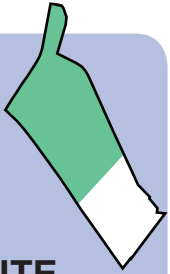




GESTALTETER FREIRAUM

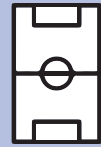


67 %
NICHT
ÜBERBAUTE
FREIFLÄCHE



18 ha
DAUERHAFT
GESICHERTE
GRÜN- UND
WALDFLÄCHEN...

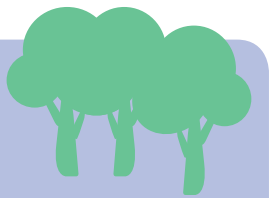
...ENTSPRECHEN
25
FUSSBALL-
FELDERN



GELÄUF
BLEIBT ALS
HERZ DES
QUARTIERS
DAUERHAFT
ERHALTEN



1,16 ha
ÖFFENTLICHE
PARKANLAGE



1 Öffentliche Parkanlage

Der historische Nordeingang der Trabrennbahn wird als grüner Stadtraum erlebbar. Die öffentliche Parkanlage verbindet Naturerhalt, Aufenthalt und neue Wegeverbindungen ins Quartier. Private Grünflächen werden öffentlich erlebbar.

2 Durchwegungen

Ein neues Wegenetz zwischen dem neuen Quartier, der Siedlung „Am Carls Garten“ sowie den südwestlich anschließenden Grün- und Waldflächen der Wuhlheide entsteht und schafft dadurch eine Durchlässigkeit des Gebietes für den nichtmotorisierten Verkehr.

3 Begrünte Innenhöfe

Durch eine U-förmige Gebäudeanordnung entstehen ruhige, begrünte Höfe und Freiflächen mit Spiel-, Aufenthalts- und Nachbarschaftsflächen sowie eine Verzahnung mit der Wuhlheide. Weiterhin verbessern begrünte Innenhöfe das Bioklima durch Verdunstung und Staubbindung.

4 Grünflächenverbund

Die Freiflächen des Quartiers bilden eine grüne Brücke zwischen Wuhlheide, Rohrlake, Nordeingang und Carls Garten – und stärken damit den Grünverbund des Berliner Südostens. Wertvolle Bestandsgrünräume bleiben erhalten und werden durch neu gestaltete Grünstrukturen bereichert.

5 Urban Gardening

Gemeinsam gärtnern – gemeinsam wachsen: Auf Gemeinschaftsflächen und in Hochbeeten können Bewohner:innen Obst, Gemüse und Kräuter anbauen. Das stärkt die Nachbarschaft, fördert Biodiversität, verbessert das Mikroklima und schafft grüne Begegnungsorte für alle Generationen.



Das wird verbindlich festgesetzt:

- Geläuf mit Innenbereich bleibt dauerhaft unbebaut
- Grünflächenverbund
- Grüne Innenhöfe zur wohnungsnahen Erholung
- Extensive Dachbegrünung
- Baumreihen in den Stellplatzanlagen
- Wegeverbindungen in die Wuhlheide und zum Carls Garten
- private Grünflächen werden öffentlich

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“

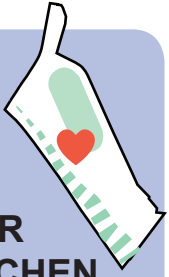




NATURSCHUTZ



SCHUTZ
VON
5,4 ha
SENSIBLER
GRÜNFLÄCHEN
& BIOTOPE



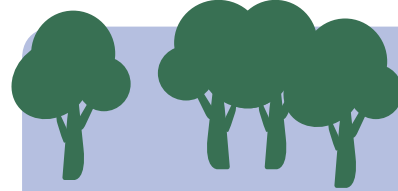
SCHUTZ
DER
ROHRLAKE
ALS TEIL DES
BIOTOP-
VERBUNDS



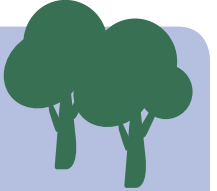
SCHUTZ VON
WERTVOLLEN
LEBENS-RÄUMEN
IM GELÄUF



SICHERUNG
BESTEHENDER
WALDFLÄCHEN



GRÖSST-
MÖGLICHER
ERHALT DER
BESTANDSBÄUME



© ALNUS

1

Rohrlake

Der Verlauf der Rohrlake bildet die westliche Grundstücksgrenze des Plangebiets. Die naturnahen Uferbereiche der Rohrlake bleiben dauerhaft erhalten und vernetzen die Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

2

Biotope und Biotopverbund

Der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände und die Entwicklung neuer Grünstrukturen stärken den Biotopverbund und fördern die biologische Vielfalt.

3

Fauna

Bestehende Lebensräume für Tiere werden weitestmöglich erhalten und durch neue Lebensstätten ergänzt. Hierzu werden zusätzliche Vegetationsstrukturen entwickelt, Nistmöglichkeiten an Gebäuden integriert sowie neue Habitatflächen unter anderem für Zauneidechsen und Schwalben geschaffen.

4

Baumbestand

Für den nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand wird ein entsprechender Ausgleich erbracht. Der zu erwartende Eingriff wird auf Grundlage des Berliner Leitfadens zur Eingriffsbilanzierung ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit möglich im Plangebiet umgesetzt werden.

5

Heldbock-Biotope

Der mehrschichtige Gehölzbestand im Bereich des Nordeingangs stellt bedeutsame Lebensräume des Heldbocks dar. Diese werden durch Festsetzungen von Grünflächen im Geltungsbereich gesichert.

!

Zielformulierung:

Geringer Eingriff in wertvolle Biotope und Ausgleich überwiegend im Plangebiet!

Das wird geschützt:

- Rohrlake: Feuchtgebiet mit Schutzpuffer
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG / § 28 NatSchG Bln
- Trockenlebensraum/Magerrasen bleiben dauerhaft erhalten
- Waldfläche
- Artenschutz: Heldbock, Zauneidechsen, Schwalben usw.

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“



Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN





DAS AREAL: GESCHICHTE & IDENTITÄT



1862

BEGINN
ARMEE-JAGD-
RENNEN

1884

ERSTES ÖFFTL.
RENNEN IN
KARLSHORST

1894

ERÖFFNUNG
GALOPP-
RENNBAHN

1945

1. NACHKRIEGS-
RENNEN, UMBAU ZUR
TRABRENNBAHN

1985

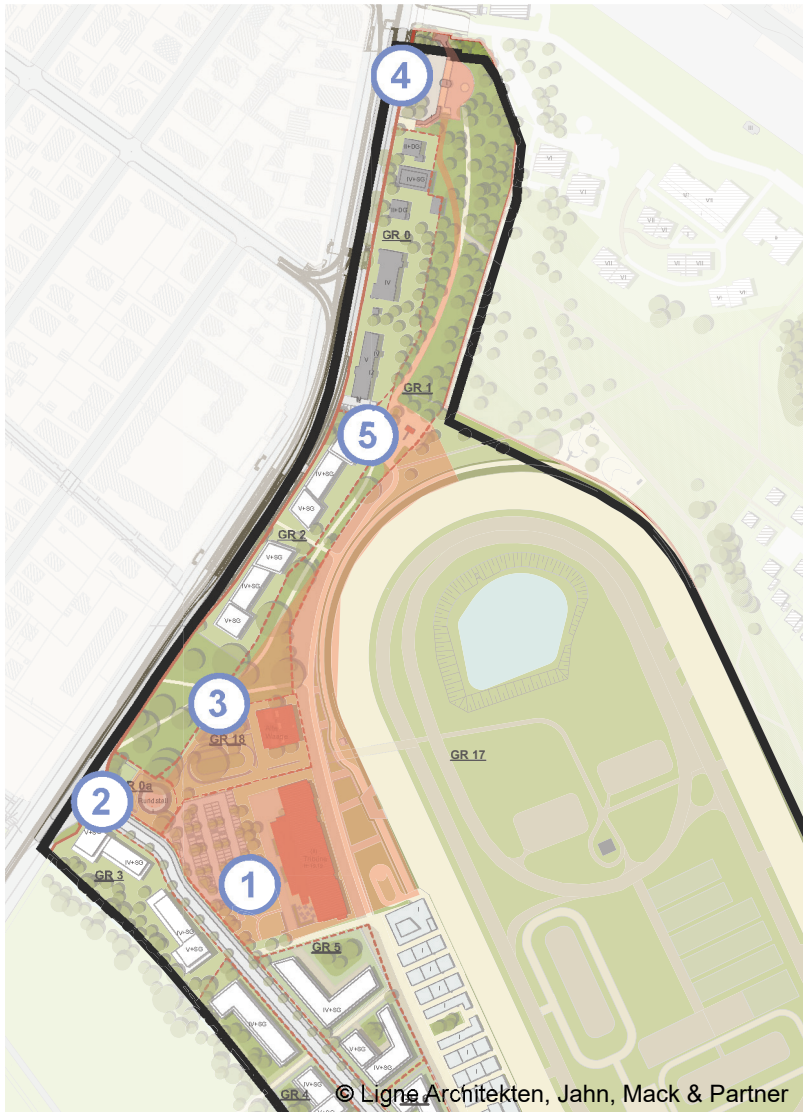
MODERNISIE-
RUNG DER
RENNBAHN

2004

TEILVERKAUF UND
NEUORDNUNG DES
GRUNDSTÜCKS

HEUTE

HISTOR. ORT
IM WANDEL



© Ligne Architekten



© Pferdesportpark
Berlin-Karlshorst e.V.



© Ligne Architekten



© Dietmar Nöske



© Ligne Architekten



© Ligne Architekten

1 Tribüne

Die 2021 sanierte Tribüne ist das Herzstück der Trabrennbahn und Zentrum des neuen Quartiers - Ort für Sport, Kultur und Begegnung. Die Quartiersentwicklung schafft die räumliche Nähe und wirtschaftliche Grundlage, um die Tribüne als belebte Adresse zu etablieren.

2 Rundstall

Der denkmalgeschützte Rundstall ist ein einzigartiges Zeugnis der Pferdesportarchitektur und prägt die bauliche Identität des Areals. Seine charakteristische Form und Funktion machen ihn zu einem besonderen Element der Standortgeschichte.

3 Alte Waage und Zielrichterturm

Das Ensemble dokumentiert die authentische Rennbahninfrastruktur. Die Quartiersentwicklung sichert den Erhalt dieser historischen Bauten und schafft einen adressbildenden Auftakt zur Anlage.

4 Nordeingang

Den nördlichen Bereich des Plangebiets bildet eine öffentliche Grünfläche, die in ihrer Ausdehnung und Funktion gesichert wird. Sie nimmt den historischen Nordeingang der Trabrennbahn auf, der als bauliches Zeugnis der Standortgeschichte erhalten bleibt und den räumlichen Auftakt zur Anlage markiert.

5 Rennreiterdenkmal

Das Rennreiterdenkmal (1925) von Willibald Fritsch musste 2007 aufwendig restauriert werden, nachdem es jahrzehntelang verfiel. Die Rettung gelang nur durch engagierte Bürger:innen und Denkmalschutz – ein Beweis, dass ohne aktive Entwicklung auch bedeutende Denkmäler verloren gehen.



Bewahren durch Gestalten:

Die Denkmäler bleiben – das ist gesichert. Aber Gebäude ohne Nutzung verfallen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage, damit die Trabrennbahn eine neue Zukunft bekommen kann: als aktiver Ort für Sport, Kultur und Freizeit. Nur durch eine Nachnutzung wird dieser historische Standort lebendig und langfristig erhalten.

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“



Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN





QUARTIERSATTRIBUTE, DURCHMISCHUNG & NUTZUNGSVIELFALT



650

NEUE WOHN-
EINHEITEN, DAVON
**30 % MIET-
PREISGEBUNDEN**



FLÄCHEN
FÜR GEWERBE,
HANDWERKER
UND DIENST-
LEISTER



RUND
4,6 ha
FLÄCHE FÜR
BREITENSORT-
CAMPUS



INKLUSIVES
PFERDESORT-
UND
REITTHERAPIE-
ZENTRUM



TRAB-
RENNBAHN
IN IHRER
FUNKTION
ERHALTEN



Variante 1

Variante 2



1

Urbane Gebiete

Der bauliche Bestand im Norden des Plangebiets wird in beiden Varianten gesichert. Variante 1 sieht im südlichen Bereich der Treskowallee eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung vor, die durch eine vielfältige Mischung aus Wohnen sowie Gewerbe und Dienstleistungen (z.B. Ärzte, Handwerk und Gastronomie) geprägt ist.

2

Wohnen

Variante 2 sieht alternativ durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang der Treskowallee eine klar wohngeprägte Nutzung vor. In beiden Varianten wird zudem im südlichen Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet in ruhigerer Adresslage gegenüber der Hauptverkehrsstraße gesichert.

3

Breitensport-Campus

Dieser Bereich bündelt ergänzende Sport- und Freizeitangebote, darunter Stallungen, Versorgungsbereiche sowie pferdebezogene Dienstleistungen. Ebenso sind ergänzend zum bezirklichen Vereins- und Wettkampfsport weitere Angebote für den Freizeitsport wie bspw. Padel, Tennis oder Bouldern geplant.

4

Trabrennbahn

Die bestehende Trabrennbahn und die damit in Verbindung stehenden denkmalgeschützten Gebäude werden neben der sportlichen Nutzung für kulturelle und soziale Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt.

5

Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum

Das 2019 errichtete Pferdesportzentrum bereichert das Gelände um eine weitere Nutzung. Menschen mit und ohne Behinderung können gemeinsam reiten, sportlich aktiv sein, tiergestützte Therapien in Anspruch nehmen und arbeiten.

§

Das wird verbindlich festgesetzt:

- Vier Sondergebiete (SO) mit entsprechenden Zweckbestimmungen
- Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) unterscheiden sich je nach Variante
- Private und öffentliche Grünflächen
- Ausschluss von Nutzungen (wie Tankstellen und Gartenbau-betriebe)

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“



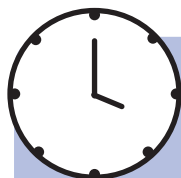
Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN





ERSCHLIESSUNG & MOBILITÄT



< 5 min
FUSSWEG
ZUR TRAM

< 10 min
FUSSWEG ZUM
S-BAHNHOF
KARLSHORST

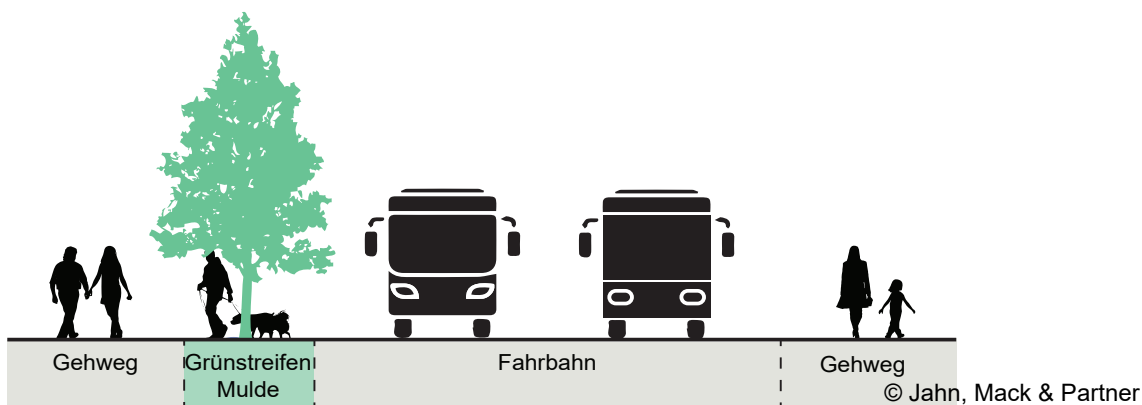
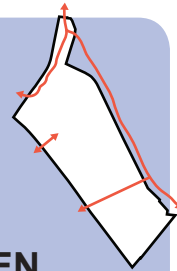


SHARING-
ANGEBOTE RUND
UM DIE UHR



ÖFFENTLICHES
PARKEN
REDUZIEREN

ÖFFENT-
LICHE
DURCH-
WEGUNGEN
FÜR ALLE



© Jahn, Mack & Partner



© Ligne Architekten, Jahn, Mack & Partner

1

Innere Erschließung

Das Quartier erschließt sich über eine zentrale Straße: Sie verbindet die neue Nachbarschaft miteinander, ermöglicht den Zugang zu Wohnungen und Gewerbe und bündelt die Zufahrten der Tiefgaragen. Es entsteht eine überschaubare, gut vernetzte Quartiersstruktur.

2

Fuß- und Radverkehr

Das Quartier gliedert sich in mehrere räumlich und funktional unterscheidbare Bereiche, die über ein Erschließungs- sowie ein Fuß- und Radwegenetz miteinander verknüpft sind. Verschiedene Grünflächen bieten eine attraktive Durchwegung.

3

Stellplätze

Sockelgaragen für Wohnen und Gewerbe ermöglichen ein autoarmes Quartier an der Oberfläche. Für Veranstaltungen der Trabrennbahn sowie für den Sportcampus gibt es zentrale Stellplatzanlagen. Mehr Grün, weniger Autos – mehr Lebensqualität.

4

ÖPNV

Gut erreichbar ohne Auto: Das Quartier profitiert von der direkten Nähe zum S-Bahnhof Karlshorst und der Tramanbindung im Bezirk. Diese etablierte ÖPNV-Infrastruktur erfüllt die Standards des Nahverkehrsplans. Zusätzliche Sharing-Angebote machen Mobilität vielfältig.

5

Sharing-Angebot

Das Quartier wird an vorhandene Sharing-Systeme angebunden. Stationsbasiertes Carsharing im Plangebiet reduziert nachweislich den privaten Pkw-Besitz. So entstehen flexible Mobilitätsalternativen rund um die Uhr – insbesondere für die „erste und letzte Meile“ zum ÖPNV.



Das Erschließungskonzept sieht vor:

Das Quartier wird nach dem Prinzip der vielfältigen Mobilität entwickelt. Statt einer Pkw-orientierten Erschließung entsteht ein integriertes System aus öffentlichen Verkehrsmitteln, Rad- und Fußverkehr sowie Sharing-Angeboten. Alle Bereiche des Quartiers sind untereinander vernetzt. Dies schafft eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier.

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“



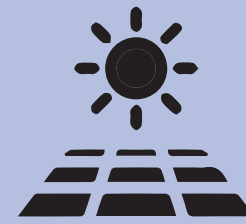
SCHWAMMSTADT, KLIMA & ENERGIEKONZEPT



NUTZUNG DES REGENWASSERS ZUR BEGRÜNUNG UND FÜR EIN BESSERES KLIMA

VERSICKERUNG DES REGENWASSERS

RENATURIERUNG UND STÄRKUNG DER ROHRLAKE



PV-ANLAGEN



DACHBEGRÜNUNG

Schwammstadt-Prinzip



Regenwasserrückhalt
Rückhalt und Speicherung von Regenwasser auf Dachflächen.



Versickerung & Speicherung
Versickerung und Speicherung von Regenwasser im Boden und in Retentionsräumen.



Verdunstung
Verdunstung von Wasser über Pflanzen und offene Wasserflächen.



Kühlung
Kühlung der Umgebung durch Verdunstung und Begrünung.



Baumversorgung
Gezielte Bewässerung der Bäume durch gespeichertes Regenwasser.



Überlauf & Ableitung
Sichere Ableitung von überschüssigem Wasser in die Rohrlake.



Mikroklima
Verbessertes Mikroklima durch Begrünung und Wasserbewirtschaftung.



© Ligne Architekten



© Ligne Architekten

1 Begrünung

Mit der Integration eines hohen Grünanteils wird, insbesondere durch verpflichtende Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen in den allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten, ein durchgrüntes Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen.

2 Regenwassermanagement

Ziel ist es, das anfallende Regenwasser zur Stärkung des Mikroklimas, zur Unterstützung der Vegetation und zur Grundwasserneubildung zu nutzen. Die Stärkung und Vernässung der Rohrlake steht im Fokus der Entwicklung.

3 Energiekonzept

Durch die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik wird ein aktiver Beitrag zur klimafreundlichen Energieerzeugung geleistet.

4 Innenhof

Regen wird zuerst auf dem Dach gespeichert und genutzt, fließt dann kontrolliert in eine Zisterne im Innenhof und versorgt dort die Grünflächen – das überschüssige Regenwasser wird gereinigt und versickert für neues Grundwasser.

5 Straße

Regenwasser von der Straße und den Gehwegen wird schnell erfasst und abgeleitet sowie gereinigt und kontrolliert versickert – u.a. auch zur Bewässerung von Straßenbäumen.



Das wird verbindlich geregelt:

- Umfangreiche Begrünung des Plangebietes
- Begrenzung der versiegelten Flächen
- Sicherstellung der Versickerung vor Ort
- Einleitung von Niederschlägen in die Rohrlake zur Renaturierung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“



Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN

