Positionspapier
Quartiersplanung um Pagode und KGA „Am Feld“

Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers „Östlich der Oranienburger Straße/ südlich der Straße Am Spargelfeld, Stadtteil Hohen Neuendorf“

Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.4.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 gefasst. Hierbei handelt es sich um die 11 ha (110.000 m²) große Fläche rund um *Pagode* und Kleingartenanlage „Am Feld“ inklusive der westlich anschließenden Waldfläche.

Bündnis 90/ DIE GRÜNEN haben erreicht, dass dieser Wald nicht unisono für eine Bebauung freigegeben wird, sondern erhalten bleiben kann. Wir schlagen vor, auf der weiteren Fläche ein klimaneutrales und sozialverträgliches neues Stadtquartier zu entwickeln. Dieses neue Stadtquartier sollte folgende Anforderungen erfüllen:

Art der baulichen Nutzung

Die *kommunale* Fläche (heute Kleingartenanlage „Am Feld“) soll vorrangig für den Mietwohnungsbau mittlerer Dichte genutzt werden. Hierbei soll eine Nachnutzung eines Teils der Kleingärten, z.B. als Mietergärten, vorgesehen werden. Der Quartiersentwurf soll das Wohnen mit Garten- und Grünbezug in den Fokus nehmen.

Für die *private* Fläche (Pagode und Grünfläche dahinter: 22.834 m²) soll eine etwas dichtere gemischte Nutzung aus ca. 60% der ausgewiesenen *Bauflächen* für Wohnungsbau, ca. 20% für Büros und wohnverträgliches Gewerbe, sowie etwa 20% für die soziale Infrastruktur oder kulturelle Nutzungen vorgesehen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Drei- bis viergeschossig im südlichen Bereich, zwei- bis dreigeschossig im nördlichen Bereich (Anschluss zum Wohngebiet „Am Spargelfeld“). Grundsätzlich sollte eine kleine Grundflächenzahl (GRZ) und eine höhere Geschossflächenzahl (GFZ) vorgesehen werden, um die *Versiegelung* des Bodens zu minimieren.

Klima- und Umweltschutz

Erarbeitung eines klimaneutralen Energiekonzeptes als Grundlage mit CO_2-freier Deckung des Wärmebedarfs, z.B. durch Nahwärmenutzung, KWK-Anlagen oder Solarthermie. Dafür müssen Leitungsnetze und Wärmeerzeugungsanlagen in der Bauleitplanung verankert werden.
Für das Boden- und Regenwassermanagement sollen die Prinzipien der *Schwammstadt* Anwendung finden (z.B. https://www.bwb.de/de/schwammstadt-berlin.php).
Neue Gebäude sollten in Holz-/Hybridbauweise entstehen und eine DGNB-Zertifizierung in Gold bekommen.

Mobilität, ruhender Verkehr

Das neue Quartier sollte eine barrierefreie und schnelle Anbindung an den S-Bahnhof erhalten. Dafür müsste im südöstlichen Bereich eine Fuß-/Radverkehrsbrücke gebaut werden.
Es soll innerhalb des Gebiets selbst eine flächen- und kostensparende Erschließung geplant werden. Der Nutzen einer Verlegung des Regionalbahnhofs HN-West an das Plangebiet sollte geprüft werden.
Ein von den Straßen möglichst unabhängiges Fuß- und Radwegenetz/Shared Space/Spielstraßen soll ausgewiesen werden. Dabei kann eine zentrale Quartiersgarage unterstützen.

Wohnungsbau und soziale Infrastruktur

Auf der *privaten* Fläche rund um die Pagode sollen die entstehenden Wohnungen gestuft preisgebunden sein. Auf der *kommunalen* Fläche im nördlichen Teil sollen 50% preisgebunden sein, d.h. durch das Land Brandenburg gefördert. Hier soll der Wohnungsbau-Eigenbetrieb der Stadt zum Zuge kommen und kommunale Wohnungen schaffen.
Ausreichend große und moderne Spiel- und Mehrgenerationenplätze als soziale Treffpunkte ergänzen das Quartier. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Räumen für nachbarschaftliche Selbsthilfe, Flächen für Sport- und Freizeitangebote sowie für soziale Dienste sind ebenso notwendig.

Wirtschaftliche Einrichtungen

Es sollen Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Freischaffende, Kunst- und Kulturbeschäftigte, Agenturen usf. angeboten werden. Die Ansiedlung von Unternehmen, die besonderen Wert auf Umwelt- und Ressourcenschutz legen, ist erwünscht. Der Nutzungsmix ist richtungsweisend für das neue Quartier und wird positiv auf weitere Teile Hohen Neuendorfs strahlen.

Pagode weiterbauen?!

Einen nach fast allen Seiten offenen, viergeschossigen, terrassierten *Rundbau* mit flexiblen Grundrissen und in dieser Größe werden wir in einer heute eher pragmatischen und gewinnorientierten Stadtplanung wohl nicht wieder bekommen! Die *Pagode*, gerade mal 20 Jahre alt, wird als Restaurant „Himmels-Pagode“ sicherlich ausgedient haben. Aber der reine Baukörper ohne die typischen chinesisch-tradierten Bauaccessoires, für einen Abriss zu wertvoll, kann nach einer Grundsanierung eine zweite Nutzungsära erleben. Es ließen sich wunderbare Ideen für das Gebäude entwickeln bei einem kreativen Umgang mit dessen Struktur. Und um die *Pagode* herum gibt es nachweislich genügend Flächen für alles, was wir in einer Nachbarschaft brauchen.

Stand: 23.5.2023

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN in der SVV Hohen Neuendorf
Fraktionsvorsitzende: Oliver Jirka, Franziska Reichel
www.hohen-neuendorf.org