

BTC Rahmenplan

Zwischenbericht 29.03.2021

Meier-Hartmann
Gesellschaft von Architekten mbH
FRB
Freie
Planungsgruppe
Berlin GmbH

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



BTC Rahmenplan

Inhalt

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

- Empfehlungen und Ziele
- Zusammenfassung der Rahmenbedingungen
- Entwurf
- Konzeptionen Bahnsteigerschließung und Park & Ride Anlage
- Gebietsfotos

Empfehlungen und Ziele

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

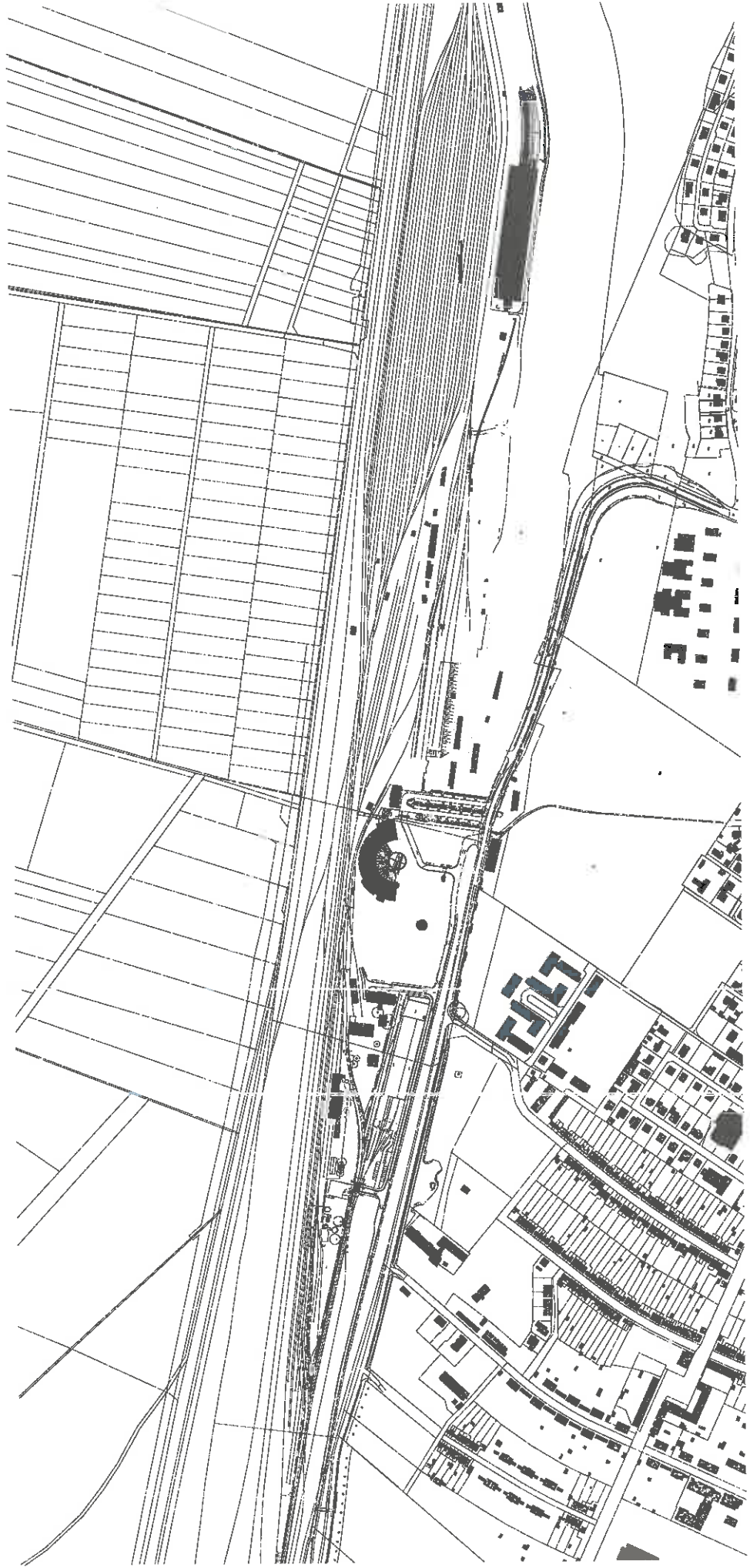
- Ziel der Rahmenplanung ist die Entwicklung eines neuen, hochwertigen gewerblich genutzten Areals auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Rangierbahnhofes Wustermark.
- Die Idee des Bahn Technologie Campus verfolgt die Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungen von Gewerbe und Dienstleistungen über Forschung, Lehr- und Ausbildung bis zu Ausstellungs-, Verkaufs- und Gastronomieflächen.
- Des Weiteren wird die jetzige Park & Ride Anlage mit einem neuen Bahnsteigvorplatz und angrenzender Flächen zu einem ansprechenden städtebaulichen Entree mit einer guten Aufenthaltsqualität entwickelt.
- Südlich angrenzend an den ehem. Kohlebansen sind neben dem neuen Parkplatzangebot weitere Flächen für großflächige gewerbliche Nutzungen entlang einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

Rahmenbedingungen



Grundplan

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Haveland



Rahmenbedingungen

Luftbild

 Betrachtungsbereich

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Rahmenbedingungen

Untersuchungsgebiet

-  Betrachtungsbereich
-  Sonstige bahngewidmete Fläche
-  Sonstige bahngewidmete Fläche (nicht teil des Untersuchungsgebietes)

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Haveland



Rahmenbedingungen

Eigentümer

	DB-Netz		WUS
	BTC		RWS
	HVLE		PIB
	RLCW		Betrachtungsbereich

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Rahmenbedingungen

Denkmäler

- Denkmäler Gebäude
- Denkmäler technische Anlagen
- Betrachtungsbereich

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

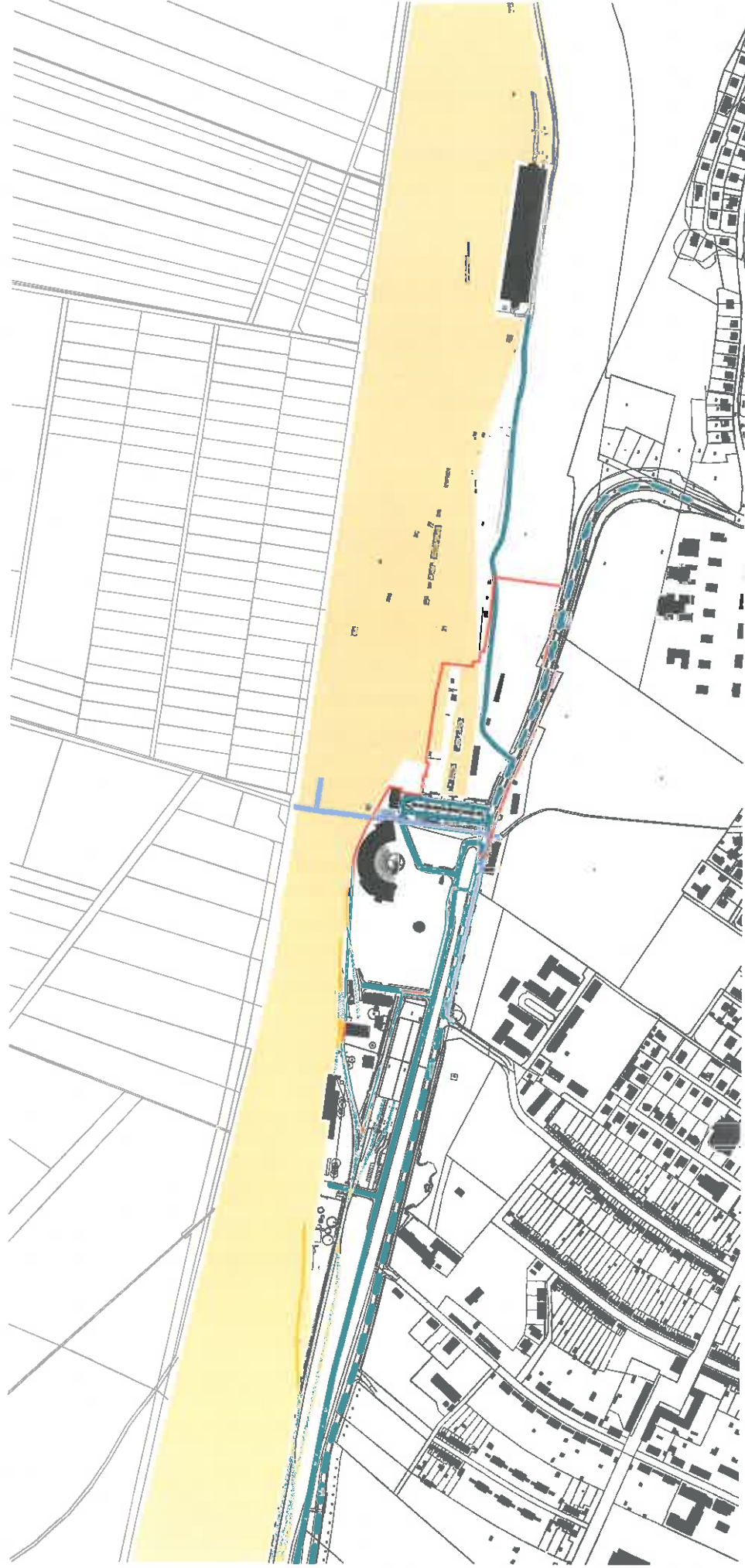


Rahmenbedingungen

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Erschließung

- Innere Erschließung
- Übergeordnete Erschließung
- Fuß- und Raderschließung
- Bahngleise
- Gleisanlagen
- Betrachtungsbereich



Rahmenbedingungen

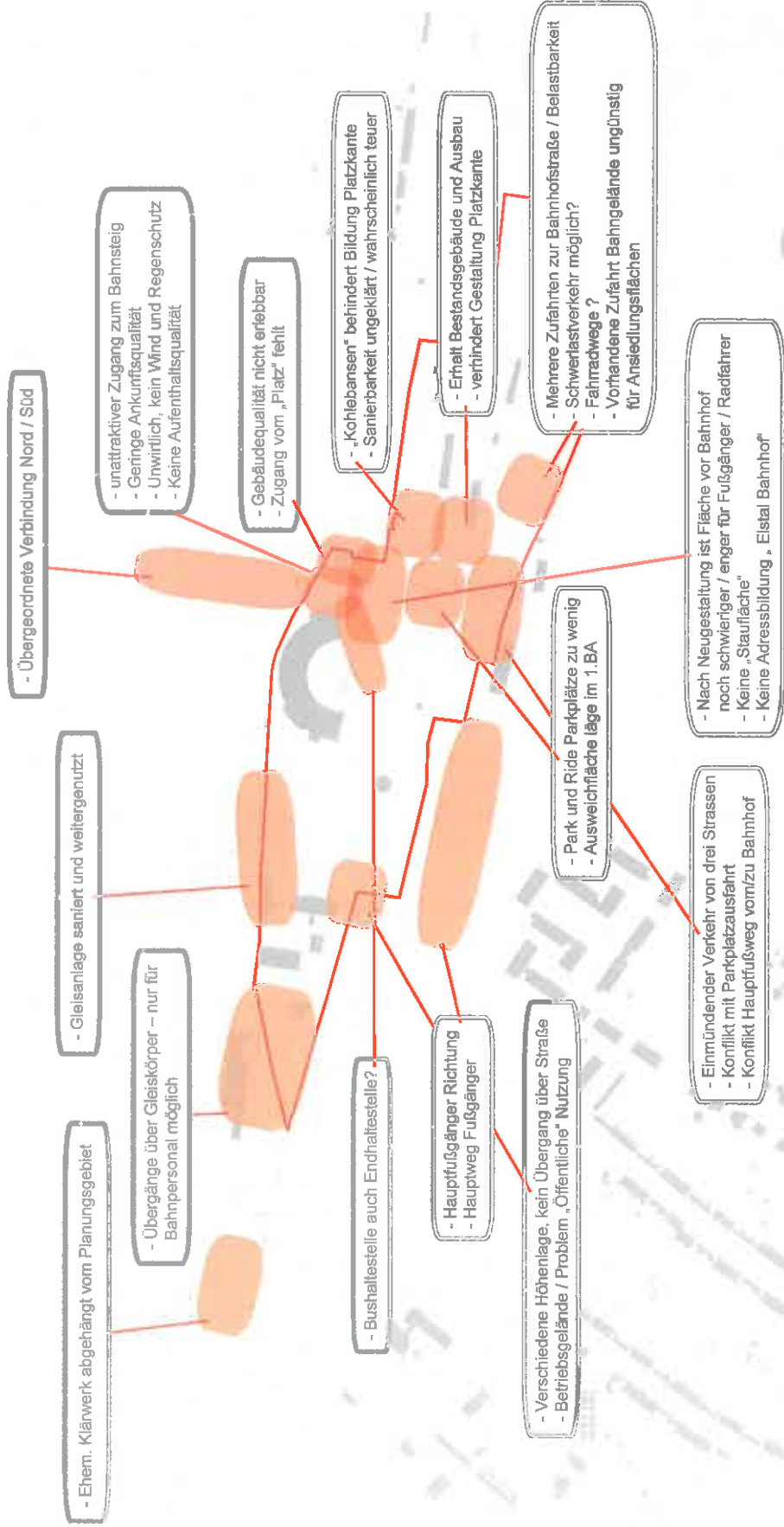
Nutzungszonierung

- Bahnutzung
- Ehemalige Bahnnutzung
- Nutzung mit Eisenbahnerfordernis
- Mobilität
- Grünraum
- Betrachtungsbereich

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



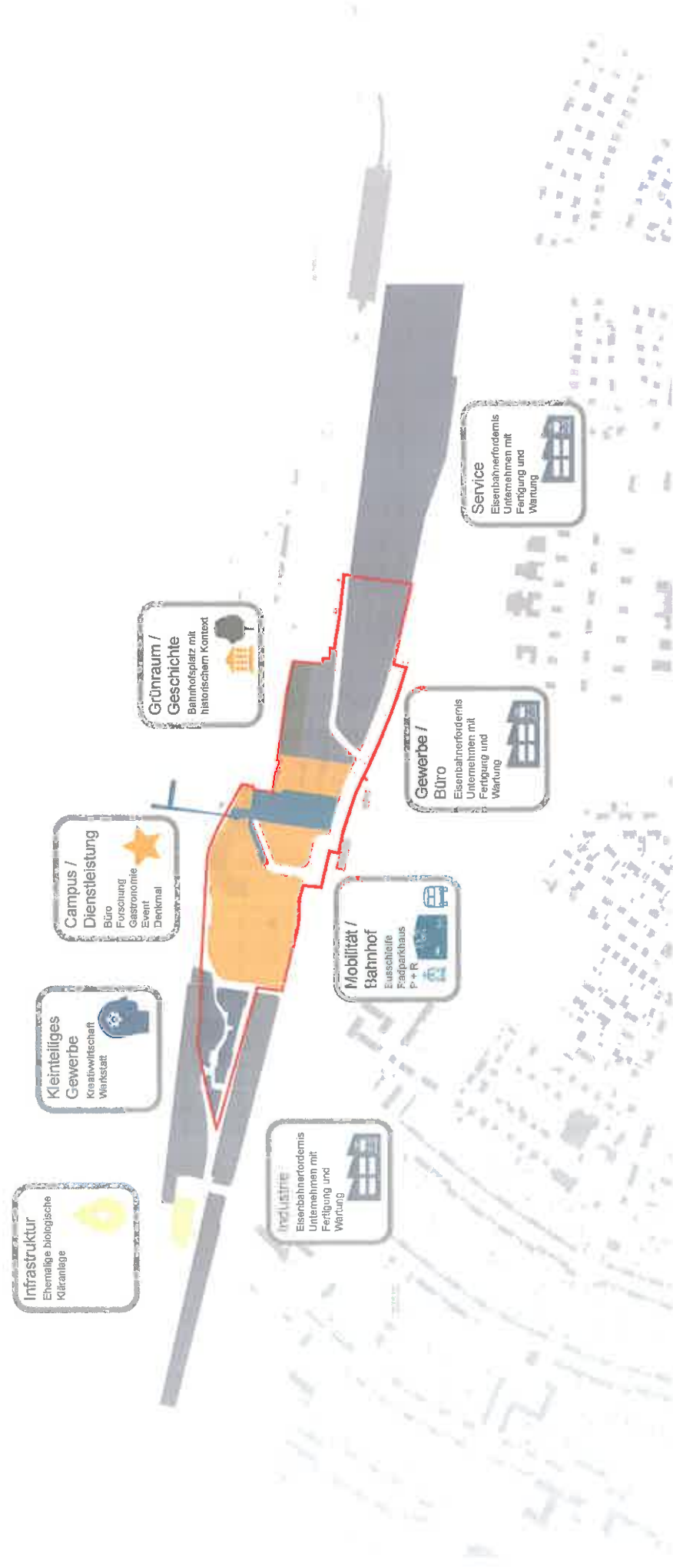
Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Rahmenbedingungen

Nutzungsvorschläge

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Haveland



Rahmenbedingungen

Zusammenhänge

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Geschichtspfad
Informationen über
Denkmäler



Geschichtsfreiraumpfad
Informationen über
Denkmäler und
Grünraum



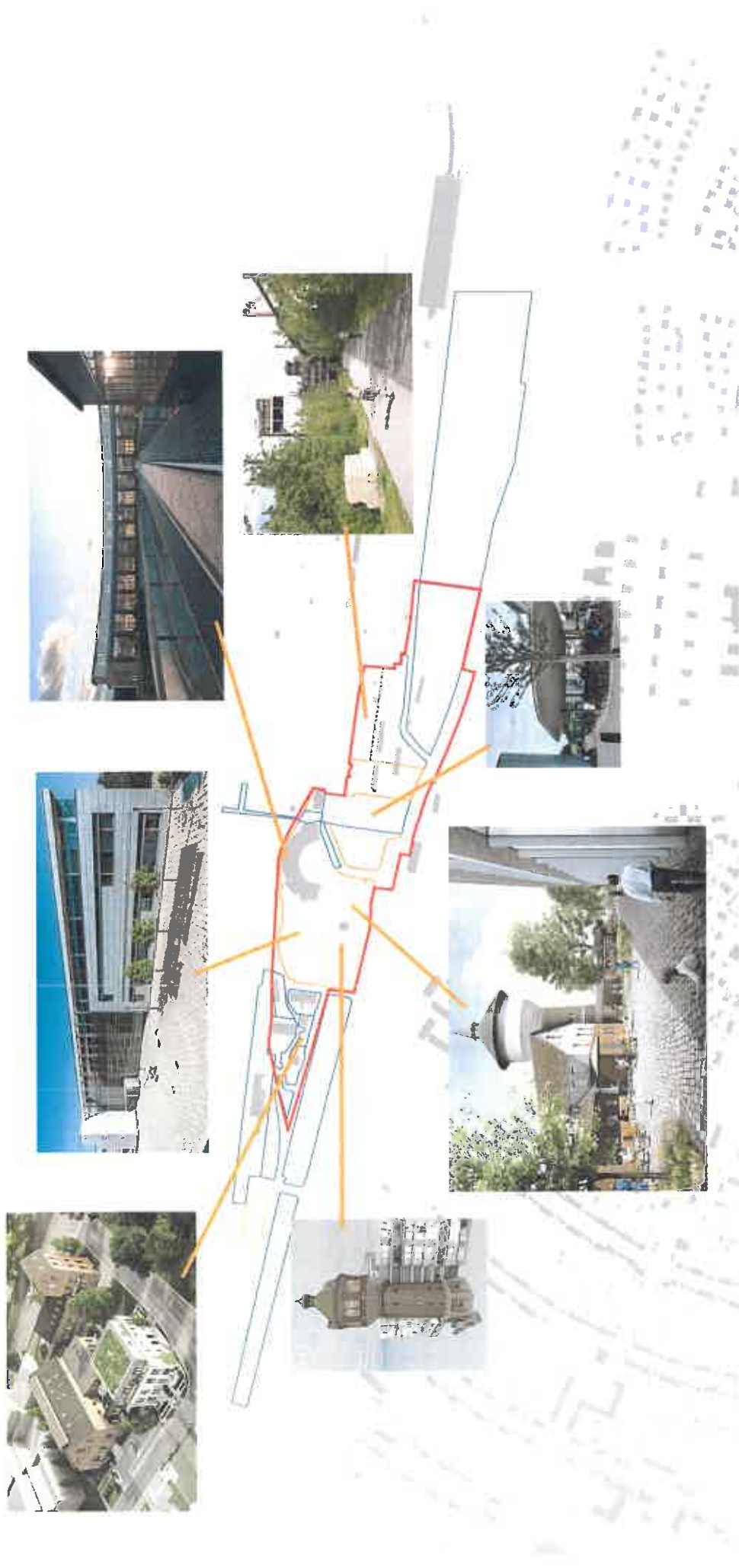
**Scharnier/
Orientierung**
Strukturierung unter
Berücksichtigung von
Gebäuden und
Funktionen

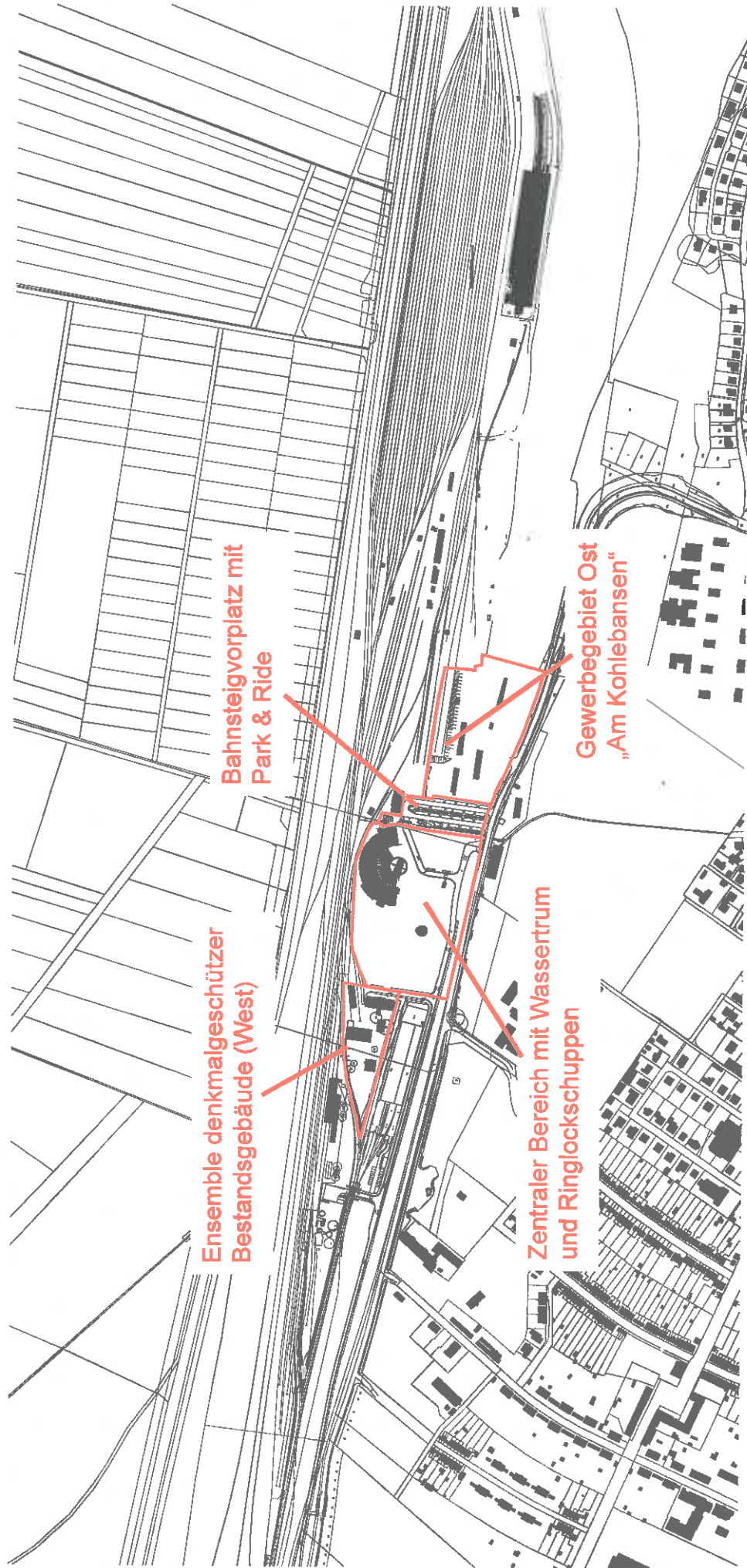


Rahmenbedingungen

Anregungen

Städtebaulicher Rahmenplan Bahn Technologie Campus Haveland



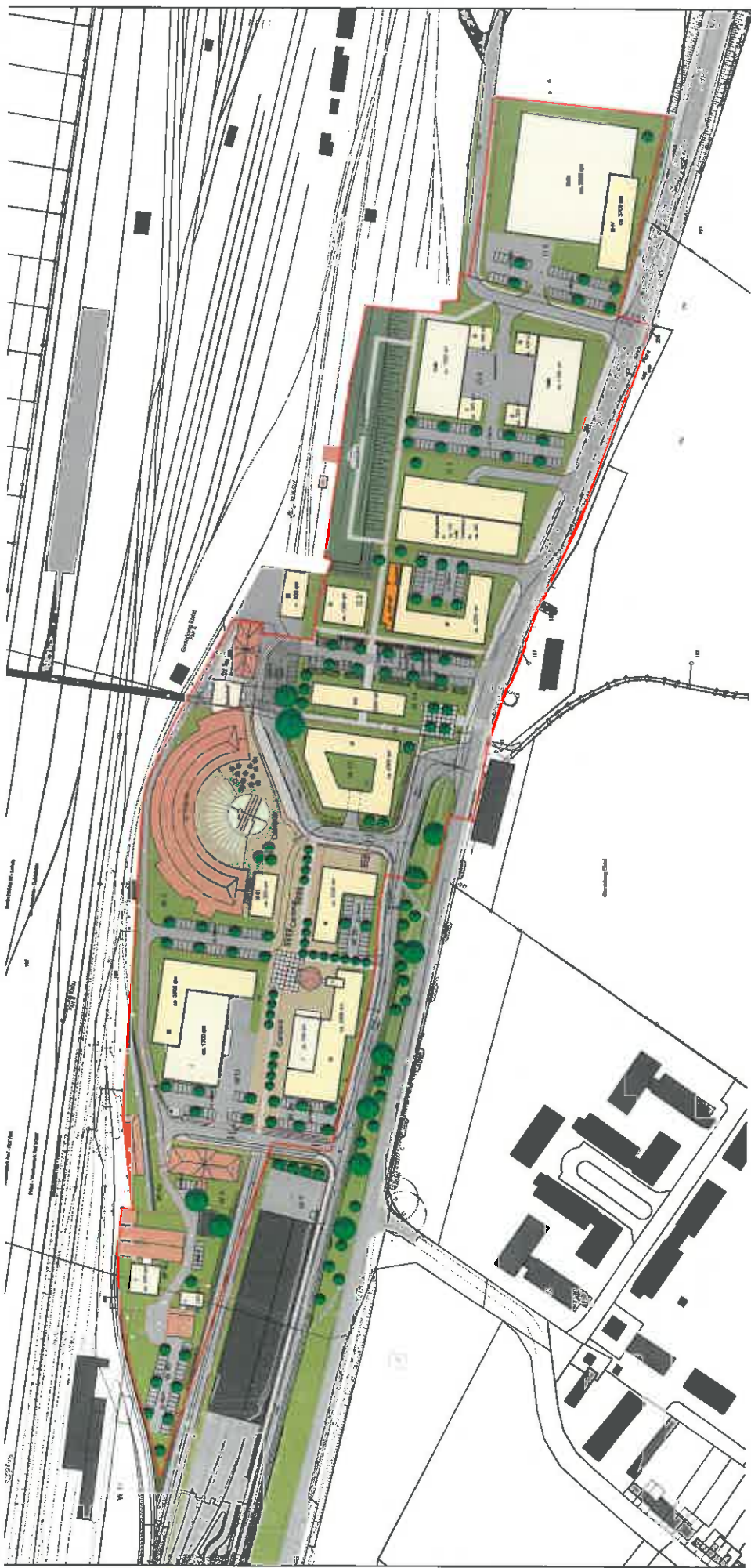


Konzept

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

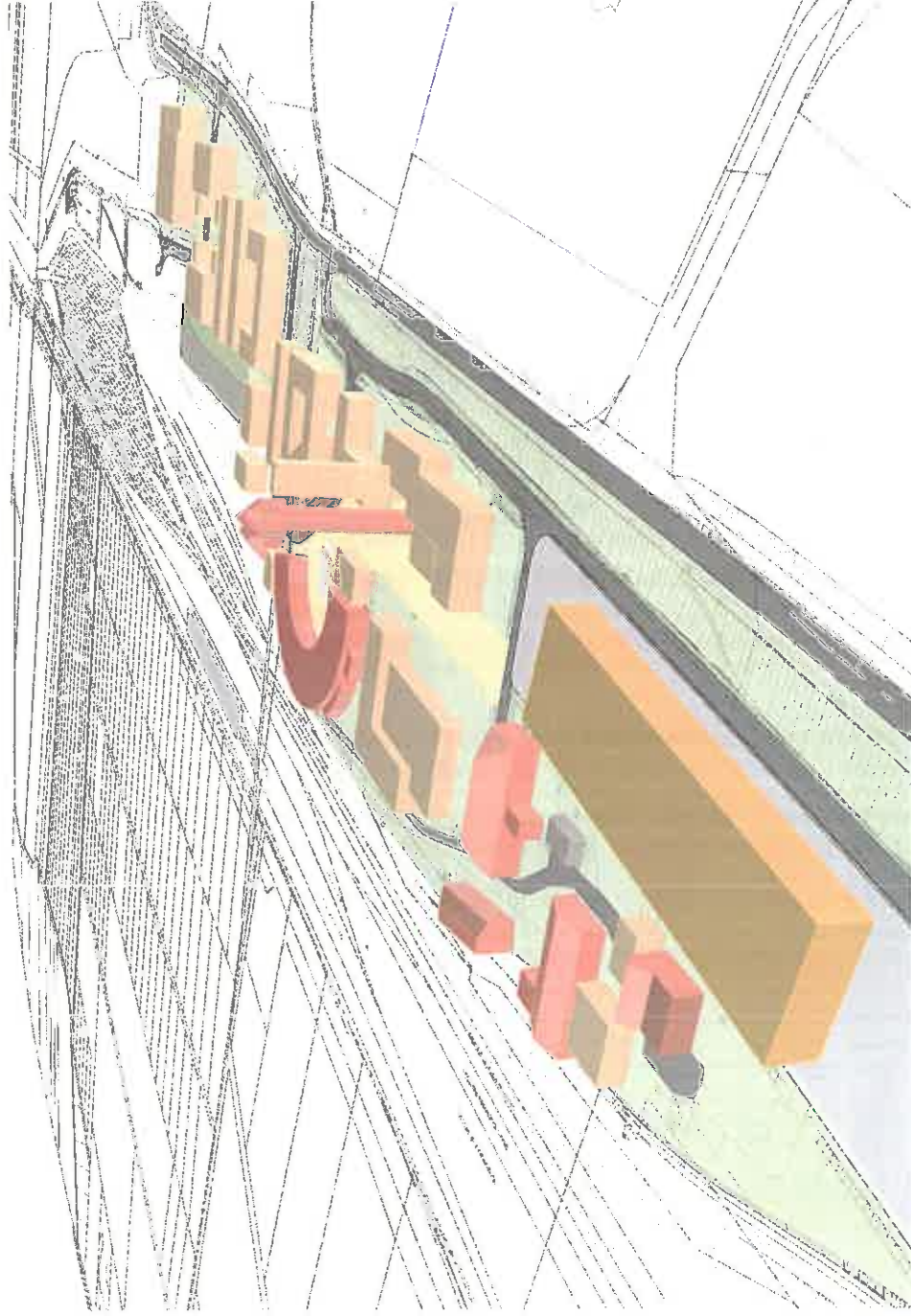
- *Ensemble der denkmalgeschützter Bestandsgebäude (West)*
Für das Ensemble der im Wesentlichen gut erhaltenen 4 ehem. Betriebsgebäude sind angemessene Nutzungsmöglichkeiten z.B. mit kleinteiligem Gewerbe oder Dienstleistungen vorgesehen, auch unter Ergänzung durch einzelne kleinteilige Neubauten. Das bestehende Gleis vor dem Werkstattgebäude wird belassen und auch bei neuer Nutzung des Gebäudes weiterverwendet. Alle Gebäude werden denkmalgerecht saniert und modernisiert.
- *Zentraler Bereich mit Wasserturm und Ringlockschuppen*
Im zentralen Bereich um den Wasserturm und den Ringlockschuppen können sowohl großflächige Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie verarbeitendes Gewerbe entstehen. Der Denkmalgeschützte Wasserturm wird untersucht im Hinblick auf eine Verwendung als Energiespeicher bzw. als kleines Pumpwasserkraftwerk.
Im Ringlockschuppen ist ein Nutzungsmix mit Büroflächen, Ausstellung, Verkauf und Freizeit angedacht, in dem seine große Gebäudetiefe ausgenutzt werden kann.
Im Umsteigeschnittpunkt zwischen Bahnsteigzugang und neuer Bushaltestelle wird der Ringlockschuppen mit Cafeteria / Restaurant ein vielfältiges Angebot erhalten können.
Der denkmalgeschützte und wieder hergestellte Außenbereich mit der Lokdrehscheibe und den zuführenden Gleisen bildet den Auftakt des zentralen Campusbereiches.
- *Bahnsteigvorplatz mit Park & Ride*
Der Bahnsteigvorplatz mit der Park & Ride Anlage wird neu gegliedert und durch Gewerbe und Infrastrukturgebäude räumlich gefasst.
- *Gewerbegebiet Ost „Am Kohlebansen“*
In dem Gewerbegebiet Ost soll neben der schrittweise entwickelten Parkpalette (siehe Ruhender Verkehr) großformatiges und verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden.
Alle Nutzungen bis auf die möglichen Gastro- und Eventnutzungen im Ringlockschuppen und dem Wasserturm stehen in Verbindung zur Eisenbahn. Die Gebäude mit büroähnlicher Nutzung haben eine durchschnittliche III Geschossigkeit. Die Fertigungshalle ähnlich der vorhandenen Neubauhalle eine max. 12 m Höhe.

**Städtebaulicher Rahmenplan
BahnTechnologie Campus Havelland**



Vorzugsvariante mit Blick aus Südwesten

Städtebaulicher Rahmenplan Bahn Technologie Campus Havelland



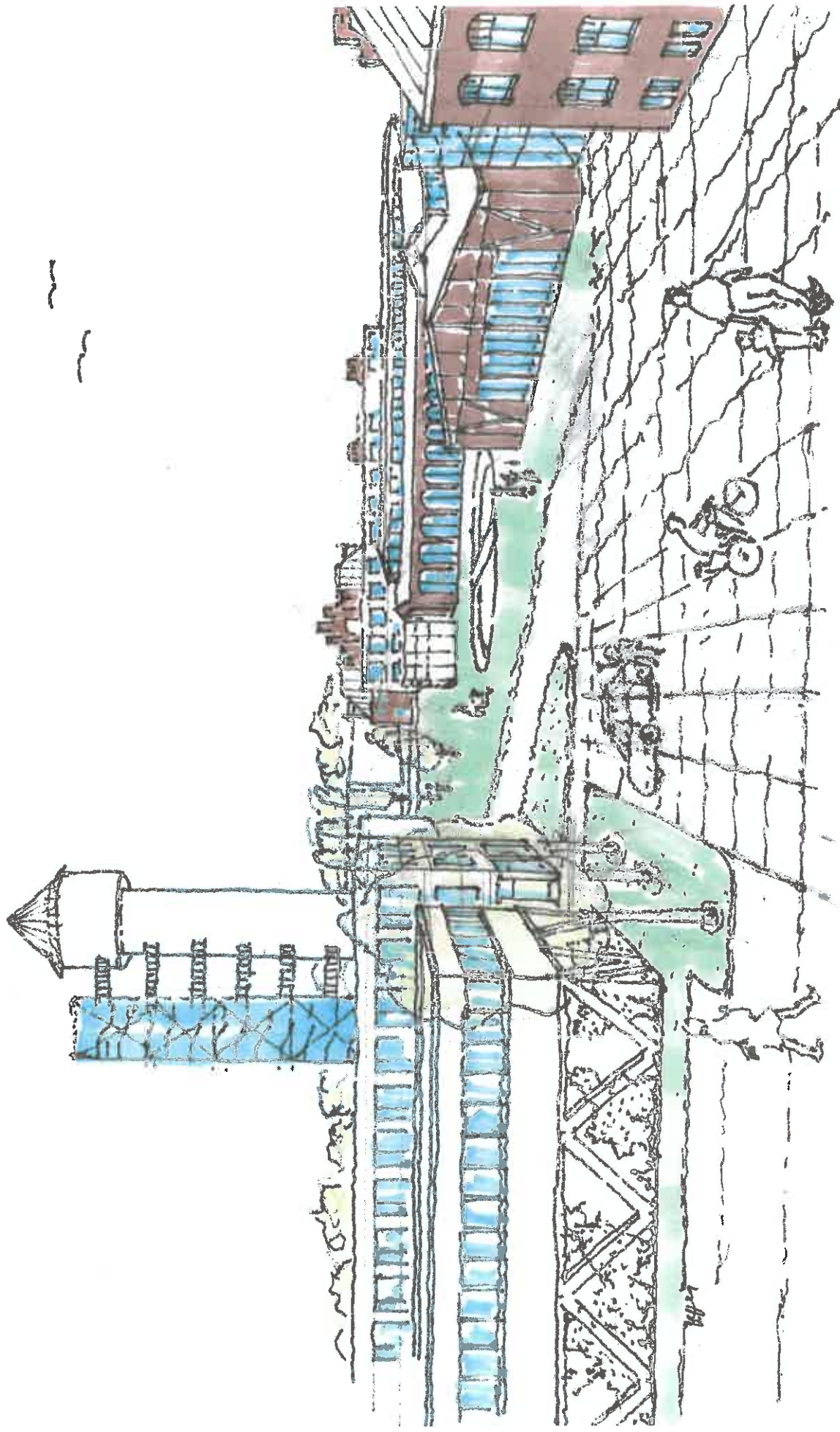
Vorzugsvariante mit Blick aus Südosten

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Entwurf

Perspektive „Stadtplatz“



Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Haveland

Kennwerte

Gebiet West (Mit denkmalgeschützten Gebäuden und zentralem Campusbereich)

bebaute Fläche ca. 13.000 qm
Geschossfläche (überwiegend Geschossbauten) ca. 30.000 qm

Gebiet Ost

bebaute Fläche ca. 9.000 qm
Geschossfläche (überwiegend Hallenbauten, ohne Parkhaus) ca. 14.000 qm

Gesamt

bebaute Fläche ca. 22.000 qm
Geschossfläche ca. 44.000 qm

Parkhaus

bebaute Fläche ca. 2.500 qm
Geschossfläche ca. 10.000 qm

Fahrradgarage etc.

bebaute Fläche ca. 800 qm
Geschossfläche ca. 2.200 qm

Konzeptionen

Mobilität | Bahnsteigerschließung | Park & Ride Anlage

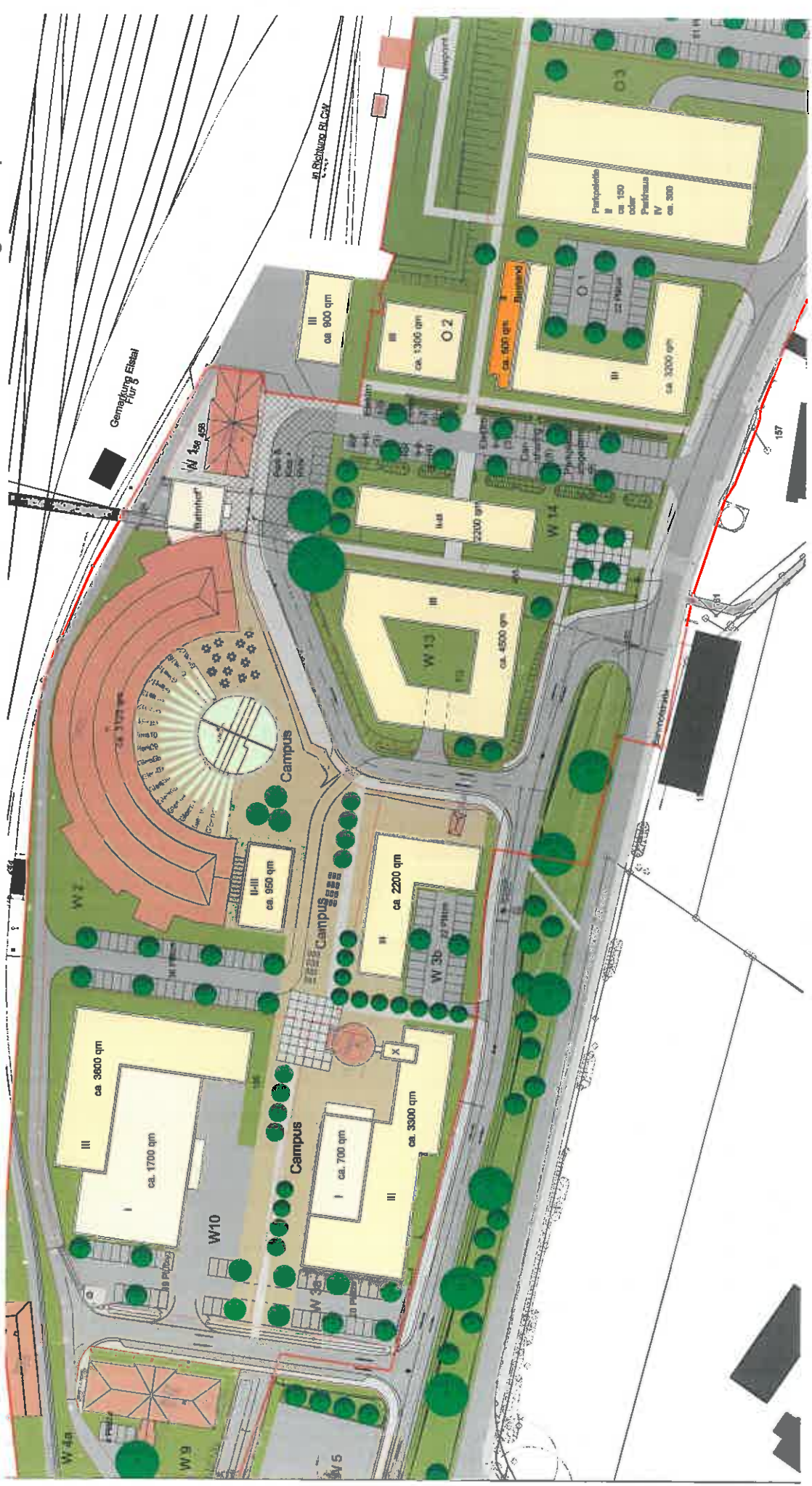
Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

- Mit Fertigstellung der internen Erschließungsstraßen im „Bauabschnitt West“ sind die Grundstücke des Entwicklungsbereichs westlich des Bahnhofplatzes verkettlich erschlossen. Einseitig geführte Gehwege können abschnittsweise auch durch den Radverkehr mit genutzt werden. Durch die Neuanlage der „Straße am Ringlokschuppen“ in Verbindung mit einer neuen Haltestelle für den ÖPNV werden die Busse im Einrichtungsverkehr (gegen den Uhrzeigersinn) über den Bahnhofplatz zur neuen Haupteinmündungsstraße geführt.
- Die Flächen des Bahnhofplatzes werden neu geordnet. Als wichtiger Baustein zukunftsorientierter Mobilitätsangebote soll die Infrastruktur für den Radverkehr ausgebaut werden. In einem neuen Baukörper kann in der Erdgeschossenebene eine Radstation mit 150 bis 200 Stellplätzen, Schließfachern, Akkuladestationen, Lastenradbereich und Werkstatt mit Fahrradverleih entstehen.
- Der Ausbau eines Mobilitätspunktes mit Carsharingplätzen und Ladestationen sowie mit Kurzzeitplätzen (Taxi, Kiss-and-Ride) und Stellplätzen für behinderte Menschen ist weiterer Bestandteil der Planung. Dazu werden die Stellplatzflächen beidseitig der verbleibenden östlichen Fahrgasse des Bahnhofplatzes entsprechend hergerichtet. Vor dem denkmalgeschützten Bahnbetriebsgebäude soll der neue Bahnhofsvorplatz entstehen. Die Ausweisung als „Shared Space“ kann die vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche an diesen Übergangsbereich zum „Bahnhof Eistal“ vereinen.
- Die Querung der Bahnhofstraße für Fußgänger und Radfahrer wird von der Einmündung der neuen Haupteinmündungsstraße abgerückt. Ein Fußgängerüberweg als „Zebrastreifen“ oder mit „Anforderungssampel“ kann einen sicheren Übergang für Fußgänger sowie Rollstuhl- und Radfahrer gewährleisten. Der nördlich angrenzende „Grüne“ Platz bilden den Auftakt des „Bahntechnologie Campus Havelland“.
- Neben den Geh- und Radwegen an Erschließungsstraßen ist das dargestellte eigenständige Fuß- und Radwegenetz wichtiger Bestandteil des neuen Quartiers. Die Durchwegung des Gesamtareals über das Campusgelände zwischen Kohlebansen im Osten und ehem. Verwaltungsgebäude im Westen bis zum ehem. Klärwerk verbindet die historischen Orte des „Wustemark Rangierbahnhof“. Das Bahnbetriebsgebäude am Bahnhofsvorplatz, der Ringlokschuppen mit öffentlichen Einrichtungen und Haltestellen des ÖPNV sowie der Wasserturm mit Vorplatz prägen als Baudenkmale den „Geschichtspfad“. Der Kohlebansen mit Aussichtspunkt bietet eine herrlichen Rundblick über den alten Rangierbahnhof und den neuen Campus.
- Aufgrund der definierten Planungsanforderungen, den Stellplatzbestand mit insgesamt 165 nutzbaren Plätzen zu erhalten, werden neben den 55 Sonderparkplätzen an der Vorfahrt zum Bahnhofsvorplatz weitere Parkplätze für mind. 110 Kfz notwendig. Dieser Bedarf wird auf einer Fläche im „Entwicklungsbereich Ost“ angeordnet, die in einer mittleren Entfernung von ca. 200 m zum neuen „Bahnhofsgebäude“ liegt. Das Grundstück ist so dimensioniert, dass ebenerdig auf einer temporären Schotterfläche ca. 110 Stellplätze angeordnet werden können. Eine Parkpalette bietet am Standort auf zwei Ebenen Platz für ca. 150 Kfz. Als Parkhaus mit vier Geschossen können bis zu 300 Kfz abgestellt werden.
- Nach Stellplatzsatzung notwendige Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken errichtet. Die Rahmenplanung zeigt beispielhaft eine ebenerdige Zuordnung in den Außenanlagen. Bei Bedarf können daneben Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb eines Parkhauses ist ggf. auch dort ein privater Stellplatznachweis denkbar.

Konzeptionen

Ausschnitt Park & Ride und Campus

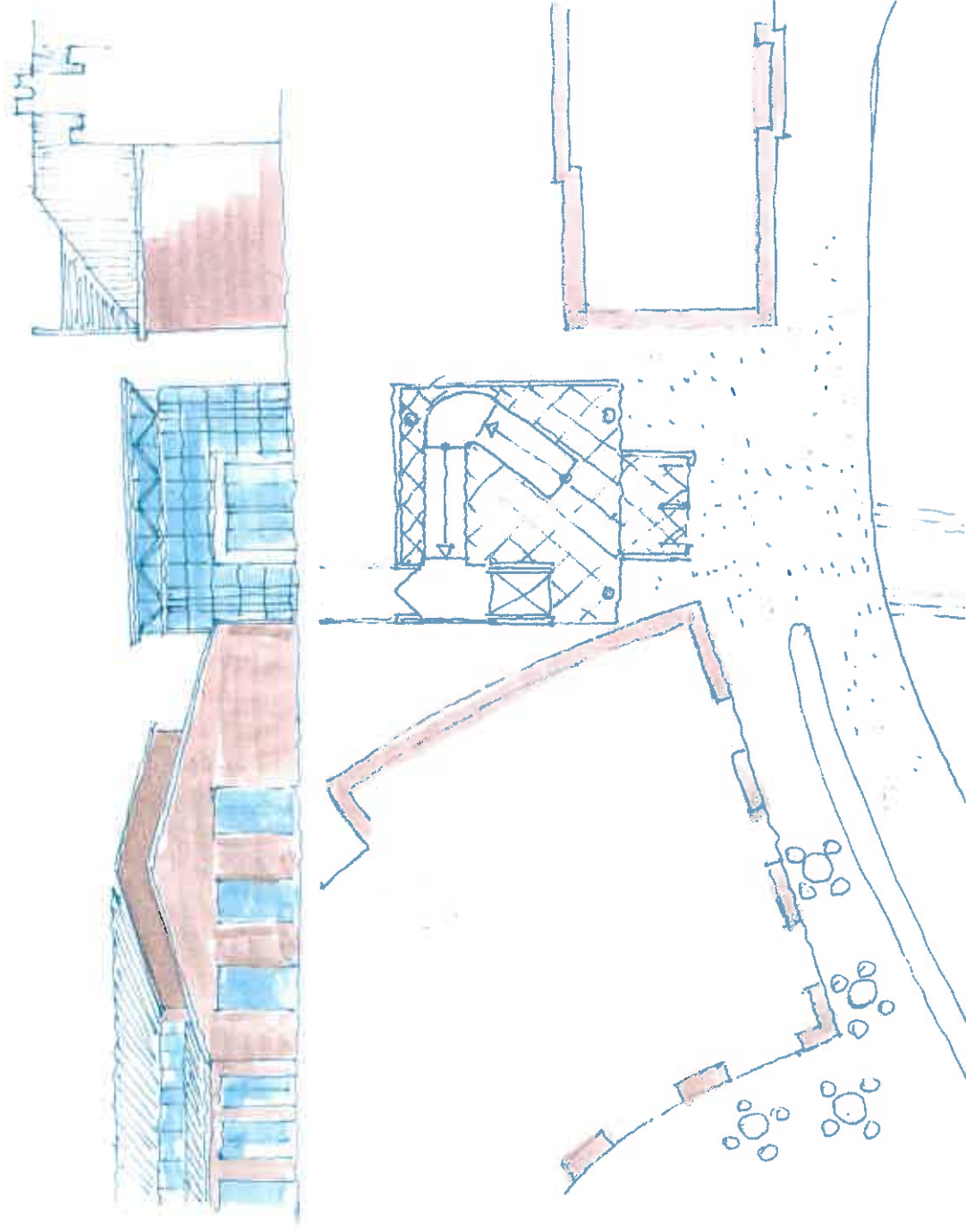
Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Konzeptionen

Skizze Bahnhofszugang | Variante 1

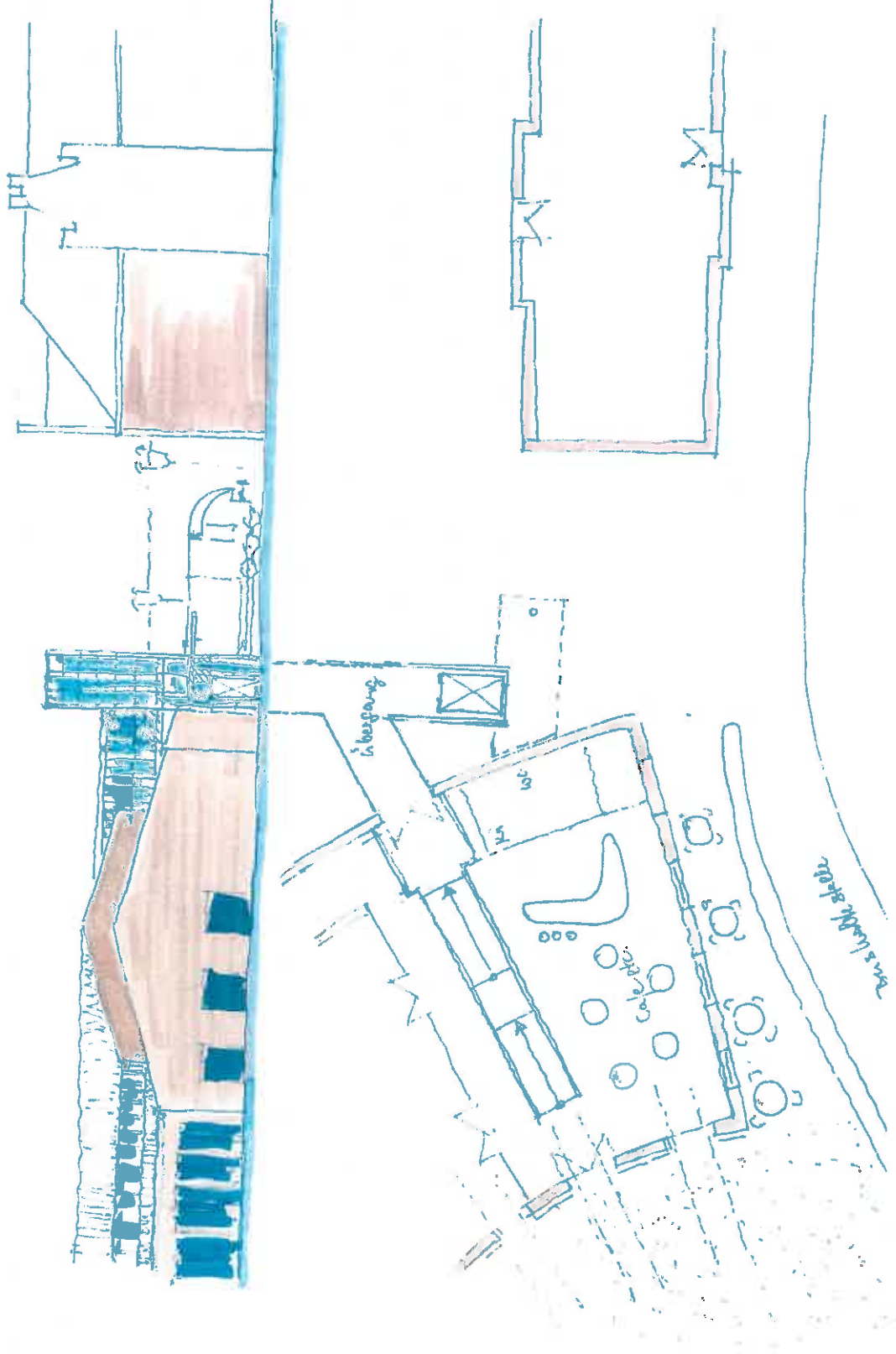
Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Konzeptionen

Skizze Bahnhofszugang | Variante 2

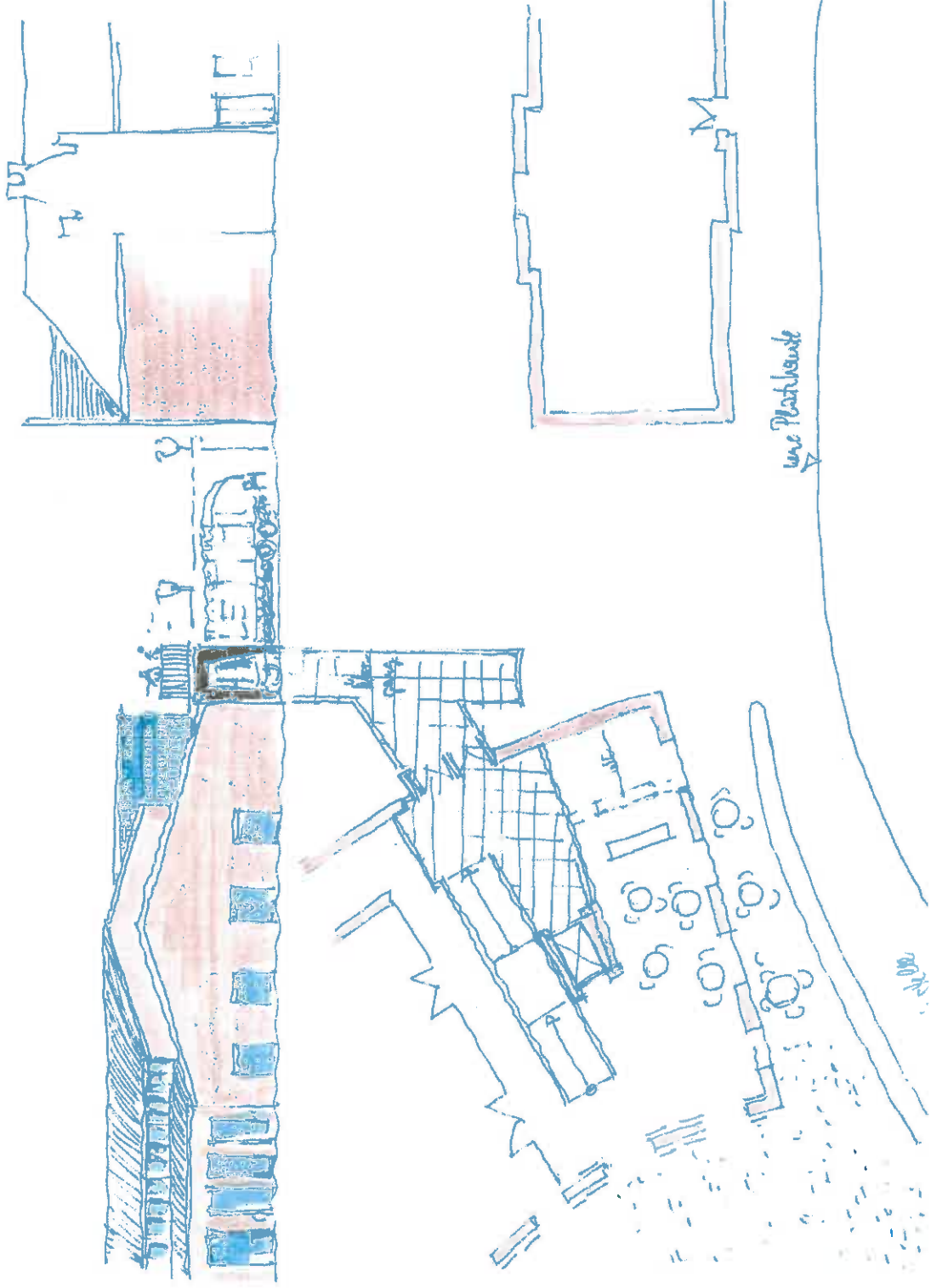
Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Haveland



Konzeptionen

Skizze Bahnhofszugang | Variante 3

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland



Fotos

Bestandsfotos:

Bereich A



Werkstatt.
W4a - West



Starkstrommeisterei.
W4c - Innen



Verwaltungsgebäude. W9 - West



Starkstrommeisterei. W4c - Süd



Starkstrommeisterei. W4c - West



Kantine. W4b - Ost



M 1 : 5.000



W5 - zentraler Weg

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

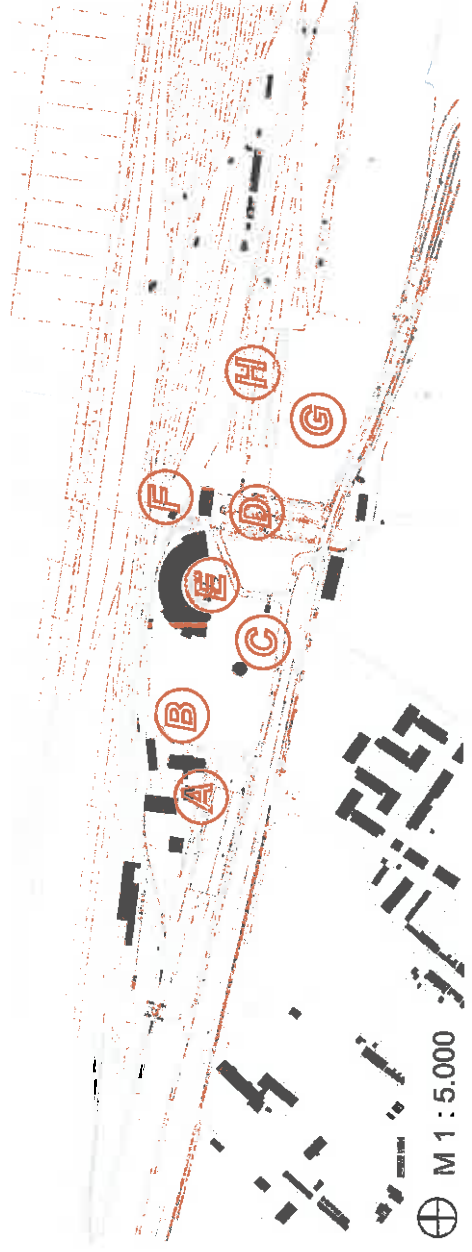
Bereich B



Werkstatt. W4a - Süd-Ost



Verwaltungsgebäude. W9 - Ost



⊕ M 1 : 5.000



Verwaltungsgebäude (l.) und Werkstatt (r.). W9 und W4a

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

Bereich C



Wasserturm von außen und von innen



Wasserturm



⊕ M 1 : 5.000

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

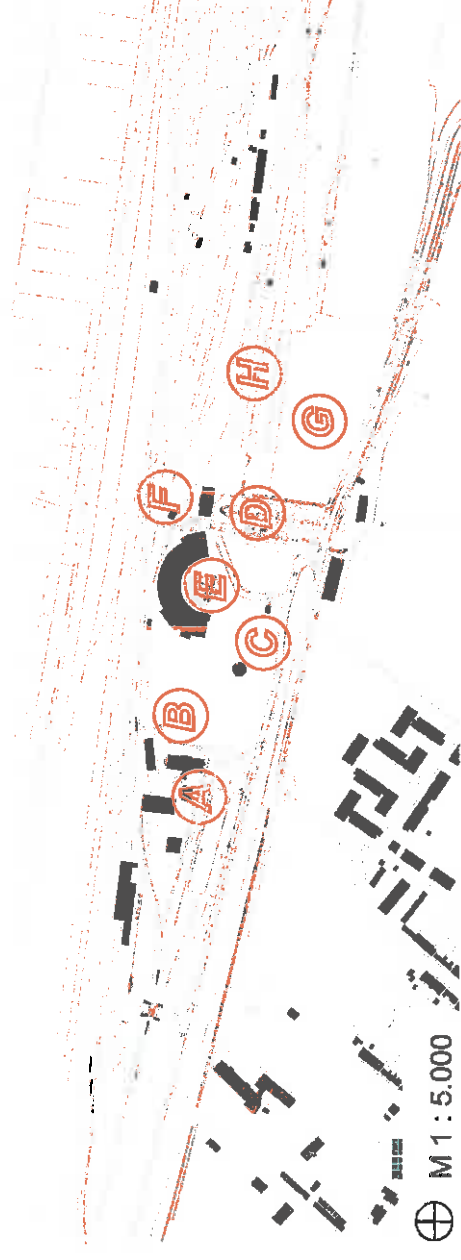
Bereich D



Blick auf Bahnsteig und Stationsgebäude



Blick auf Wasserturm



⊕ M 1 : 5.000



Bushaltestelle und Parkplatz

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

Bereich E



Ringlokschuppen



Ringlokschuppen



W2 und W1: Ringlokschuppen und Stationsgebäude

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

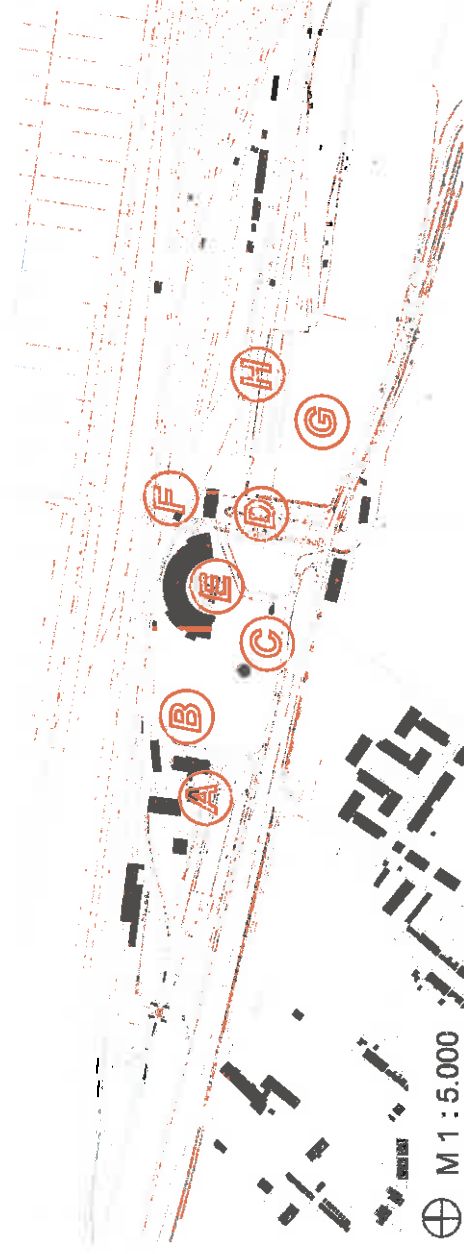
Bereich F



Zugang Bahn und Aufzug



Bahnsteig - Nord



⊕ M 1 : 5.000



W2 - Nord

Fotos

Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

Bereich G



Fotos



Städtebaulicher Rahmenplan BahnTechnologie Campus Havelland

Bestandsfotos:

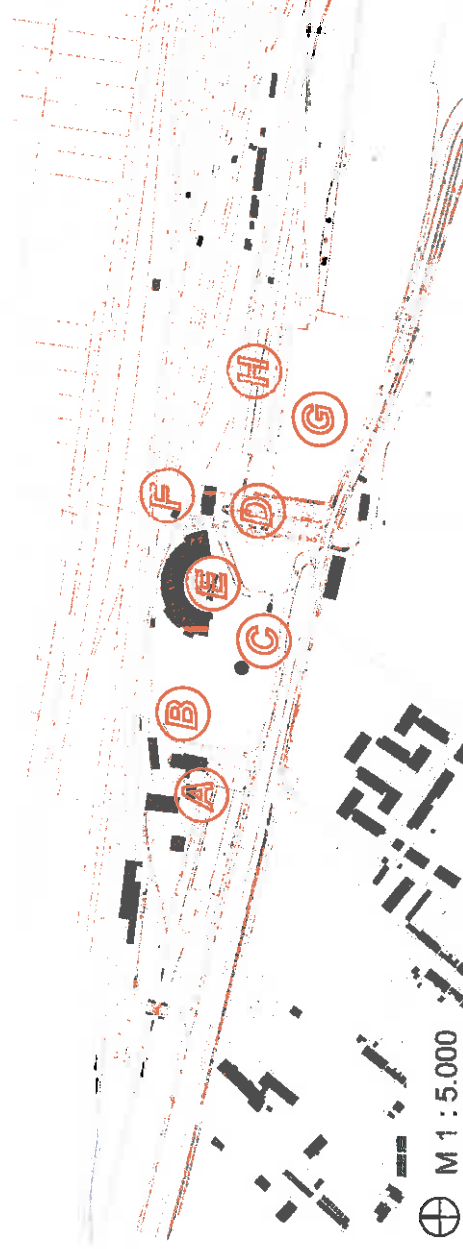
Bereich H



Kohlebansen von oben



Kohlebansen - West



Kohlebansen

BTC Rahmenplan

Zwischenbericht 29.03.2021

Meier-Hartmann
Gesellschaft von Architekten mbH

HPB

Freie
Planungsgruppe
Berlin GmbH

Städtebaulicher Rahmenplan
BahnTechnologie Campus Havelland



