

0. Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund einer erhöhten Baulandnachfrage hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und die EWS GmbH mit der Untersuchung verschiedener Standorte im Stadtbezirk Weißensee - Ortsteile Blankenburg und Karow auf ihre Eignung für eine Wohnbebauung beauftragt.

Die Ortsteile Blankenburg und Karow liegen an der Entwicklungsachse Buch - Bernau - Biesenthal. Um die alten Dorfkerns hat sich eine ländliche Einfamilien- und Kleinhausbebauung entwickelt. Die ehemals großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit Siedlungsbändern durchzogen.

In den nächsten Jahren wird durch Grundstücksteilungen und Neubebauung mit einer erheblichen Verdichtung innerhalb der bebauten Flächen zu rechnen sein. Daneben zeichnet sich ein erheblicher Entwicklungsdruck auf die bisher unbebauten Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche und am Siedlungsrand ab.

Die Analyse soll eine Einschätzung der künftigen Entwicklung des Bereichs Blankenburg / Karow liefern und klären, welche der bisher unbebauten Flächen sich hinsichtlich der städtebaulichen, landschaftlichen und infrastrukturellen Belange unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente für eine Wohnbebauung eignen. Bei der Untersuchung kann es sich in der gegenwärtigen Situation nicht um eine Bereichsentwicklungsplanung handeln; hierfür stehen weder genügend Zeit noch ausreichende Finanzmittel zur Verfügung.

Bei den untersuchten Standorten handelt es sich um folgende Teilgebiete (vgl. Abb. 1):

Nr.	Ortsteil	<u>Teilgebiet</u>
1.	Karow	<u>Blankenburger Chaussee</u>
2.	Karow	<u>Karower Chaussee</u>
3.	Karow	<u>Straße 76</u>
4.	Karow	<u>Kleingartenanlage Alt-Karow</u>
5.	Blankenburg	Lindenberger Weg
6.	Blankenburg	Karower Damm
7.	Blankenburg	Triftstraße

Die Untersuchung ist in vier Teile gegliedert. Der erste Teil umfaßt die Strukturanalyse. In Teil 2 werden die Wohnungsbaupotentialflächen beschrieben sowie Konflikte und Restriktionen, die sich aus der Analyse ergeben, zusammengefaßt. Der dritte Teil besteht aus der quantitativen Einschätzung der Wohn- und Bevölkerungsentwicklung sowie der daraus resultierenden Bedarfsstruktur. Dieser Prognose gehen konzeptionelle Überlegungen voraus, die bezogen auf die quantitativen Ermittlungen vertieft wurden. Der letzte Teil der Untersuchung umfaßt eine zeitliche und maßnahmenbezogene Einschätzung der Inanspruchnahme der einzelnen Teilflächen und Empfehlungen zum weiteren Verfahren.

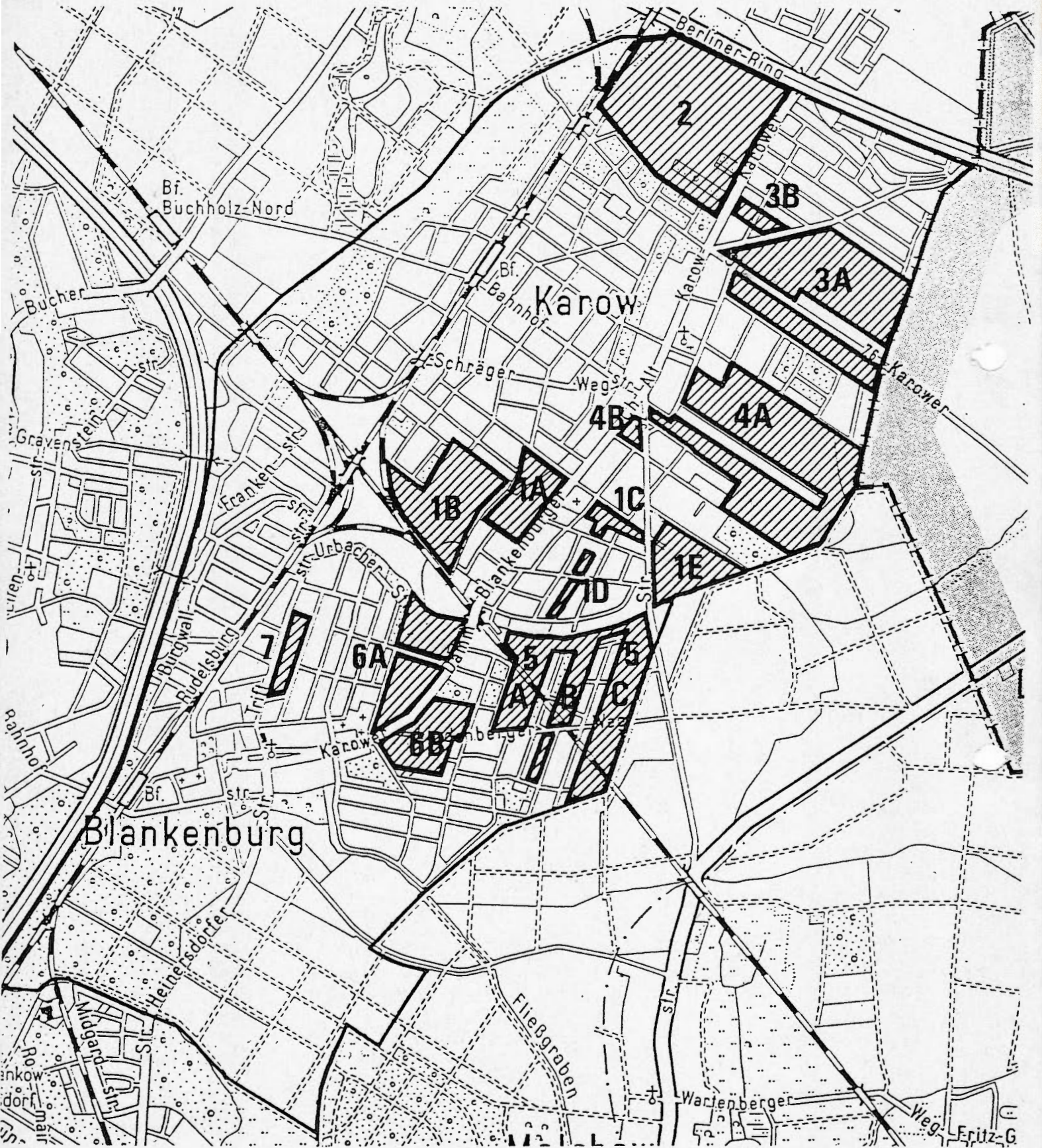


Abbildung 1: Übersichtsplan zu den Untersuchungsgebieten M 1: 25.000

1. Strukturanalyse für
den Bereich Blanken-
burg / Karow

1.1 Städtebauliche Ein-
bindung

Der Untersuchungsbereich setzt sich aus den Gebieten der Dorfgründungen Blankenburg und Karow zusammen. Beide Dörfer wurden erstmals im Jahr 1375 erwähnt und gehörten bis zur Eingemeindung zur Stadt Berlin im Jahr 1920 zum Kreis Niederbarnim. Bis 1986 wurden Blankenburg und Karow vom Bezirk Pankow verwaltet. Im Zusammenhang mit der Gründung des Bezirks Hohenschönhausen wurde die Verwaltung der Ortsteile an den Bezirk Weißensee übergeben.

Das Siedlungsgebiet ist durch den Berliner Autobahnring im Norden, die Grenze zum Kreis Bernau im Osten, die ehemals als Rieselfelder genutzten Freiflächen im Süden, den Autobahnzubringer Nord und die Panke im Westen begrenzt. Es orientiert sich ausgehend von den ehemaligen Dörfern an der S-Bahntrasse, die vom S-Bahnring in Richtung Bernau führt. Straßen und S-Bahn sind auf das Berliner Stadtzentrum gerichtet, tangentiale Verbindungen fehlen bislang. Die Blankenburger Chaussee trifft an der "Weißenseer Spitze" auf die Magistrale Prenzlauer Berg.

Durch die fehlenden tangentialen Verbindungen, den Autobahnzubringer Nord und den Berliner Autobahnring sind die Siedlungsbereiche gegenüber dem Nachbarbezirk Pankow weitgehend isoliert. Die Gleisanlagen der S- und Fernbahn sowie die Laake wirken innerhalb der Siedlungsgebiete als Barrieren und trennen die beiden Ortsteile voneinander. Blankenburg und Karow sind nur durch die historischen Straßen Karower Damm / Blankenburger Chaussee und die Straße 52, der ehemaligen Wegeverbindung nach Malchow miteinander verbunden.

Obwohl die Stettiner Bahnlinie bereits 1842 gebaut wurde und die Dörfer durch den Bau der Bahnstationen Blankenburg (1876) und Karow (1882) mit Berlin verbunden waren, blieben sie weiter bis 1920 landwirtschaftlich geprägt. Die unmittelbare Nähe zu den Blankenburger und Buchholzer Rieselfeldern, die in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts durch die Stadt Berlin angelegt und bis 1985 genutzt wurden, verhinderten eine vorstädtische Besiedlung.

Der ländliche Charakter hat sich bis heute durch den Erhalt weitläufiger landwirtschaftlich genutzter Flächen und die überwiegend großzügige Einfamilien- und Kleinhausbebauung bewahrt. Die dörflichen Siedlungskerne sind in Ihrer Grundstruktur weitgehend erhalten.

Nach dem Ordnungsmodell der Planungsgruppe Potsdam des provisorischen Regionalausschusses, die eine sternförmige Entwicklung der Besiedlung entlang der S-Bahnlinien sowie den Erhalt von Erholungs- und Landschaftsräumen vorsieht, gehören Blankenburg und Karow zum Siedlungsband Buch-Bernau-Biesenthal.

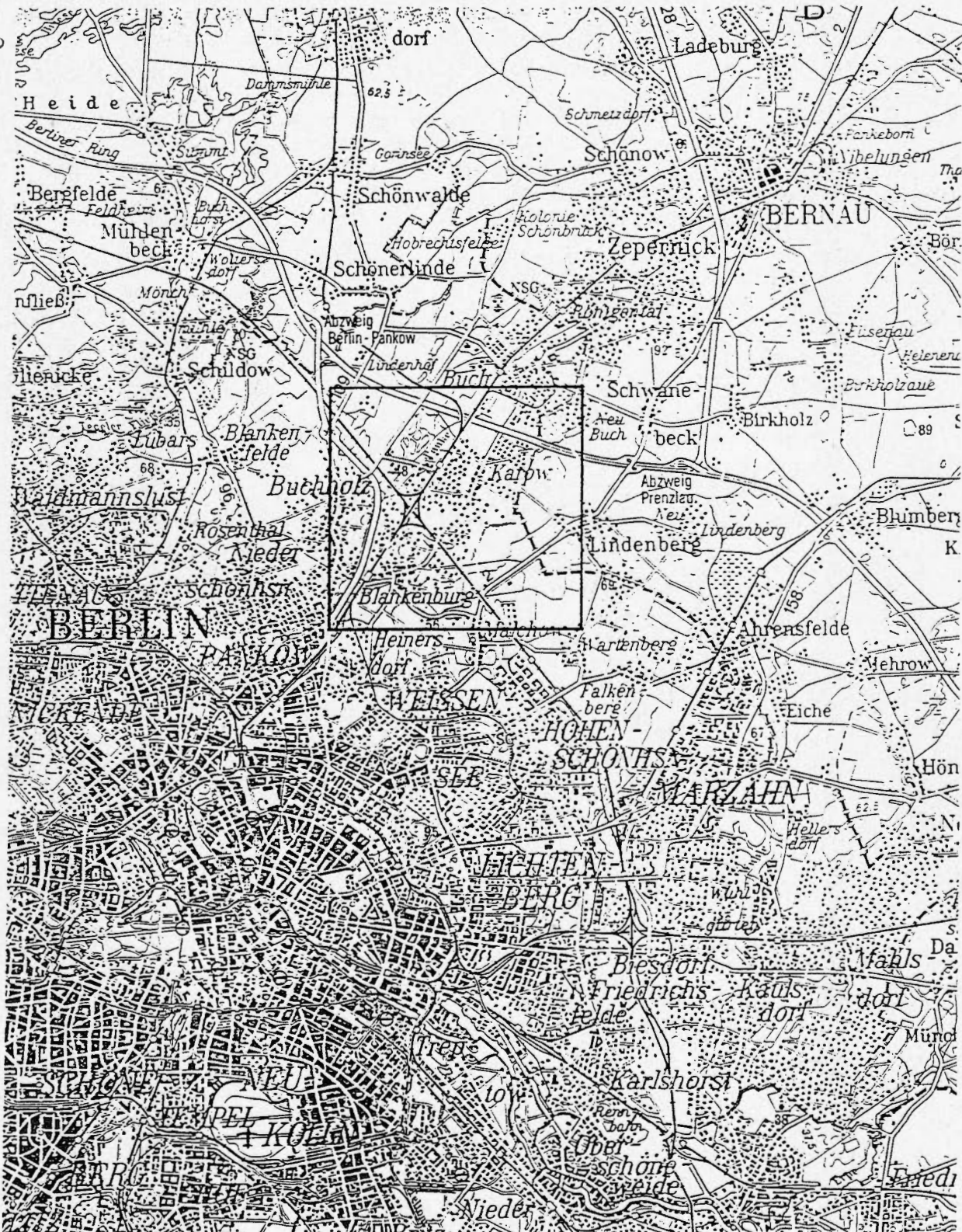


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet

1.2 Siedlungsentwicklung und -struktur

Seit dem 17. Jhd. gehörte Karow zum Rittergut Buch. Es bildete sich kein eigenständiger Gutsbetrieb heraus. Das große Straßendorf stellte ein reines Bauern- und Kossätendorf dar. Von den alten Bauernhäusern aus dem 18. Jhd., die noch in Giebelstellung zur Straße standen, ist nur noch das Haus Alt-Karow 19 vorhanden. Heute sind für den Ortskern Karow die um 1890 entstandenen Bauten charakteristisch. Sie sollten den aufkommenden Wohlstand der Groß- und Mittelbauern repräsentieren und lehnten sich in der Fassadengestaltung an die Tradition des späten Klassizismus und später an eklektische Gestaltungsformen an. Die dörfliche Struktur, geprägt durch Gehöfte mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und landwirtschaftlich genutzten Hinterlandflächen ist bis heute weitgehend erhalten.

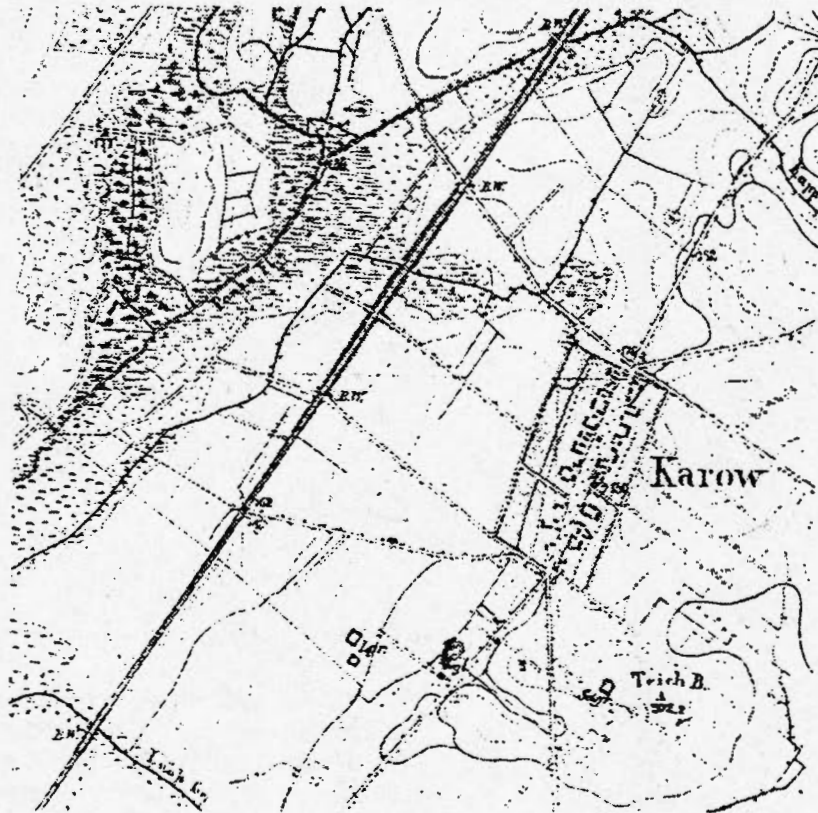


Abbildung 3: Verkleinerter Ausschnitt aus den Ur-Meßtischblatt Nr. 1765 von 1871

Wie heute noch abzulesen, entstanden die ersten Siedlungsgebiete vornehmlich nach Einführung des Vororttarifes 1891 westlich des Dorfkerns Karow beidseitig der Bahnhofstraße. Die Zahl der Villen und Landhäuser blieb jedoch aufgrund der Nähe zu den Riesefeldern gering. Das Straßennetz in diesem Bereich ist in seinem historischen Charakter als Alleen mit Kopfsteinpflaster bewahrt. Lediglich die Bahnhofstraße wurde asphaltiert, (vgl. Anlage 1).

Die umliegende Bebauung weist eine homogene Bebauungsstruktur mit differenzierter überwiegend eingeschossiger Bebauung auf. Während im Bereich der Bahnhofstraße die Einfamilienhausbebauung überwiegt, ist der Bereich östlich der Blankenburger Chaussee und

südwestlich des Danewendplatzes mit Kleinhausbebauung durchmischt, zum Teil sind auch Lauben vorzufinden.

Die Kleingartenanlage am Teichberg vermittelt eher einen ungeordneten Eindruck. Sie wird zum Teil für Dauerwohnen genutzt. Die großflächigen Kleingartenanlagen Pankeniederung, Bollenwiese und Rosen, die sich westlich an Karow anschließen, weisen bedingt durch die Verwendung des gleichen Laubentyps in Fertigbauweise und klar gegliederte kleinteilige Parzellenaufteilung eher einen eintönigen Charakter auf.

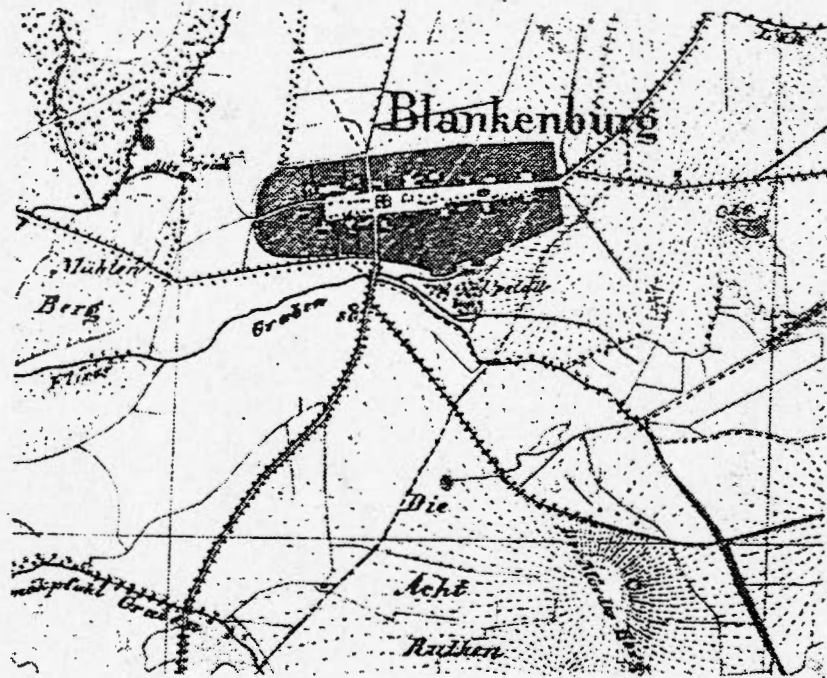


Abbildung 4: Verkleinerter Ausschnitt aus den Ur-Meßtischblatt Nr. 1837 von 1835

Bis 1920 bestand das Dorf Blankenburg aus einem Gemeinde- und einem Gutsbezirk. 1882 kaufte die Stadt Berlin das Gut und legte auf dem Gelände ein Rieselgut an, dessen Felder, die sich südöstlich des Dorfkerns und der Laake erstreckten, eine Ausdehnung des Ortes erheblich einschränkte. Trotz lang anhaltender ausschließlich landwirtschaftlicher Prägung sind in Blankenburg nur wenige dörfliche Bauten erhalten. Von dem einst großen Gut existiert nur noch das inzwischen völlig veränderte Herrenhaus Alt Blankenburg 3. Die Ansiedlung des Gewerbes an der Schäferstege stellt einen erhebliche Eingriff in das Ortsbild dar. Der angerartige Platz des Sackgassendorfes mit den beiden ihn umgebenden Straßen und dem Baumbestand bilden zwar ein wertvolles Dokument mittelalterlicher Ortsbildgestaltung, jedoch ist das Ensemble durch die Verkehrsführung und untypischen störenden Nutzungen, wie Parkplatz und Landwarenhaus empfindlich gestört.

Die Ansiedlung nicht agrarischer Bevölkerung begann erst nach der Eingemeindung zur Stadt Berlin vornehmlich nordöstlich der Eisenbahn und südlich des Lindenberger Weges. Die Siedlungsstruktur unterscheidet sich kaum von der Karows.



Abbildung 5: Ausschnitt aus einem Zusammenschnitt der Meßtischblätter von 1930



Abbildung 6: Verkleinerung des topographischen Stadtplanes, Blatt 20 von 1988

1.3 Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Untersuchungsgebiet Karow / Blankenburg liegt auf der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Barnimhochfläche. Das Ausgangsgestein in diesem Bereich ist Geschiebemergel, aus dem sich anlehmmige bis lehmige Sandböden entwickelt haben, die aufgrund der Bodenqualität weitgehend ackerbaulich genutzt werden.

Historisch stellt sich die Umgebung der Dörfer Karow / Blankenburg deshalb auch als vielfältig strukturierte Agrarlandschaft dar. Prägende Landschaftselemente sind ein ausgedehntes Grabensystem, die naheliegende Panke mit ihren weitläufigen Niederungsbereichen sowie die für Moränenlandschaft typischen, kleineren eiszeitlichen Toteissenken, die von Pfulen eingenommen werden. Eine grundlegende landschaftliche Umgestaltung erfuhr das Gebiet durch die Anlage der Rieselfelder in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Ausgangspunkt für die spätere Siedlungsentwicklung war der Anschluß Karows und Blankenburgs an die Stettiner Bahnlinie.

Für den heutigen Landschaftscharakter sind folgende Veränderungen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung:

- der Bau des Berliner Autobahnringes im Norden des Untersuchungsgebietes,
- der Verlauf von zwei Bahntrassen durch das Untersuchungsgebiet mit der damit verbundenen Zerschneidung von Siedlungsteilen,
- die Zerstörung des natürlichen Charakters der Panke und ihren Niederungsbereichen, z.B. durch die Anlage ausgedehnter Kleingartenflächen in ihren Randbereichen
- die Aufgabe der Rieselfeldnutzung.

Trotz dieser Veränderungen haben Karow und Blankenburg bis heute ihren ländlichen Charakter bewahrt. Prägend sind ausgedehnte Landwirtschaftsflächen zwischen den Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsgebieten. Östlich der Siedlungsgebiete von Karow und Blankenburg schließt sich eine weitläufige Agrarlandschaft (z.T. ehemalige Rieselfelder) an, die in der Fortsetzung über die Kleingartenanlage Märchenland, dem Weißensee bis in das Innenstadtdgebiet hineinverläuft und dort zum klimatischen Ausgleich beiträgt. Durch die Bewahrung des ländlichen Charakters wurden auch historische Landschaftselemente, wie das Grabensystem (z.B. Kappgraben, Laake, Fließgraben) und die Kleingewässer bis heute erhalten.

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Barnimhochfläche. Auf den Hochflächen der Grundmoränenlandschaft betragen die Flurabstände in der Regel mehr als 10 m.

Die den Untergrund kennzeichnende mächtige Geschiebemergelschicht ist von wasserdurchlässigen Sanden überlagert und enthält zum Teil zwischengelagerte, horizontale Sandschichten, die als Grundwasserleiter wirken. Durch die wasserundurchlässige Mergelschicht kommt es - besonders nach Niederschlagsperioden - in den

sandig-kieseligen Einlagerungen zu hohen Wasserständen, die zum Erreichen der Geländeoberkante führen (Schichtenwasser). Aus diesem Grund werden die bebauten Bereiche in Karow / Blankenburg als Grundwasserschadensgebiete geführt und in den Karten der WAB und der ehemaligen Oberflußmeisterei entsprechend ausgewiesen. Durch eine in weiten Bereichen fehlende Regenwasserkanalisation, bzw. Drainierung und die zum Teil unzureichend gewarteten Gräben wird dieser Zustand begünstigt. Nach Auskunft des Umweltamtes Weißensee ist eine Verbesserung nur durch eine flächendeckende Regenwasserkanalisation, den Ausbau der Gräben mit Vorflutfunktion sowie deren regelmäßige Wartung zu erreichen.

Teile des Untersuchungsgebietes 2 gehören zum Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Buch, in dem täglich ca. 8.000 m³ Wasser gefördert werden. Unmittelbar südlich der Autobahn zwischen S-Bahntrasse und der Karower Chaussee liegt eine Brunnengalerie mit 8 Brunnen, deren gefördertes Rohwasser über eine Leitung (DN 400) zum Wasserwerk Buch fließt. Ein ca. 100 m breiter Bereich entlang der Brunnengalerie ist als Trinkwasserschutzzone II (engere Schutzzone) ausgewiesen. Für eine mögliche Erschließung weiterer Brunnen westlich der Karower Chaussee ist ein 100 m breiter und etwa 300 m langer Streifen ebenfalls als Schutzzone II verordnet. Die nördlich der Bahnhofstraße / Straße 70 liegenden Bereiche Karows gehören zur Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone). Davon sind die Wohnungsbaupotentialflächen 2, 3 und 4 betroffen.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Fassungsbereich der Brunnen ca. 40 m. Bei der Bewertung des Gebietes nach den Grundwasser - Geschützteitsklassen (GGK) entsprechend der TGL 34334 wurde das Trinkwasserschutzgebiet auf Geschiebemergel in die geringste Geschützteitsklasse (1) eingestuft. Die im Bereich der ehemaligen DDR bisher geltenden Regelungen zum Trinkwasserschutz bleiben auch künftig gültig. Das Berliner Wasserhaushaltsgesetz wird entsprechend novelliert. Die in den Trinkwasserschutzzonen vorgesehenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen werden durch den bisher gültigen Fachbereichsstandard TGL 43850/02 geregelt.

Zur Güte des geförderten Grundwassers liegen keine detaillierten Informationen vor. Nach Aussagen der zuständigen Stellen ist die Qualität des geförderten Grundwassers unter den mächtigen Lehmschichten, die das Grundwasser vor Verunreinigungen schützen, sehr gut. Problematisch erscheint trotzdem der Verlauf eines Teilstücks des Berliner Autobahnringes durch die Trinkwasserschutzzone II. Hier ist insbesondere bei Unfällen mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. In Diskussion geraten ist das Wasserwerk Buch auch im Zusammenhang mit Ablagerung radioaktiver Abwässer des Klinikum Buch auf die Müllkippe Schwanebeck. Es stehen Untersuchungen im Wasserwerk Buch an, ob die Sickerwasser der Kippe das Grundwasser beeinträchtigen.

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ist es aufgrund der derzeitigen problematischen Versorgungslage Berlins mit Wasser erklärtes politisches Ziel, alle derzeitigen Trinkwasserschutzgebiete trotz konkurrierender Nutzungsan-

sprüche zu erhalten. Priorität haben, bzw. notwendig werden umfangreiche Schutzmaßnahmen in den Trinkwasserschutzgebieten; eine Aufgabe von Wasserschutzgebieten wird jedoch nicht diskutiert.

Boden







In der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz herausgegebenen Karte der Altlastenverdachtsflächen ist im Bereich Karow / Blankenburg lediglich eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Unfall mit wassergefährdenden Stoffen an den Gleisanlagen des Karower Kreuzes, der nach Auskunft des Umweltamtes Weißensee durch eine Lok- bzw. Zugentgleisung verursacht wurde. Nach Auskunft des Umweltamtes Weißensee fand der Unfall vor 1980 statt. Die genaue Lage des Unfallortes ist aus der Karte nicht ersichtlich. Zum Umfang und zur Art der Verunreinigungen könnten keine näheren Angaben gemacht werden.

Das Umweltamt Weißensee hat über die Altlastenkarte hinausgehend Hinweise auf weitere Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet gegeben. Dabei handelt es sich überwiegend um ehemals "wilde" Müllkippen, auf denen Hausmüll abgelagert wurde und die in unregelmäßigen Abständen geräumt wurden. Eine Belastung des Hausmülls mit giftigen Flüssigkeiten, Farbstoffen und Sperrmüll ist allerdings nicht auszuschließen. Da in Karow und Blankenburg keine größeren Industrie- und Gewerbegebiete vorhanden sind, hat diese potentielle Verursachergruppe von Altlasten nur eine nachgeordnete Bedeutung.

Folgende Standorte wurden vom Umweltamt Weißensee genannt:

- Fläche westlich des Karower Damms / südöstlich der Laake (Teilgebiet 6):
Lagerung von Plaste-Abfällen des ehemaligen VEB Plastikspielwaren. Diese Ablagerung wurde inzwischen beseitigt.
- Fläche an der Straße 52 südlich der Laake (Teilgebiet 5):
Hausmüllablagerung, z.T. mit Bauschutt und Industriemüll vermischt. Die Altlast wurde vor 4-5 Jahren entfernt.
- Danewendplatz:
Hausmüllablagerungen, die periodisch abgeräumt wurden.
- Fläche Straße 57 / Swantewitzstraße (nördlich Teilgebiet 3):
Hausmüllablagerungen, die periodisch abgeräumt wurden.
- Nerthusweg:
Hausmüllablagerungen, die periodisch abgeräumt wurden.
- Fläche an der Ziegelstraße / nördlich Fließgraben (außerhalb des Untersuchungsgebietes):
Hausmüllablagerungen, die periodisch abgeräumt wurden.

Boden-,
Grundwasserverhältnisse,
Altlasten

	Ehemalige Rieselfelder
	Ehemalige Gülleverregnungsflächen
	Trinkwasserschutzzone III
	Trinkwasserschutzzone II
	Unfall mit wassergefährdenden Stoffen
	Ungesicherte Mülldeponie (z. T. geräumt)
	Verdacht auf unsachgemäßen Umgang mit Mineralölen



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

EWS

Abbildung 7: Boden, Grundwasser, Altlasten

- Autowerkstätten und Schlossereien in Alt Karow und in der Spinolstraße:
Verdacht auf Altablagerungen, da ein unsachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei den genannten Standorten erscheint es notwendig, diese vor Nutzungsänderungen (z.B. Bodenaushub, Bebauung etc.) hinsichtlich eines möglichen bestehenden bzw. nach der erfolgten Abräumung verbleibenden Gefährdungspotentials zu untersuchen.

Die südlich der Laake liegenden Flächen sowie die östlich an das Teilgebiet 5 C angrenzenden Flächen wurden zum Teil bis zur Inbetriebnahme der Kläranlage Nord im Jahre 1985 als Rieselfelder genutzt. Diese Flächen sind nicht in die Untersuchung der Wohnbaupotentiale einbezogen. Überprüft werden muß jedoch, ob in den süd-östlichen bzw. östlichen Bereichen der Teilgebiete 4 A, 1 E und 5 C aufgrund der ehemals angrenzenden Rieselfeldnutzung Bodenbeeinträchtigungen durch Schadstoffanreicherungen ausgeschlossen werden können.






Schutzwürdige Bereiche

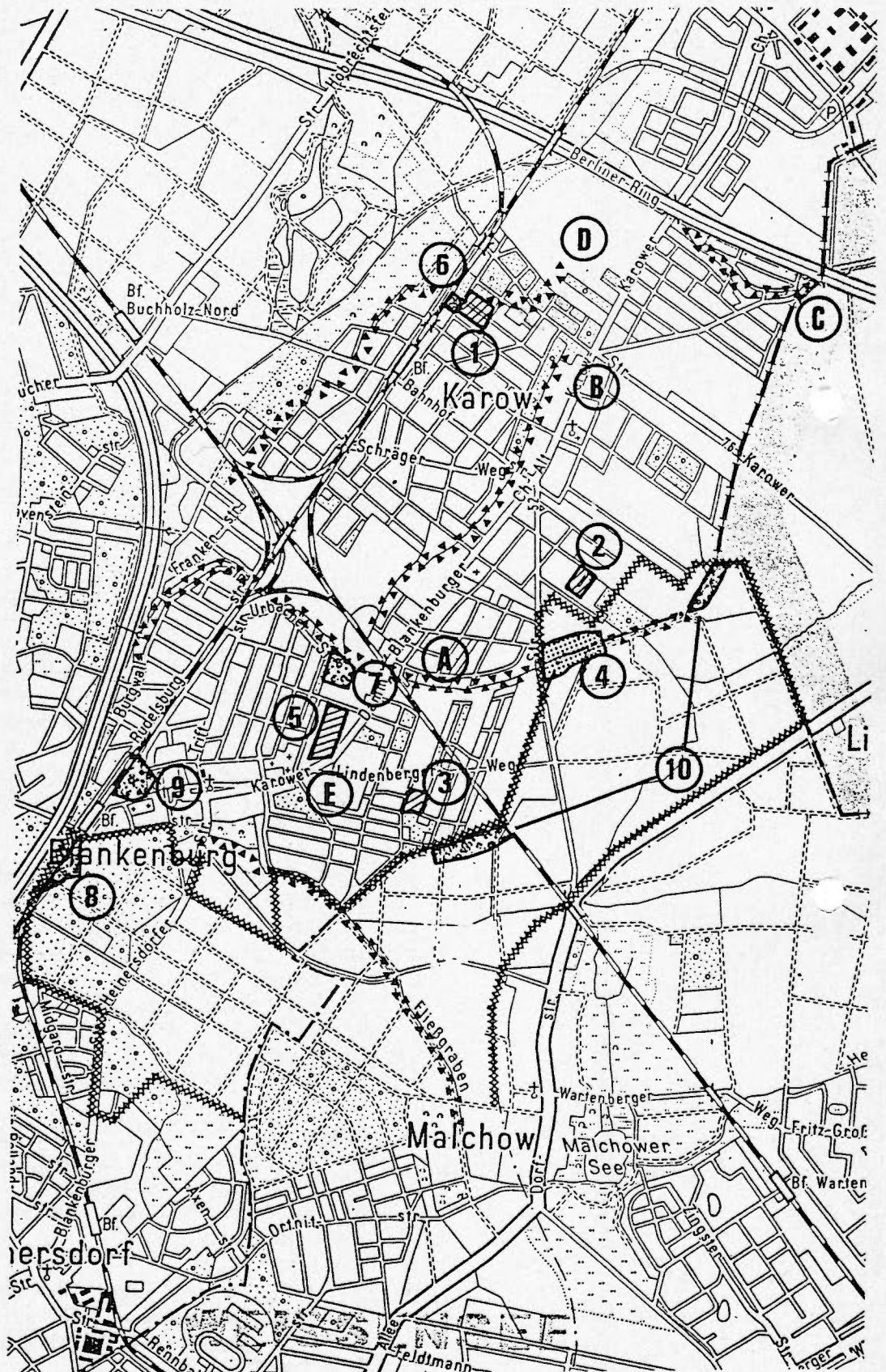
In Karow und Blankenburg hat sich durch die lockere Einfamilienhausbebauung und den Erhalt ausgedehnter landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Siedlungsgebieten der ländliche Charakter mit seiner Vielfalt an Landschaftselementen bewahrt. Das Kernstück der naturschutzwürdigen Flächen bilden mehrere Kleingewässer und Feuchtgebiete. Diese Biotope haben insbesondere durch das Vorkommen von schützenswerten, z.T. stark gefährdeten bzw. vom Aussterben bedrohten Amphibien (z.B. Teichmolch, Erdkröte, Knoblauchkröte, Wechselkröte, Teichfrosch) und Libellen eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im folgenden werden die naturschutzwürdigen Flächen im Untersuchungsgebiet kurz charakterisiert. Grundlage dafür bildet die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz herausgegebene Karte der Schutzgebiete und wertvollen Bereiche in Berlin sowie die Beschlußvorlage des Bezirkes Weißensee vom 26.9.1990 zur "Ausweisung der geschützten Objekte im Bezirk Weißensee". Für die bisher nicht rechtsverbindlich unter Schutz gestellten Biotope wird der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz angestrebte Schutzstatus angegeben.

- 1) Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet Rübländer Graben":
Das Feuchtgebiet hat eine Größe von ca. 20.000 qm und ist seit 1986 geschützt. Es weist als Lebensraum für geschützte Amphibien und Vögel sowie als Fundort von Orchideen eine besondere Bedeutung auf.
- 2) Flächennaturdenkmal "Karower Teichberg":
Das Kleingewässer hat eine Größe von ca. 7.500 qm und wurde 1974 unter Schutz gestellt. Es bildet den Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Amphibien.

SCHUTZGEBIETE UND WERTVOLLE BEREICHE

	Geplantes Naturschutzgebiet
	Flächennaturdenkmal
	Geplantes Landschaftsschutzgebiet
	Ökologisch bedeutsame Bereiche
	Gräben



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

FPB

Abbildung 8: Schutzwürdige Bereiche

- 3) Flächennaturdenkmal "Teich Ziegelstraße 60 - 62":
Das Kleingewässer weist eine Größe von 3.500 qm auf und wurde 1986 unter Schutz gestellt. Ebenso wie die Flächennaturdenkmale "Feuchtgebiet Rübländer Graben" und "Karower Teichberg" erlangt das Gelände besondere Bedeutung durch das Vorkommen von einer Vielzahl geschützter Amphibien.
- 4) Geplantes Naturschutzgebiet "Feuchtwiese an der Laake":
Das Gelände hat eine Größe von ca. 34.400 qm. Die in der Vegetationsperiode zum großen Teil mit Rohrkolben bewachsene Feuchtwiese bietet als Sommerhabitat außerhalb der Laichzeit den Lebensraum für alle heimischen Amphibien.
- 5) Flächennaturdenkmal "Kleingewässer und Graben nordwestlich des Karower Damms":
Die schützenswerte Fläche weist eine Größe von ca. 5.600 qm auf. In dem Kleingewässer wurde eine Vielzahl geschützter Arten nachgewiesen.

Bei der folgenden Auflistung der als "ökologisch bedeutsame Bereiche" eingestuftten Flächen, wurden die Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit denen des Umweltamtes Weißensee verglichen und nach eigener Ortskenntnis entsprechend modifiziert. Ökologisch bedeutsame Bereiche sind:

- 6) Kleingewässer auf dem Grundstück Hubertusdamm 15/16:
Das Gewässer gilt als Laichplatz für die im Flächennaturdenkmal Rübländer Graben vorkommenden Amphibien.
- 7) Brachfläche südlich der Laake östlich von Blankenburg:
Diese Fläche ist aufgrund des Vorkommens von Amphibien und Reptilien schutzwürdig.
- 8) Feuchtwiese in der Nähe des S-Bahnhofes Blankenburg:
Die Feuchtwiese gilt als Standort schützenswerter Wildpflanzen und Amphibien.
- 9) Park mit Kleingewässer auf dem Gelände des Krankenpflegeheims "Albert Schweizer":
Der Park ist durch einen wertvollen Baumbestand geprägt. Im Teich kommen schützenswerte Wildfischarten und Amphibien vor.
- 10) Wildschutzgebiete auf den Ackerflächen östlich von Blankenburg/Karow

Die aufgezeigten Feuchtgebiete und Kleingewässer sind mit einem ausgedehnten Grabensystem vernetzt. Dabei sind folgende Gräben für die Vernetzungsfunktion von besonderer Bedeutung:

- A. - Laake
- B. - Upstallgraben
- C. - Kappgraben
- D. - Rübländer Graben

- E. - Graben nordwestlich des Karower Damms
- F. - Fließgraben

Entwicklungsperspektiven:

Die Flächen mit bestehendem bzw. geplanten Schutzstatus haben neben dem Vorkommen geschützter Arten die Funktion von "Trittstein-Biotopen" und bilden damit jeweils Verbindungselement für den Austausch zwischen den einzelnen Populationen. Sie sind wiederum eng vernetzt mit in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Feuchtgebieten und Kleingewässern, wie z.B. dem Flächennaturdenkmal Karower Teiche und den zahlreichen Gewässern und Feuchtgebieten Malchows.

Bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich Karow / Blankenburg sollte aus Sicht des Naturschutzes angestrebt werden, die vernetzte Struktur der innerörtlichen Feuchtbiotope (Feuchtwiesen / Kleingewässer / Gräben) aufrecht zu erhalten. Der Erhalt von einzelnen Schutzgebieten bzw. die Isolierung der Biotope voneinander ist nicht sinnvoll, da dies langfristig zum Erlöschen der einzelnen Lebensgemeinschaften führen würde.

Die Siedlungs- und Grünplanung sollte so orientiert werden, daß Erholungssuchende nicht in die Schutzgebiete gelenkt werden, sondern diese Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einrichtung von Pufferzonen, Wegeführung, Vorlagerung von attraktiven Freiflächen zur Erholung) von störenden Einflüssen frei gehalten werden.

Weiterhin sollte angestrebt werden, die Gräben als Relikte der Agrarlandschaft zu erhalten. Es bietet sich an, diese als Grundgerüst für künftige Grünflächen und Grünzüge innerhalb der Siedlungsgebiete und als Verbindungen zur freien Landschaft auszugestalten.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird angestrebt, die südöstlichen bzw. östlichen Bereiche der Teilgebiete 4 A, 1 E und 5 C, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden sowie die angrenzenden Flächen (weitgehend ehemalige Rieselfelder) als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz zu stellen. Aufgrund des Struktureichtums kommen dort zahlreiche geschützte Tierarten und seltene Pflanzenarten vor. Die Flächen haben des weiteren eine besondere Bedeutung als Nahrungsrevier der Malchower Weißstörche. Als Entwicklungsgrundsatz gilt laut Umweltamt Weißensee, daß eine Bebauung dieser Flächen auf die Siedlungsgebiete beschränkt bleiben soll und die Geschoßhöhen in diesem empfindlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft der vorhandenen Bebauung angepaßt werden sollen.

1.4 Bevölkerungsentwicklung und Wohnen

In Karow waren am 30.6.1990 5.033 Einwohner gemeldet, in Blankenburg 4.605. Das sind zusammen ca. 19% der Bevölkerung Weißensees. Die Altersstruktur weicht insgesamt nur unwesentlich von dem Weißenseer Durchschnitt ab. Bei einer differenzierten Be-

trachtung nach Ortsteilen und Altersgruppen im Vergleich zu Ost- und Westberlin ergibt sich folgendes:

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Vergleich zum Ostberliner Durchschnitt von 19,8% in beiden Ortsteilen erheblich geringer. Er beträgt in Blankenburg 12,2%, in Karow 15,2%. Während der Anteil in Blankenburg unter dem Westberliner Durchschnitt von 13,2% liegt, rangiert der Anteil in Karow zwischen dem West- und Ostberliner Mittelwert.

	Einw. absolut	0-<15- jährige in %	65jährige und älter in %	mittl. Alter
Karow	5.033	15,2	15,7	40,7
Blankenburg	4.604	12,2	20,9	40,7
gesamt	9.638	13,7	18,3	40,7
Weißensee	51.809	13,6	19,1	41,6
Ostberlin	1.279.212	19,8	10,7	36
Westberlin	2.134.051	13,2	16,7	40

aus: EDS 30.6.90 und Statistisches Landesamt Berlin, Statistische Informationen Heft 1, Bevölkerung und Wohnungen Stand 31.12.89 und eigene Berechnungen

- Gegenüber dem Ostberliner Durchschnitt des Rentneranteils (65 und älter) von 10,7% weisen beide Ortsteile einen erheblich höheren Anteil an älteren Menschen auf, Karow 15,7% und Blankenburg 20,9%. Liegt der Anteil in Karow noch unter dem Westberliner Durchschnitt, wird er in Blankenburg um fast 4% überschritten.
- Die Analyse nach statistischen Gebieten zeigt, daß die Verteilung der Kinder und Jugendlichen in Blankenburg regionale Unterschiede aufweist. Während der Anteil in den meisten Gebieten bei ca. 15% liegt, wird der Mittelwert erheblich durch die geringe Zahl im Gebiet um den Blankenburger Pflasterweg gesenkt. Dort sind die Einwohner zu 98% im erwerbsfähigen Alter. Der hohe Anteil an Rentnern konzentriert sich mit fast 40% um den alten Dorfkern.
- In Karow leben in keinem der Gebiete unter 13% Kinder und Jugendliche. Der Anteil liegt im Gebiet östlich der Straße 52 und dem Dorfkern bei 19%. In den älteren Siedlungsgebieten westlich des Dorfkerns um die Bahnhofstraße ist der Rentneranteil mit 17,5% relativ hoch.

Das Gebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken bebaut; die Einwohnerdichte liegt daher nur zwischen 11 und 22 Einwohnern / Hektar. Datenmaterial zu den Wohnungen standen für die Untersuchung nicht zur Verfügung. Die einzelnen Grundstücke sind z.T. nur durch Kleinhausbebauung und Lauben genutzt. Die durchschnittliche GFZ der bebauten Gebiete liegt bei ca. 0,07. Zukünftig ist ähnlich wie in vergleichbaren Westberliner Stadt-

randgebieten mit einer Verdichtung innerhalb der Wohngebiete durch Grundstücksteilungen und Hinterlandbebauung zu rechnen. Das Maß der Verdichtung hängt vom Investitionsdruck und vom Verkaufsverhalten der Eigentümer ab und kann nur geschätzt werden. (vgl. Kapitel 3)

1.5 Soziale Infrastruktur

Schulen

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur kann in Blankenburg und Karow von einem Jahrgangsstärkenanteil der Altersgruppe 0-15 Jahre an der Gesamtbevölkerung von 1% ausgegangen werden, (vgl. Anhang Anlage 4). Danach ergibt sich im Grundschulbereich ein rein rechnerischer Bedarf der 1.- 6. Klasse für 576 Schüler, davon in Blankenburg 276, in Karow 300. Bei einer durchschnittlichen Klassenfrequenz von 24,5 Schülern hat ein Grundschulzug 147 Schüler, d.h. der Bedarf in Blankenburg beträgt 1,9, in Karow 2,0 Züge.

Die beiden Oberschulen, die 12. Oberschule Walter Siemund in Alt-Blankenburg 26 und die 14. Oberschule Ottmar Geschke in der Bahnhofstraße 32 in Karow sind nach dem Schulsystem der ehemaligen DDR für die 1 - 10 Klasse konzipiert. Die 12. Oberschule wurde 1975 gebaut und ist für 250 - 300 Schüler in 14 Klassen vorgesehen, die 14. Oberschule in Karow, 1930 erbaut, für 300 - 350 Schüler in 16 Klassen. Die Karower Schule versorgt einen Teil der Bucher Kinder und Jugendlichen mit. Ein ehemaliges Schulgebäude in der Stadtrandsiedlung Buch wurde zeitweilig für Berufspraktika der Schüler genutzt.

Die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport hat mit der ehemaligen Magistratsverwaltung für Bildung einen Vorschlag zur Neustrukturierung des Schulnetzes u.a. für Berlin-Weißensee erarbeitet. Die Ortsteile Heinersdorf, Blankenburg und Karow wurden zur Planungsregion 2 zusammengefaßt. Um eine wohnungsnaher Versorgung der 1. bis 6. Klasse zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, alle drei Schulen als Grundschulen zu organisieren.

Die 12. Oberschule soll in die 5. Grundschule mit 3 Zügen und die 14. Oberschule in die 7. Grundschule mit 2,5 Zügen umgenutzt werden. Gemessen am Bedarf hätte die 5. Grundschule in Blankenburg nach einer Umstrukturierung Kapazitäten von 1,1 Zügen, die 7. Grundschule in Karow von 0,5 Zügen.

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport läßt sich der Bedarf und die Verteilung im Sekundarbereich erst an den künftigen Anmeldungen einschätzen. Für die Versorgung des Bedarfs an den Schulen der Sekundarstufe I (7.-10. Klasse) und der Sekundarstufe II (11. Klasse und das Kurssystem) wird langfristig der Neubau einer zwei- bis dreizügigen Gesamtschule am Standort der 13. Oberschule in Heinersdorf vorgeschlagen. Bis zur Fertigstellung müssen die Oberschüler der Planungsregion lange Wege zum Ortsteil Weißensee in Kauf nehmen.

Kita

Unter der Annahme eines Jahrgangstärkenanteiles von 1% und einer durchschnittliche 50%igen Versorgung der 0 - 9jährigen nach StEP 2, Wohnungsbezogener Gemeinbedarf, Teil Kindertagesstätten 1989 besteht in Blankenburg ein Bedarf an 207, in Karow an 226 Kindertagesstättenplätzen.

Nach StEP sollen die einzelnen Bedarfsgruppen wie folgt versorgt werden:

- Krippe (0 - unter 3jährige) 25%
- Kindergarten / Elementarbereich (3 - 5jährige) 75%
- Hort (6 - unter 9jährige) 50%

Der Bedarf schlüsselt sich für Blankenburg und Karow folgendermaßen auf:

	Blankenburg	Karow
Krippe	35	37
Kindergarten	103	114
Hort	69	75
Summe	207	226

Im Untersuchungsbereich bestehen 6 Einrichtungen mit einer Kapazität von ca. 310 Plätzen, die zur Zeit von 270 Kindern genutzt werden. Die ungenutzten Plätze sind jedoch kein Überhang, wie die Betrachtung der einzelnen Bedarfsgruppen zeigt.

Grund?

In Blankenburg befinden sich zwei Kinderkrippen, Krugsteig 2 im Kinderheim sowie in der Bahnhofstraße im Pflegeheim integriert mit einer Kapazität von 100 Plätzen, die von 76 Kindern genutzt werden. Bei dieser Zielgruppe ist der reale Bedarf offensichtlich höher als der rein rechnerische Bedarf. Der Kindergarten Priesterstege 17 mit einer Kapazität von 105 Plätzen wird zur Zeit von 92 Kindern genutzt; er würde aber für den rechnerischen Bedarf von 103 Plätzen ausreichen. Im Hortbereich, der in der ehemaligen DDR im Zusammenhang mit den Schulen versorgt wurde, fehlen 69 Plätze.

In Karow wird der Bedarf von 114 Plätzen im Elementarbereich durch die drei Kindergärten in der Bahnhofstraße und in Alt-Karow annähernd ausgeglichen. Die Einrichtungen werden real von 102 Kindern genutzt. Im Krippenbereich fehlen allerdings 37 Plätze, im Hortbereich 75. Dieser Bedarf sollte auch wohnungsnah in Karow versorgt werden.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Nach StEP 2, Wohnungsbezogener Gemeinbedarf, Jugendfreizeiteinrichtungen 1989 beträgt der Richtwert 128 Plätze pro 10.000 Einwohner. Die Einrichtungen sollten als Kinderclubs für 6 - 12jährige und als Jugendclubs für 12 - 18jährige geführt werden. Pro Kind bzw. Jugendlichen werden 20 qm Grundstücksfläche gerechnet. Die Größe der Einrichtung variiert zwischen 80 und 280 Plätzen.

f. Karow
64-6:

Vor diesem Hintergrund besteht im Bereich insgesamt ein Bedarf an 125 Plätzen. In Blankenburg wird der Bedarf durch den Jugendclub in der Gernroderstraße ausgeglichen. Jedoch fehlt ein Kinderclub in dem Ortsteil. In Karow besteht keine Einrichtung. Dort beträgt das Defizit ca. 65 Plätze.

Soziale Infrastruktur

	Polytechnische Oberschule / z.Zt. nicht genutzt
	Kindergarten bzw. Kinderkrippe
	Jugendclub
	Kulturhaus
	Öffentliche Spielplätze
	Sportfreiflächen
	Sporthallen



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

FBF

Abbildung 9: Soziale Infrastruktur - Kindertagesstätten

Öffentliche Spielplätze

Nach StEP 2, Wohnungsbezogener Gemeinbedarf, Kinderspielplätze - Spielplatzentwicklungsplan 1989 besteht ein Richtwert von 1 qm nutzbarer Fläche bzw. 1,5 qm Bruttofläche pro Einwohner. Die Größe einer Spielplatzanlage ist abhängig vom Alter der Nutzergruppen. Empfohlen werden Anlagen mit 2.000 qm Nutzfläche. Pädagogisch betreute Spielplätze sollten eine Mindestgröße von 4.000 qm haben.

In beiden Ortsteilen gibt es derzeit nur im Zusammenhang mit den Schulstandorten Spielflächen, die eher als Schulfreiflächen genutzt

werden. Das Gesamtdefizit beträgt ca. 14.450 qm, in Blankenburg 6.900 qm und in Karow 7.540 qm brutto.

Sportfreiflächen - ungedeckt

Gemäß StEP 1, Sport und Schulstandorte 1989 besteht ein Richtwert für Sportfreiflächen von 2,5 qm Nutzfläche bzw. ca. 3,3 qm Bruttofläche / pro Einwohner. In der Bereichsentwicklungsplanung werden Schulsportanlagen in die Bedarfsberechnung in der Regel einbezogen.

Über den Schulsport hinaus ist nur in Blankenburg ein Sportplatz mit ca. 13.000 qm vorhanden, mit dem der Bedarf von ca. 10.700 qm brutto gedeckt wird. In Karow befinden sich keine weiteren Sportflächen. Das Defizit beträgt dort ca. 11.700 qm.

Während die Sportanlage der 12. Oberschule in Blankenburg flächenmäßig mit ca. 5.500 qm für eine dreizügige Grundschule, deren Bedarf bei 4.330 qm Sportfreiflächen liegt, gut ausgestattet ist, weist die 14. Oberschule in Karow mit ca. 1.500 qm erhebliche Defizite auf.

Sportfreiflächen - gedeckt

Nach StEP beträgt der Richtwert 0,34 qm netto bzw. ca. 0,4 qm brutto pro Einwohner. Der Nachweis ist in der Regel im Zusammenhang mit den Schulen zu führen.

Die Schule in Blankenburg verfügt über eine Kleinturnhalle mit 457 qm. Die Turnhalle in Karow ist mit 230 qm auch für den Grundschulsport wesentlich zu klein. Mit den bestehenden Schulsporthallen kann das Defizit von 4.000 qm jedoch nicht ausgeglichen werden.

1.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Primärversorgung des Untersuchungsbereiches erfolgt aus dem nördlich von Berlin gelegenen Wasserwerk Stolpe über eine Hauptleitung DN 700 in der Bahnhofstraße (Karow). Eine weitere Leitung DN 1000 wurde südlich parallel zur Autobahn verlegt. Sie ist aber noch nicht in Betrieb. Aus dem Wasserwerk Buch liegen zwei Leitungen DN 700 und DN 250 in der Bucher Chaussee / Karower Chaussee und weiterführend in der Straße 52 (DN 1000) sowie in der Blankenburger Chaussee (DN 250 / DN 300) (vgl. Anhang Anlage 2).

Das Verteilungsnetz besteht aus niederdimensionierten Leitungen (DN 80 - DN 150) und erschließt alle bebauten Grundstücke im Untersuchungsbereich.

Entwicklungsperspektiven:

Aus der Sicht der Wasserversorgung ist für den gesamten Nordraum Berlins eine umfassende Entwicklungsplanung, die auch die Umlandgemeinden einbezieht, erforderlich.

Die primärseitige Versorgung einer Neubebauung ist jedoch grundsätzlich möglich. Einzelne Teilgebiete können über neu zu verlegende

Verteilungsleitungen mit Anschluß an die Hauptleitungen und unter Einbeziehung des vorhandenen Verteilungsnetzes (Netzverknüpfungen) erschlossen werden. Für die Erschließung einiger Teilbereiche sind zusätzliche Maßnahmen der Netzverstärkung und Strangauswechslungen zu erwarten, die erst nach genaueren Untersuchungen zu benennen sind.

Abwasserableitung und -behandlung

Schmutzwasser

Im Untersuchungsbereich existiert zur Zeit keine Schmutzwasserkanalisation. Lediglich in Blankenburg befinden sich zwei Überpumpwerke: das eine leitet das gesammelte Schmutzwasser des Krankenpflegeheims "Albert Schweitzer" in Richtung Abwasserpumpwerk Buchholz ab, das andere leitet das Schmutzwasser der Ingenieurhochschule Wartenberg Richtung Malchow. Die Ableitung erfolgt über Druckrohrleitungen. Das vorhandene APW Buch 1 (außerhalb des Untersuchungsbereichs) war bereits mit dem 1. Bauabschnitt von Buch IV überlastet.

Alle anderen Siedlungsgebiete werden zur Zeit über abflußlose, grundstücksbezogene Sammelgruben mobil entsorgt.

Für die Schmutzwasserableitung in den Ortsteilen Karow, Buch und den angrenzenden Bereichen wurde mit dem Bau eines Abwasserpumpwerkes (APW) begonnen. Aufgrund der Unklarheit über die weitere städtebauliche Entwicklung im Raum Buch wurde der Bau im zweiten Halbjahr 1990 gestoppt. Nach einem vorliegenden Gutachten machen aufgetretene Mängel einen Neubau am gleichen Standort erforderlich.

Nach älteren Planungen war der Ausbau des Überpumpwerkes am Blankenburger Pflasterweg zur Schmutzwasserkanalisation Blankenburgs vorgesehen.

Regenwasser

Teilgebiete in Karow und Blankenburg sind an die Regenentwässerung, bzw. an Drainagesysteme angeschlossen. In Karow sind dies hauptsächlich die Straßen zwischen der Bahnhofstraße, der Blankenburger Chaussee und den Bahnrassen sowie einige Straßen zwischen der Blankenburger Chaussee, der Straße 52 und der Laake. In Blankenburg sind es einige Straßen, z.B. der Blankenburger Pflasterweg im Bereich der Ingenieurhochschule, die Suderoder und die Gernroder Straße, die Geörgenstraße und die Straße 4 b, die Klagenfurter Straße, die Straße 56 sowie die Lautentaler und Thaler Straße. Das Regenwasser wird den Vorflutern, wie Panke, Parkgraben, Laake und Fließgraben zugeleitet. Die vorhandenen Hauptsammler (bis DN 1200) sind teilweise für einen Ausbau der Regenentwässerung in Karow / Blankenburg nutzbar.



	Hauptsammler Regenwasser/Drainage
	Hauptsammler Schmutzwasser
	Druckrohrleitung
	möglicher Verlauf des Haupt-sammlers APW Buch - APW Karow
	APW Bestand
	Planung APW Karow (Bau gestoppt)

Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

EWS

Abbildung 10: Abwasser (Bestand und Planung)

Entwicklungsperspektiven:

Für die Schmutzwasserkanalisation in Karow ist der Bau des APW dringend erforderlich, ebenso die Weiterführung des im Bau befindlichen Schmutzwasserkanals vom APW Buch I zum APW Karow, von dem bisher etwa 300 m von Buch beginnend verlegt wurden. Nach Auskunft der WAB und BWB ist ein Baubeginn des APW Karow aufgrund der notwendigen Planung und Bauvorbereitung nicht vor Ende 1993 zu erwarten, d.h. eine Inbetriebnahme kann vor 1996 nicht erfolgen; jedoch ist ein Provisorium möglich, das bereits ab 1993 Abwasser aus dem Bereich Karow aufnehmen könnte. Parallel zum Bau des Abwasserpumpwerkes müssen die Abwassersammler in Karow angelegt werden. Der Hauptschmutzwassersammler wird voraussichtlich parallel zur S-Bahntrasse durch das Siedlungsgebiet verlaufen. Zur Zeit werden Trassenführung und Dimensionierung von den WAB / BWB untersucht.

Für die Schmutzwasserentsorgung in Blankenburg wird für den Bereich südlich der Reichsbahntrasse ebenfalls der Bau eines APW erforderlich, wobei weder ein Standort feststeht noch über eine eventuell notwendige Ablösung der Abwasserpumpwerke Buchholz und Heinersdorf schon verbindliche Aussagen gemacht werden können.

Für einen Anschluß an die Regenentwässerung / Drainage bzw. deren Schaffung weisen die Untersuchungsgebiete 1, 5, 7 gute und die Gebiete 2, 3, 4 und 6 teilweise gute Bedingungen aufgrund der Lage zu vorhandenen Sammlern und Hauptsammlern auf. Jedoch sind die vorhandenen Hauptsammler bereits überlastet, so daß auch hier grundsätzlichere planerische Überlegungen anzustellen sind.

Elektroenergieversorgung

Der Untersuchungsbereich Karow/Blankenburg gehört nach Auskunft der EBAG derzeit zum Versorgungsbereich des 110/10 kV-Umspannwerkes (UW) Karow (25 MVA installierte Leistung), in dem einschließlich der möglichen Überlastung etwa 5 MVA Reserveleistung vorhanden ist. (vgl. Anhang Anlage 3)

Das vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz befindet sich in gutem Zustand, Versorgungsprobleme existieren z.Z. noch nicht.

Die Masten einer ehemaligen 110kV-Freileitung im Bereich Karow (in Ost-West-Richtung von Neuenhagen Richtung Hennigsdorf) werden auch in Zukunft nicht genutzt. Eine 110 kV-Freileitung vom UW Malchow über das UW Karow und weiter zur Kläranlage Nord quert Karow und verläuft entlang der Straße 57 und südlich des Untersuchungsgebietes 2.

Entwicklungsperspektiven:

Ein überschlägig ermittelter Leistungsbedarfswachstum von 25 MVA durch Wohnungsneubau und entsprechende Folgeeinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, Versorgungseinrichtungen usw. auf den Potentialflächen sowie der zu erwartenden Verdichtung im Bestand kann nicht durch das UW Karow gedeckt werden.

Die Planung der Elektroenergieversorgung im Nordosten Berlins erfordert eine grundlegende Betrachtungsweise, da die Untersuchungen der EBAG aus dem Jahre 1987 unter anderen Prämissen zur Stadtentwicklung erarbeitet wurden. Geplant war danach der Bau des UW Buch nördlich der Autobahn und des UW Blankenburg am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Der Bau beider Umspannwerke, Blankenburg bis 1997, Buch bis 1999, ist in der Bauplanung der EBAG / BEWAG vorgesehen. Für die Lage der Lastschwerpunkte sowie die Gestaltung der Mittelspannungsringe sind die Zielsetzungen der Stadtentwicklung und damit verbundene Leistungsbedarfswachse entscheidend. Dabei kann unter Umständen auch die Erweiterung des UW Karow eine Möglichkeit zur Bedarfsdeckung darstellen.

Neben der Bedarfssteigerung in Karow / Blankenburg sind folgende mögliche Entwicklungen in die Betrachtungen einzubeziehen: der Anschluß des APW Karow, die Erweiterung des Wohnungsbaustandortes Buch IV, Wohnungsbau bzw. auch Gewerbeansiedlungen auf den Standorten Buch V und VI.

Die EBAG geht zur Zeit noch davon aus, daß die 110 kV-Verbindung, deren Bau allerdings noch nicht begonnen wurde, vom UW Malchow zum UW Niederschönhausen wie geplant 1993 fertiggestellt wird.

Grundlage für den Trassenverlauf ist u.a. die Koordinierung mit dem ursprünglich vorgesehenen Bau der Fernwärmeleitung aus Richtung Hohenschönhausen Nord, der U-Bahnlinie nach Malchow und geplanter Straßenbaumaßnahmen. Diese ist in einer Studie des ehemaligen Büros für Tiefbauplanung und Koordination vom August 1989 dokumentiert. Eine weitere Grundlage bildet die Genehmigung des Trassierungsvorschlages für die Freileitungen - einschließlich der Zuführungs-Freileitungen zu den Umspannwerken nach Norden.

Im Untersuchungsgebiet 5 C ist ein Abzweig von der 110 kV-Freileitung nach Norden geplant. Die Endpunkte der Leitung sollen nördlich des Lindenberger Weges liegen. Der Bau von drei Umspannwerken, für die Deutsche Reichsbahn, für die EBAG und im Zusammenhang der geplanten U-Bahn für die BVB ist nördlich anschließend im Untersuchungsgebiet 5 C vorgesehen. Der Zeitpunkt des Baus der Umspannwerke der BVB und der Reichsbahn ist noch nicht geklärt, der des BVB-UW ergibt sich beim Bau der U-Bahn nach Malchow.

Nach Auskunft der EBAG ist eine Zusammenlegung der 3 Umspannwerke nicht auszuschließen. Außerdem ist die 110 kV-Verbindung von der Freileitung (vom UW Malchow) zu den Umspannwerken auch als Kabel denkbar. Aufgrund der Trassengenehmigung durch die Magistratsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr geht die EBAG derzeit nicht von einer Änderung der Trassenführung der 110 kV-Verbindung von Malchow nach Niederschönhausen und dem Standort der Umspannwerke aus. Die benötigten Grundstücke im Untersuchungsgebiet 5 C sind noch in privater Hand.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, daß nach Verlegung von Mittel- und Niederspannungsnetzen eine geringe Kapazi-

tätsreserve im UW Karow in Karow / Blankenburg zur Verfügung steht, die Schaffung weiterer Kapazitäten sind jedoch notwendig. Art und Rangfolge der Kapazitäts- und Netzerweiterungen hängen allerdings von den Zielrichtungen der Stadtentwicklung über den Untersuchungsbereich Karow / Blankenburg hinaus ab und erfordern generelle Untersuchungen.

Eine Entscheidung über Flächeninanspruchnahmen im Untersuchungsgebiet 5 C muß zwischen der Stadt und der EBAG unter Einbeziehung der Grundeigentümer umgehend getroffen werden.

Gasversorgung

Der Untersuchungsbereich wird von einer Gashochdruckleitung DN 500 aus Richtung der Erdgasübergabestation Schönerlinde (Gasverbundnetz) im Schönerlinder Weg aus Richtung Westen und weiter durch die Straße 56 und die Straße 58 bis Parkstraße Richtung Süden durchzogen. An der Bucher Chaussee zweigt eine Hochdruckleitung DN 300 Richtung Buch ab. (vgl. Anhang Anlage 4)

Das Niederdrucknetz in Karow wird durch eine Ortsreglerstation in Alt-Karow, das in Blankenburg durch eine Reglerstation in der Heinersdorfer Straße versorgt. Die Verteilung im Niederdrucknetz erfolgt über gering dimensionierte Leitungen (DN 100 bis 200), wobei Hauptverteilungsleitungen (DN 250 bis 400) von Süd nach Nord über die Achse Bahnhofstraße, Alt-Blankenburg bis Karower Chaussee verlaufen. Lediglich einige Bereiche östlich dieser Achse sind nicht mit Gasleitungen erschlossen.

Sowohl in beiden Reglerstationen als auch in den Hauptleitungen des Niederdrucknetzes bestehen nach Auskunft der GASAG Kapazitätsreserven. Die Gasversorgung im Untersuchungsbereich (Erdgas) dient im wesentlichen Kochzwecken, zum Teil der Raumheizung und teilweise der Warmwasserbereitung.

Entwicklungsperspektiven:

Die Untersuchungsgebiete liegen günstig zu den Gashochdruckleitungen, in denen Reserven für zusätzliche Entnahmen bestehen.

Es ist davon auszugehen, daß in allen Gebieten die Versorgung mit Erdgas für Heizzwecke und Gebrauchswarmwasserbereitung sichergestellt werden kann; bei den Untersuchungsgebieten 1, 6 A und 7 über Anschlüsse an die Niederdruckhauptleitungen, bei den östlich und nördlich gelegenen Untersuchungsgebieten 1, 2, 3, 4, 5, 6 B über Anschlüsse an die Hochdruckleitungen.

Fernwärmeversorgung

Im Untersuchungsbereich gibt es derzeit keine Fernwärmenetze. Einige Einrichtungen, wie z.B. die Ingenieurhochschule Wartenberg und das Krankenpflegeheim betreiben ein Heizhaus zur Wärmeversorgung.

Fernwärmenetze der BEWAG existieren in Buch und in Wartenberg. Die Versorgung geht vom Heizkraftwerk Lichtenberg aus.

Entwicklungsperspektiven:

Zwischen dem Heiznetz in Wartenberg und dem Heiznetz des HKW Buch war bei dem ursprünglich geplanten Wohnungsbau in Buch, Blankenfelde und Karow / Malchow / Blankenburg eine Verbindungsleitung mit 2 x DN 800 von Wartenberg ausgehend geplant. Die Trasse sollte das Untersuchungsgebiet in Karow von Ost nach West in Richtung Wohnbaustandort Buch VI queren. Außerdem sollte entlang der Stadtgrenze eine Trasse den Verbund zum Heizwerk Buch herstellen.

Die EBAG kann Fernwärme in den Untersuchungsgebieten nur bei entsprechend hoher Abnahmedichte und bei der perspektivischen Möglichkeit eines Ausbaus des Heiznetzes Richtung Osten und im Raum Malchow, östlich des Untersuchungsbereiches, jeweils abhängig von den Bedarfsgrößen und Lastdichten bereitstellen. Da die Aufwendungen der Primärzuführung von Wartenberg bis Karow / Blankenburg relativ hoch sind und die Wirtschaftlichkeit fraglich erscheint, sind detaillierte Untersuchungen hinsichtlich der Fernwärmebereitstellung erforderlich.

Die noch vorhandenen Reserven im HKW Buch werden für die Bereitstellung von Fernwärme in Buch benötigt und stehen für eine Versorgung in Karow / Blankenburg nicht zur Verfügung.

1.7 Individualverkehr





Die Blankenburger Chaussee stellt über Heinersdorf, Blankenburg und Karow die Hauptverbindung zwischen Weißensee, bzw. Pankow und Buch dar.

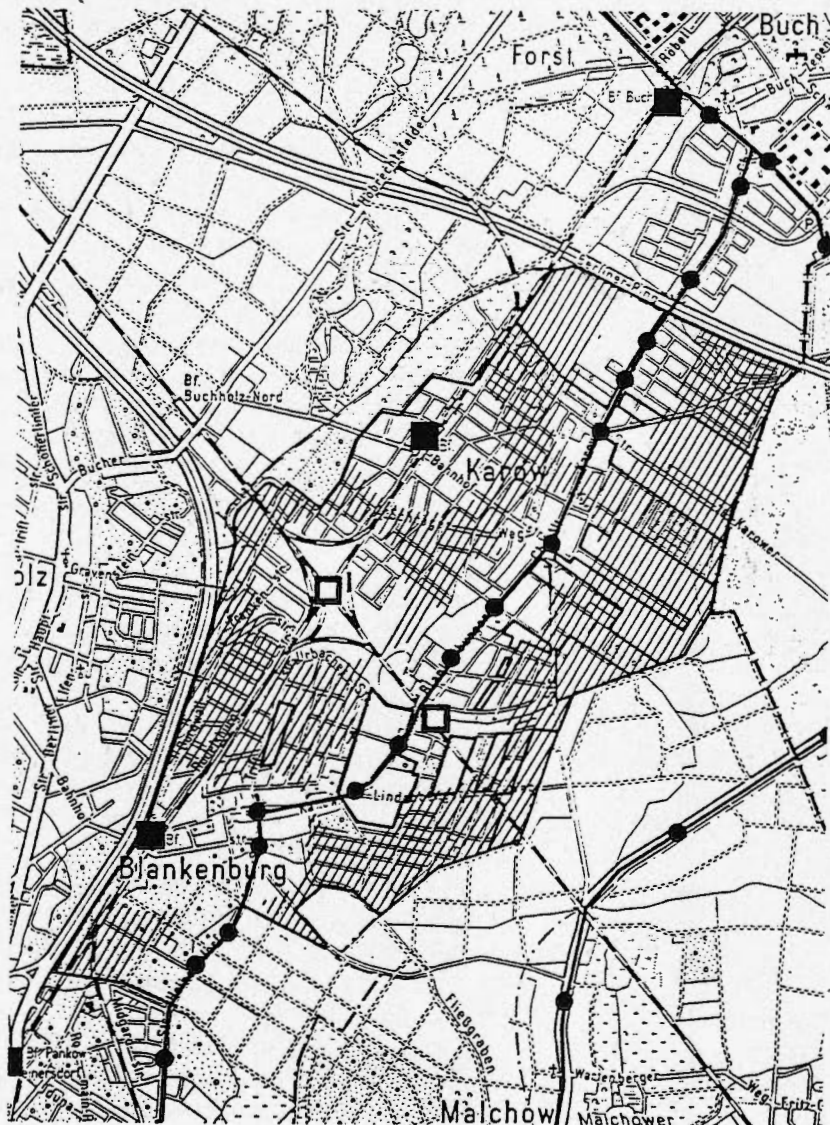
In Erwartung einer erhöhten Wohnungsbautätigkeit in Buch und angrenzend im Kreis Bernau sah das ehemalige Büro für Verkehrsplanung vor, die bisher 2-spurig genutzte Straße 4-spurig auszubauen. Die Flächen für eine Straßenerweiterung sind zwischen Blankenburg und Buch beidseitig vorgehalten. Zur Entlastung der Blankenburger Chaussee sollte gleichzeitig eine Verbindung zwischen dem Autobahnzubringer Nord und dem Berliner Ring über die Bucher Straße / Hobrechtsfelder Straße geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollte die Karower Chaussee eine direkte Anbindung an den Berliner Ring erhalten.

Im Nordraum fehlen tangentielle Verbindungen, wie z.B. zwischen Hohenschönhausen, Pankow / Weißensee. Sie wurden bewußt vermieden, da die F 2 Richtung Bernau - Wandlitz Protokollstraße war. Der Bedarf einer solchen Verbindung zeigt sich an dem Blankenburger Pflasterweg, der derzeit genutzt wird, um über die Blankenburger Bahnhofstraße nach Pankow, Niederschönhausen und Wilhelmsruh zu fahren. Hier hatte das Büro für Verkehrsplanung eine Verbindungsstraße geplant. Bei einer ehemals geplanten Bebauung der östlich an die Bezirksgrenze bzw. Stadtgrenze anschließenden Flächen sollten eventuell über die Straße 76 / Karower Weg (Untersuchungsgebiet 3) und über die Verlängerung der Bahnhofstraße (Karow über Untersuchungsgebiet 4), entlang der Kleingartenanlage Verbindun-

gen zur F 2 geschaffen werden. Letztere hätte allerdings das Wildschutzgebiet zerstört.

Öffentlicher Personennahverkehr OPNV

	S-Bahn, Bahnhof (Radius 500 m)
	S-Bahn, Bahnhof in Planung (Radius 500 m)
	Buslinie, Haltepunkt (Radius 300 m)
	unzureichende Flächenschilderung außerhalb der Raster



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

FEB

Abbildung 11: Öffentlicher Personennahverkehr (Bestand)

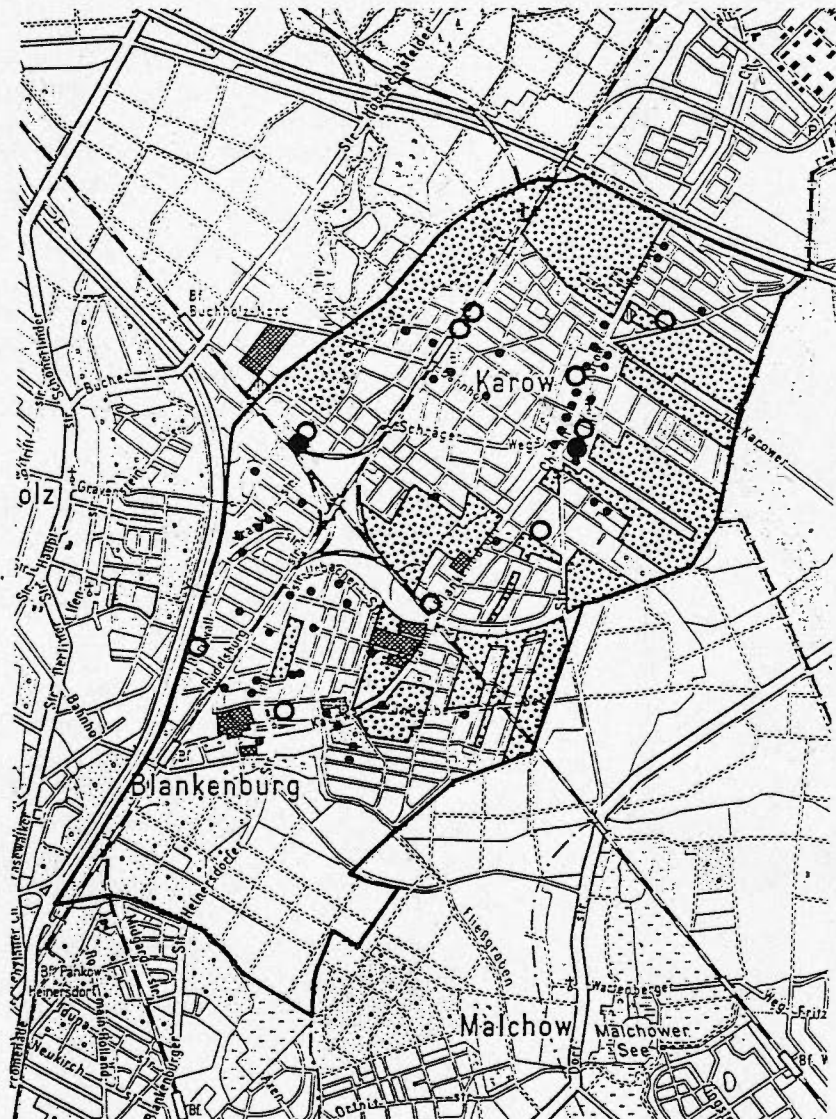
Aufgrund der Belastung der Ortskerne hatte das ehemalige Büro für Verkehrsplanung Umgehungsstraßen geplant, in Karow auf der Trasse der Straße 56 und in Blankenburg eine neue Straße, die südlich von der Georgenstraße beginnt, die Süderroder Straße und das Grundstück der Hochschule tangiert und in Höhe des Rotkehlchenweges auf die Heinersdorfer Straße führen sollte. Eine solche Trassenführung würde allerdings das Wäldchen östlich des Kinderheimes durchschneiden.

In Karow hat sich bereits unter Leitung des Pfarrers eine Bürgerinitiative "Ortslage Karow" gebildet, die sich dafür einsetzt, daß Alt-Karow vom Verkehr freigehalten wird.

- ÖPNV - S-Bahn
- Das Gebiet ist durch die S-Bahnlinie vom Berliner Ring nach Bernau erschlossen. Der Ausbau der S-Bahnstrecke zwischen den Bahnhöfen Wartenberg bis Mühlenbeck / Mönchmühle ist geplant. Im Untersuchungsbereich soll ein Bahnhof an der Sellheimbrücke und ein Umsteigebahnhof am Karower Kreuz entstehen. Die Verlängerung bis zur Sellheimbrücke könnte nach Auskunft der Abt. Verkehrsplanung des ehemaligen MagStadtWuV bis 1994 realisiert werden, sofern die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Für eine Weiterführung zum Karower Kreuz, die nicht vor 1999 möglich sein wird, ist der Umbau der Brücke im Zuge der Blankenburger Chaussee notwendig. Westlich des Karower Kreuzes bestehen die S-Bahngleise bereits, auf der Strecke sind zwei weitere Bahnhöfe geplant.
- ÖPNV - Buslinien
- Im Bereich Heinersdorf, Blankenburg und Karow verlaufen zwei Buslinien entlang der Hauptverkehrsachse. Die Busse 31 und 41 stellen gegenüber der S-Bahn eine direkte Verbindung zwischen Buch und Weißensee dar und sind voll ausgelastet.
- Zwischen der S-Bahn und den Buslinien besteht keine Verbindung. Buslinien als Zubringer zu den S-Bahnhöfen und nach Buchholz-Bezirk Pankow fehlen bislang. Nach Auskunft der Abt. Verkehrsplanung des ehemaligen MagStadtWuV sind Überlegungen, eine weitere Buslinie als Zubringer zur S-Bahn einzuführen, bisher an der schlechten Wende- bzw. Haltesituation an den S-Bahnhöfen und dem Fehlen von für Busführungen geeigneten Straßen gescheitert.
- Die Untersuchungsgebiete sind zum Teil sehr schlecht mit ÖPNV-Mitteln angeschlossen, wie die Gebiete 1 E, 3 A, 4 A, 5 B und C und 7. Für die Gebiete 1 A - D, 5 A und 6 wird die Situation durch den Bau der neuen S-Bahnhöfe verbessert.
- 1.8 Gewerbe
- Im Ortsteil Karow sind einige kleinere Gewerbebetriebe anzutreffen. Im ehemaligen Dorfkern konzentrieren sich Betriebe, wie zwei Schlossereien, eine Schmiede und eine Reihe von KFZ-Werkstätten, deren Nutzung in diesem heute überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiet problematisch ist.
- In Blankenburg hat sich südlich des Reichsbahngeländes an der Tre-seburger Straße ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet mit großflächigen Betrieben entwickelt, die dort hauptsächlich Lagerhaltung betreiben. Das Gewerbegebiet im Dorfkern an der Schäferstege besteht im Zusammenhang mit der Lagerhaltung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- In beiden Ortsteilen sind auch in den übrigen Siedlungsgebieten einzelte problematische Nutzungen vorzufinden. Es bestehen z.B. Betriebe, wie Autolackierereien, Polstereien, LKW-Fuhrbetriebe, und Tischlereien in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden.

Gewerbe

	gewerblich genutzte Flächen
	produzierendes Gewerbe
	nicht produzierendes Gewerbe/ Lager/Großhandel
	sonstige Gewerbebetriebe überwiegend Handwerk
	Flächen für Stadtschnik
	Gärtnerei
	Kleingärten und Landwirtschaft



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE
EWS

Abbildung 12: Gewerbe (Bestand)

Einzelhandel

Der Ortskern in Blankenburg bildet das Versorgungszentrum mit einzelnen Geschäften, Gastronomiebetrieben, Post, Apotheken und medizinischen Einrichtungen, in Karow erfüllen Teile der Bahnhofstraße diese Funktion. Den Ortskernen ist jeweils eine Kaufhalle mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm zugeordnet.








Gemessen an den Versorgungsstandards im Westteil der Stadt besteht bereits derzeit ein Bedarf an Veränderung und Ausweitung des Warenangebotes.

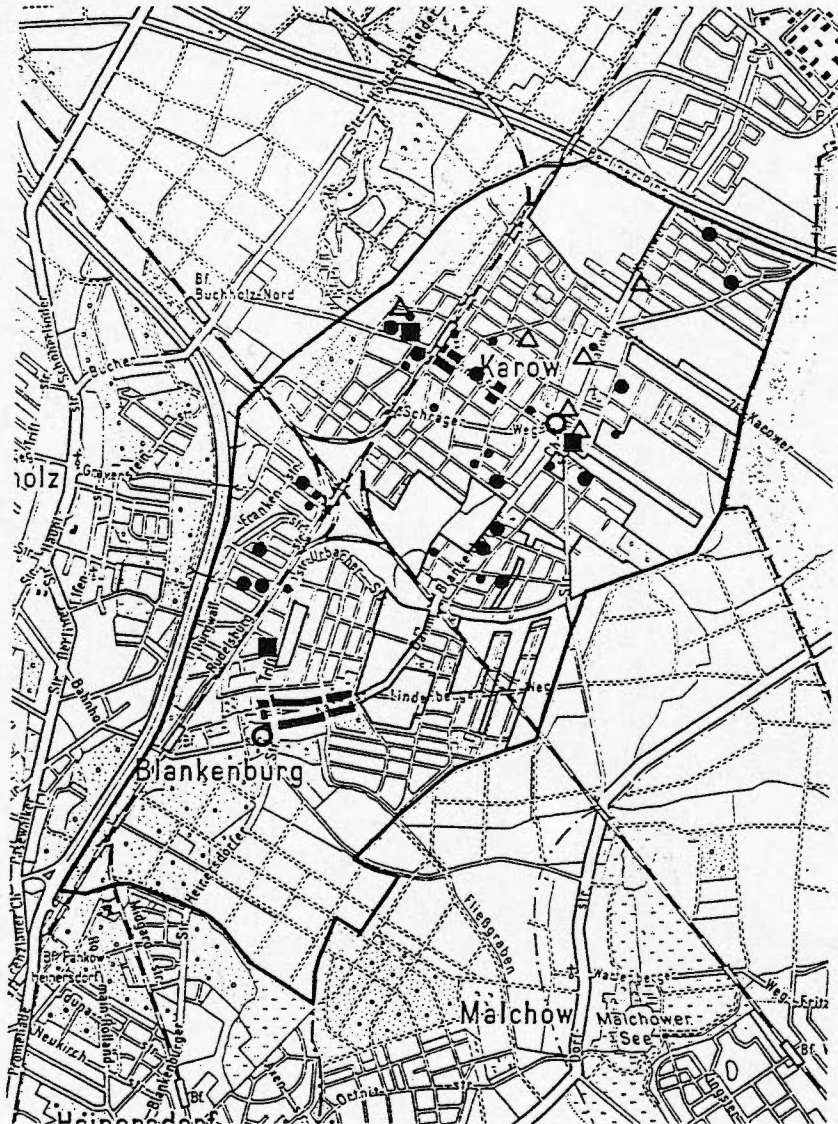
Von Seiten des Bezirkes ist am Danewendplatz in Karow eine kleinere Einzelhandelseinrichtung für das dortige Wohnquartier geplant. Jedoch stößt dies auf erheblichen Widerstand der Anwohner.

Auf dem Grundstück Alt-Karow 30, innerhalb des Dorfkernes hat ein

Investor ein Konzept für ein Einkaufszentrum vorgelegt. Zur Zeit wird das Gelände entlang der Straße von einem Autohändler genutzt.

Handel und Dienstleistung

	großflächiger Einzelhandel
	Versorgungsachsen
	Einzelhandel für den periodischen Bedarf
	Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf
	Dienstleistung
	öffentliche Verwaltung
	Gastronomie



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSESEE
EWS

Abbildung 13: Handel und Dienstleistungen (Bestand)

2. Darstellung der Teilgebiete

Mit Ausnahme der Fläche 6 A östlich des Karower Damms in Blankenburg und einem Teil des Gebietes 2 im Norden Karows werden die Untersuchungsgebiete landwirtschaftlich genutzt. In der folgenden Gebietscharakteristik werden Planungsvorstellungen, Restriktionen und Konflikte, die eine Wohnnutzung einschränken, bzw. begünstigen zusammengefaßt (vgl. Plan Konflikte / Restriktionen).

2.1 Teilgebiet 1 Karow / Blankenburger Chaussee

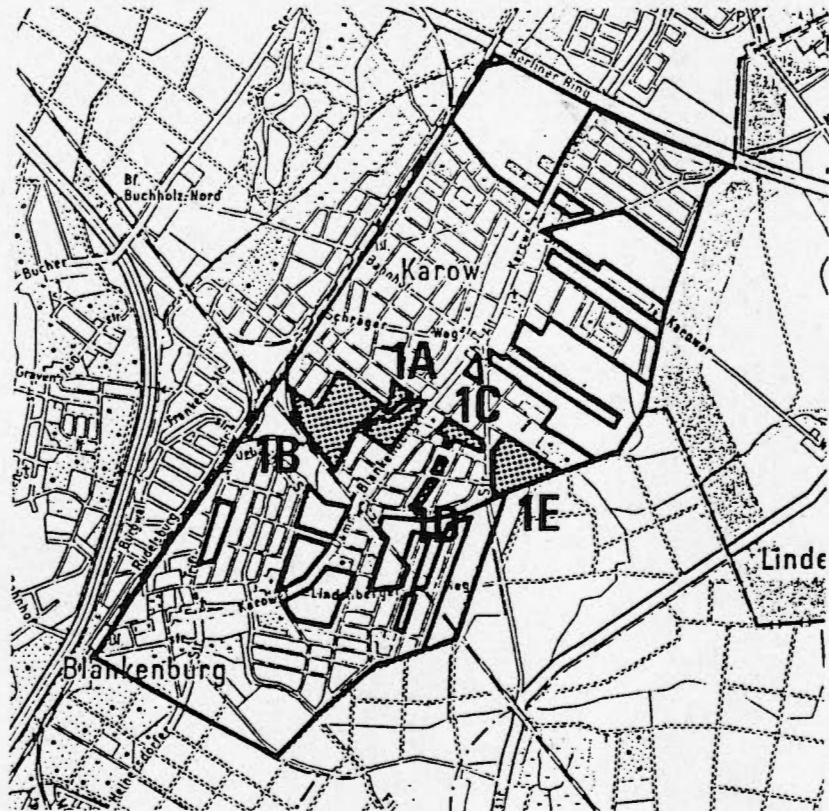


Abbildung 14: Lageplan Teilgebiet 1

Die Teilflächen des Untersuchungsgebietes erstrecken sich beidseitig der Blankenburger Chaussee und liegt im Süden Karows. Das Gebiet besteht aus den folgenden Teilflächen:

- 1 A Die Teilfläche liegt westlich der Blankenburger Chaussee, zwischen Upstallgraben und einem Abzweig entlang der Wohnbebauung Tichauer Straße, der Beuthener Straße und der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Größe	ca. 8,2 ha
Liegenschaften	3 private Eigentümer

Die Blankenburger Chaussee ist in diesem Bereich nur teilweise als Allee erhalten. Das Straßenbild wird im wesentlichen durch den Eingangsbereich des Friedhofes geprägt, der nordöstlich gegenüber der Teilfläche 1 A liegt. Südlich des Gebietes befindet sich ein Tischlerei-

und Zimmereibetrieb, der angrenzend ca. 2.300 qm des Gebietes als Lagerfläche nutzt. Der Upstallgraben gliedert die Teilflächen in ein zur Blankenburger Chaussee und ein zur Beuthener Straße orientiertes Gebiet.



Abbildung 15: Teilgebiet 1 A, Blick von der Blankenburger Chaussee Richtung Norden

- 1 B** Das Gebiet liegt westlich des Upstallgrabens, zwischen dem Reichsbahnaußenring und der Wohnbebauung, die sich südwestlich der Beuthener Straße entwickelt hat.

Größe	ca. 20,2 ha
Liegenschaften	6 private Eigentümer

Die Gleise, die das Gebiet südöstlich begrenzen, stellen eine Barriere zum benachbarten Ortsteil Blankenburg dar. Während die Wohnbebauung im Nordosten überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, sind im Nordwesten eher Lauben und Kleinhausbebauungen vorherrschend. Die bisher dezentrale, abgehangte Lage wird sich durch den Bau des Umsteigebahnhofs am Karower Kreuz erheblich verbessern.

- 1 C** Die Teilfläche zwischen den Straßen 48 und 52 grenzt östlich an das Friedhofsgelände an.

Größe	ca. 2,8 ha
Liegenschaften	1 privater Eigentümer

Das Gebiet ist von Einfamilien- und Kleinhausbebauung umgeben und stellt eine Grünverbindung vom Friedhof zu den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Dem Stadtplanungsamt liegt bereits ein Nutzungskonzept für eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit ca. 180 Wohneinheiten und Kindertagesstätte vor.



Abbildung 16: Upstallgraben, im Hintergrund Friedhof Karow

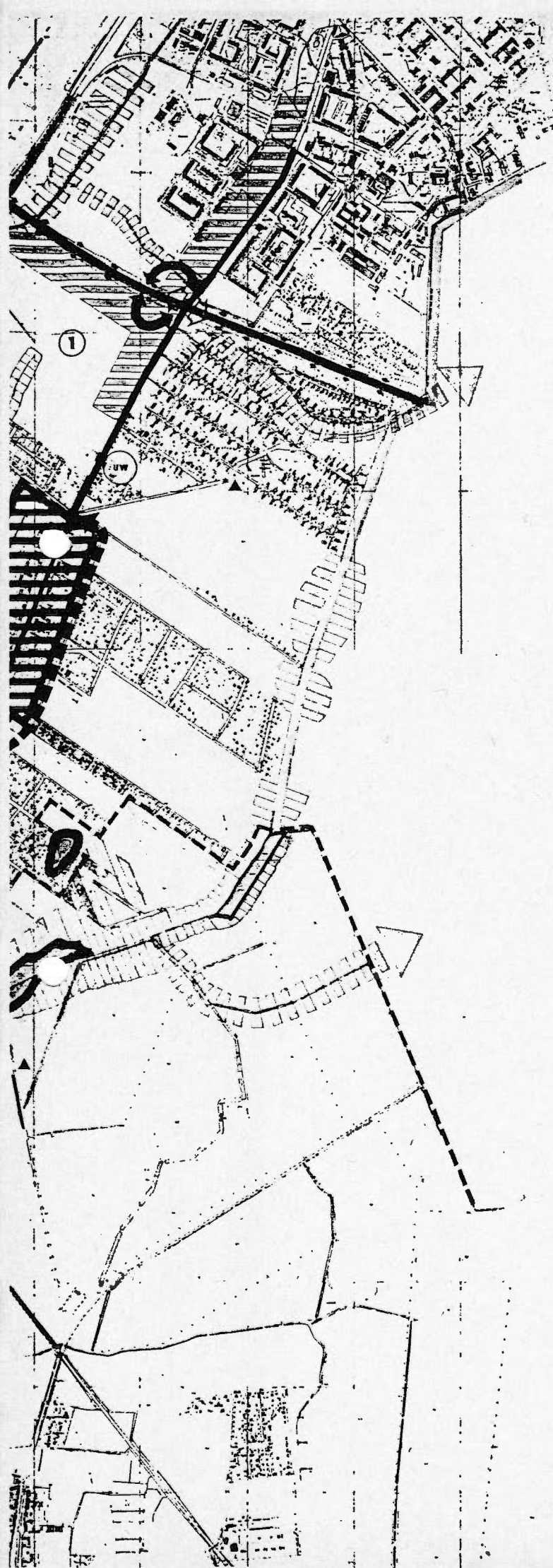
- 1 D Angrenzend an die Teilfläche 1 C befindet sich der bisher unbebaute Grundstücksstreifen im Blockinnenbereich zwischen den Straßen 49 und 50.

Größe	ca. 1,75 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Die Baulücken sind von Einfamilien- und Kleinhausbebauung umgeben. Das Gebiet bietet die Möglichkeit einer Grünvernetzung vom Friedhof zur Laake.

- 1 E Die Teilfläche ist östlich der Straße 52, zwischen der Laake und der Straße 67 gelegen.

Größe	ca. 9,5 ha
Liegenschaften	nicht bekannt



Konflikte / Restriktionen

	Kleingärten
	Gewerbe
	technische Infrastruktur / geplant
	historische Dorfkern
	Autobahn / geplante Autobahnverbreiterung
	geplante Autobahnauffahrten
	Fern-bzw. S-Bahnverbindungen
	geplante S-Bahnhöfe
	städtebauliche Barrieren / Verbindungen
	Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen
	geplante Umgehungen
	Entwicklungspotentiale Grün / prägende Landschaftselemente
	Übergangsbereiche zu Freiräumen
	ehemalige Rieselfelder
	Verdacht auf Altlasten
	Trinkwasserschutzzone I / II
	Trinkwasserschutzzone III
	Denkmalschutz
	Landschaftsschutzgebiet
	geplante Landschaftsschutzgebiete
	Flächennaturdenkmal / geplante Naturschutzgebiete
	ökologisch bedeutsame Bereiche
	Konflikt: Trinkwasserschutzgebiet und Autobahn
	Konflikt: Gewerbe und Flächennaturdenkmal
	Konflikt: geplante Umspannwerke



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

Südöstlich grenzt das geplante Naturschutzgebiet, die Feuchtwiese an der Laake an und bildet den Übergang zu den ehemaligen Rieselfeldern. Im Norden schließt die Kleingartenanlage am Teichberg mit dem als Flächennaturdenkmal ausgewiesenen Kleingewässer an.



Abbildung 17: Teilgebiet 1E, Laake und Feuchtwiesen

Konflikte /
Restriktionen:

- hohe Lärmbelastung entlang der S- und Fernbahngleise (Teilgebiet 1B) und der Blankenburger Chaussee,
- Barrierewirkung der Bahngleise und der Blankenburger Chaussee,
- Erhalt landschaftlich prägender Elemente, wie den Upstallgraben (Teilfläche 1A), die Laake und das angrenzende Grünland (südlich der Teilfläche 1E),
- Geplante Ausweisung der Teilfläche 1E als Landschaftsschutzgebiet, mit der Vorgabe einer lockeren Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.
- sehr gute ÖPNV-Erschließung nach Erweiterung des S-Bahnnetzes. Die Attraktivität für andere Nutzungen wie z.B. für Dienstleistungen wird damit vor allem für die Teilfläche 1B erhöht.

2.2. Teilgebiet 2
Karow / Karower
Chaussee

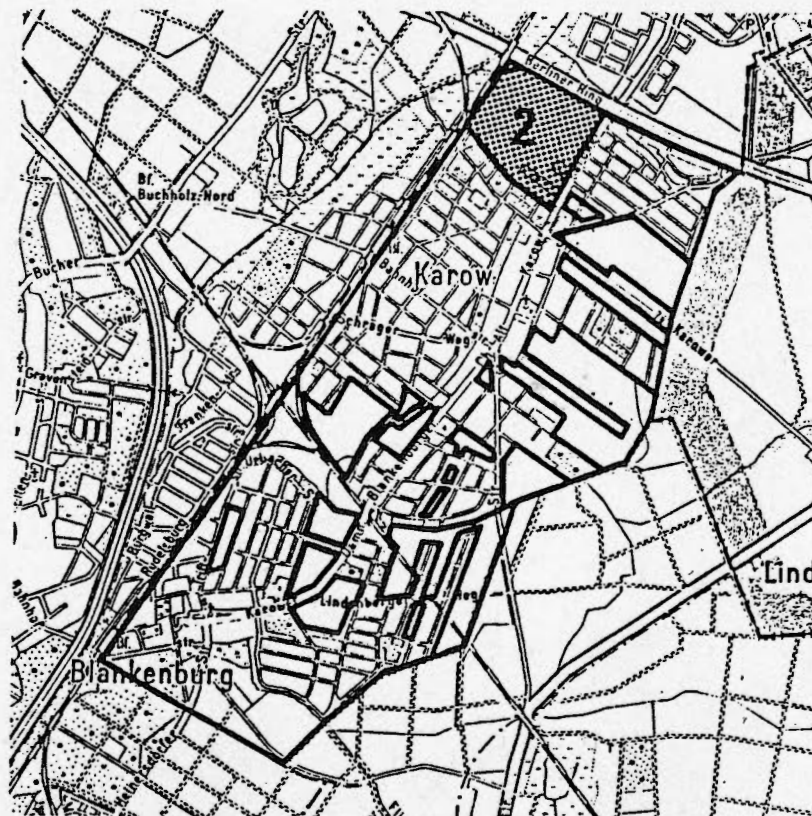


Abbildung 18: Lageplan Teilgebiet 2

Das Gebiet liegt als große zusammenhängende Fläche im Nordwesten Karows und wird durch die Karower Chaussee, den Berliner Ring, die Panke, die S-Bahntrasse und durch die Wohnbebauung nördlich des Schönerlinder Wegs begrenzt.

Größe	ca. 49,9 ha
Liegenschaften	über die Hälfte staatliches Eigentum und 5 private Eigentümer

Parallel zur Autobahn befindet sich eine Brunnengalerie, die der Trinkwassergewinnung dient. Ein etwa 100 m breiter Grundstücksstreifen, der sich entlang der Autobahn und der Karower Chaussee erstreckt, gehört zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Buch. Die Fläche, die südlich an das Trinkwasserschutzgebiet angrenzt, wird landwirtschaftlich genutzt. Der Rüblander Graben beginnt im Süden des Untersuchungsbereiches und setzt sich durch das Siedlungsgebiet zur Panke fort. Das Grundstück Karower Chaussee 23 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Süden des Gebietes verläuft eine Hochspannungsleitung mit einer Kapazität von 110 kW.

Konflikte /
Restriktionen:

- Unzulässigkeit baulicher Veränderungen, die einen Eingriff in den natürlichen Bodenaufbau im Fassungsbereich und in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Buch zur Folge haben.

- Erhalt des Rübländer Grabens
- Die Realisierung einer Autobahnzufahrt und -abfahrt zwischen dem Berliner Ring und der Karower Chaussee ist noch ungeklärt; sie würde das Trinkwasserschutzgebiet tangieren ;
- die nördlichen und westlichen Randbereiche des Untersuchungsgebietes sind durch ihre unmittelbare Lage an der Bundesautobahn und den S- und Fernbahngleisen für eine Wohnnutzung problematisch,
- oberirdische Hochspannungsleitung.

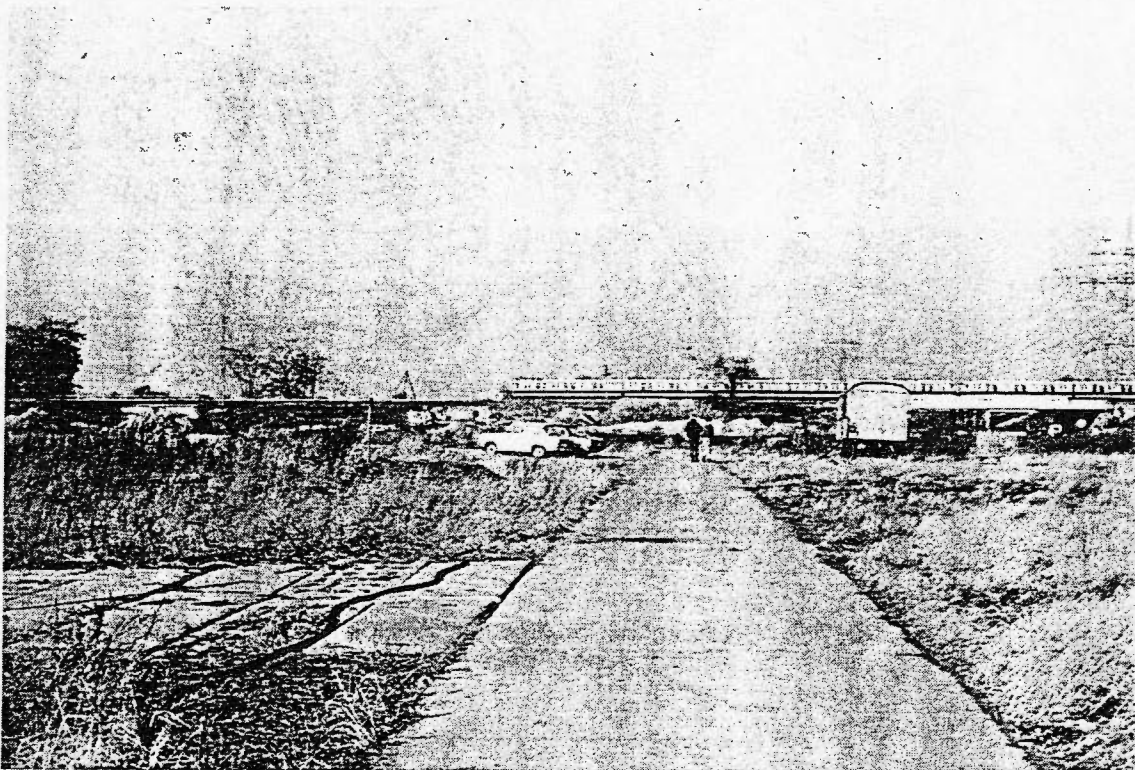


Abbildung 19: Trinkwasserschutzzone Richtung S- und Fernbahn

2.3 Teilgebiet 3
Karow / Straße 76

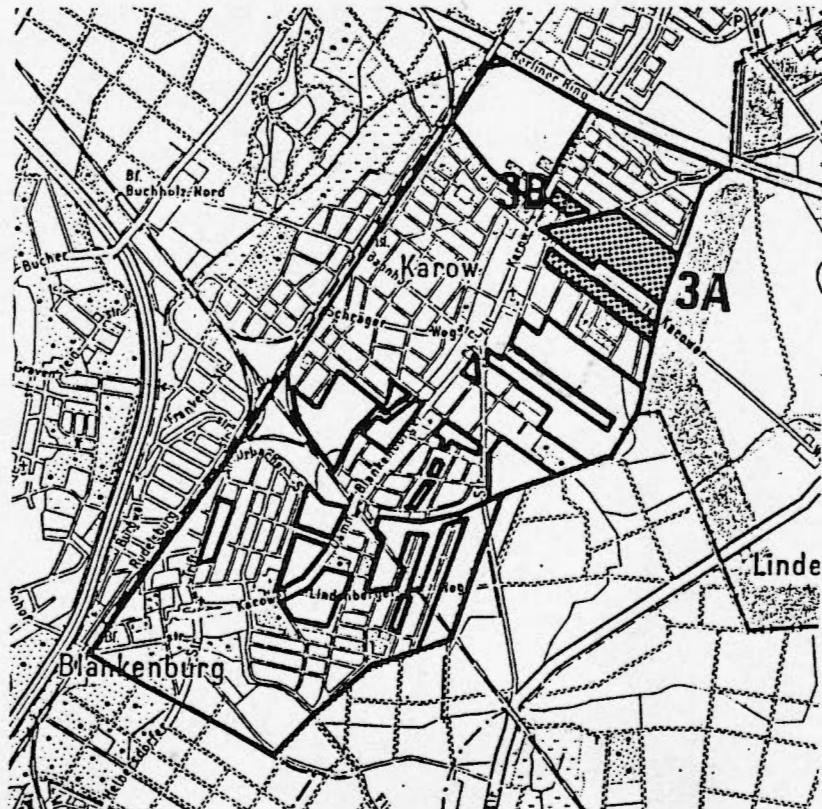


Abbildung 20: Lageplan Teilgebiet 3

Das Gebiet liegt im Nordosten Karows, grenzt unmittelbar an den Dorfkern an und erstreckt sich bis zur östlichen Stadtgrenze. Es läßt sich in folgende Teilflächen gliedern:

- 3 A Die große zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich der Straße 57 grenzt unmittelbar an die Stadtrandsiedlung Buch.

Größe	ca. 45,8 ha
Liegenschaften	9 private Eigentümer

Entlang der Straße 76 wird das Gebiet durch einen parzellenbreiten Streifen einer Lauben und Kleinhausbebauung durchschnitten. Im nördlichen Teil befindet sich eine Hochspannungsleitung mit 110 kW, eine weitere ist nicht mehr in Betrieb. Im östlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzaufwuchs. Die ökologische Qualität der Fläche ist durch umfangreiche Müllablagerungen erheblich beeinträchtigt. Bei der Fläche könnte es sich um einen ehemaligen Pfuhl handeln. Nördlich des Untersuchungsgebietes Straße 57 / Ecke Swantewitstraße besteht der Verdacht auf Altablagerung durch Hausmüll.

- 3 B Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der Straße 57 und der Karower Chaussee.

Größe	ca. 2,7 ha
Liegenschaften	nur 1 privater Eigentümer bekannt

Die Teilfläche 3 B ist durch die Straße 57, die die Stadtrandsiedlung Buch mit dem Dorfkern verbindet, von der großen zusammenhängenden Fläche 3 A abgetrennt. Unmittelbar benachbart am Karower Damm steht das Umspannwerk Karow, von dem ausgehend Freileitungen das Gebiet kreuzen.

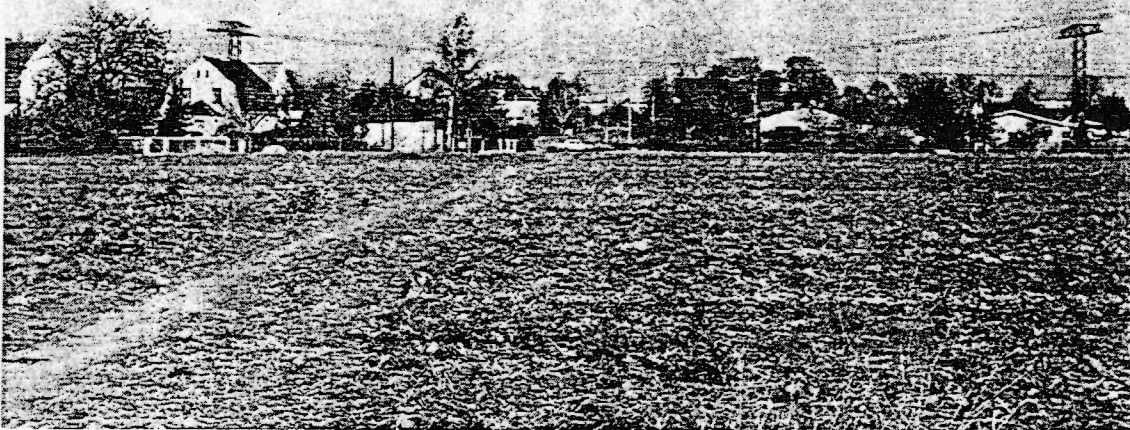


Abbildung 21: Teilgebiet 3 A, Feldweg als Verlängerung der Straße 56 Richtung Norden

Konflikte / Restriktionen:

- Flächenfreihaltung für eine Ortsumgehung Karow,
- Bodenuntersuchung auf Altlasten,
- unmittelbare Nähe zum Umspannwerk (Teilfläche 3 B); Verlauf überirdischer Hochspannungsleitungen,
- zentrale Lage zum Ortskern,
- Übergang zu den Bernauer Freiflächen.

2.4 Teilgebiet 4
Karow / Kleingarten-
anlage Karow

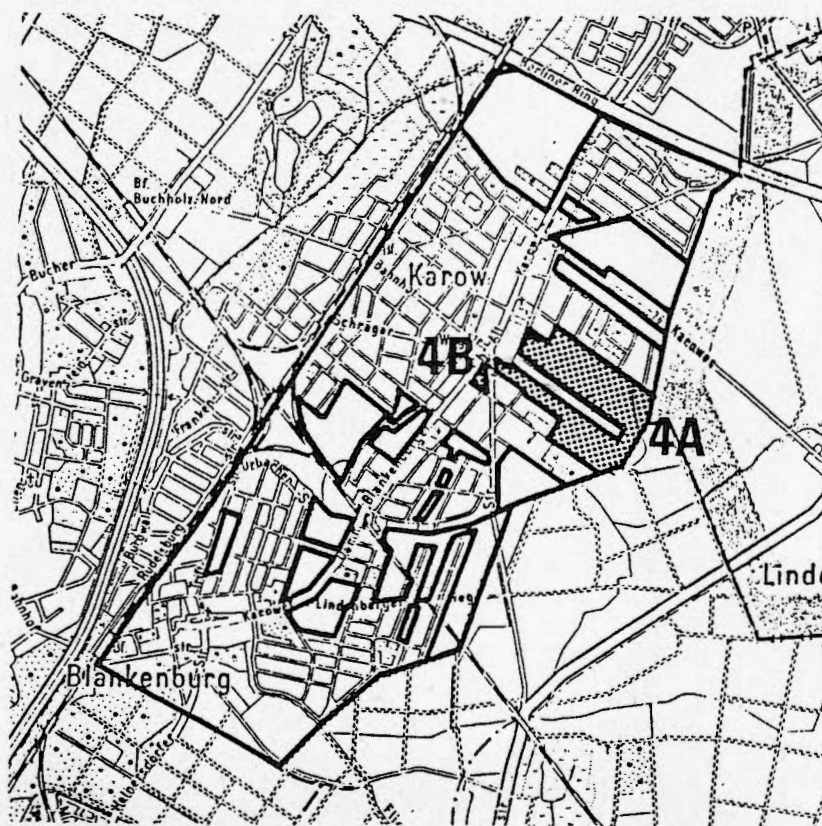


Abbildung 22: Lageplan Teilgebiet 4

Das Gebiet liegt zentral, an Alt-Karow angrenzend und erstreckt sich Richtung Osten bis zur Stadt- bzw. Bezirksgrenze. Es besteht aus zwei Teilflächen:

- 4 A** Das Untersuchungsgebiet liegt als große zusammenhängende Fläche östlich des Ortskerns und wird von einem 60 m breiten Streifen der Kleingartenanlage Karow und der sich bis zur Bezirksgrenze fortsetzenden Kleinhausbebauung durchschnitten.

Größe	ca. 45,1 ha
Liegenschaften	3 private Eigentümer und zum Teil in staatlichen Eigentum

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch Kleinhausbebauung und Lauben geprägt. Vom Wildschutzgebiet im Südosten ausgehend wird die Teilfläche in Abschnitten von einem Graben durchzogen, der sich durch das dünn besiedelte Gebiet im Norden bis in das Untersuchungsgebiet 3 A fortsetzt.

- 4 B** Die Teilfläche liegt südlich des Ortskerns, zwischen der Blankenburger Chaussee und der Straße 52.

Größe Liegenschaften	ca. 1.6 ha 1 privater Eigentümer
-------------------------	-------------------------------------

Das Gebiet liegt zentral gegenüber dem zweigeschossigen Schulgebäude. Dem Stadtplanungsamt liegt bereits ein Konzept für eine zweigeschossige Wohnbebauung vor.



Abbildung 23: Teilgebiet 4 A, Graben und Wildschutzgebiet

Konflikte / Restriktionen:

- Flächenfreihaltung für die Ortsumgebung Karow,
- Erhalt des Grabens und des östlich angrenzenden Wildschutzgebietes als landschaftlich prägende Elemente,
- zentrale Lage zum Ortskern,
- Übergang zu den Bernauer Freiflächen.
- Erhalt der Laake und ihres angrenzenden Grünlandes (Teilfläche 4 A).
- Geplant ist die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet im südöstlichen Bereich der Teilfläche 4 A. Vorgabe einer lockeren Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

2.5 Teilgebiet 5
Blankenburg / Lindenberger Weg

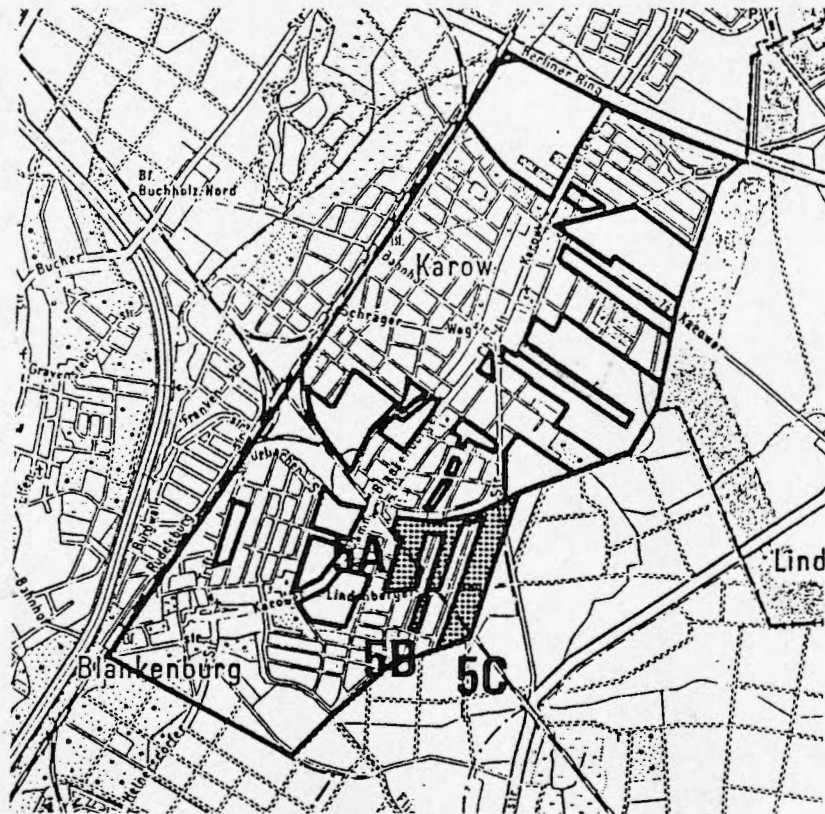


Abbildung 24: Lageplan Teilgebiet 5

Das Gebiet liegt im Osten Blankenburgs beidseitig des Reichsbahnaußenrings und ist durch Siedlungsstreifen in drei Teilflächen gegliedert. Durch die Bahngleise ist der nördliche Bereich isoliert.

5 A Die Teilfläche erstreckt sich zwischen Laake und Lindenberger Weg.

Größe	ca. 8,5 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Die umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Der nördliche Bereich wird von den Bahngleisen durchschnitten.

5 B Das Gebiet liegt zwischen Laake und Lindenberger Weg und setzt sich als schmalerer unbebauter Streifen in halber Blockbreite bis zum Brockenweg fort.

Größe	ca. 5,9 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Im Norden ist bereits eine unbefestigte Straße entstanden, die die Straße 52 mit der Straße 31 verbindet und weiter über die Straße 50 in das nördliche Wohngebiet Karows führt.

- 5 C Die zwischen Laake und Wildschutzgebiet liegende Teilfläche reicht im Osten bis an die Bezirksgrenze.

Größe	ca. 18 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Die Fläche grenzt unmittelbar an die ehemals als Rieselfelder genutzten Freiflächen Malchows an. Sie wird zum einen vom Lindenberger Weg und zum anderen von den Bahngleisen im südlichen Bereich durchschnitten. Nördlich des Lindenberger Weges ist der Bau von drei Umspannwerken für die Stromversorgung Blankenburgs, für die Reichsbahn und eine geplante U-Bahn vorgesehen. Die dafür erforderlichen Flächen sind allerdings noch nicht gesichert.



Abbildung 25: Teilgebiet 5 B, Blick von der Fußgängerbrücke Richtung Nordosten

Konflikte / Restriktionen

- Barrierewirkung der S-Bahn, Isolierung der nördlichen Flächen
- geplanter Bau der Umspannwerke (Teilfläche 5 C)
- Erhalt der Laake und ihres angrenzenden Grünlandes als verbindendes landschaftliches Element und Übergang zu den Freiflächen Malchows (Teilfläche 5 C)
- Übergang zur freien Landschaft

2.6 Teilgebiet 6
Blankenburg / Karower Damm

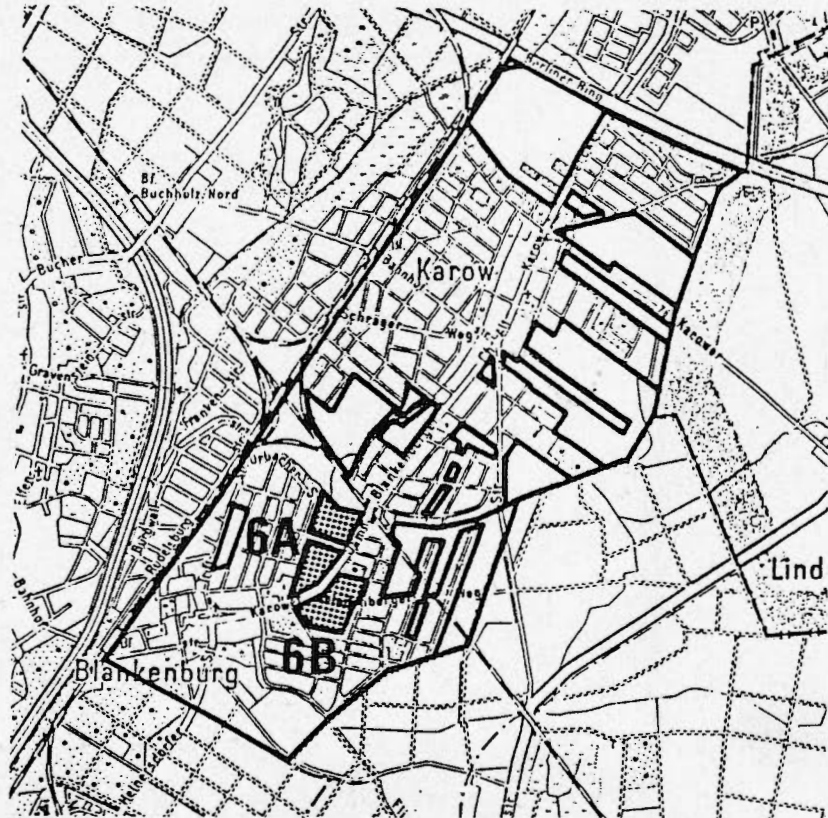


Abbildung 26: Lageplan Teilgebiet 6

Das Untersuchungsgebiet schließt unmittelbar östlich an den Dorfkern Blankenburg an und erstreckt sich beidseitig des Karower Damms, der das Gebiet als stark befahrene Straße in zwei Flächen gliedert.

- 6 A** Die Teilfläche 6 A liegt westlich des Karower Damms. Hier hat sich im nördlichen Bereich großflächiges Gewerbe, hauptsächlich Lagerhaltung beidseitig der Treseburger Straße angesiedelt.

Größe	ca. 17,3 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Im Süden unmittelbar an den Dorfkern anschließend, befindet sich ein eingeschossiges Gebäude in Fertigbauweise, das vom Bezirksamt Weißensee genutzt wird. Dahinter, auf der Höhe des Friedhofes hat sich eine KFZ-Werkstatt niedergelassen.

Südlich der Laake im Bereich der Gewerbebauten bestand eine Altlast aus Plastikabfällen der VEB Plastikwaren, die inzwischen geräumt wurde. Die Brachfläche südlich der Laake ist aufgrund bedeutender Vorkommen von Amphibien und Reptilien ökologisch bedeutsam. Der Graben, der sich zwischen Karower Damm und Treseburger Straße erstreckt, ist als Flächennaturdenkmal ausgewiesen.

- 6 B Die Teilfläche liegt östlich des Karower Damms, beidseitig des Lindenberger Weges und grenzt an die noch erhaltenen Hinterlandflächen des Dorfkerns an.

Größe	ca. 13,3 ha
Liegenschaften	nicht bekannt

Die umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Umgehungsstraße des Ortskernes soll von der Georgenstraße beginnend bis zur Heinersdorfer Straße auf der Höhe Rotkehlchen Weg führen.



Abbildung 27: Teilgebiet 6 A, Graben Richtung Süden und Karower Damm

Konflikte / Restriktionen

- Gewerbeansiedlung (Teilfläche 6 A),
- Erhalt des Flächennaturdenkmals und des ökologisch bedeutsamen Feuchtgebietes (Teilfläche 6 A),
- Lärmbelästigung durch hohes Verkehrsaufkommen auf dem Karower Damm und Barrierewirkung.
- Umgehung des Ortskerns Blankenburg (Teilfläche 6 B)
- Erhalt der Laake mit den angrenzenden Randbereichen.

2.7 Teilgebiet 7
Blankenburg / Trift-
straße

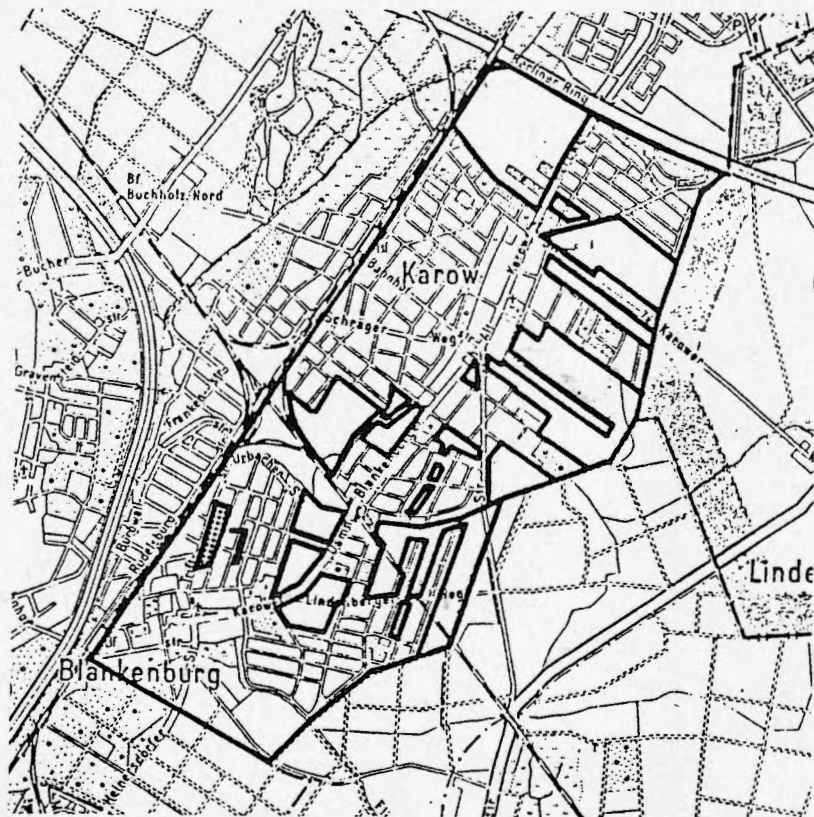


Abbildung 28: Lageplan Teilgebiet 7

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet nördlich des Dorfkerns.

Größe	ca. 4,7 ha
Liegenschaften	vermutlich staatliches Eigentum

Die umgebende Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Ein Teil des Grundstücks wird zur Zeit als Pferdekoppel genutzt. Die von der S-Bahn auf das Grundstück zuführenden Straßen sind als Alleen mit Kopfsteinpflaster erhalten.

Konflikte /
Restriktionen

- keine



Abbildung 29: Teilgebiet 7, Trift-/Ecke Rhönstraße Richtung Süden

Eine Übersicht der fotografischen Abbildungen ist in Anhang 6 dargestellt. Der Ausschnitt aus dem Stadtplan in Anhang 7 gibt einen Überblick zu den genannten Straßennamen.

3. Entwicklungskonzept Karow / Blankenburg
- Der Bereich Blankenburg / Karow ist eines der wichtigsten Wohnbauentwicklungspotentiale Berlins. In dem traditionell landwirtschaftlich bedeutenden Raum hat sich ein Wohnstandort mit landschaftlicher Prägung entwickelt. Mit Ausnahme der Teilflächen 5 C, 6 B und dem nördlichen Teil von 2 stehen große zusammenhängende unbebaute Flächen mit geringen Restriktionen für eine Bebauung zur Verfügung. Prägende Elemente, wie das Grabensystem und die Feuchtgebiete, der historische Dorfkern Karow, das alte Siedlungsnetz aus Alleen mit Kopfsteinpflaster sowie die unmittelbare Nähe zu den großen zusammenhängenden Freiräumen, wie den Karower Teichen und den Bernauer Feldern stellen hohe Qualitäten dar, die es zu erhalten gilt.
- 3.1 Prognose der Wohn- und Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2000
- Die unter Kapitel 3.2 folgenden konzeptionellen Überlegungen basieren auf einer prognostizierten Wohn- und Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2000. Ziel der Prognose ist, die entstehenden Handlungsbedarfe einer Neubebauung einschließlich der zu erwartenden Verdichtung in Karow und Blankenburg aufzuzeigen. Dazu werden die quantitativen Flächenansprüche für Wohnen und die Folgenutzungen wie:
- Gemeinbedarf,
 - Grünflächen,
 - Erschließung,
 - Handel und Dienstleistung
 - sonstige zentrale Einrichtungen
- abhängig von der Teilgebietsgröße, der Bebauungsdichte und der daraus resultierenden Einwohnerzahl ermittelt.
- Basierend auf den Bedarfsparametern (vgl. Anhang Anlage 5 und Erläuterungen in Kapitel 3.2.), die pro Einwohner berechnet bzw. der Literatur entnommen wurden, hat die FPB ein Rechenmodell entwickelt, das bei Angabe der Variablen Grundstücksgröße, Bebauungsstruktur und Jahrgangstärke der Kinder und Jugendlichen, die quantitative Verteilung für die Nutzungsansprüche angibt.
- Die Parameter sind veränderbar und sollten im Zuge einer vertiefenden, umfassenden Bereichsentwicklungsplanung mit den einzelnen Fachverwaltungen abgestimmt werden.
- Der Prognose gingen Überlegungen voraus, aus denen folgende Grundannahmen formuliert wurden:
- Entwicklung des Siedlungsbandes entlang der S-Bahn und Erhalt der Freiraumachse Bernau / Malchow.
 - Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete von einer mittleren GFZ von 0,07 auf 0,2. Die Berechnung bezieht sich auf die gesamte bereits besiedelte Fläche.
 - Inanspruchnahme der Wohnungsbaupotentiale unter Berücksichtigung der Konflikte und Restriktionen. Unter Abzug der Ge-

werbeflächen, Teilgebiet 6 A und der Trinkwasserschutzzone, Teilgebiet 2 mit zusammen 237.500 qm, werden 2.315.000 qm in die Berechnung einbezogen. Die durchschnittliche GFZ beträgt 0,6.

- Orientierung der wohnungsbezogenen Bedarfsgrößen an den Westberliner Standards und einem richtwertbezogenen Versorgungsgrad von 100%.
- Anpassung des Bedarfs im Bestand an den Westberliner Versorgungsstandard und Ausgleich der bestehenden Defizite.
- Berechnung des Kita- und Schulbedarfs im Bestand und der Nachverdichtung auf der Grundlage der bestehenden Bevölkerungsstruktur. Das ist der Anteil von 1% der Gesamtbevölkerung pro Jahrgang. Für die Neubaugebiete wird von einem höheren Anteil von 1,5% ausgegangen (vgl. Anhang, Anlage 5).
- Im Untersuchungsbereich sind die im folgenden genannten Bedarfe flächenmäßig unberücksichtigt:

Siedlungsnahes Grün:

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird der Erhalt der Freiflächen im Kreis Bernau und Malchow und die Entwicklung zu einem Erholungsgebiet angestrebt. Damit wäre eine Versorgung mit siedlungsnahem Grün für den Bereich gewährleistet.

Kleingärten:

In Blankenburg und Karow besteht bereits ein großes Angebot an Kleingärten entlang der Panke und der S-Bahn mit überregionaler Versorgungsfunktion.

Friedhöfe:

Für den Bedarf an Friedhöfen ist eine über den Bereich hinausgehende zentrale Lösung anzustreben.

Aus der Nachverdichtung des Bestandes würde eine Verdreifachung der heutigen Bevölkerung von 9.634 Einwohnern auf ca. 33.250 Einwohner resultieren. Bei einer angenommenen Belegung von 2,7 Einwohnern pro Wohnung, entspräche das einer Zahl von 12.310 Wohneinheiten. Ob diese Entwicklung bis zum Jahr 2000 eintritt, ist unklar. Das Ausmaß und die zeitliche Inanspruchnahme hängen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab, die schwer einzuschätzen ist. In den folgenden Jahren muß der Entwicklungstrend beobachtet und die daraus resultierende Bedarfsentwicklung entsprechend aktualisiert werden.

Sofern die Abwasserproblematik zügig geklärt werden kann, d.h. Fertigstellung eines Provisoriums für das Abwasserpumpwerk bis 1993/94, könnten bis zum Jahr 2000 ca. 11.280 Wohnungen für 30.450 Einwohner auf den Potentialflächen entstehen.

Der Bereich Karow / Blankenburg würde damit die Größenordnung einer Mittelstadt mit ca. 63.700 Einwohnern erreichen.

	Bedarf aus			Summe	Bestand	Bedarf Gesamt
	Bestand	Verdichtung	Potentialen			
Bruttobauland	6.613.794	6.613.794	2.315.000	8.928.794		
- Erschließungsfl.	717.395	717.395	205.802	879.877		
- Grün-/Freiflächen						
- siedlungsnahes Grün						
- wohnungsnahes Grün	57.804	199.452	182.684	382.136		
- Kleingärten						
- Friedhöfe						
- Soziale Infrastruktur						
- Sportflächen						
ungedeckt (ohne Schulbedarf)	22.424	77.374	49.215	126.589	12.950	113.639
gedeckt (bei Schulen enth.)	3.930	13.562	12.422	25.985	0	25.985
- Freibad	5.780	19.945	18.268	38.213	0	38.213
- Hallenbad	674	2.326	2.131	4.458	0	4.458
- öfftl. Spielplätze	14.451	49.863	45.671	95.534	0	95.534
- Kita	8.670	29.917	41.104	71.021	6.671	64.350
- Grundschule	15.318	52.854	72.617	125.471	30.800	94.671
- Sekundarbereich	22.543	77.786	106.870	184.656	0	184.656
- Jugendfreizeiteinr.	2.504	8.642	7.916	16.559	1.196	15.363
- Seniorenclub	62	216	197	413	0	413
- Seniorenwohnheim	4.817	16.621	15.223	31.844	0	31.844
- kirchl. Einrichtungen	5.780	19.945	18.268	38.213	5.200	33.013
- Versorgungseinrichtungen						
- Einzelhandel	4.817	16.621	15.223	31.844	7.400	24.444
- Dienstleistungen	1.926	6.648	6.089	12.737	960	11.777
- sonst. zentr. Einrichtungen	5.973	20.610	18.877	39.487	2.980	36.507
Einwohner	9.638	33.242	30.447	63.689		
Wohneinheiten	3.568	12.311	11.276	23.588		

Tabelle 1: Modellberechnung der Bevölkerungs-, Wohn- und Bedarfsentwicklung, (Nutzungsansprüche in qm)

Die oben dargestellte Tabelle zeigt die Flächenansprüche der einzelnen Nutzungen in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl. Im Einzelnen sind die Bedarfe, die sich jeweils aus dem derzeitigen Siedlungsbestand (GFZ 0,07), bei einer Verdichtung dieser Gebiete (GFZ 0,2) und einer Bebauung der untersuchten Wohnungsbaupotentialflächen mit einer durchschnittliche GFZ von 0,6 ergeben, dargestellt. Der Gesamtbedarf resultiert aus der Differenz der Summen und den derzeit bestehenden Angeboten. Auf die einzelnen Nutzungsansprüche wird im folgenden Kapitel eingegangen.

werbeflächen, Teilgebiet 6 A und der Trinkwasserschutzzone, Teilgebiet 2 mit zusammen 237.500 qm, werden 2.315.000 qm in die Berechnung einbezogen. Die durchschnittliche GFZ beträgt 0,6.

- Orientierung der wohnungsbezogenen Bedarfsgrößen an den Westberliner Standards und einem richtwertbezogenen Versorgungsgrad von 100%.
- Anpassung des Bedarfs im Bestand an den Westberliner Versorgungsstandard und Ausgleich der bestehenden Defizite.
- Berechnung des Kita- und Schulbedarfs im Bestand und der Nachverdichtung auf der Grundlage der bestehenden Bevölkerungsstruktur. Das ist der Anteil von 1% der Gesamtbevölkerung pro Jahrgang. Für die Neubaugebiete wird von einem höheren Anteil von 1,5% ausgegangen (vgl. Anhang, Anlage 5).
- Im Untersuchungsbereich sind die im folgenden genannten Bedarfe flächenmäßig unberücksichtigt:

Siedlungsnahes Grün:

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird der Erhalt der Freiflächen im Kreis Bernau und Malchow und die Entwicklung zu einem Erholungsgebiet angestrebt. Damit wäre eine Versorgung mit siedlungsnahem Grün für den Bereich gewährleistet.

Kleingärten:

In Blankenburg und Karow besteht bereits ein großes Angebot an Kleingärten entlang der Panke und der S-Bahn mit überregionaler Versorgungsfunktion.

Friedhöfe:

Für den Bedarf an Friedhöfen ist eine über den Bereich hinausgehende zentrale Lösung anzustreben.

Aus der Nachverdichtung des Bestandes würde eine Verdreifachung der heutigen Bevölkerung von 9.634 Einwohnern auf ca. 33.250 Einwohner resultieren. Bei einer angenommenen Belegung von 2,7 Einwohnern pro Wohnung, entspräche das einer Zahl von 12.310 Wohneinheiten. Ob diese Entwicklung bis zum Jahr 2000 eintritt, ist unklar. Das Ausmaß und die zeitliche Inanspruchnahme hängen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab, die schwer einzuschätzen ist. In den folgenden Jahren muß der Entwicklungstrend beobachtet und die daraus resultierende Bedarfsentwicklung entsprechend aktualisiert werden.

Sofern die Abwasserproblematik zügig geklärt werden kann, d.h. Fertigstellung eines Provisoriums für das Abwasserpumpwerk bis 1993/94, könnten bis zum Jahr 2000 ca. 11.280 Wohnungen für 30.450 Einwohner auf den Potentialflächen entstehen.

Der Bereich Karow / Blankenburg würde damit die Größenordnung einer Mittelstadt mit ca. 63.700 Einwohnern erreichen.

	Bedarf aus			Summe	Bestand	Bedarf Gesamt
	Bestand	Verdichtung	Potentialen			
Bruttobauland	6.613.794	6.613.794	2.315.000	8.928.794		
- Erschließungsfl.	717.395	717.395	205.802	879.877		
- Grün-/Freiflächen						
- siedlungsnahes Grün						
- wohnungsnahes Grün	57.804	199.452	182.684	382.136		
- Kleingärten						
- Friedhöfe						
- Soziale Infrastruktur						
- Sportflächen						
ungedeckt (ohne Schulbedarf)	22.424	77.374	49.215	126.589	12.950	113.639
gedeckt (bei Schulen enth.)	3.930	13.562	12.422	25.985	0	25.985
Freibad	5.780	19.945	18.268	38.213	0	38.213
Hallenbad	674	2.326	2.131	4.458	0	4.458
- öfftl. Spielplätze	14.451	49.863	45.671	95.534	0	95.534
- Kita	8.670	29.917	41.104	71.021	6.671	64.350
- Grundschule	15.318	52.854	72.617	125.471	30.800	94.671
- Sekundarbereich	22.543	77.786	106.870	184.656	0	184.656
- Jugendfreizeiteinr.	2.504	8.642	7.916	16.559	1.196	15.363
- Seniorenclub	62	216	197	413	0	413
- Seniorenwohnheim	4.817	16.621	15.223	31.844	0	31.844
- kirchl. Einrichtungen	5.780	19.945	18.268	38.213	5.200	33.013
- Versorgungseinrichtungen						
- Einzelhandel	4.817	16.621	15.223	31.844	7.400	24.444
- Dienstleistungen	1.926	6.648	6.089	12.737	960	11.777
- sonst. zentr. Einrichtungen	5.973	20.610	18.877	39.487	2.980	36.507
Einwohner	9.638	33.242	30.447	63.689		
Wohneinheiten	3.568	12.311	11.276	23.588		

Tabelle 1: Modellberechnung der Bevölkerungs-, Wohn- und Bedarfsentwicklung, (Nutzungsansprüche in qm)

Die oben dargestellte Tabelle zeigt die Flächenansprüche der einzelnen Nutzungen in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl. Im Einzelnen sind die Bedarfe, die sich jeweils aus dem derzeitigen Siedlungsbestand (GFZ 0,07), bei einer Verdichtung dieser Gebiete (GFZ 0,2) und einer Bebauung der untersuchten Wohnungsbaupotentialflächen mit einer durchschnittliche GFZ von 0,6 ergeben, dargestellt. Der Gesamtbedarf resultiert aus der Differenz der Summen und den derzeit bestehenden Angeboten. Auf die einzelnen Nutzungsansprüche wird im folgenden Kapitel eingegangen.

3.2 Konzeptionelle Überlegungen

Siedlungsstruktur

Eine wesentliche Qualität des Siedlungsbereichs stellen die prägenden, die Ortsteile charakterisierenden historischen Dorfkern dar. Sie müssen vor störenden Nutzungen, wie Verkehr und Gewerbe geschützt werden. Vor allem der Dorfkern Karow ist für Berlin einzigartig in seiner dörflichen Struktur mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Hinterlandfreiflächen erhalten und sollte, wie von der Abteilung Denkmalpflege des Bezirkes Weißensee angestrebt, als gesamtes Ensemble unter Denkmalschutz gestellt werden.

Im Ortsteil Blankenburg sind einzelne Gebäude auf Schutzwürdigkeit zu prüfen. Der Dorfanger ist in seiner ursprünglichen Qualität als dörflicher Platz mit zentraler Erholungsfunktion wiederherzustellen.

Das historische Siedlungsstraßennetz mit den charakteristischen Alleen ist zu erhalten und sollte sich als verbindendes Gestaltungselement in den neuen Wohngebieten fortsetzen.

Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Baustruktur ist aufgrund der Eigentümerstruktur nicht zu erwarten. Der Zuwachs wird sich vermutlich auf Einfamilien- und Reihenhausbebauung beschränken.

Die Ansprüche an Baustruktur und Bebauungsdichte in den Neubaugebieten sind nicht nur für die einzelnen Gebiete sondern auch innerhalb der Teilflächen unterschiedlich. Die mittlere GFZ von 0,6 ist nach städtebaulicher und landschaftplanerischer Verträglichkeit zu differenzieren zwischen einer GFZ von 0,2-0,4 mit 1-2 Geschossen in den Übergangsbereichen zu den Freiräumen, einer GFZ von 0,6 mit 2-3 Geschossen angrenzend an die dünn besiedelten Gebiete und einer GFZ von 0,8-1,0 mit 4-5 Geschossen bei den Flächen, die aufgrund ihrer Größe einen Siedlungsbereich für sich darstellen.

Landschaftsstruktur

Die konzeptionellen Überlegungen zur Grünordnung orientieren sich an der Leitidee, vorhandene prägende Landschaftselemente und naturschutzwürdige Flächen in Karow und Blankenburg zu erhalten und als Kernbereiche der künftigen Freiflächenentwicklung zu betrachten. Angestrebt werden sollte, eine vernetzte Struktur von Grünflächen und Grünverbindungen innerhalb der Siedlungsgebiete aufzubauen und Übergänge zur freien Landschaft sowie zu nahegelegenen Erholungsschwerpunkten zu schaffen.

Ausgangspunkt der Freiraumgestaltung ist der Erhalt der Gräben sowie die Ausgestaltung von Grünverbindungen entlang der Gräben. Die Schutzgebiete und ökologisch bedeutsamen Bereiche - im wesentlichen Feuchtgebiete und Kleingewässer - sollen in die Randbereiche der Grünzonen integriert werden, um über die Grünflächen und das Grabensystem eine Vernetzung und damit einen Artenaustausch zu gewährleisten. Es sollte jedoch versucht werden, durch die Anlage von Pufferzonen, durch eine geeignete Wegführung und die Vorlagerung von attraktiven Freiflächen zur Erholung die Schutzge-

biete von einem starken Druck von Erholungssuchenden frei zu halten.

Mit den folgenden konzeptionellen Vorschlägen soll sowohl den Belangen der Erholungsvorsorge (Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahem Grün) als auch den Belangen des Naturschutzes (Erhalt und Vernetzung der Schutzgebiete) Rechnung getragen werden.

Den gestalterischen Anforderungen an die Übergangsbereiche von Siedlung und Landschaft soll durch eine geringe Bebauungsdichte in den östlichen Bereichen der Teilflächen 3 und 4 A sowie der Teilfläche 1 E und damit verbunden auch durch eine stärkere Durchgrünung entsprochen werden. In Teilgebiet 5 C liegen als Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft die Standorte für Freiflächeneinrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schwimmbad, Sportanlage).

Bei den Überlegungen zur Freiraumstruktur handelt es sich um eine Grobkonzept, das im Rahmen von Folgeplanungen vertieft werden muß.

Das künftige Siedlungsgebiet in der Teilfläche 2 wird durch einen Grünzug entlang des Rübländer Grabens gegliedert, der sich nach Norden bis zur von einer Bebauung freizuhaltenen Trinkwasserschutzzone II fortsetzt. Nach Nordwesten hin wird durch die Grünachse entlang des Grabens eine Verbindung zu den Karower Teichen geschaffen.

Der Upstallgraben mit seinem Ausgangspunkt auf den rückwärtigen Freiflächen des Dorfkerns Karow hat als historisches Landschaftselement eine besondere Bedeutung. Südlich der Bahnhofsstraße ist entlang des Grabens eine Fußwegeverbindung vorgesehen. In Teilfläche 1 A und im südöstlichen Randbereich der Teilfläche 1 B setzen sich entlang des Grabens Grünflächen fort. Südlich der Fernbahntrasse ist der Grünzug mit der Laake verbunden.

Die Laake und ihre meist als Grünland genutzten Randbereiche bilden ein übergeordnetes Landschaftselement. Dieser Bedeutung soll durch die Anlage eines Grünzuges Rechnung getragen werden. Die Feuchtwiese im südöstlichen Randbereich der Teilfläche 1 E, die künftig als Naturschutzgebiet unter Schutz gestellt werden soll, sowie die ökologisch bedeutsame Brachfläche südlich der Laake (Teilgebiet 6 A) werden in die Grünzone integriert. Das ebenfalls auf Teilfläche 6 A liegende Flächennaturdenkmal "Graben mit Kleingewässer" wird im Rahmen einer größeren Grünfläche erhalten. Westlich des Gewerbegebietes ist durch eine Freifläche die Verbindung zwischen Laake und Graben hergestellt.

Es wird weiterhin vorgeschlagen von der Laake ausgehend über die Teilfläche 1 D eine grüne Wegeverbindung zur Teilfläche 1 C zu schaffen. Über den Friedhof und Teilfläche 1 C ist eine Grünachse geplant, die eine Verknüpfung vom Upstallgraben zur freien Landschaft darstellt.

Das künftige Siedlungsgebiet in Teilfläche 3 wird durch eine Grünfläche entlang des Kleinsiedlungsgebietes gegliedert. Die Grünachse bildet den Zugang zur freien Landschaft und einen Anschluß über den Schönerlinder Weg an den Grünzug Rüblander Graben sowie nach Nordosten hin zum Teilgebiet 2 und zum Kappgraben.

Im Teilgebiet 4 A ist ebenfalls eine Grünzone als Verbindung vom Dorfkern Karow zur freien Landschaft vorgesehen. An das in einer Kleingartenanlage gelegene Flächennaturdenkmal Karower Teichberg schließt sich nordöstlich eine Grünzone in der Teilfläche 4 A an.

Gemeinbedarf

Grundschulen

Unter Berücksichtigung der Kapazitäten in den künftigen Grundschulen Blankenburgs (12. Grundschule) und Karows (15. Grundschule) besteht bis zum Jahr 2000 ein weiterer Flächenbedarf von 54.700 qm. Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Grundstücksflächenbedarf von 26,5 qm pro Schüler (Quelle: SenStadtUm Bereichsentwicklungsplanung Schulen). Unter der Annahme des Baues von dreizügigen Grundschulen mit einer Grundstücksgröße von jeweils 15.000 qm werden 6 neue Grundschulen im Bereich benötigt.

Im Bestand sollte die Möglichkeit geprüft werden, die ehemalige Schule in der Stadtrandsiedlung Buch wieder als solche zu nutzen.

Bei der Verteilung der Standorte wurden soweit möglich auch städtebauliche Barrieren, wie die Hauptverkehrsstraße und die Fernbahn berücksichtigt.

Es werden folgende Grundschuleinzugsbereiche vorgeschlagen:

- 12. Grundschule - Blankenburg-Süd,
- Schule an der Triftstraße - Blankenburg-Nord (Teilgebiet 7),
- Schule am Lindenberger Weg - Blankenburg-Ost (Teilgebiete 6 und 5),
- Schule im Teilgebiet 1 B - Karow-Süd / Ost (Teilgebiet 1 A, B),
- Schule an der Straße 67 - Karow Süd / Ost bis zur Fernbahn (Teilgebiet 1 C - E und den nördlichen Teil von 5),
- 15. Grundschule - Karow Mitte (Teilgebiet 4),
- Schule in der Stadtrandsiedlung Buch - Karow-Nord / Ost (Teilgebiet 3),
- Schule im Teilgebiet 2, Karow Nord-West.

Sollte eine Nutzung der Schule an der Stadtrandsiedlung Buch nicht möglich sein, könnte der Standort des Sekundarbereichs im Gebiet 3 um eine Grundschule erweitert werden. Alternativ dazu bietet sich ein Standort im Gebiet 3 an, der zwar am Rande des Einzugsbereichs Karow Ost liegt, aber den Vorteil hätte, Defizite der künftigen 7. Grundschule, vor allem für den Schulsport auszugleichen.

Zusätzlich sollte eine Erweiterung der 12. Grundschule auf die östlich angrenzende Hinterlandfläche des Dorfkerns in Erwägung gezogen

werden. Die Möglichkeit ist bei Bedarf weiterer Kapazitäten zu prüfen. Außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit bleiben weiterhin die Gebiete westlich der S-Bahn sowie der südliche Bereich Blankenburgs.

Sekundarbereich

Nach einer Umstrukturierung der Oberschulen in Blankenburg und Karow müssen für den Bestand und für die zu erwartenden Zuwächse Grundstücke für Schulen des Sekundarbereichs vorgehalten werden. Aufgrund des erforderlichen breitgefächerten Angebotes ist die Entwicklung nur schwer einzuschätzen. Die Berechnungen sind daher rein hypothetisch. Eine vertiefende Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport ist im weiteren Planungsverfahren dringend erforderlich. Die Berechnung des entstehenden Bedarfs von 184.700 qm für den Gesamtbereich basiert auf einem durchschnittlichen Grundstücksflächenbedarf von 45 qm pro Schüler (SenStadtUm: Bereichsentwicklungsplanung Schulen) und der Annahme, daß 80 % der 12- bis unter 19jährigen eine weiterführende Schule besuchen.

Um eine große Flexibilität für die verschiedenen Angebote zu ermöglichen sind die weiterführenden Schulen mit einer Fläche von 30.000 qm angesetzt. Der Bedarf liegt dann bei etwa 6 Schulen.

Die Standorte sollten aufgrund der unterschiedlichen Angebotsstruktur möglichst in der Nähe von S-Bahnhöfen oder zumindest an Buslinien gelegen sein. In Blankenburg wären Standorte an der Heinersdorfer Straße in Nachbarschaft zur Hochschule denkbar. Da das Gebiet als Rieselfelder genutzt wurde, muß jedoch zunächst im Rahmen von Bodenuntersuchungen geprüft werden, ob eine Bebauung des Standortes grundsätzlich möglich ist.

Als weiterer Standort im Bestand könnte ein bisher unbebautes Grundstück nördlich der Kleingartenanlage im Nordwesten Karows in Erwägung gezogen werden. Das Grundstück hat eine Fläche von 22.000 qm. Gegen die Lärmbelästigung der S-Bahn müßten Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden.

Kindertagesstätten

Unter Berücksichtigung des Bestandes (vgl. Kapitel 1.5) würde insgesamt ein Flächenanspruch für Kindertagesstätten von 64.350 qm entstehen. Nach StEP Teil 2, Kindertagesstätten, 1989 sollen die Einrichtungen ein eigenes Grundstück mit eigenen Freiflächen haben. Der Grundstücksbedarf beträgt 20 qm pro Kind. Das Raumprogramm der Senatsverwaltung für Frauen Jugend und Familie ist für ca. 100 Plätze konzipiert, d.h. die Grundstücksgröße muß 2.000 qm betragen.

Für den Bereich bedeutet das bis zum Jahr 2000 einen Bedarf von 32 zusätzlichen Einrichtungen, davon für den verdichteten Bestand 12, für die Neubaugebiete 20 Kindertagesstätten.

Das derzeitige qualitative Defizit im Hort- und Krippenbereich in Karow, wie im Hortbereich in Blankenburg müssen im Zuge einer umfassenden Kindertagesstättenplanung durch die zuständige Fachverwaltung gelöst werden.

Bei den konzeptionellen Überlegungen ist von dem Erhalt der bestehenden Einrichtungen auszugehen. Ziel soll sein, eine möglichst flächendeckende wohnungsnaher Versorgung im Wohnumfeld zu gewährleisten. Im Bestand werden 7 Standorte vorgeschlagen, die allerdings ungeprüft sind.

- Blankenburg - Triftstr. 45
- Blankenburg - Ahornallee 18
- Karow - Straße 69
- Karow - Straße 82
- Karow - Schönerlinder Weg als Doppelstandort
- Karow - Kiebutzpfuhl

In den Neubaugebieten besteht unter Berücksichtigung der genannten Standorte ein Flächenanspruch von ca. 10.000 qm aus dem verdichteten Bestand und von 40.000 qm aus den Neubaugebieten selbst. In der jetzigen 1. Planungsphase kann lediglich die Verteilung auf die einzelnen Gebiete dargestellt werden.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Die Berechnung basiert auf einem Richtwert von 128 Plätze pro 10.000 Einwohner und einem Flächenbedarf von 20 qm/pro Kind bzw. Jugendlichen.

Die Größe einer Einrichtung kann zwischen 38 und 280 Plätzen variieren (StEP 2, 1989). Der Trend geht gegenüber großen zentralen Einrichtungen mehr zu kleinräumigen wohnungsnahen Angeboten. Eine Möglichkeit der Verteilung des Bedarfs von 15.400 qm besteht darin, 6 Einrichtungen mit je 128 Plätzen in Verbindung mit den Schulstandorten zu schaffen.

Seniorenclub/-wohnheim

Einrichtungen für Senioren sollten gut erreichbar und an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen sein.

Räumlichkeiten für Seniorenclubs könnten sowohl im Bestand als auch im Zusammenhang mit anderen kulturellen Einrichtungen angeboten werden.

Der Bedarf an Seniorenwohnheimen beträgt ca. 32.000 qm. Die Frage, ob die Einrichtungen für Senioren zentral als Wohnheime oder dezentral in Form von Seniorenwohnungen angeboten werden, sollte bei der weiteren Durchführung im Zuge der Wettbewerbsverfahren geklärt werden.

Öffentliche Spielplätze

Im Gebiet sind ca. 32 öffentliche Spielplätze à 3.000 qm (brutto) erforderlich. Vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Versorgung sollte ein Großteil in den derzeitigen Siedlungsgebieten eingerichtet werden. Dabei sind auch die Wohngebiete westlich der S-Bahn zu berücksichtigen. Empfohlen wird die Einrichtung von jeweils einem pädagogisch betreuten Spielplatz je Ortsteil, der eine Mindestnutzfläche von 4.000 qm haben sollte.

Sportflächen

Bei der Berechnung des Sportfreiflächenbedarfs wurden die Schulsportanlagen berücksichtigt. Es ergibt sich ein Bedarf von ca. 113.600 qm für den Breitensport. Vorgeschlagen werden zwei Sport

anlagen in der Größenordnung des Stadions Haselhorst im Bezirk Spandau.

Da die Anlage von Sportflächen in Wohngebieten störend ist, sollte ihr Standort in Stadtrandlage vorgesehen werden. In Karow bieten sich alternativ die Randbereiche der Teilflächen 2 und 4 an. Die Lage in Gebiet 2 hätte gegenüber der im Teilgebiet 4 den Vorteil, Buch mit versorgen zu können. Dort besteht ein erhebliches Defizit.

In Blankenburg bietet sich die Teilfläche 5 C als Übergang zu den Freiflächen an. Dieser Standort hängt jedoch von der Frage nach der Notwendigkeit des Umspannwerkes Blankenburg ab, die noch nicht geklärt ist.

Bei der möglichen Einwohnerentwicklung besteht ebenfalls ein Bedarf an einem Frei- und einem Hallenbad. Vorgeschlagen wird eine Kombination im Zusammenhang mit der Sportanlage Blankenburg auf Teilfläche 5 C, die sowohl für die Karower wie für die Blankenburger gut erreichbar wäre. Allerdings müsste die ÖPNV-Anbindung verbessert werden.

Der Bedarf an Sporthallen wird durch die Schulanlagen gedeckt.

	Karow: Gebiet					Blankenb.: Gebiet					Gesamt Summe	
	1	2	3	4	Bestand	Summe	5	6	7	Bestand		Summe
Soziale Infrastruktur												
- Sportflächen												
ungedeckt (ohne Schulbedarf)		1				1	1					2
gedeckt (bei Schulen enth.)	4	1	1		2	8	1	1	2	4		12
Freibad							1					1
Hallenbad							1					1
- öffentl. Spielplätze	4	4	5	5	4	22	3	2	5	10		32
- Kita	4	3	6	5	5	23	4	3	2	9		32
- Grundschule	2	1			1	4	1	1		2		6
- Sekundarbereich	2		1		1	4			2	2		6
- Jugendfreizeiteinr.	2		1		1	4			2	2		6
- Seniorenclub					1	1			1	1		2
- Seniorenwohnheim				2		2		1		1		3
Zentr. Versorgungseinr.												
Einzelhandel/Dienstleistung/												
Kultur / Kirche			ja	ja				ja				

Tabelle 2: Anzahl der erforderlichen Einrichtungen (Ortsteile und Gebiete)

Verkehr

Trotz der geplanten Autobahnverbindung über die Bucher Straße und der dadurch erwarteten Minimierung des Durchgangsverkehrs von und nach Buch werden die ehemaligen Dorfkerne Blankenburg und Karow weiterhin erheblich belastet sein, da durch die Wohnentwicklung in Karow und Blankenburg selbst mit einem hohen Aufkommen durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist. Die Notwendigkeit der Umgehungsstraßen und ihre Trassenführungen sind im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

Das Busliniennetz muß zur Verminderung des Individualverkehrs ergänzt bzw. neu konzipiert werden.

Folgende Ziele sind dabei zu verfolgen:

- die ÖPNV-Erschließung der östlich gelegenen Teilgebiete 1 E, 3, 4, 5 A und B.
- Anbindung an die S-Bahnhöfe
- tangentiale Verbindungen.

Zentrale Einrichtungen

Unter den zentralen Einrichtungen sind Einzelhandel private und öffentliche Dienstleistungen, wie kirchliche Einrichtungen, Mehrzweckhallen und Bibliotheken zusammengefaßt. Die konzeptionellen Überlegungen gehen von einer Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Strukturen aus.

In Karow sollte die Entwicklung der Bahnhofstraße als Versorgungsachse, die sich über die Blankenburger Chaussee im Gebiet 4 fortsetzt, gefördert werden. Am nördlichen Rande des Dorfkerns im Teilgebiet 3 könnte ein kleineres örtliches Versorgungszentrum entstehen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 70.860 qm.

Im Ortsteil Blankenburg empfiehlt sich eine Fortsetzung östlich des Dorfkerns im Gebiet 6 A und B, entlang des Karower Damms. Der Flächenbedarf beträgt ca. 34.880 qm.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in den Neubaugebiet durch dezentrale kleinere Einrichtungen zu ergänzen.

Eine weitere Variante der Zentrenentwicklung im Untersuchungsgebiet hängt mit der Realisierung des Umsteigebahnhofes Karower Kreuz zusammen. Dieser S-Bahnknotenpunkt würde sich als Standort für ein überörtlich bedeutendes Handels- und Dienstleistungszentrum anbieten. Die Frage, ob die Reichsbahn die Flächen zur Verfügung stellt und einer zum Teil erforderlichen und mit erheblichen Kosten verbunden Überbauung der Gleisanlagen zustimmt, müßte noch geklärt werden. Eine solche Konzeption würde einen erhebliche Entwicklungsdruck auf die umliegende Einfamilienhausgebiete auslösen. Die Trennung der Ortsteile könnte jedoch dadurch überwunden werden.

Gewerbe

Im Gegensatz zum Teilgebiet 6, in dem die Gewerbeentwicklung weit fortgeschritten ist und eine Weiterentwicklung des Gewerbes entlang des Karower Damms denkbar ist, erscheint eine großflächige Gewerbeansiedlung in den anderen Untersuchungsgebieten aufgrund der hohen Standortqualität als Wohngebiete nicht sinnvoll.

Im Bereich Karow/Blankenburg bieten sich die Flächen am Karower Kreuz alternativ zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum für andere gewerbliche Nutzungen an.

Die Ausweisung von Gewerbestandorten im Bezirk Weißensee sollte durch eine vertiefende Untersuchung bzw. im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung geklärt werden.

4. Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Im Untersuchungsgebiet Karow / Blankenburg sind durch verschiedene Investoren bereits mehrere Bauvorhaben geplant. Innerhalb der bisher unbebauten Bereiche handelt es sich dabei um drei Wohnungsbauvorhaben (Teilgebiete 1 A, 1 C und 4 B) mit 30 bis 500 Wohneinheiten und einen Verbrauchermarkt (Teilgebiet 6 A), über den allerdings nichts näheres bekannt ist. Innerhalb der bebauten Bereich sind weitere Vorhaben beabsichtigt.

Mit den Investoren der drei Wohnungsbauvorhaben bestand während der Erstellung der Potentialuntersuchung Kontakt.

Neben den Aktivitäten zu den genannten Bauvorhaben bemühen sich Investoren und Wohnungsbaugesellschaften um den Erwerb der bisher unbebauten Flächen. Dabei sind alle wesentlichen Wohnungsbaupotentialflächen betroffen. Für über die Hälfte dieser Flächen sind die Verhandlungen in der Phase des Abschlusses von Kauf- / Optionsverträgen.

Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungsplänen

Die vorliegende Untersuchung ermöglicht zwar eine grundsätzliche Beurteilung der Bauvorhaben, jedoch sind noch weitere Schritte erforderlich, um diese Vorhaben auch zu realisieren.

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht noch keine Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches. Der Aufstellungsbeschuß für einen Flächennutzungsplan ist in diesem Jahr zu erwarten.

Innerhalb der bebauten Gebiete sind zwar grundsätzlich Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zulässig, jedoch dürften sich bei größeren Vorhaben regelmäßig Schwierigkeiten mit dem Einfügen in die Umgebung ergeben.

Die zusammenhängenden, heute noch unbebauten Flächen der Potentialgebiete sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusprechen. Hier könnten ohne Bauleitplanung oder Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß § 55 BauZVO nur privilegierte Vorhaben aber keine Wohnungsbau- und sonstige Vorhaben im Sinne des Entwicklungskonzeptes genehmigt werden.

Das Fehlen des Flächennutzungsplanes bedingt die Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen oder von Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Eine Abwägung in welchen Fällen von der Möglichkeit Vorhaben- und Erschließungsplänen aufzustellen Gebrauch gemacht werden sollte und in welchen Fällen die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen muß, ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht abschließend möglich. Es erscheint zweckmäßig, für die schon bekannten Bauvorhaben mit dem Instrumentarium Vorhaben- und Erschlie-

- Bungsplan zu arbeiten. Für größere Maßnahmen mit unterschiedlichen Maßnahmenträgern empfiehlt es sich, Bebauungspläne aufzustellen.
- Wettbewerbsverfahren Insbesondere für die größeren Teilgebiete erscheint es erforderlich, zur Klärung der städtebaulichen Einbindung, Lösungen im Rahmen von Wettbewerbsverfahren zu suchen. Hieraus könnten 5 bis 7 Verfahren im gesamten Untersuchungsgebiet resultieren. Die Wettbewerbsverfahren müßten jeweils vor Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne / Bebauungspläne durchgeführt werden und würden dann die Grundlage für diese Pläne bilden.
- Technische Infrastruktur Die bisherigen Untersuchungen haben gezeigt, daß die größten Realisierungshemmnisse für Bauvorhaben im Bereich Karow / Blankenburg aber auch in den umliegenden Bereichen in der fehlenden infrastrukturellen Ausstattung zu sehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtentwässerungsanlagen. Die BWB hat deshalb im April 1991 eine erste Abwasserkonzeption vorgelegt.
- Der Neubau des Abwasserpumpwerkes Karow wird voraussichtlich nicht vor 1996 abgeschlossen sein. Bis Ende 1993 kann ein Provisorium - Einbau von Pumpen in das Einlaufbauwerk - fertig gestellt werden, das die Abwässer von maximal 22.000 - 23.000 Einwohnern bewältigen kann. Damit können schon vor der entgeltigen Fertigstellung des Abwasserpumpwerkes der überwiegende Teil der Neubauf Flächen in Karow bzw. Teile von Buch IV angeschlossen werden.
- Kernstück des Abwasserkonzeptes ist eine Verbindung zwischen dem APW Buch und dem APW Karow. Diese Trasse soll östlich, parallel zur S-Bahn im Straßenland des Hubertusdamms bis zur Leobschützer Str. verlaufen, dort die S-Bahn unterqueren und an der Krontaler und Streckfuß Straße weiterlaufen. Aus abwassertechnischen Gründen sind damit folgende Teilgebiete zuerst entsorgbar:
- Teilgebiet 2
 - Buch IV
 - Teilgebiet 3 oder Teilgebiet 4 und 1
 - Buch V
- Im Teilgebiet 2 sollte die Kanaltrasse wegen des natürlichen Gefälles am westlichen Rand liegen. Problematisch ist dabei die Durchführung durch die Brunnengalerie. Für den südlichen Teil Karows (Teilgebiet 1) sind vor einem Anschluß an das Abwassernetz konzeptionelle Überlegungen in Zusammenhang mit den Umlandgemeinden notwendig. Der Bereich Blankenburg muß in der Bebauungspriorität ebenfalls nach hinten rücken, da er nur unter höherem technischen Aufwand erschlossen werden kann (Technisches Gefälle, Überpumpwerk).

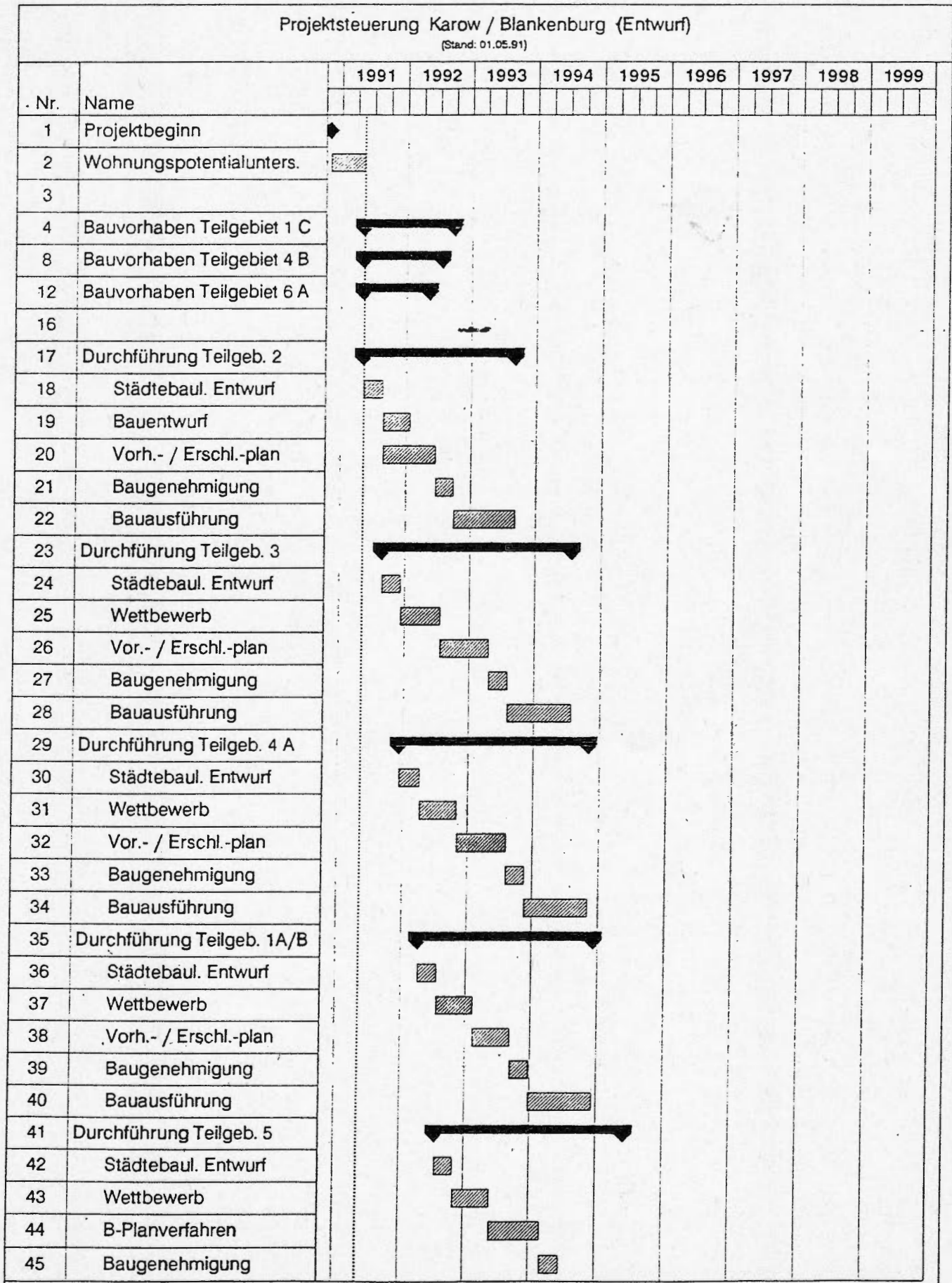
Entwicklungsträger

Bei den Erörterungen mit den wichtigsten zur Zeit im Untersuchungsgebiet tätigen Investoren und Wohnungsbaugesellschaften zeichnet sich eine grundsätzliche Bereitschaft ab, sich zur Sicherstellung einer zügigen Planung und Durchführung der anstehenden Maßnahmen eines Entwicklungsträgers zu bedienen. Hierzu müßten allerdings noch vertiefende Gespräche geführt werden.

Balken-Diagramm

Das nachfolgend dargestellte verkürzte Balken-Diagramm versucht in einem ersten Schritt die anstehenden Maßnahmen in einer Zeitfolge einzuordnen. Hierbei ist von einem Realisierungshorizont bis Ende 1996 / Anfang 1997 für die wichtigsten Maßnahmen ausgegangen.

Balken-Diagramm



Anlage 1: Begrünungsgrad der Straßenräume (Bestand)



BEGRÜNUNGSGRAD DER STRASSENRAÜME

•••••	Straßen mit überwiegend höherem, älterem Baumbestand
○•••○	Straßen mit jungem, älterem Baumbestand
△△△△	Straßen mit heterogenem / lückenhaftem Baumbestand
••••	Straßen mit einseitigem, älterem Straßenbaumbestand
••••	Straßen mit einseitigem, jungem Baumbestand



November 90

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

FEB

Anlage 2: Wasserversorgung (Bestand)

Wasserversorgung

	Hauptleitung
	Wasserwerk Buch

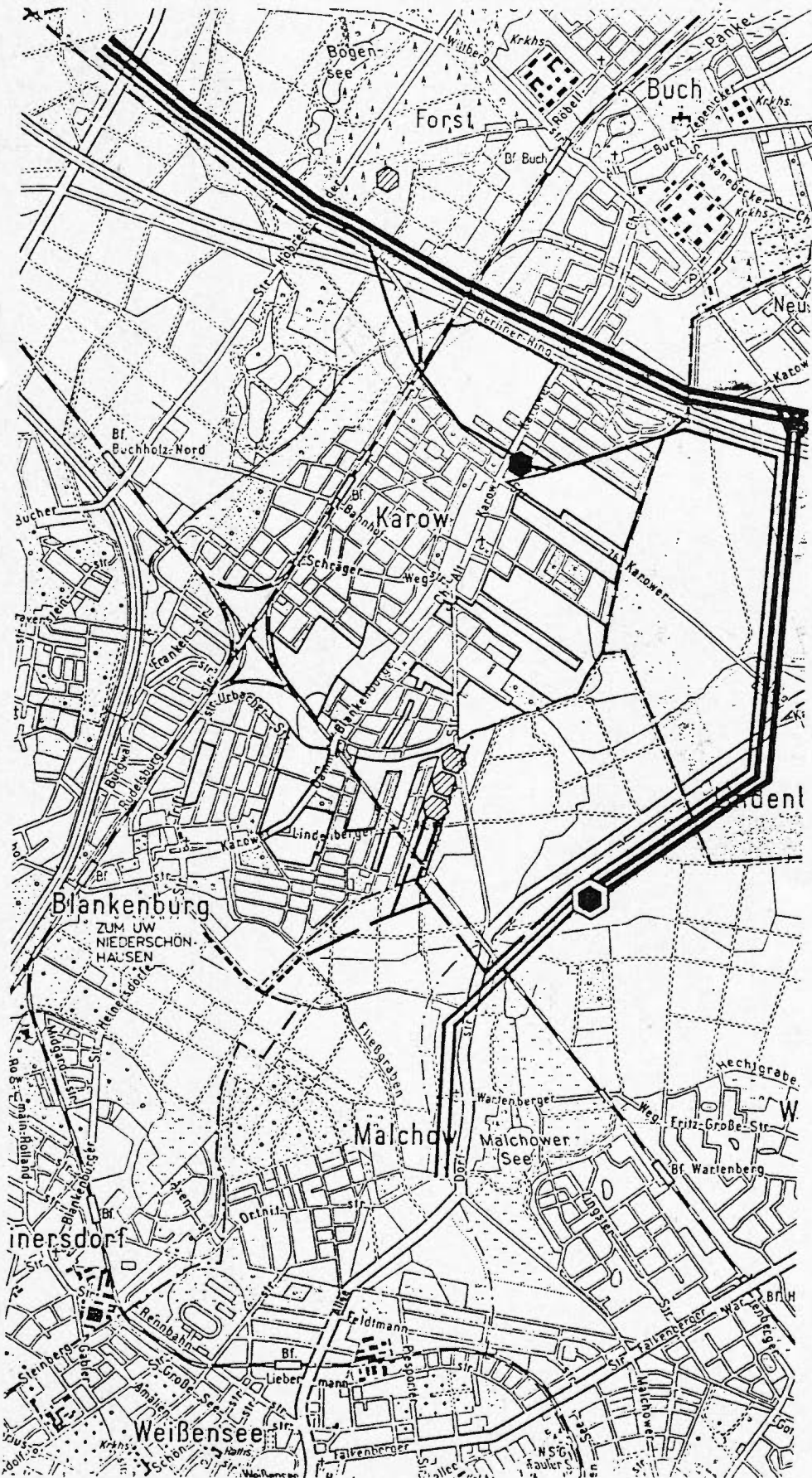


Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

EWS

Anlage 3: Elektroenergieversorgung (Bestand und Planung)



Elektroenergieversorgung

	380/220-kV-Freileitung
	110-kV-Freileitung
	110-kV-Freileitung (geplant)
	110-kV-Kabel (geplant)
	UW 380/110 kV
	Bestand UW 110/10 kV
	möglicher Standort UW 110/10 kV





Januar 91

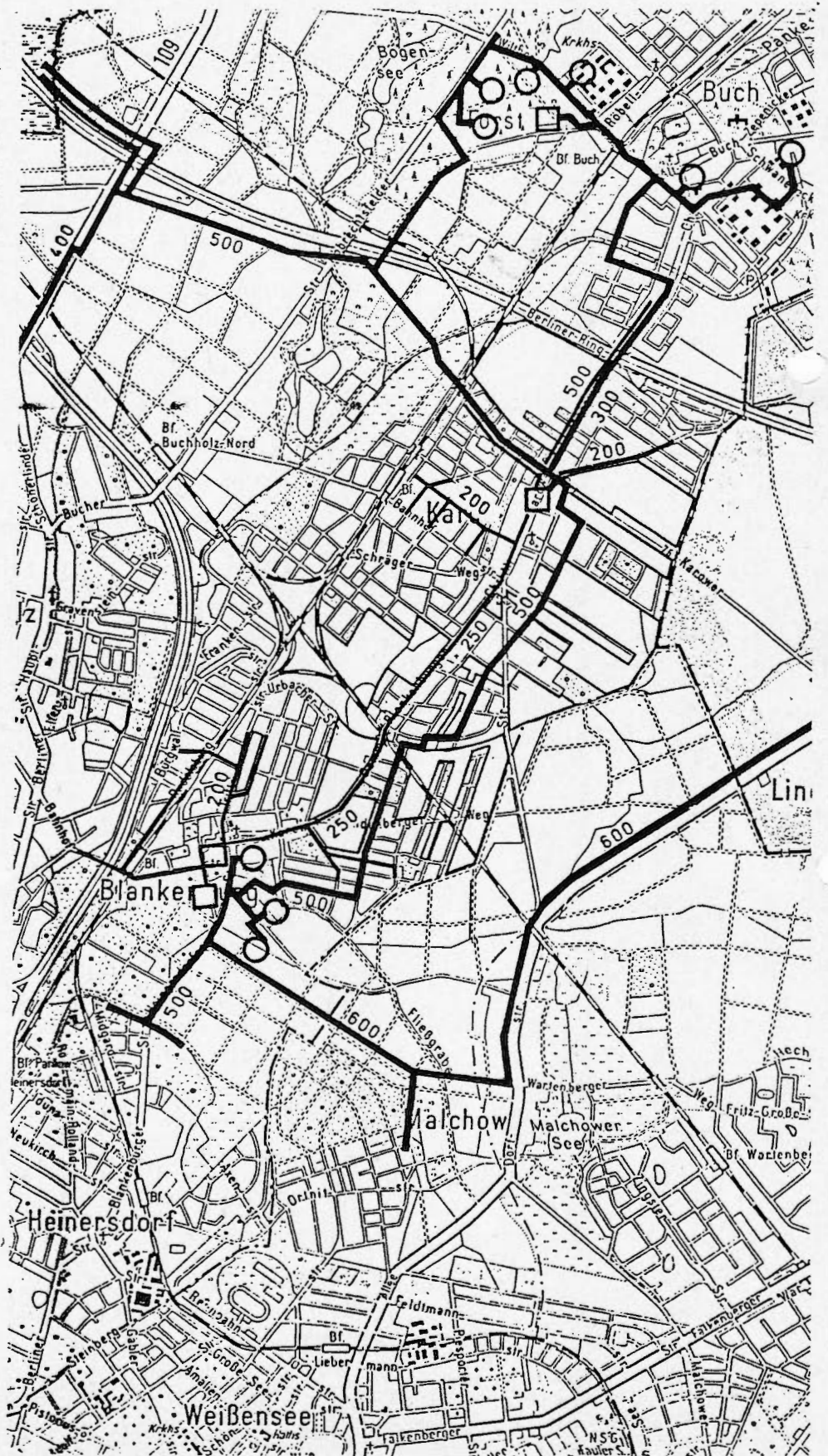
WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

EWS

Anlage 4: Gasversorgung (Bestand)

Gasversorgung

	Gashochdruckleitung
	Gasniederdruckhauptleitung
	Gasdruckreglerstation (Großabnehmer)
	Gasdruckreglerstation (Ortsregler)



Januar 91

WOHNUNGSBAUPOTENTIALE
KAROW / BLANKENBURG
BERLIN-WEISSENSEE

EWS

Anlage 5

Erläuterungen zur Ermittlung der Bedarfsparameter

Sofern Richtwerte auf denen die Bedarfsparameter basieren nicht bereits im den jeweiligen Unterkapiteln beschrieben wurden und auf eigenen Berechnungen in Bezug auf die Einwohner beruhen, werden sie im folgenden vertiefend erläutert.

Wohnfläche

Die Wohnfläche pro Einwohner ist abhängig vom Wohnungsschlüssel, der Wohnungsgröße, der Belegung und der Zielgruppe.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf dem folgenden in West-Berlin üblichen Wohnungsschlüssel:

<u>1 1/2</u>	-Zimmer-Wohnung	20%
2	-Zimmer-Wohnung	15%
<u>3</u>	-Zimmer-Wohnung	40%
4	-Zimmer-Wohnung	20%
5 u.m.	-Zimmer-Wohnung	5%

Die Wohnungsgröße ist entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus ermittelt, nach Erfüllung der Mindestanforderungen bzw. der maximalen Ausschöpfung der Förderungsbestimmungen ergibt sich eine durchschnittliche, nutzbare Wohnfläche von 67,5 bzw. 74 qm. Daraus folgt eine mittlere Bruttogeschosßfläche von 90 qm.

Bei Erstbezug kann davon ausgegangen werden, daß jeder Raum mit einer Person belegt wird. Daher ist bei dem oben genannten Wohnungsschlüssel mit durchschnittlich 2,7 Einwohner pro Wohnung zu rechnen. Erfahrungsgemäß kann zwar langfristig von einer Belegungsabnahme um 10% ausgegangen werden, aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage findet dies hier jedoch keine Berücksichtigung.

Ermittlung der Anzahl von Kindern und Jugendlichen

Für die Ermittlung der Grundschul- und Kitaplätze muß die Zahl der künftig im Neubaugebiet wohnenden Kinder im Alter von 0 - 12 Jahren geschätzt werden. Da in den Bevölkerungsstatistiken lediglich die Altersgruppe der 0 - 15jährigen angegeben ist, dient die Berechnung des Jahrgangsstärkenanteiles an der Gesamtbevölkerung als Ermittlungsgröße für die Bedarfgruppen der 0 - 9jährigen (Kita) und der 6 - 12jährigen (Grundschule).

Gemessen am Ost- und Westberliner Durchschnitt liegt die Altersstruktur in den verdichteten Ostberliner Neubaugebieten wesentlich höher, wie der folgende Vergleich zeigt¹:

Berlin (West)	0,88%
Berlin (Ost)	1,32%
Mahrzahn	1,84%
Hohenschönhausen	1,86%
Hellersdorf	2,00%

¹ Statistisches Landesamt Berlin, Region Berlin, Statistische Informationen Heft 1, Bevölkerung und Wohnungen, Stand 31.12 1989 und eigene Berechnungen.

Die Altersstruktur wird sich langfristig vermutlich an den Westberliner Durchschnitt angleichen, zunächst muß jedoch von einem Jahrgangsstärkenanteil von 1,5% ausgegangen werden, da mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen zu rechnen ist. Eine Entwicklung wie in den Ostberliner Neubaugebieten sollte jedoch vor dem Hintergrund der durch Altershomogenität entstehenden Probleme vermieden werden.

(Zu den Richtwerten vgl. Kapitel 1.7 und 3.1.)

Einzelhandel

Da die Inanspruchnahme für Flächen des Einzelhandels von den Umsatzmöglichkeiten abhängt, sind neben der Einwohnerzahl weitere Faktoren, wie

- Einkommensstruktur der Bevölkerung
- Branchenzusammensetzung
- Angebotsvielfalt
- Einzugsbereich
- Lage im Gebiet

von Bedeutung.

In diesem frühen Stadium der Planung soll als erste Einschätzung 0,5 qm pro Einwohner als Orientierungswert für Stadtrandgebiete dienen.

Zusammenstellung der
Bedarfsparameter

Flächenanspruch	qm / EW	erforderliches Grundstück ²	Anforderung an den Standort
Wohnfläche	33,3		
Erschließung ³	4,06		
Kita	1,35	2.000	im Wohngebiet integriert
Grundschule	2,38	15.000	<u>Erreichbarkeit</u> max. 1.000 m <u>Fußweg</u>
Sekundarbereich	3,51		

2 Wenn nicht anders im Textteil angegeben, sind die Werte aus: Borchard, K., Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974

3 Müller, W, 1979 und eigene Berechnung des Durchschnitts

ANHANG

öffentl. Kinderspielplatz ⁴ netto brutto	1,0 1,5	altersbedingt ca 2.000	altersbedingt durchschnittl. max. 500 m Fußweg
Jugendfreizeiteinrichtungen ⁵	0,26	20 qm / Pl.	
Sportflächen ⁶ ungedeckt gedeckt Freibad ⁷ Hallenbad	2,5 0,34 0,5-0,7 0,07	1,4-2,5 ha 2.500-3.000 2,5,3,5 ha 4.000-6.500	
Seniorenfreizeiten ⁸ Altenwohnheime	0,0065 0,5	80-100 qm 0,75-1,0 ha	an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen
Kirchliche Einrichtungen ⁹	0,6	4.000-6.000	
Grünflächen ¹⁰ wohnungsnah siedlungsnah Kleingärten Friedhof	6 7 5 3,5		
Einzelhandel	0,5		
Dienstleistung ¹¹	0,2		
Mehrzweckhalle ¹²	0,35	4.000-6.000	zentrale Lage
Polizeistation ¹¹	0,045	300-500	zentrale Lage
Post ¹¹	0,16	2.000-4.000	zentrale Lage
Bibliothek ¹¹	0,075	1.000-2.000	

- 4 STEP 2, Wohnungsbezogener Gemeinbedarf, Kinderspielplätze - Spielplatzentwicklungsplan 1989
- 5 STEP 2, Wohnungsbezogener Gemeinbedarf, Jugendfreizeiteinrichtungen 1989
- 6 STEP 1 Sport und Schulstandorte 1989. In der Regel werden Schulsportflächen mit einbezogen.
- 7 STEP 1 Sport und Schulstandorte 1989. Der Richtwert für Freibäder beträgt 0,1 qm Wasserfläche / EW. Für den Grundstücksbedarf pro Einwohner vgl. Borchard, K. 1974. Der Richtwert für Hallenbäder beträgt 0,01 qm / EW. Für die Grundstücksfläche vgl. Koordinationskreis Bäder, Richtlinien für den Bäderbau, 1982.
- 8 Borchard, K., 1974
- 9 Müller, W, 1979
- 10 Deutscher Städtetag, Konferenz der Gartenbauamtsleiter 1971
- 11 Müller, W, 1979
- 12 Borchard, K., 1974

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Stadtplan Berlin, Stand 1990, M 1:25.000



Anlage 8: Übersicht zu den einzelnen Teilgebieten

Teilgebiet	1 A/B - Karow / Blankenburger Chaussee
Lage	im Süden Karows, westlich der Blankenburger Chaussee am Upstallgraben
Größe	284.000 qm
Liegenschaft	private Eigentümer
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Blankenburger Chaussee möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	<u>Anschluß an das Provisorium 1993</u> oder an das APW Karow 1996, Klärung noch nicht abgeschlossen
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	<u>Verstärkung des UJW Karow notwendig</u>
- Gasversorgung	Anschluß an die Niederdruckhauptleitung Blankenburger Chaussee möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	<u>offene Bauweise, 2 - 4 Geschosse</u> , Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden entlang der S- und Fernbahn sowie der Blankenburger Chaussee
- Natur und Landschaft	Erhalt des Upstallgrabens, Anlage einer Grünverbindung
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	6.000 / 3
Grundschule	15.000 / 1
Sekundarbereich	30.000 / 1
Jugendfreizeiten	2.500 / 1
Öffentl. Kinderspielplätze	9.000 / 3
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	kleine Einzelhandelseinrichtung für den täglichen Bedarf
- Verkehr	Bau des Umsteigebahnhofes, allerdings nicht vor 1999
Weiteres Planungsvorgehen	Städtebaulicher Entwurf, Wettbewerb, Vorhaben- u. Erschl.- plan, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	1.715
EW	4.630

ANHANG

Teilgebiet	1 C/D/E - Karow / Blankenburger Chaussee
Lage	im Süden Karows, östlich der Blankenburger Chaussee
Größe	140.000 qm
Liegenschaft	private Eigentümer
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Blankenburger Chaussee möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	<u>Anschluß an das Provisorium Ende 1993 oder an das APW Karow Ende 1996, Klärung noch nicht abgeschlossen</u>
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	<u>Verstärkung des UW Karow notwendig</u>
- Gasversorgung	Anschluß an die Niederdruckhauptleitung Blankenburger Chaussee möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	<u>offene Bauweise, 1 C: 2 - 3 Geschosse, 1 D/E: 1 - 2 Geschosse, Einfamilien- und Reihenhausbauung, 1 E: Berücksichtigung der Lage zur freien Landschaft.</u>
- Natur und Landschaft	1 C: Anlage eines Grünzuges vom Friedhof zur Laake, 1 D: Grünvernetzung zur Laake, 1E: Lage der Fläche im geplanten Landschaftsschutzgebiet, Erhalt der Laake sowie Feuchtwiesen an der Laake als künftiges Naturschutzgebiet, Anlage einer Grünverbindung zwischen Laake und Friedhof.
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	2.000 / 1
Grundschule	15.000 / 1
Sekundarbereich	30.000 / 1
Jugendfreizeit	2.500 / 1
Öffentl. Kinderspielplätze	3.000 / 1
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	-
- Verkehr	-
Weiteres Planungsvorgehen	1 C: Städtebauliche Entwurf, Bauentwurf, Vorhaben- u. Erschließungsplan, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	390
EW	1.053

Teilgebiet	2 - Karow / Karower Chaussee
Lage Größe	im Nordwesten Karows, südlich des Berliner Ringes 499.000 / 374.200 qm ohne Trinkwasserschutzzone II
Liegenschaft	staatliches und privates Eigentum
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Karower Chaussee möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	Anschluß an das <u>Provisorium Ende 1993</u>
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	<u>Verstärkung des UW Karow notwendig</u> , Verlauf einer 110 kW Hochspannungsleitung
- Gasversorgung	Anschluß an die Hochdruckleitung Karower Chaussee möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	offene Bauweise, <u>2-4 Geschosse</u> , Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden entlang der Autobahn, der S-Bahn und der Karower Chaussee
- Natur und Landschaft	Erhalt des Rubländer Grabens, Anlage einer Grünverbindung, Brunnengalerie, Lage des Gebiets in der Trinkwasserschutzzone II und III.
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	6.000 / 3
Grundschule	15.000 / 1
Öffentl. Kinderspielplätze	12.000 / 4
Sportflächen	56.000 / 1
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	kleine Einrichtung für den täglichen Bedarf
- Verkehr	Die vom ehemaligen Magistrat geplante <u>Autobahnanbindung der Karower Chaussee</u> ist <u>vorerst</u> aufgrund der Brunnengalerie <u>nicht realisierbar</u> und steht Planungen zur Verbesserung der Situation in Buch IV entgegen.
Weiteres Planungsvorgehen	Städtebaulicher Entwurf, Bauentwurf, Vorhaben u. Erschließungsplan, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	1.895
EW	5.120

ANHANG

Teilgebiet	3 A/B - Karow / Straße 76
Lage	im Nordosten Karows an den Dorfkern angrenzend
Größe	485.000 qm
Liegenschaft	private Eigentümer
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Karower Chaussee möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	<u>Anschluß an das Provisorium Ende 1993</u>
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	Verstärkung des UW Karow notwendig, Verlauf einer 110 kW Hochspannungslitung, unmittelbare Nähe zum UW Karow (3 B)
- Gasversorgung	Anschluß an die Hochdruckleitung Karower Chaussee möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	offene Bauweise, <u>2-4 Geschosse</u> , Anpassung an die dörfliche Bebauung am Ortskern, Berücksichtigung des Übergangs zur freien Landschaft im Osten durch geringe Dichte
- Natur und Landschaft	Lage in der Trinkwasserschutzzone III, Anlage einer Grünverbindung zwischen Ortskern und den Freiflächen im Osten, Verdacht auf Altablagerung (Hausmüll) Straße 57 / Ecke Swantewitzstraße
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	12.000 / 6
Sekundarbereich	30.000 / 1
Jugendfreizeit	2.500 / 1
Öffentl. Kinderspielplätze	15.000 / 5
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	17.600 qm
- Verkehr	<u>Ortsumgehung Karow</u>
Weiteres Planungsvorgehen	Städtebaulicher Entwurf, Wettbewerb, Vorhaben- und Erschließungsplan, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	2.720
EW	7.344

Teilgebiet	4 A/B - Karow / Kleingartenanlage Karow
Lage	zentral in Karow an den Ortskern angrenzend
Größe	467.200
Liegenschaft	private Eigentümer und z.T. staatliches Eigentum
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Alt-Karow möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	<u>Anschluß an das Provisorium Ende 1993</u> oder an das APW Karow Ende 1996, Klärung noch nicht abgeschlossen
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	<u>Verstärkung des UW Karow notwendig</u>
- Gasversorgung	Anschluß an die Hochdruckleitung Straße 56 möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	offene Bauweise, <u>2-4 Geschosse</u> , Anpassung an die dörfliche Bebauung am Ortskern, Berücksichtigung des Übergangs zur freien Landschaft im Osten durch geringe Dichte
- Natur und Landschaft	Erhalt des Grabens und des Wildschutzgebietes, teilweise Lage in der Trinkwasserschutzzone III, südöstlicher Teil des Gebietes ist geplantes Landschaftsschutzgebiet, Erhalt der Laake, Grünverbindung zwischen Ortskern, Graben und Wildschutzgebiet, Erhalt des Flächennaturdenkmals Karower Teichberg, Anlage einer Grünverbindung.
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	10.000 / 5
Grundschule	15.000 / 1 (Alternativstandort)
Seniorenwohnungen	22.000 / 2 oder dezentral
Öffentl. Kinderspielplätze	15.000 / 5
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	52.800 qm
- Verkehr	<u>Ortsumgehung Karow</u>
Weiteres Planungsvorgehen	Städtebaulicher Entwurf, Wettbewerb, B-Planverfahren, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	2.450
EW	6.615

ANHANG

Teilgebiet	5 A/B/C - Blankenburg / Lindenberger Weg
Lage	im Osten Blankenburgs, beidseitig des Reichsbahnaußenringes
Größe	324.000 qm
Liegenschaft	nicht bekannt
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Straße 52 möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	Bau des APW Blankenburg erforderlich
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	Bau des UW Blankenburg auf 5C bis 1997 geplant, Standort jedoch noch nicht gesichert.
- Gasversorgung	Anschluß an die Hochdruckleitung Straße 56 möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	offene Bauweise, 2 - 3 Geschosse, Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Eisenbahntrasse
- Natur und Landschaft	Erhalt der Laake und des angrenzenden Grünlandes, 5 C: Lage des Gebietes im geplanten Landschaftsschutzgebiet, Übergang zur freien Landschaft
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	8.000 / 4
Grundschule	15.000 / 1
Öffentl. Kinderspielplätze	9.000 / 3
Sportflächen	56.800 / 1
Freibad, Hallenbad	42.700 / 1
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	-
- Verkehr	-
Weiteres Planungsvorgehen	Städtebaulicher Entwurf, Wettbewerb, B-Planverfahren, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	1.280
EW	3.460

Teilgebiet	6 A/B - Blankenburg / Karower Damm
Lage	schließt östlich an den Dorfkern an, beidseitig des Karower Damms
Größe	306.000 qm
Liegenschaft	nicht bekannt
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Karower Damm möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	Bau des APW Blankenburg erforderlich
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	Bau des UW Blankenburg auf 5C bis 1997 geplant, Standort jedoch noch nicht gesichert.
- Gasversorgung	6 A: Anschluß an die Hochdruckleitung Karower Damm möglich, 6 B: Anschluß an die Niederdruckleitung Straße 56 möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	6 B: offene Bauweise, 2 - 3 Geschosse 6 A: Gewerbeentwicklung und zentrale Versorgungseinrichtungen
- Natur und Landschaft	6 A: Erhalt des Grabens, Sicherung des Flächennaturdenkmales, Erhalt des ökologisch bedeutsamen Feuchtbereichs südlich der Laake, Anlage einer Grünverbindung zwischen Feuchtgebiet und Laake.
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Kindertagesstätten	6.000 / 3
Öffentl. Kinderspielplätze	6.000 / 2
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	35.200 qm
- Verkehr	Ortsumgehung Blankenburg
Weiteres Planungsvorgehen	6 B: Wettbewerb, 6 A/B: B-Planverfahren, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	690
EW	1.860

ANHANG

Teilgebiet	7 - Blankenburg / Triftstraße
Lage	zentral im Siedlungsgebiet nördlich des Dorfkerns
Größe	47.000 qm
Liegenschaft	vermutlich staatliches Eigentum
Technische Infrastruktur	
- Wasserversorgung	Anschluß an die Hauptleitung Priesterstraße möglich, ggf. Netzverstärkung erforderlich
- Schmutzwasser	Bau des APW Blankenburg erforderlich
- Regenwasser	gute Lage zu den Hauptsammlern, Hauptsammler jedoch überlastet
- Elektroenergie	Bau des LW Blankenburg auf 5C bis 1997 geplant, Standort jedoch noch nicht gesichert.
- Gasversorgung	Anschluß an die Niederdruckleitung Triftstraße möglich
- Fernwärme	Der Ausbau des Heiznetzes von Wartenberg Richtung Osten hängt von der Höhe der Abnahmedichte ab. Dazu sind detaillierte Untersuchungen erforderlich.
Empfehlungen	
- Siedlungsstruktur	offene Bauweise, 2-3 Geschosse
- Natur und Landschaft	-
- Soziale Infrastruktur (qm/Anzahl)	
Grundschule	15.000 / 1
Seniorenwohnungen	10.000 / 1 oder dezentral
- Zentrale Versorgungseinrichtungen	-
- Verkehr	-
Weiteres Planungsvorgehen	Wettbewerb, B-Planverfahren, Baugenehmigung, Bauausführung
WE	145
EW	390