



WORUM GEHT ES?

Berlin wächst und braucht bis 2030 etwa 194.000 zusätzliche Wohnungen in allen Teilen der Stadt. Die Deckung des Neubaubedarfs ist deswegen eine gemeinsame Aufgabe aller Bezirke. Vor allem die Schaffung von bezahlbarem und sozial gerechtem Wohnraum soll zu einer Entspannung und damit einer Preisdämpfung des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin führen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Mariengrün (Marienfelde Süd) soll daher ein ergänzendes Wohnquartier südlich des Lichterfelder Rings entstehen. Es ist die Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes gewünscht. Eine Unterkunft für 300 bis 500 Geflüchtete,

Wohnungsbau, aber auch eine Kita, ein Spielplatz und Freiflächen sollen entstehen.

Die degewo hat in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg ein Partizipations- und kooperatives Werkstattverfahren initiiert, um aktuelle und zukünftige Nutzungserwartungen aus der Öffentlichkeit in die Diskussion zum Entwicklungsprozess einfließen zu lassen.

Diskussionsgrundlage sind zwei bereits im Rahmen einer Konzeptstudie zur Wohnbebauung Lichterfelder Ring erarbeitete Entwürfe. Ziel des Verfahrens ist die partizipative Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den erforderlichen Bebauungsplan.

ZIELE DES VORHABENS



350
neue bezahlbare Wohneinheiten

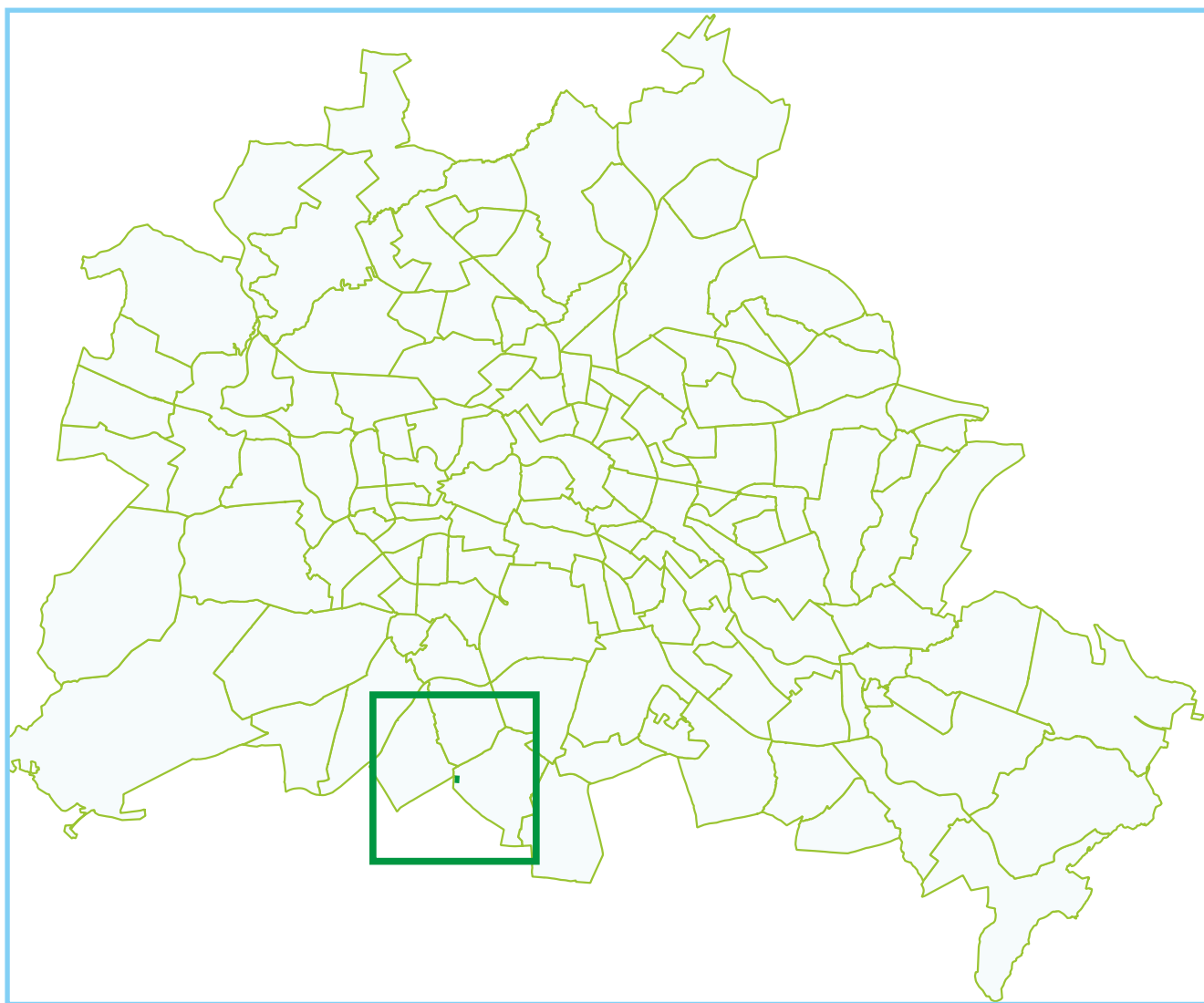


1
neue Kita



partizipative Erarbeitung eines Masterplans

RÄUMLICHE EINORDNUNG



Übersichtskarte Berlin o.M. | Quelle: Statistisches Landesamt Berlin 2020 | Grafik: die raumplaner 2020



Verortung des Plangebiets o.M. | Quelle: Statistisches Landesamt Berlin 2020 | Grafik: die raumplaner 2020



Luftbild mit Verortung o.M. | Quelle: Statistisches Landesamt Berlin 2020 | Grafik: die raumplaner 2020

DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Marienfelde, unmittelbar an der Landesgrenze zu Brandenburg. Auf dem Großteil des derzeitigen Areals befinden sich Wald- und Grünflächen. Weitere Bereiche liegen brach oder werden von einem Reitverein genutzt. Das zu überplanende Grundstück wird im Süden durch eine Freifläche begrenzt, auf der sich in den vergangenen Jahren ein Birkenvorwald entwickelt hat. Im Westen des Plangebiets befindet sich die offene Feldflur Großbeeren mit dem Mauerweg. Begrenzt wird das Gebiet im Nordwesten durch die Bezirksgrenze von Steglitz-Zehlendorf, mit anschließender offener Bauweise und im Norden durch den Lichterfelder Ring, an dem sich nördlich das Greizer Viertel anschließt. Im Osten grenzt die Großsiedlung Mariengrün an das Plangebiet.



Aufnahme Plangebiet aus Westen mit Blick auf Siedlung Mariengrün | Quelle: degewo 2020

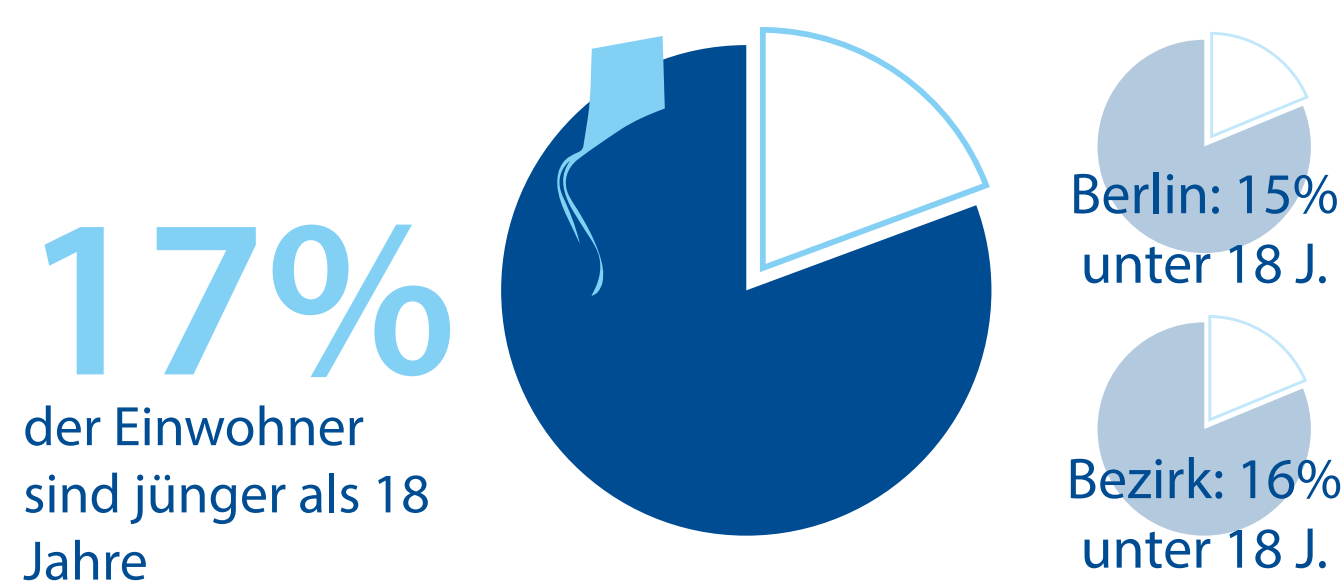
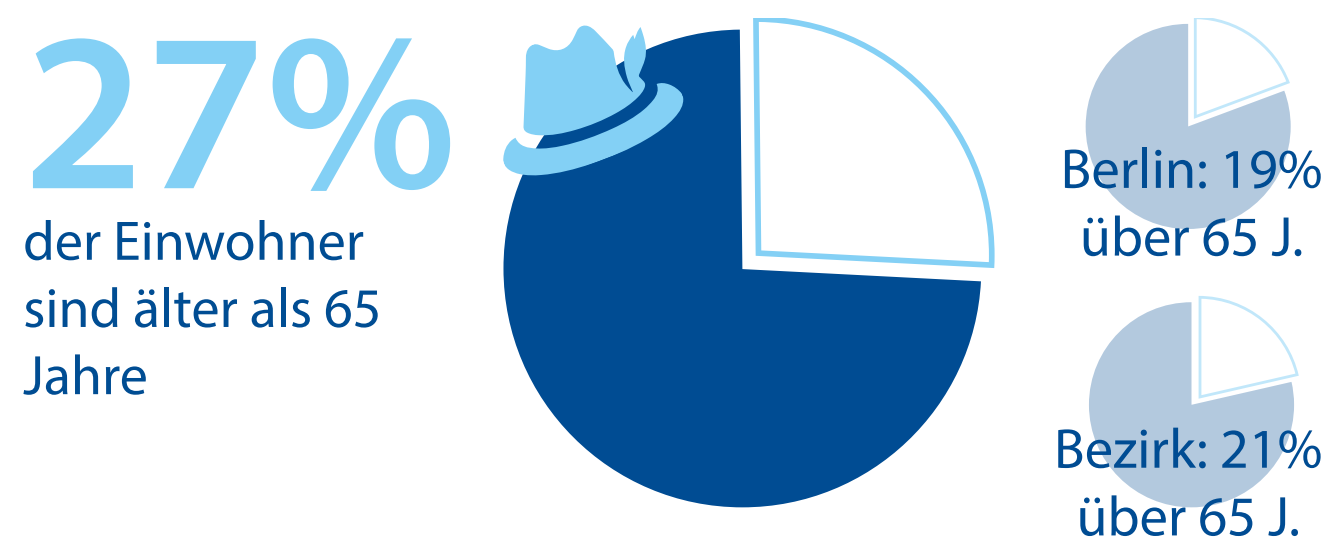


Luftbild aus Südosten | Quelle: degewo 2020

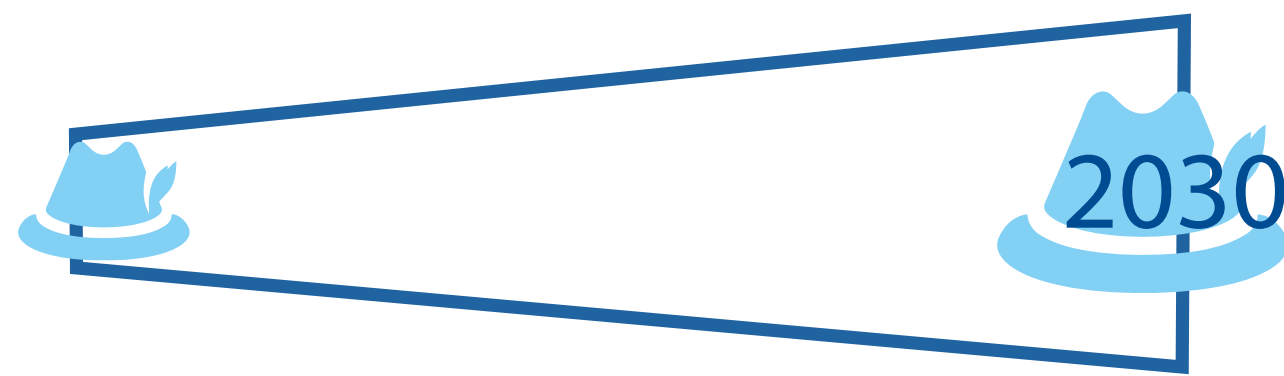


MERKMALE DES GEBIETS

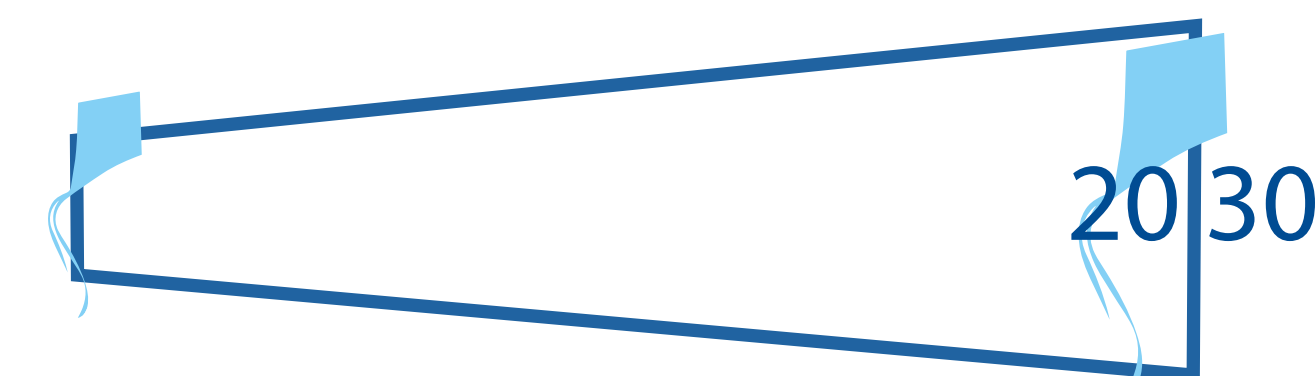
WER UND WIE VIELE WOHNEN IN MARIENFELDE?



Wachstum der Bevölkerungsgruppe über 60 Jahre



Wachstum der Bevölkerungsgruppe unter 18 Jahre



Wie in Gesamt-Berlin stieg auch in Marienfelde die Einwohnerzahlen innerhalb von 5 Jahren, genau um 6,2% auf 32.355 im Jahr 2018. Ein weiteres Wachstum wird gemäß Prognose erwartet.

Im Jahr 2017 lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Marienfelde bei 45 Jahren und liegt damit über dem Berliner Durchschnitt. Insbesondere der Anteil älterer Menschen über 65 Jahren liegt in Marienfelde über dem Berliner und dem Bezirksdurchschnitt. Bis 2030 wird sowohl ein Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppe über 60 Jahren als auch der jüngeren unter 18 Jahren prognostiziert.

32.355 Menschen lebten 2018 in Marienfelde.

Quellen: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2018a: 10 | Grafik: die raumplaner 2020

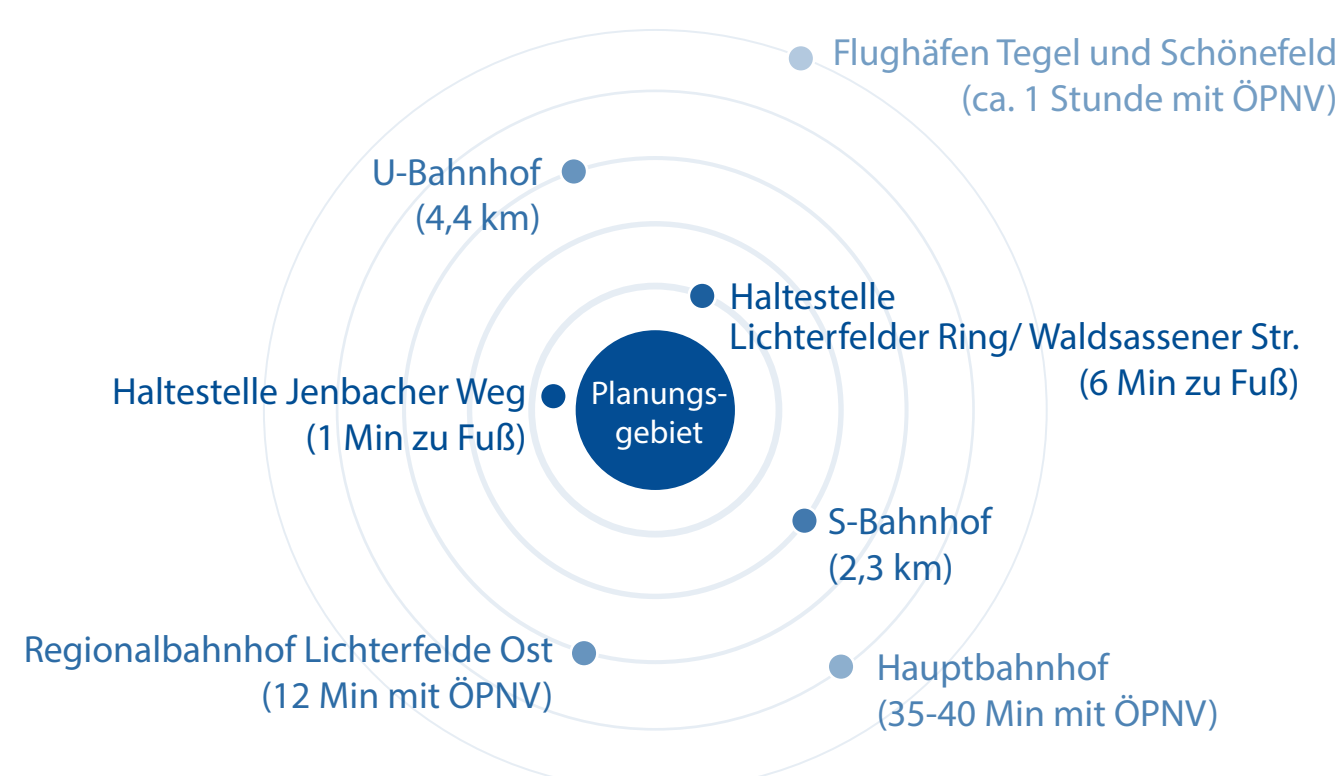
EINKAUFEN IN MARIENFELDE-SÜD | MOBILITÄT UND VERKEHR IM PLANGEBIET

EINKAUFEN

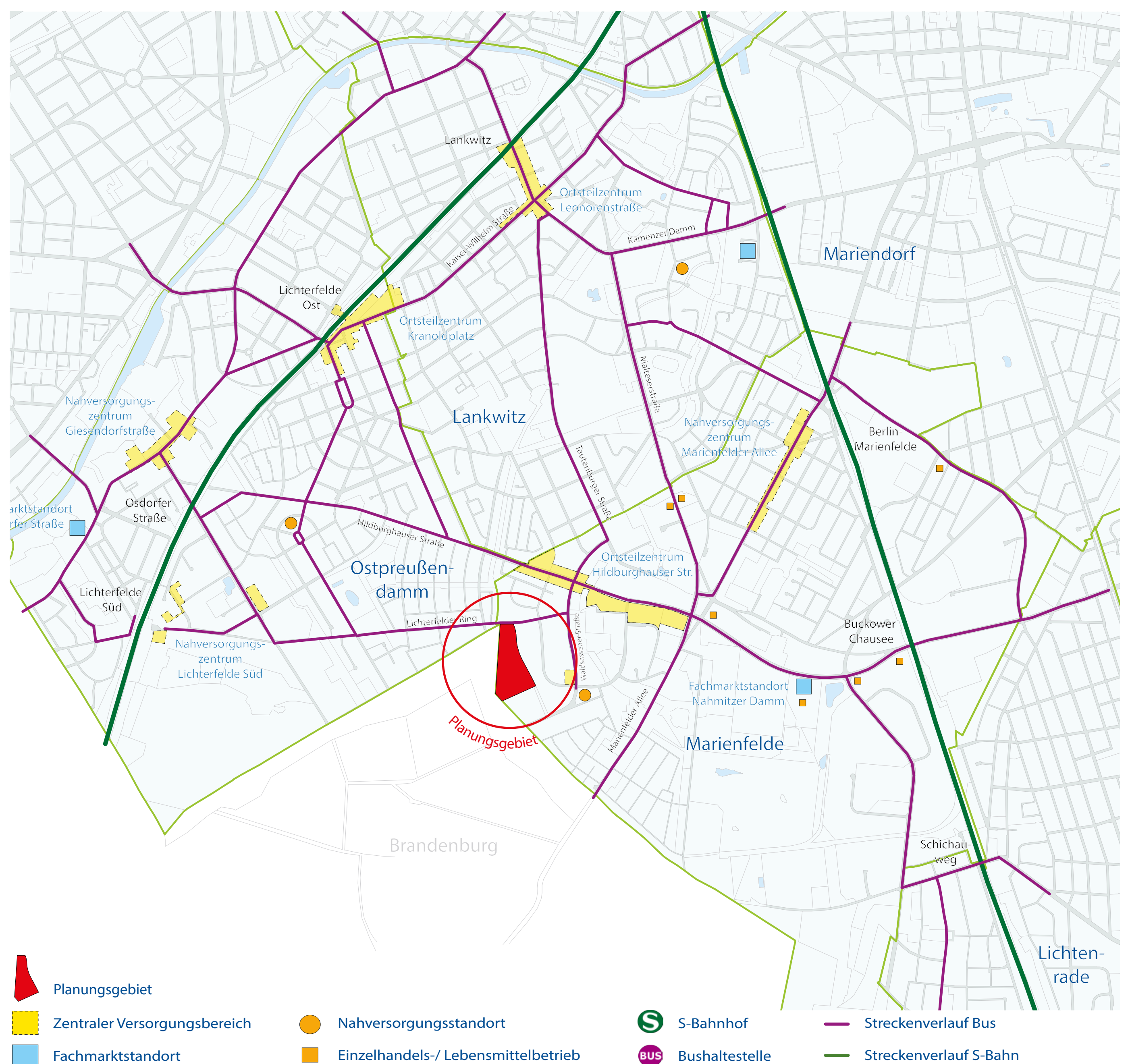
In Marienfelde gibt es zwei Nahversorgungszentren „Marienfelder Allee“ und „Hildburghäuser Straße“. Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte liegen im Bereich Malteserstraße und Buckower Chaussee mit dem Einkaufszentrum Südmeile. In der Siedlung Mariengrün befinden sich mehrere Lebensmittelhändler und eine Apotheke, ebenso ein Wochenmarkt.

MOBILITÄT UND VERKEHR

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr beschränkt sich aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets auf mehrere Buslinien. Der nächste S-Bahnhof (Lichterfelde Süd) ist gut 2 km entfernt, die nächste U-Bahnstation (Alt-Mariendorf) mehr als 4 km.



Entfernungen zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten
Grafik: die raumplaner 2020

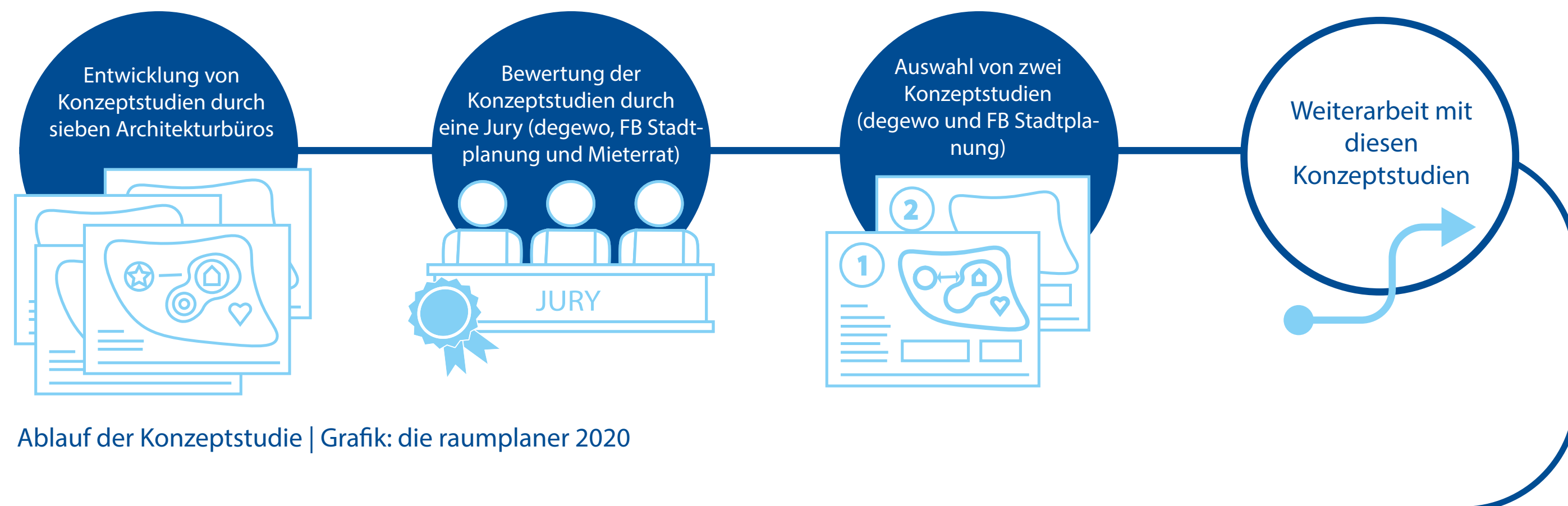


Versorgungs- und Einzelhandelsstandorte sowie verkehrliche Anbindung o.M. | Grafik: die raumplaner 2020



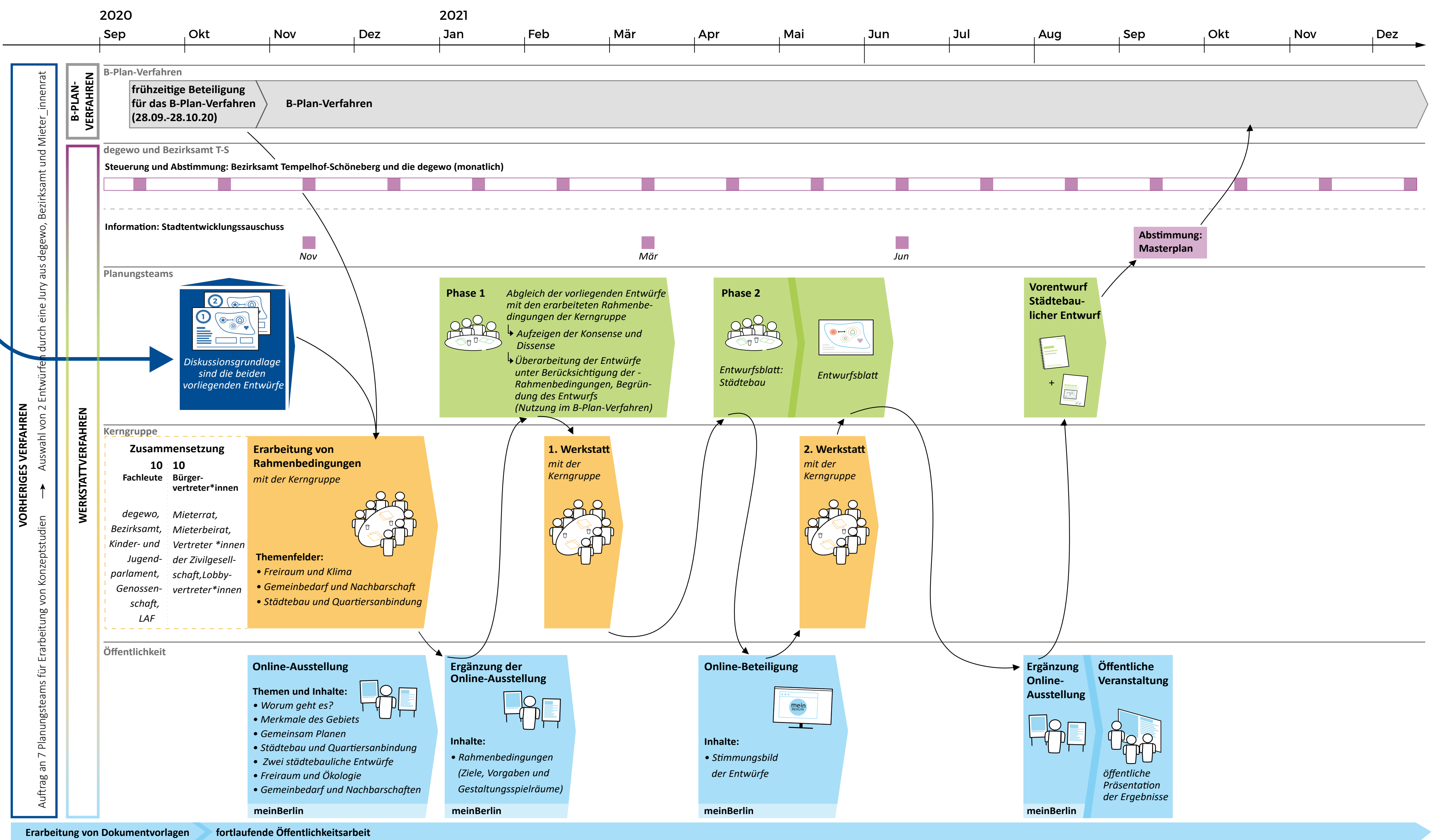
GEMEINSAM PLANEN

WAS BISHER GESCHAH: DIE KONZEPTSTUDIE



SO GEHT ES WEITER: WERKSTATTVERFAHREN MASTERPLAN

Das B-Planverfahren liegt in der Verantwortung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im September 2019 gefasst. Damit befindet sich der Bebauungsplan im Stadium des Vorentwurfs und spiegelt im Wesentlichen noch die groben inhaltlichen Vorstellungen wider. Nun kann das städtebauliche Planungskonzept unter der Einbeziehung der Betroffenen weiterentwickelt werden. Ziel ist es, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Außerdem können Anregungen eingebracht werden, die dann vom Fachbereich Stadtplanung ausgewertet und abgewogen werden. Der Abwägungsvorschlag wird vom Bezirksamt beschlossen und dann im Ausschuss für Stadtentwicklung beraten.



Prozessgrafik | Grafik: die raumplaner 2020

AUFGABEN DER KERNGRUPPE

Die Aufgaben der Kerngruppe unterteilen sich in mehrere Phasen:

- Erarbeitung von Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung von den zwei vorliegenden Planungsentwürfen, die in einen konkretisierten städtebaulichen Entwurf münden werden.
- Begleitung der Arbeit der Architektenteams in insgesamt zwei Planungsphasen, in denen die Teams jeweils

ihre Ergebnisse der Kerngruppe vorstellen und Anregungen aus der Kerngruppe in ihre nächste Arbeitsphase mitnehmen.

Die Kerngruppe wird organisatorisch und inhaltlich begleitet vom Stadtplanungs- und Partizipationsbüro die raumplaner.

Die erste Arbeitsphase „Erarbeitung von Rahmenbedingungen“ erfolgt aufgrund der Corona-Pandemie digital in einem geschützten Bereich.

Erarbeitet werden Rahmenbedingungen für die drei Themenfelder:

- Freiraum & Ökologie
- Gemeinbedarf & Nachbarschaften
- Städtebau & Quartiersanbindung



STÄDTEBAU UND QUARTIERSANBINDUNG

UMFELD DES PLANGEBIETS | PLANUNGSRECHT

UMFELD DES PLANUNGSGBIETS IN SEINER ENTWICKLUNG UND HEUTE

Marienfelde, früher ‚Merghenvelde‘, wurde erstmals 1344 urkundlich erwähnt, ein Dorf vor den Toren Berlins. 1875 wurde der Bahnhof Marienfelde gebaut und somit das ehemalige Dorf mit der Berliner Innenstadt verbunden.

GREIZER VIERTEL

Nördlich zwischen Lichterfelder Ring und Stadtilmer Weg liegt das Greizer Viertel (Bj. 1963). In den 1990er Jahren wurde das Quartier nachverdichtet, sodass es heute 450 Wohneinheiten in 23 drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden gibt.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet mit größtenteils Einfamilienhäusern an, welches zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehört.



Schwarzplan M 1:2.000 | Grafik: Arnold und Gladisch Architekten 2020



Wohnhaus im Greizer Viertel | Quelle: degewo 2020

MARIENGRÜN

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg wurde 1965 mit der Planung der Großwohnsiedlung Marienfelde West begonnen, die den Vorstellungen einer modernen Stadt gerecht werden sollte. Aufgrund des hohen Grünanteils wurde das Wohnquartier im Verlauf der energetischen Sanierung der Gebäude in Mariengrün umgetauft.

In Mariengrün gibt es ca. 2.500 Wohnungen. Das Quartier ist geprägt von einer Hochhausbebauung mit überwiegend 9- bis 15-geschossigen Gebäuden. Lediglich am südlichen Rand der Anlage, am Übergang zu den Einfamilienhäusern, sind die Baukörper mit 6 bzw. 7 Vollgeschossen niedriger als die restliche Bebauung. Die Gebäude wurden in den Jahren 2010 bis 2015 umfassend energetisch modernisiert und die Freiflächen aufgewertet.



Siedlung Mariengrün aus Osten | Quelle: degewo 2020



Innenhof Siedlung Mariengrün | Quelle: degewo 2020

KONZEPTSTUDIE

Für das Plangebiet wurden im Rahmen einer Konzeptstudie durch die Architekturbüros „Dahm Architekten & Ingenieure“ und „Arnold und Gladisch Architekten“ zwei Bebauungsvarianten erarbeitet. Obwohl hinter beiden Entwürfen unterschiedliche städtebauliche Ideen liegen, erfüllen sie die städtebaulich-architektonischen Zielstellungen des Entwicklungsvorhabens. Die beiden Entwürfe sind die Grundlage für die Ausarbeitung im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens.

Angestrebt wird ein attraktives durchmischtes Wohnquartier als Bindeglied zwischen der Siedlung Marien-

grün und der Siedlung Greizer Viertel. Von den Planer*innen wurden daher in der Konzeptstudie Lichterfelder Ring Lösungen angestrebt, die durch eine zeitgemäße und angemessene Architektur eine neue stadträumliche Qualität schaffen. Für die Konzeptstudie war keine Anzahl an Wohngebäuden vorgegeben, da sich diese aus der konzeptionellen städtebaulichen Idee heraus entwickeln sollte. Im Vordergrund stand daher die Ausbalancierung der wirtschaftlich optimierten Grundstücksausnutzung sowie der Freiraum-, Gebäude- und Wohnkonzeption an sich.

PLANUNGSRECHT

Im Jahr 2019 wurde ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet, da nach geltendem Bauplanungsrecht eine Wohnbebauung im Planungsgebiet nicht möglich wäre. Diese Änderung ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplanes, welchem der zu erstellende städtebauliche Entwurf als Grundlage dienen wird. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im September 2019 gefasst.



Lichterfelder Ring 113 / 121

ENTWURF ARNOLD UND GLADISCH ARCHITEKTEN



Lageplan | Grafik: Arnold und Gladisch Architekten 2020



Perspektive | Grafik: Arnold und Gladisch Architekten 2020

BESCHREIBUNG

Die von „Arnold und Gladisch Architekten“ entworfene Bebauungsvariante schlägt acht Zeilenbauten mit je sechs bzw. acht Etagen vor. Die besondere städtebauliche Figur mit der speziellen Ausrichtung der Gebäude bildet Außenräume für unterschiedliche Nutzungen wie Gemeinschaftsgärten und Spielplätze.



Ansicht Nord und Süd Haus B1
o.M. | Grafiken: Arnold und Gladisch Architekten 2020



Schnitt Haus B1
o.M. | Grafiken: Arnold und Gladisch Architekten 2020



Ansicht West Haus D1
o.M. | Grafiken: Arnold und Gladisch Architekten 2020



Lichterfelder Ring 113 / 121

ENTWURF DAHM ARCHITEKTEN & INGENIEURE



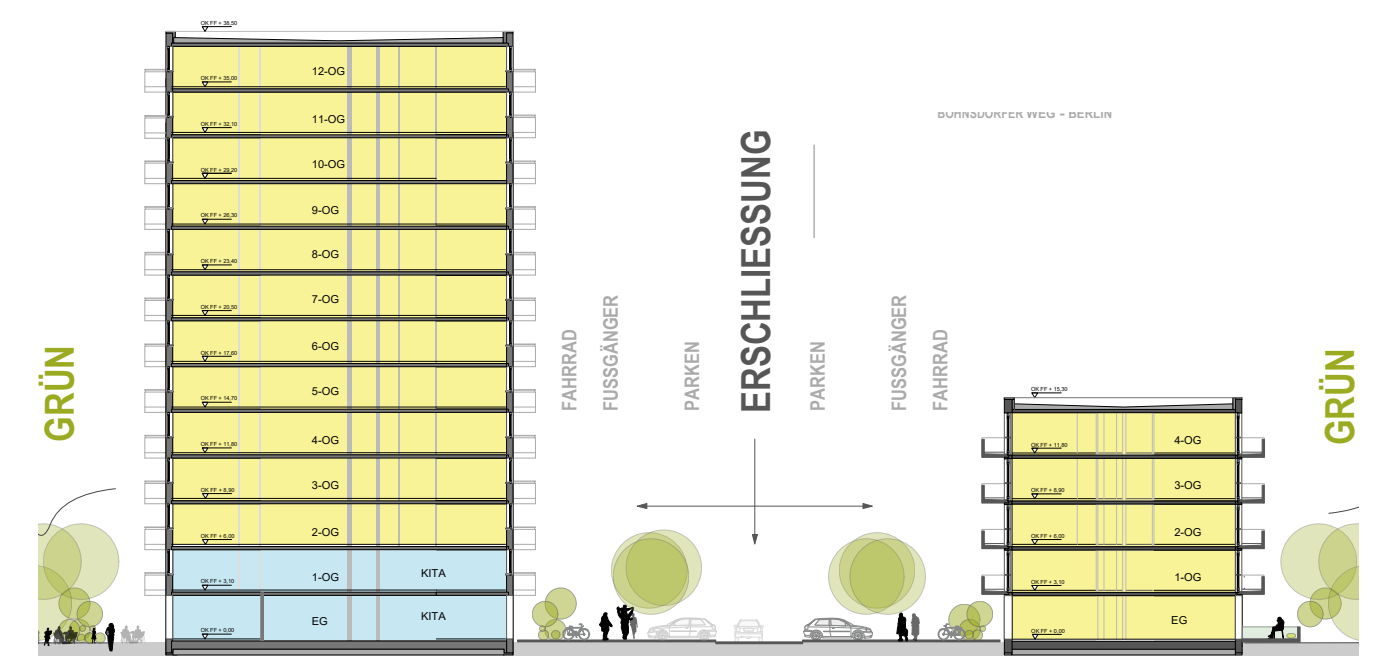
Lageplan | Grafik: Dahm Architekten & Ingenieure 2020



Perspektive o.M. | Grafik: Dahm Architekten & Ingenieure 2020

BESCHREIBUNG

In der Bebauungsvariante des Architekturbüros „Dahm Architekten & Ingenieure“ sind drei Punkthochhäuser mit neun, dreizehn und fünfzehn Stockwerken dargestellt. Die ersten beiden Etagen des Hauses 5 sollen durch eine Kita genutzt werden. Vier Zeilenbauten mit fünf Etagen komplettieren das Gebäudeensemble. Zwei dieser Gebäude sind für Wohnungen für Geflüchtete mit Bleiberecht vorgesehen. Durch die insgesamt hohe Bebauung wird wenig Fläche versiegelt, die restliche Fläche kann so für Grünraum, Stellfläche oder für anderweitige Nutzungen genutzt werden.



Schnitt Haus XIII und V
o.M. | Grafik: Dahm Architekten & Ingenieure 2020



Ansicht West
o.M. | Grafik: Dahm Architekten & Ingenieure 2020



FREIRAUM UND ÖKOLOGIE

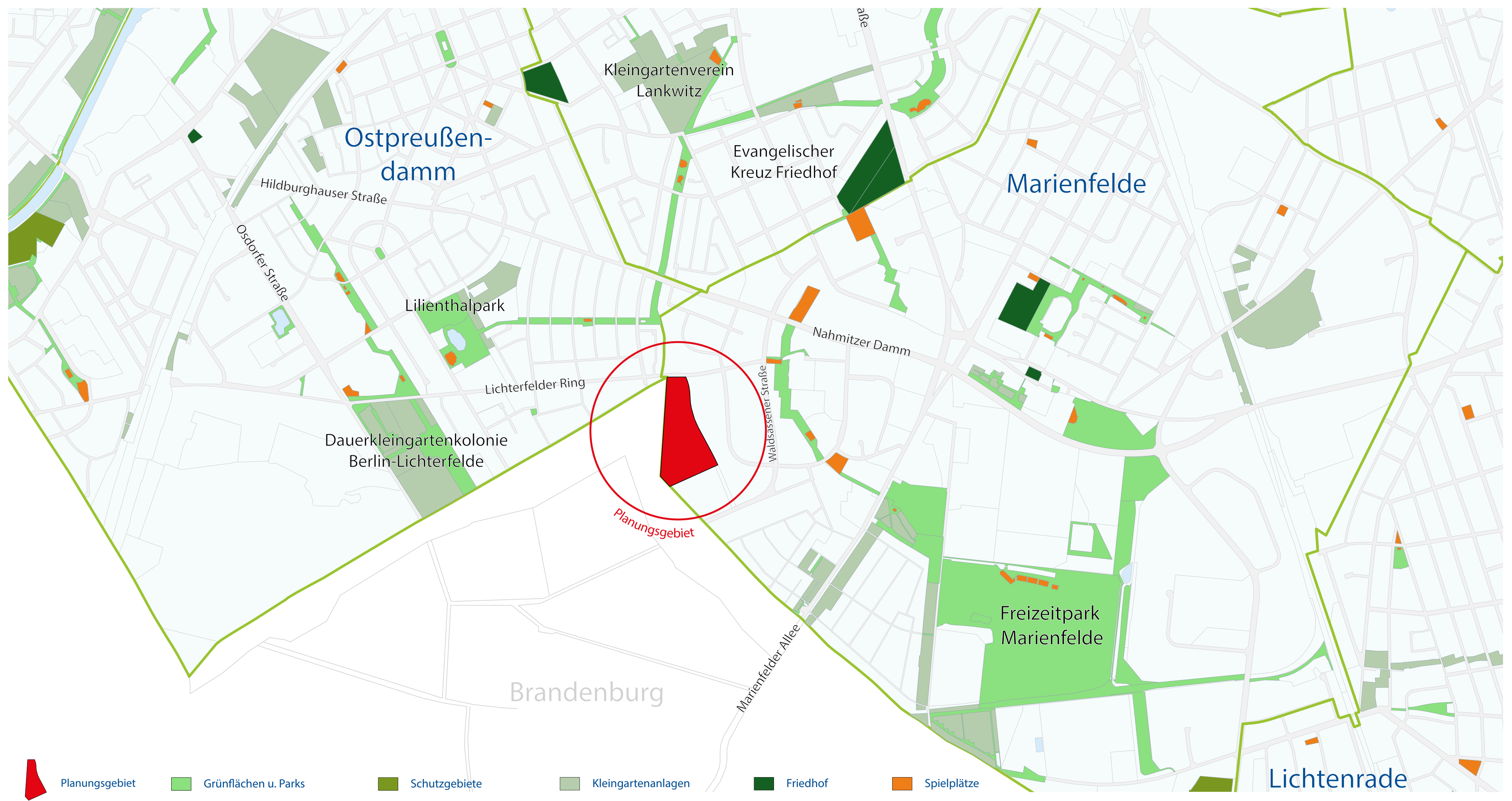
GRÜN- UND FREIRÄUME

Marienfelde verfügt über einen hohen Anteil an öffentlichen Grünanlagen. Der größte Freiraum ist der 40 Hektar große Freizeitpark Marienfelde.

Durch die räumliche Randlage des Planungsgebietes wer-

den auch die Angebote an wohnortnahe Grün im Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf sowie die in Brandenburg liegende angrenzende Feldflur und der Mauerweg intensiv genutzt. Die ebenso angrenzende landwirtschaftlich

genutzte Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



Übersicht Grün- und Freiräume | Grafik: die raumplaner 2020



Ponyhof | Quelle: degewo 2020

Das Grundstück am Lichterfelder Ring wurde bis zum Jahr 2005/2006 landwirtschaftlich genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe entwickelte sich auf einer etwa 6 Hektar großen Fläche schrittweise ein Birkenvorwald, auf weiteren 2 Hektar hat sich ein Ponyhof angesiedelt.



Luftbild aus Südosten | Quelle: degewo 2020

Die Waldfläche befindet sich unter Verwaltung der Berliner Forsten und steht der Öffentlichkeit zur freien Nutzung offen. Der Birkenwald erfüllt zudem verschiedene, u.a. ökologische Funktionen und wird zum größten Teil erhalten. Es wurde ein Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem auch Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung definiert wurden. Die Waldfläche ist über mehrere Wege zugänglich und verbindet die umliegenden Wohnquartiere mit der Feldflur Großbeerens.



Mietergärten | Quelle: degewo 2020

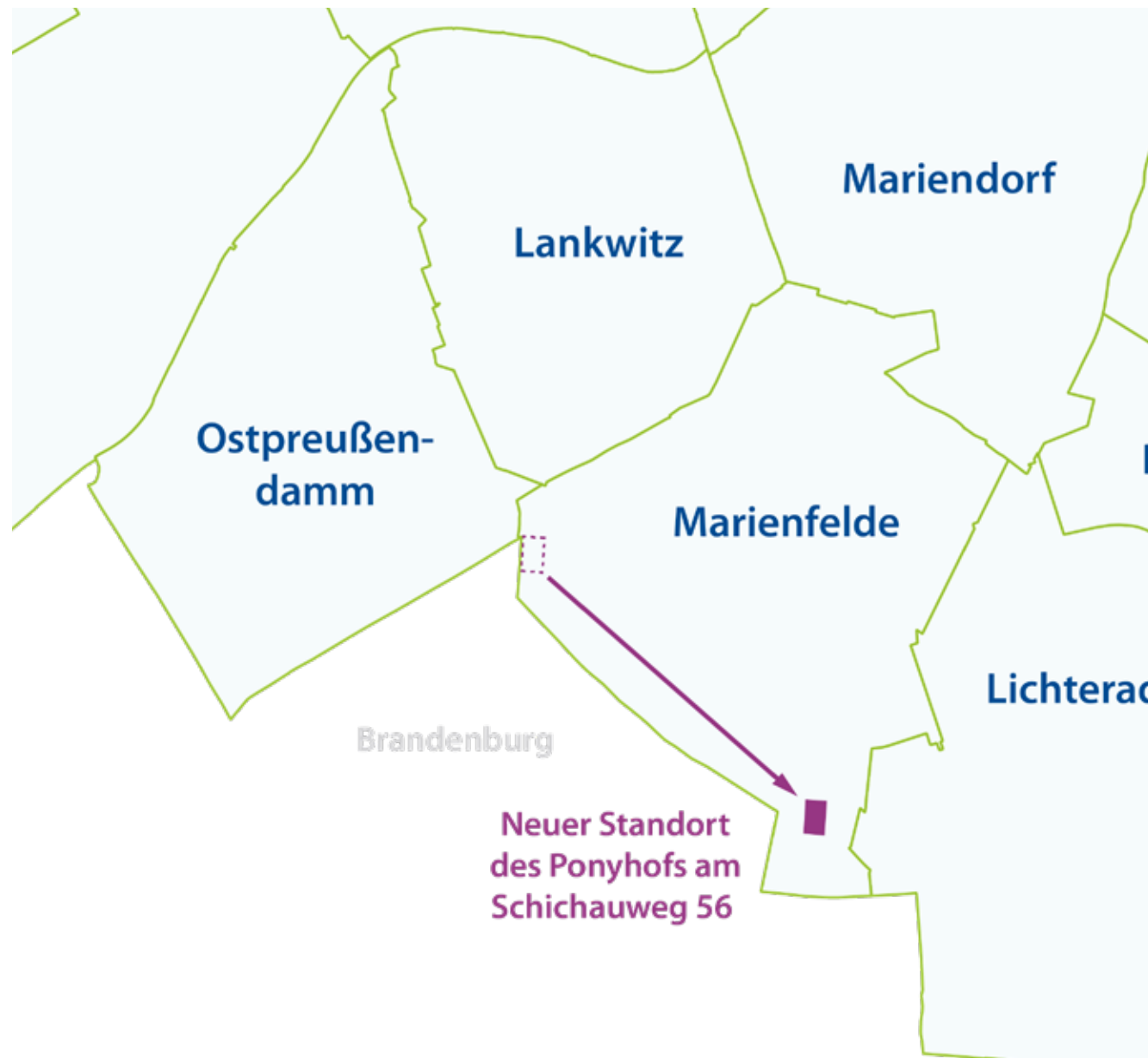
Angrenzend liegt das Wohnquartier „Mariengrün“ mit Grün- und Erholungsflächen. Mietergärten befinden sich ebenfalls auf den Freiflächen. 2016 entstand ein Gemeinschaftsgarten, der unterschiedliche Kulturen im gemeinsamen Gärtnern zusammenführt.



GEMEINBEDARF UND NACHBARSCHAFTEN

BESTANDSNUTZUNGEN

Ponyhof und Gemüsehof



Standort Ponyhof | Quelle: Statistisches Landesamt Berlin 2020 |
Grafik: die raumplaner 2020

Auf einem Teil des Grundstücks Lichterfelder Ring 113/121 befindet sich der zwei Hektar große Ponyhof „Zu den flotten Hufen e.V.“, eine Anlaufstelle für Jung und Alt. Dieser Ponyhof muss umgesiedelt werden. Der Ersatzstandort dafür befindet sich auf einem Grundstück der Berliner Wasserbetriebe am Schichauweg, ca. 3 km östlich des Plangebietes.



Ponyhof | Quelle: degewo 2020

Ein Teil der Fläche wird durch das soziale Gartenprojekt „Gemüsehof“ genutzt. Langzeitarbeitslose bauen hier Obst und Gemüse an. Die Ernte wird dann über das Spendenwarenhause „Die Lebensretter“ an Bedürftige ausgegeben. Ein Ersatzstandort kann auf Flächen der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg geschaffen werden.

Kindertagesstätten

Im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes liegen acht der insgesamt 18 Kindertagesstätten bzw. Tagespflegen in Marienfelde. Diese werden auch zukünftig gebraucht, da die Zahl der Kinder im Zielgruppenalter innerhalb der vergangenen fünf Jahre in Marienfelde um mehr als 15 % gestiegen ist.

Durch das Bauvorhaben entsteht weiterer Bedarf an Kitaplätzen. Eine Kita ist im Planungsgebiet vorgesehen.

Schulen und schulbezogene Einrichtungen

In Marienfelde gibt es drei öffentliche Grundschulen, von denen eine, die Marienfelder Grundschule im Ebersdorfer Weg, in Marienfelde Süd liegt. Direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzend in der Waldsässener Str. 62 befindet sich die Gustav-Heinemann-Oberschule, seit 1990 Provisorium, da das ursprüngliche Gebäude am Tirschenreuther Ring 48 aufgrund von Asbestbelastung abgerissen werden musste. Für das Jahr 2021 ist die Fertigstellung des neuen Schulgebäudes am alten Standort geplant.

Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen

In der Bezirksregion Marienfelde sind zwei öffentlich finanzierte Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen mit insgesamt 222 Plätzen vorhanden. Das „Haus of fun“ (Tirschenreuther Ring 67) und das 3D Medienhaus (Domagkstraße 3, 12277 Berlin).

Nachbarschafts- und Familienzentren

In Kooperation mit der degewo wird in der Waldsässener Straße im Alten Waschhaus das Nachbarschafts- und Selbsthilfzentrum Marienfelde Süd e.V. betrieben. Das Nachbarschafts- und Selbsthilfzentrum ufaFabrik e.V. betreibt zudem in der Kita Vierjahreszeiten ein weiteres Familienzentrum (Luckeweg 15). Beide Einrichtungen liegen in Marienfelde Süd und damit in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes am Lichterfelder Ring.

Einrichtungen für Senior*innen

Das Nachbarschafts- und Selbsthilfzentrum Marienfelde Süd hält Angebote für Senior*innen bereit. Zudem gibt es die bezirkliche Seniorenstätte Eduard Bernoth (Marienfelder Allee 104), in der regelmäßig an vier Tagen pro Woche Angebote für Senior*innen stattfinden.

Räumlichkeiten freier Träger, der Kirchgemeinden und der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften stehen ergänzend für Seniorenfreizeitangebote zur Verfügung.



Übersicht soziale Infrastruktur | Grafik: die raumplaner 2020