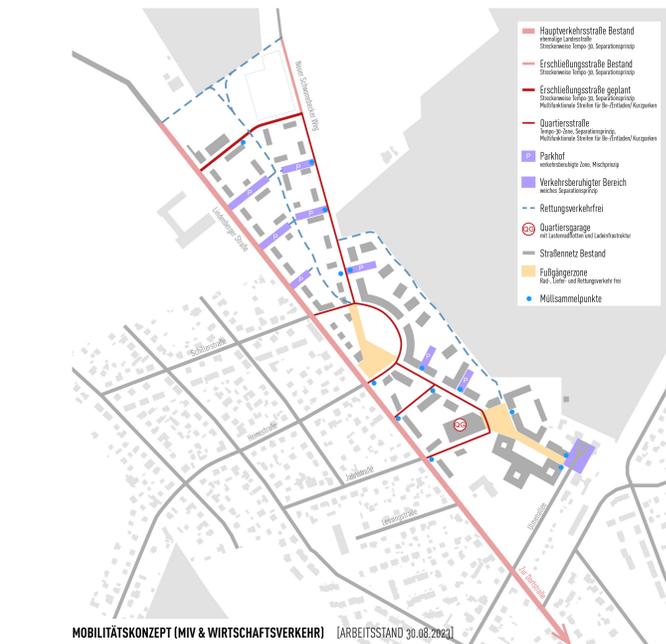


STRUKTURELLE EINBINDUNG [ARBEITSSTAND 30.08.2023]

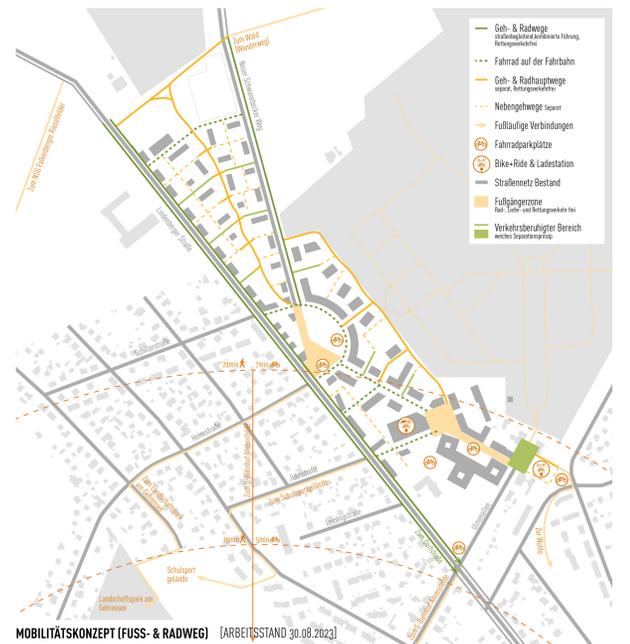
M 1: 5.000



MOBILITÄTSKONZEPT (ÖPNV) [ARBEITSSTAND 30.08.2023]



MOBILITÄTSKONZEPT (MIV & WIRTSCHAFTSVERKEHR) [ARBEITSSTAND 30.08.2023]



MOBILITÄTSKONZEPT (FUSS- & RADWEG) [ARBEITSSTAND 30.08.2023]



NUTZUNGEN [ARBEITSSTAND 30.08.2023]



BAUFELDER [ARBEITSSTAND 30.08.2023]



Plangebiet B-Plan KIM



FREIRAUM- UND ENTWÄSSERUNGSKONZEPT [ARBEITSSTAND 30.08.2023]

- Plangebiet B-Plan KIM**
- Doppelhäuser
  - Reihenhäuser
  - (mögliche GWB)
  - Geschosswohnungsbau
  - davon Mietwohnungen 6%
  - (mögliche RH)
  - altersgerechtes Wohnen
  - potentielle Wohnbebauung
  - Bäckerei & Cafe (EG)
  - weitere mögliche Gewerliche Nutzungen im EG (Friseur, usw...)
  - Polytan
  - Quartiersgarage / Mobilitäts Hub (möglicher Supermarkt)
- Grundstück Denkmal**
- mögliche Kita (bevorzugt)
  - mögliche weitere Standorte
- Plangebiet B-Plan Schule**
- Schule

- Plangebiet B-Plan KIM**
- Bruttobaufläche**
- öffentliche Grün- & Freiflächen
  - davon Spielplatz
  - davon Fläche Rettungsheli.
  - davon Biotop
  - öffentliche Verkehrsflächen
- Nettobaufläche**
- Reihenhäuser & Doppelhäuser:
  - Geschosswohnungsbau
  - altersgerechtes Wohnen, Bäckerei & Cafe
  - Quartiersgarage:
  - Gewerbe - Polytan GmbH
  - potentielle Wohnbebauung
- Grundstück Denkmal**
- Nettobaufläche**
- mögliche Kita
- Plangebiet B-Plan Schule**
- Bruttobaufläche**
- öffentliche Verkehrsflächen
- Nettobaufläche**
- Schule
  - Erschließungsfläche und Stellplatzflächen der Schule

- Grüner Korridor
- Quartierspark
- Nachbarschaftspark
- Waldsaum / Bestandgehölze
- Privatgarten
- Schul- & Kita Höfe
- Biotop
- Möglicher Standort verlagerte Biotop
- Dachbegrünung zur Rückhaltung und Vermeidung von Regenwasser
- Retentions- & oberflächige Ableitung von Regenwasser
- Mögliche Abfluss Wühle
- Sammelleitung für Regenwasser in den unteren Bereich Bestandsbauwerk Bestandsbauwerk
- Plätze und Gehwege
- Spiel- & Bewegungsflächen
- Helikopterlandeplatz
- Tor "Alte Gärtnerei"
- Baumallee
- Tiny Forest