

16 - Stadtgut Hellersdorf

Marzahn-Hellersdorf – Hellersdorf-Nord

Flächengröße

ca. 30 ha

Eigentumsverhältnisse

größtenteils GESOBAU AG (landeseigen), Land Berlin, Privateigentümer

Anzahl Wohneinheiten

ca. 1.500

Baubeginn

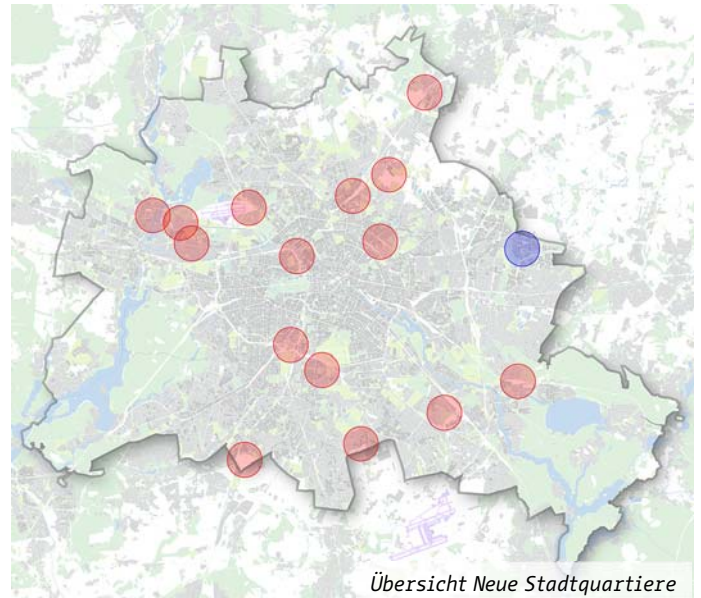
2020

Flächennutzungsplan

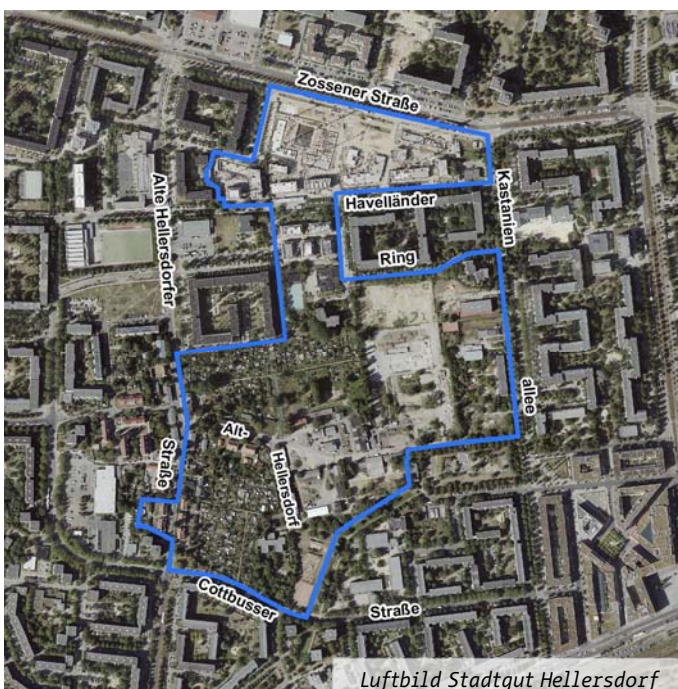
Wohnbaufläche W2, Gemischte Baufläche M2, Grünfläche

Bebauungsplanverfahren

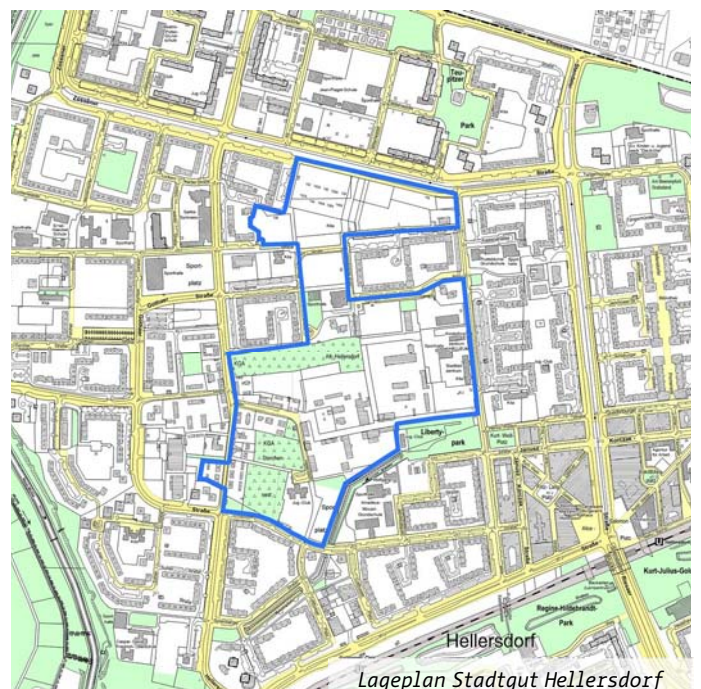
10-44 und 10-45 / Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Übersicht Neue Stadtquartiere



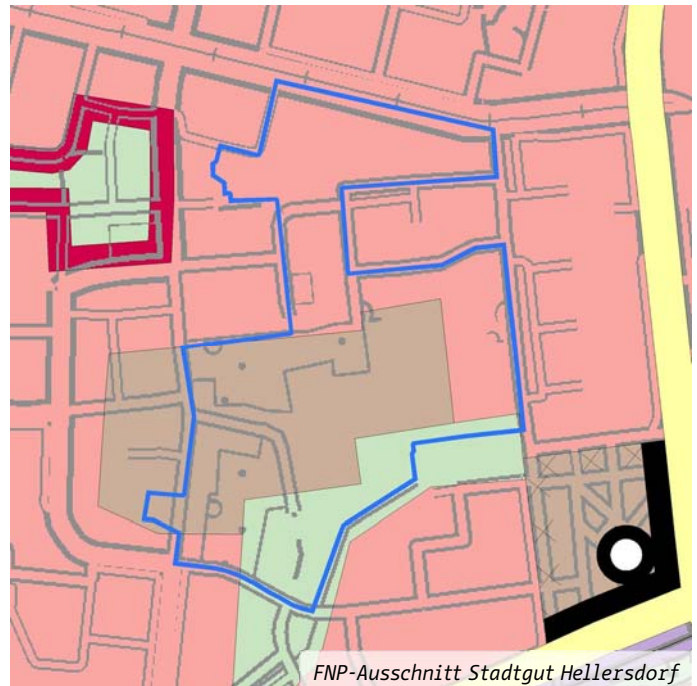
Luftbild Stadtgut Hellersdorf



Lageplan Stadtgut Hellersdorf

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Areal des ehemaligen Rieselfeldgutes liegt im Norden des Bezirks Marzahn-Hellersdorf im Stadtteil Hellersdorf-Nord, unmittelbar nordwestlich des Zentrums „Helle Mitte“. In den 1980er Jahren wurde die Gutsanlage zusammen mit der Siedlung Alt Hellersdorf durch die Großsiedlung mit rund 44.000 Wohnungen vollständig mit mehrgeschossigen Gebäuden umbaut und geriet in eine inselartige Lage. Bislang wurde zwischen umgebender Siedlung und Gut weder konzeptionell noch tatsächlich eine strukturelle oder funktionelle Verknüpfung hergestellt.



FNP-Ausschnitt Stadtgut Hellersdorf

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Das städtebauliche Konzept der neuen Wohnbauflächen innerhalb des Stadtquartiers greift die Struktur der umgebenden Großsiedlung Hellersdorf mit typischen Zeilen und Blockrandbebauung auf und ergänzt diese durch eine offene Bauweise mit begrünten Innenbereichen. Während die Außenbereiche eine höhere Dichte und kompakte Strukturen vorsehen, ist der Innenbereich kleinteilig gegliedert. Zwei Quartiersgaragen ermöglichen verkehrsberuhigte Bereiche und erhöhen so die Wohnqualität.

Die Struktur des Gutes Hellersdorf und das historisch gewachsene Ensemble prägen den städtebaulichen Charakter des Gebiets und tragen wesentlich zur Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit dem Ort bei. Für das Gut werden kleingewerbliche Nutzungen, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung angestrebt, um langfristig die Entwicklung zu einem zentralen Ort zu gewährleisten. Neben dem ehemaligen Gutshof soll ein öffentlicher Stadtplatz eine urbane, identitätsstiftende Nutzung erhalten und zu einem neuen Mittelpunkt des Quartiers werden. Auf den Gewerbeflächen wird der denkmalgeschützte Bestand saniert und durch einzelne Ergänzungsbauten erweitert. Entlang der Straße Alt-Hellersdorf werden die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude saniert und um weitere kleinteilige Wohngebäude ergänzt. Entsprechend übergeordneter landschaftsplanerischer Entwicklungsziele wird eine Nord-Süd-Gründurchwegung

und eine Grünverbindung zum Landschaftsraum Wuhletal gesichert.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Vorhaben wird der Bau von ca. 1.500 Wohnungen ermöglicht. Durch die Bebauungspläne wird ein Anteil förderfähiger Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind in städtebaulichen Verträgen mit der GESOBAU AG vereinbart. In die entstehende Wohnbebauung wird eine Unterkunft für geflüchtete Menschen integriert.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Über die in der Zossener Straße verlaufenden Straßenbahnlinien M6 und 18 ist das Quartier an die U-Bahnlinie 5 und S-Bahnlinien 5, 7 und 75 mittelbar angebunden. Die U-Bahnhöfe Hellersdorf und Cottbusser Platz liegen ca. 500 m südlich. Durch bestehende Buslinien ist der Anschluss Richtung Marzahn, Hohenschönhausen, Kaulsdorf und Mahlsdorf gegeben.

Das Stadtquartier ist mit der Hellersdorfer Straße im Süden, Alter Hellersdorfer Straße im Westen, der Kastanienallee im Osten sowie der Zossener Straße im Norden an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Im südlichen Teil des Quartiers wird eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Gut und der Kastanienallee hergestellt. Um die Attraktivität des geplanten Wohngebietes an der Kastanienallee zu erhöhen sowie große Bereiche vom Durchgangsverkehr freizuhalten, werden Teile der Straßenflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Damit kann das Mischprinzip, bei dem sich Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr den Straßenraum teilen, angewendet werden. Durch zwei Quartiersgaragen sollen der Park-Suchverkehr vermieden und der individuelle Erschließungsverkehr in den neuen Wohngebieten gebündelt werden.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

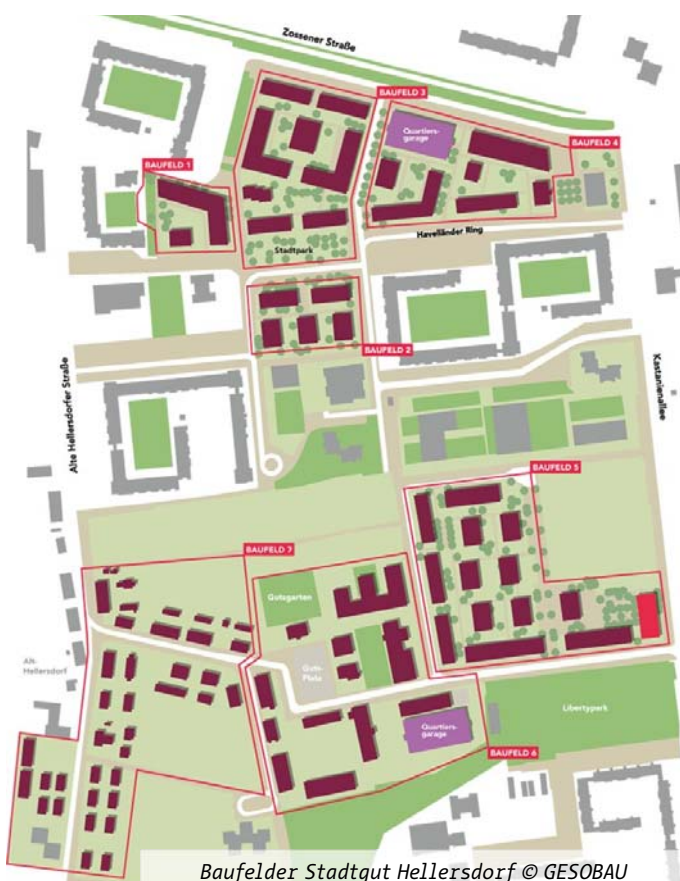
Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 eine Kindertagesstätte errichtet. Bereits vorhandene soziale Einrichtungen werden in das Quartier integriert. Hierzu zählen bspw. eine Jugendfreizeiteinrichtung des Trägers Kids & Co, das „Haus an der Kastanienallee“ mit familienfördernden und unterstützenden Projekten, einer Tagesgruppe, dem Stadtteilzentrum der AWO sowie dem SOS-Familienzentrum. Als weiterer sozialer Baustein bietet das Kinderforschungszentrum Helleum als innovativer Lernort naturwissenschaftliche Bildung für Kinder und Erwachsene. Eine bestehende Kiezsporthalle wird durch Vereine und die angrenzende Grundschule genutzt.

Innerhalb der Großsiedlung dienen die Grünflächen des historischen Gutes als Verbindungselemente zum Landschaftsraum der Wuhle und zur Hönower Weierkette. Dieses Grünpotential soll als prägendes Gestaltungselement erhalten werden. Eine übergeordnete grüne Durchwegung sichert die Erschließung der KGA „Alt-Hellersdorf“ in Nord-Süd-Richtung. Die vorhandenen Kleingartenanlagen sollen erweitert werden. Als ein weiteres räumlich prägendes Element innerhalb des historischen Gutsensembles ist der öffentliche Stadtplatz vorgesehen.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im nördlichen Teil des Quartiers wird eine zentrale öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Freiraumstruktur verbessern. Für ihre Anlage werden ehemals bebaute Flächen begrünt. Durch die Ausweisung einer Grünfläche entlang des Beerenpfehlgrabens werden Grün- und Freiflächen vernetzt und ein Grünzug ausgebildet. Gleiches gilt für die Kleingartenanlagen im Quartier. Mit übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen verbunden dienen sie als umschließende Freiflächen der Siedlung und des Gutes Hellersdorf. In beiden Bebauungsplänen werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen getroffen.

Aufgrund bereits bestehender Baurechte verursacht die Bebauung nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft. Um diese zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind die erstmalige Herstellung einer Grünverbindung entlang des Beerenpfehlgrabens sowie Baumpflanzungen im Quartier vorgesehen. Zudem werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne



Baufelder Stadtgut Hellersdorf © GESOBAU

das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudehöhen beschränkt. In den Baufeldern werden Anlagen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wie z.B. Mulden und Rigolen integriert.

Das Entwässerungskonzept für die Baufelder sieht eine weitestgehend dezentrale Versickerung des anfallenden Regenwassers durch entsprechende Anlagen wie etwa Mulden-Rigolen-Systeme, Gründächer oder Rückstaukanäle vor. Vollständig ist die Versickerung des Regenwassers aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes jedoch nicht ohne weiteres möglich. Deshalb werden die Niederschläge darüber hinaus zwischengespeichert und verdunstet, verbleibende Restmengen können schrittweise an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Auch die öffentlichen Flächen sollen weitestgehend dezentral entwässert werden. Die für die Maßnahmen des Konzeptes erforderlichen Flächen wurden frühzeitig bei der Planung berücksichtigt. Als Reaktion auf die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels muss außerdem durch geeignete Maßnahmen, das Schadenspotential durch Starkregen weitestgehend reduziert werden.

Wo erforderlich, werden die Wohngebäude entlang der bestehenden Straßen so angeordnet, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten und Freiräume entstehen. Weiterhin werden die Grundrisse zum Schutz vor Lärmemissionen des Straßenverkehrs durchgesteckt gestaltet. Kleinere Wohnungen werden grundsätzlich zur ruhigen Seite ausgerichtet oder verfügen über von der Straße abgewandte Fenster. Zusätzlich werden bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor den Lärmemissionen der Quartiersgaragen, werden die lärmbelasteten Fassaden sowie die Garagenteile schallabsorbierend ausgeführt.

In den im Süden des Quartiers vorgesehenen Gewerbegebieten werden nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit nicht beeinträchtigen, etwa kleinere Handwerksbetriebe oder Cafés. Im Quartier erfolgt die Errichtung einer Skateanlage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Bei Planung dieser Anlage am neuen Standort werden bauliche Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die Öffentlichkeit wurde in den bisherigen Prozess u.a. durch folgende Veranstaltungen einbezogen:

* 14. April 2018 - Informationsveranstaltung für Anwohnerinnen und Anwohner anlässlich der Offenlage des Bebauungsplans 10-44

Die Ergebnisse der Diskussionen in der Informationsveranstaltung wurden in drei nachfolgenden Workshops vertieft:

* 19. April 2018 Workshop 1: (Öffentliche) Räume gestalten

* 23. April 2018 Workshop 2: Nachbarschaft gestalten

* 25. April 2018 Workshop 3: Historisches Gut (Gewerbe) / Stadt Gut Leben

* 16. Februar 2019 - Informationsveranstaltung für Anwohnerinnen und Anwohner anlässlich der Offenlage des Bebauungsplans 10-45

* 7. November 2019 - Quartiersinfoabend für Anwohnerinnen und Anwohner

Der Beteiligungsprozess wird projektbezogen fortgesetzt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Der Bebauungsplan 10-44 ist seit September 2019, der Bebauungsplan 10-45 seit Juli 2020 festgesetzt. Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2020.

1.9 Klärungsbedarf

Derzeit besteht kein weiterer Klärungsbedarf.