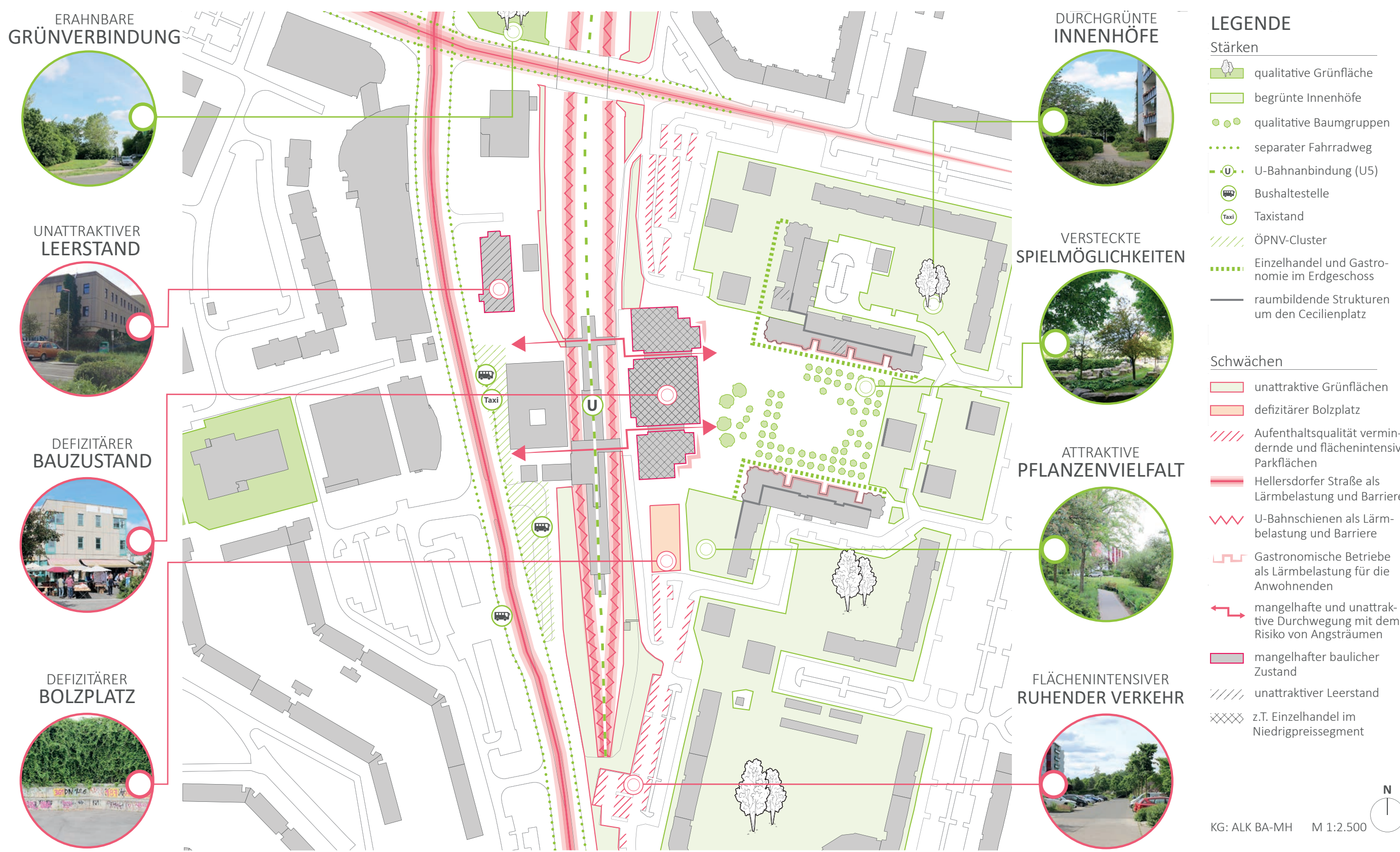


STÄDTEBAULICHER ENTWURF CECILIENPLATZ

Aufgrund der angespannten Situation des Berliner Wohnungsmarktes ist es nötig, den Bedürfnissen der wachsenden Stadt gerecht zu werden. Das Projektgebiet Cecilienplatz 10, 11 und 12 grenzt an U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord und birgt städtebauliche Entwicklungschancen. Der Cecilienplatz ist von Punkthochhäusern und Zeilenbebauung eingerahmt. Mithilfe des Entwurfs soll eine Nutzungsdurchmischte städtebaulich integrierte Lösung gefunden werden, um die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB umzusetzen.



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN ANALYSE



Der Cecilienplatz ist durch die direkte Nähe der U5 mit der Station Kaulsdorf-Nord sehr gut angebunden und verfügt über mehrere Mobilitätsangebote wie die Bushaltestellen und den Taxistand an der Hellersdorfer Straße. Entlang der Hauptverkehrsstraße führt ein separater Fahrradweg, der den Fahrradfahrer_innen eine sichere Fahrt in Richtung Marzahn und zum S-Bahnhof Kaulsdorf ermöglicht.

Die Umgebung des Cecilienplatzes ist von begrünten Innenhöfen geprägt, die den Bewohner_innen und Besucher_innen Räume zur Erholung zur Verfügung stellen. Der Platz selbst wird an den Nord-, Ost-, und Südseiten durch die Bebauung städtebaulich gut eingefasst. Die Bestandsbäume und Baumreihen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangebote, die den Platz einfassen, bieten eine vielfältige Sortimentsbreite.

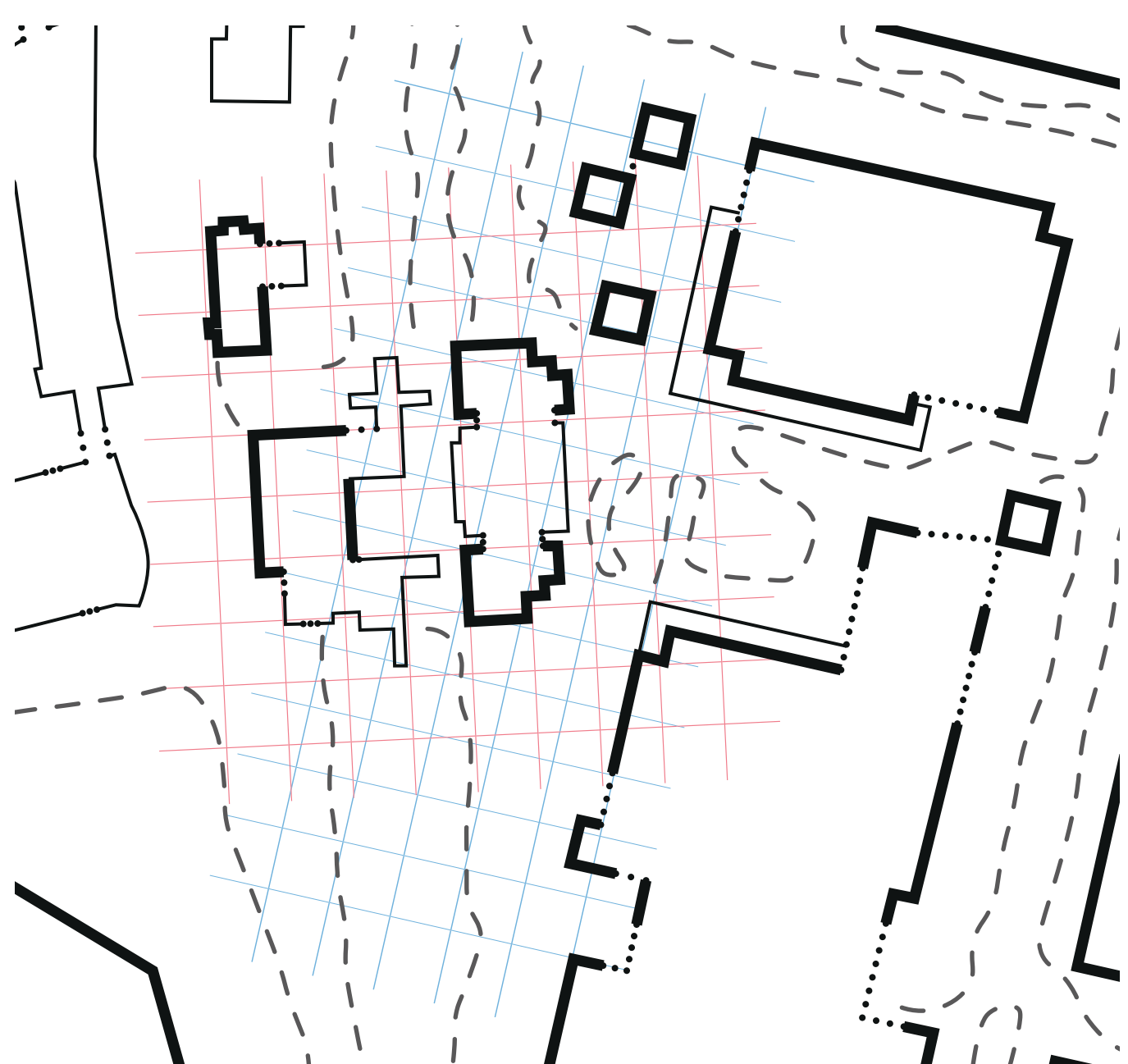
Aufgrund der direkten Nähe zur U-Bahnlinie 5 sind die angrenzenden Gebäude von einer Lärmbelastung betroffen. Darunter fallen auch die Gebäude der Cecilienpassage, die außerdem einen mangelhaften baulichen Zustand aufweisen und zum Teil qualitativ minderwertige Angebote im Niedrigpreissegment anbieten. Leerstände gibt es vereinzelt um den Cecilienplatz und an der Hellersdorfer Straße 80.

Gleichzeitig stellen sowohl die U-Bahngleise als auch die Hellersdorfer Straße eine Barriere dar und zerschneiden das zusammengehörige Stadtgefüge. Aufgrund der unattraktiven und unzureichenden baulichen Ost-West-Verbindung über die Gleise wird die räumliche Trennung verstärkt. Die großflächig angelegten Stellplätze nördlich und südlich der Cecilienpassage vermindern in Zusammenspiel mit den unattraktiven Abstandsgrünflächen zur Bahn sowie zwischen den Parkplätzen die Aufenthaltsqualität.

STADTRÄUMLICHE ANALYSE

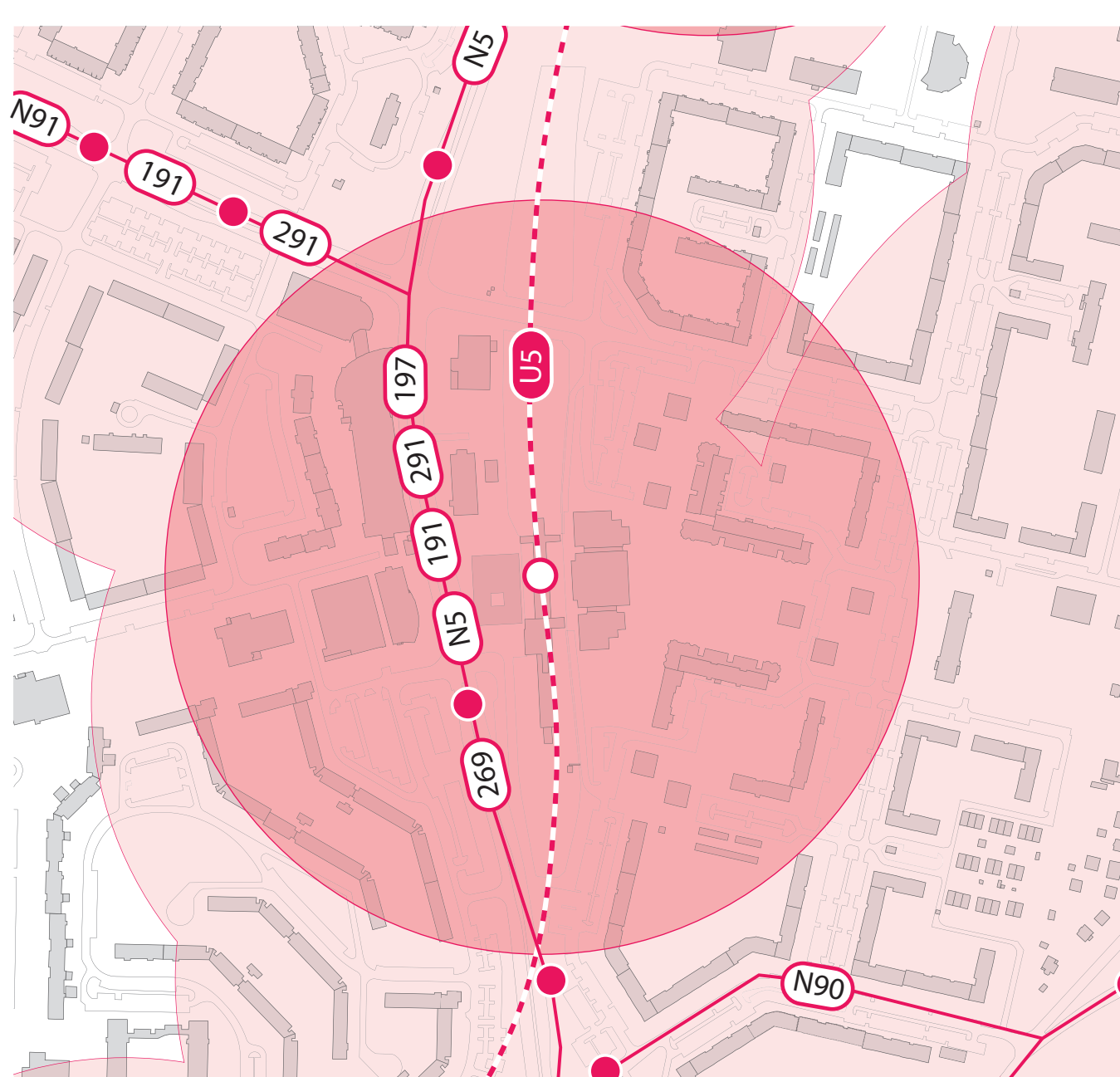
RAUMKANTEN UND RAUMRASTER

Die räumliche Wahrnehmung wird im Gebiet von den Systembauten der DDR-Zeit geprägt. Durch die vielgeschossigen Gebäude und die Bäume am Cecilienplatz ist der öffentliche Raum gefasst. Entlang der Hellersdorfer Straße sind die Raumkanten nicht ausgeprägt. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Überlagerung von zwei Rastern aus.



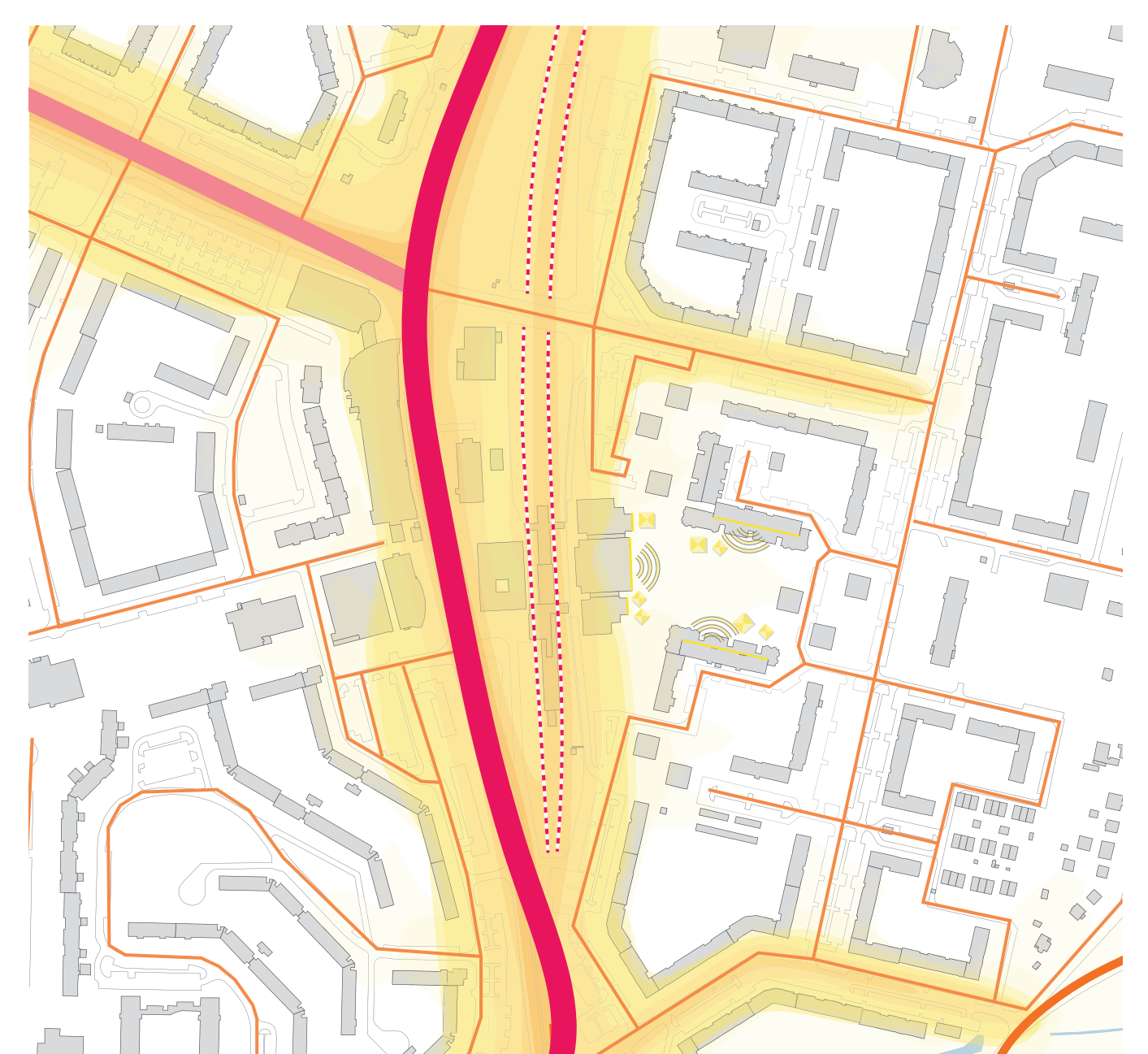
ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Gebiet ist aufgrund der Station Kaulsdorf-Nord mit der U5 sehr gut angebunden und hat eine direkte Verbindung nach Berlin-Mitte. Am U-Bahnhof befindet sich ebenfalls eine Busstation, die vier Buslinien und eine Nachtbus-Linie bündelt. Die Wohngebiete abseits der Hauptverkehrsachsen weisen kaum Versorgungslücken auf.



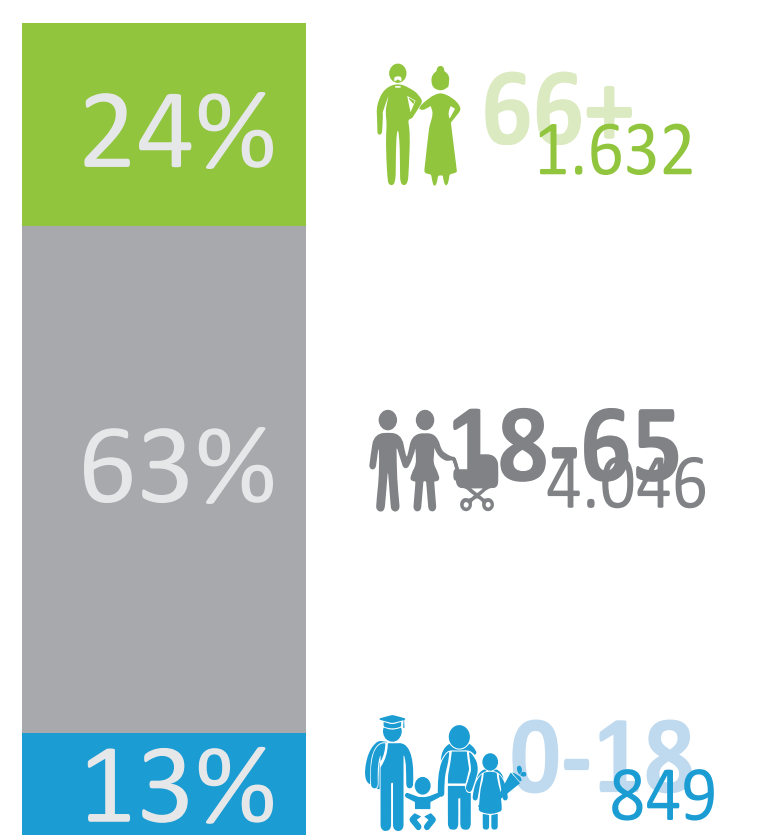
VERKEHR UND LÄRM

Die Hauptverbindungen stellen die Hellersdorfer Straße und die Cecilienstraße dar, die gleichzeitig eine große Lärmbelastung sowie eine stadträumliche Zäsur darstellen. Ein Großteil der umliegenden Straßen fungiert lediglich als Anlieger_innenstraßen und ist dementsprechend weniger lärmbelastet. Besonders auffällig ist die große Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr.

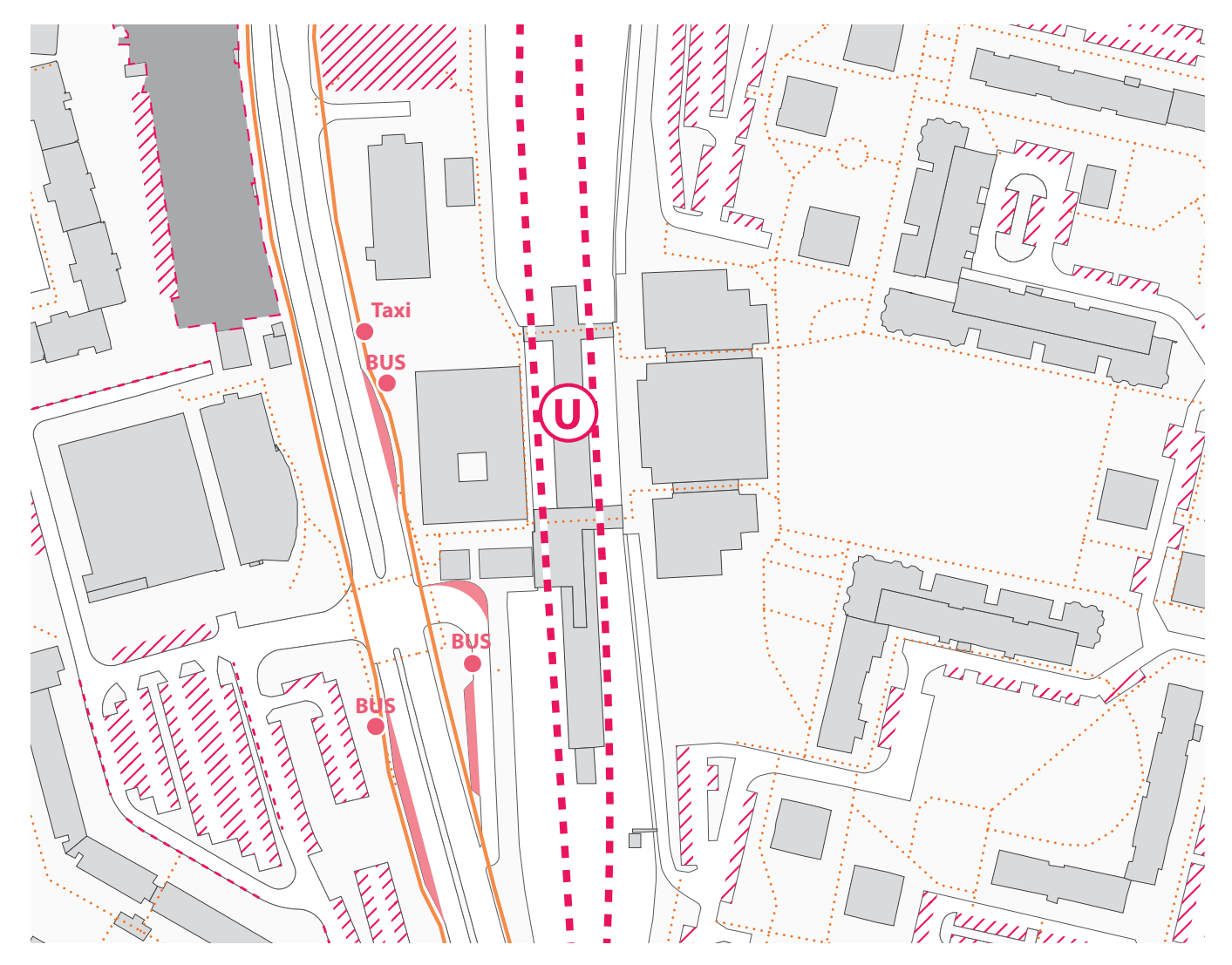
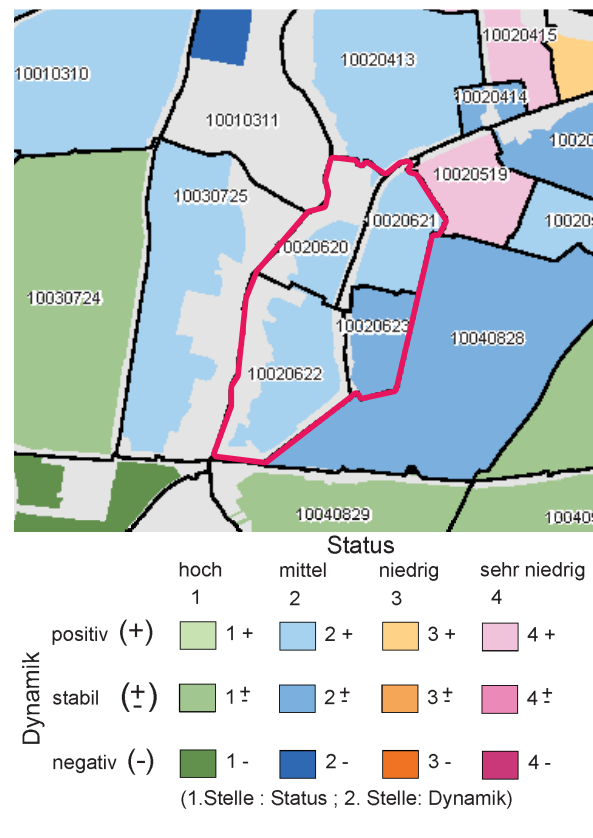


DEMOGRAFISCHER UND SOZIALE ENTWICKLUNG

Der Planungsraum Rotes Viertel, in dem sich das Projektgebiet befindet, ist durch leicht rückläufige Bevölkerungszahlen gekennzeichnet. Das Durchschnittsalter ist mit 48 Jahren deutliche über dem Berliner Schnitt von 42,7 Jahren. Entsprechend hoch ist der Anteil der über 65-Jährigen. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2017 liegt das Rote Viertel im Gesamtindex - Soziale Ungleichheit mit 2+ im Mittelfeld.



	Stand 2016	Veränderung zu 2015 (%)	Veränderung zu 2011 (%)
H-Süd	24.528	-0,3	1,9
20 Kaulsdorf-Nord II	3.299	-0,6	4,5
21 Gelbes Viertel	6.071	0,2	6,4
22 Kaulsdorf-Nord I	8.631	-0,5	-0,2
23 Rotes Viertel	6.527	-0,5	-0,6



Altersstruktur des Planungsraums Rotes Viertel in Prozent und absoluten Zahlen
Quelle: BA-MH: Kurzfassung Bezirksregionenprofil, 2018, S.2

Bevölkerungsstruktur in den Planungsräumen 2016 mit Veränderungen zu 2015 und 2011
Quelle: BA-MH: Kurzfassung Bezirksregionenprofil, 2018, S.2

Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 (MSS), Gesamtindex - Soziale Ungleichheit
Quelle: Amt für Statistik BB, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, 2018.

Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 (MSS), Gesamtindex - Soziale Ungleichheit
Quelle: Amt für Statistik BB, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, 2018.