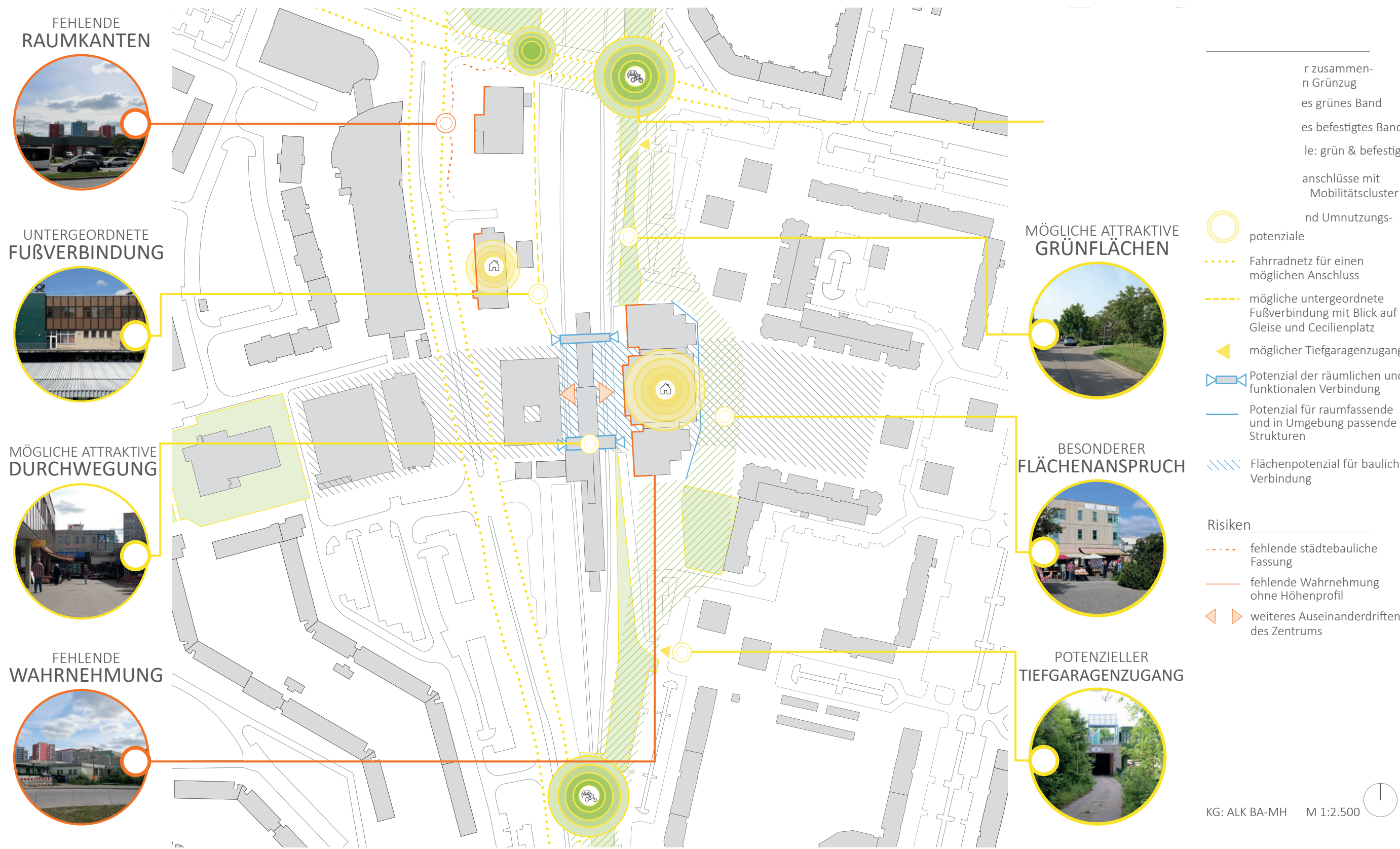




## CHANCEN UND RISIKEN ANALYSE



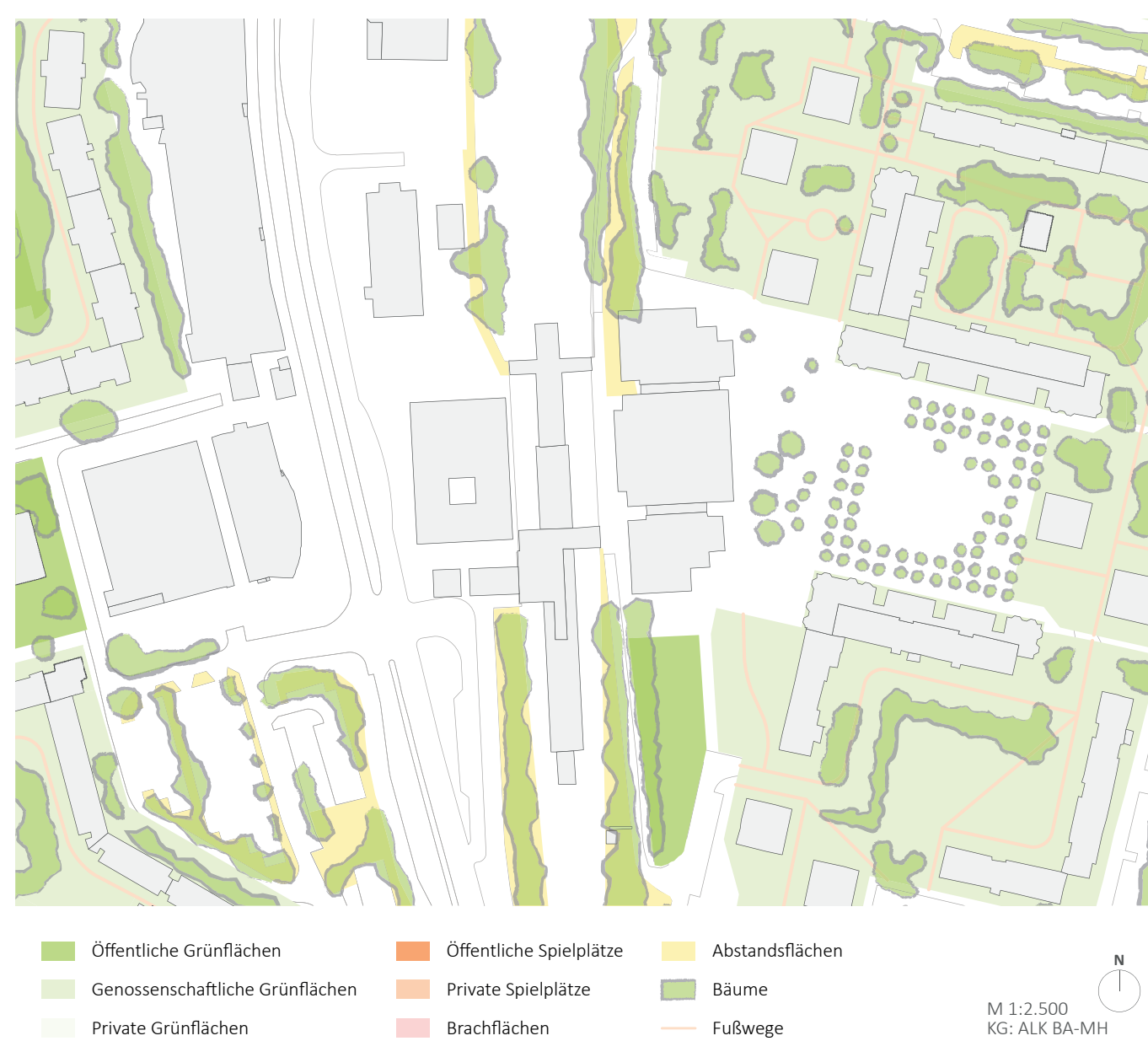
Der Cecilienplatz ist umgeben von vereinzelt Grünflächen, die das Potenzial bieten, eine qualitativ gestaltete Grünverbindung zu schaffen, die an den vorhandenen Grünzug im Norden anknüpft und nach Süden weiterführt. Die städtebauliche Figur in Form eines Bandes ausgehend vom Clara-Zetkin-Park bis zum Cecilienplatz könnte einen urbanen Charakter ermöglichen. Es bietet sich die Chance, durch den Neubau am Cecilienplatz eine neue Schnittstelle zwischen Urbanität und Grün mit besonderen Qualitäten zu definieren. Die Grünverbindung ausgehend vom Finsterberggraben mündet in eine untergeordnete und wenig einladende Fußwegeverbindung hinter der Netto-Filiale, die allerdings potenziell als eine attraktive Verbindung zum U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord mit Blick auf die Gleise und den Cecilienplatz ausgestaltet werden könnte.

Nördlich und südlich des Entwurfsgebiets an der Cecilienstraße und Gölzower Straße besteht das Potenzial zur Bündelung verschiedener Mobilitätsformen sowie für die flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Abgesehen vom Entwurfsgebiet selbst bietet ein leerstehendes Gebäude an der Hellersdorfer Straße 80 das Potenzial für Neubau- und Umnutzungsmaßnahmen. Die an den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord angrenzenden Gebäude hätten die Möglichkeit, die durch die Gleise getrennten Bereiche sowohl räumlich als auch funktional miteinander zu verbinden. Durch eine Neubebauung im Bereich der Cecilienpassagen könnte das Ortsteilzentrum enger zusammenwachsen und eine zur Umgebung passenden neue Struktur entstehen.

Es besteht das Risiko, durch das fehlende Setzen von Akzenten hinsichtlich der Bebauungshöhe, den bebauten Raum (Cecilienpassagen, Spreecenter, Netto) um den U-Bahnhof herum als undefinierten Stadtkörper zu erhalten. Ebenso kann ein überdimensionierter Baukörper das empfindliche Zusammenspiel aus Höhen sowie bebautem und unbebautem Raum stören.

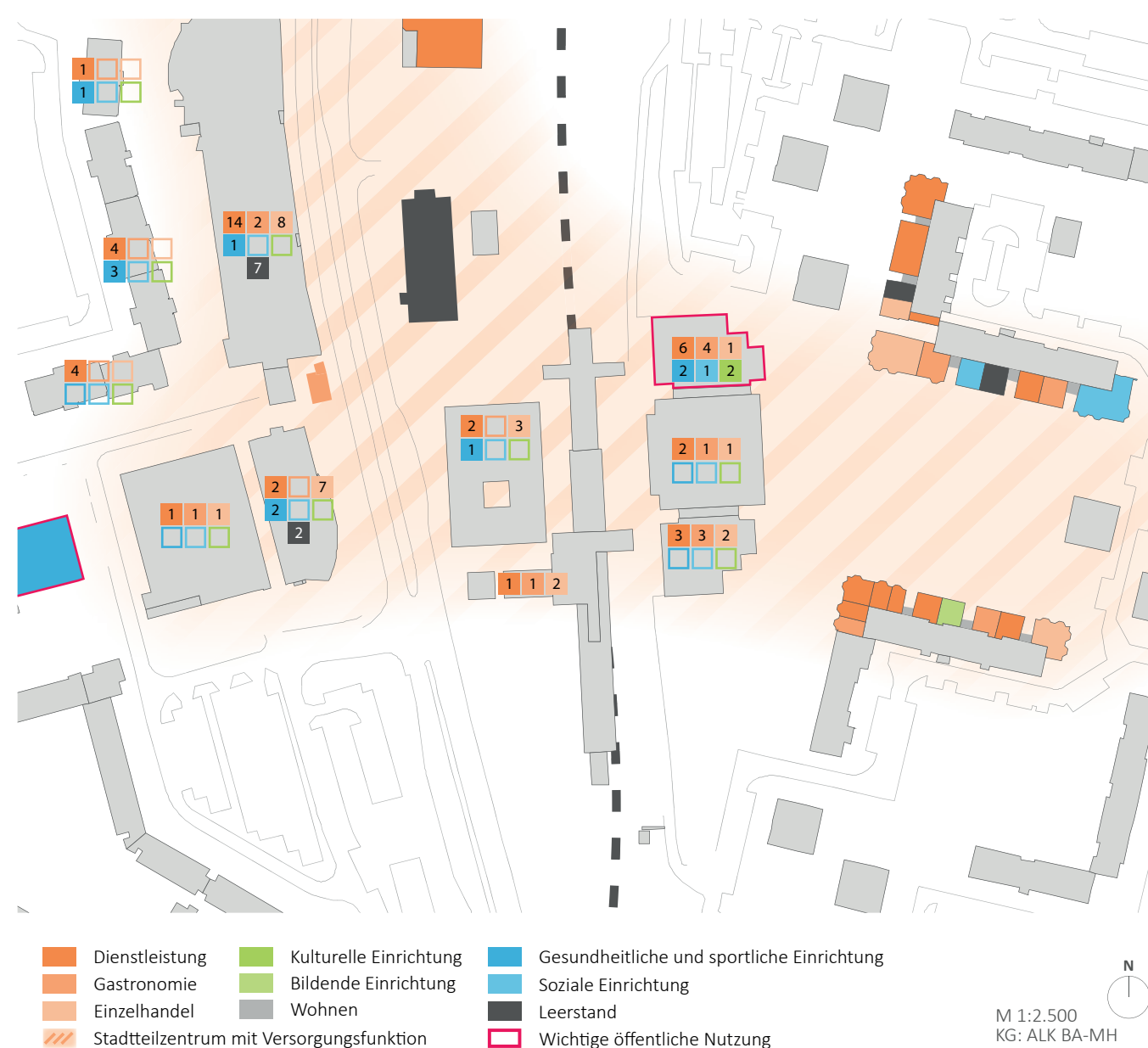
## GRÜNRAUM

Der Bereich rund um das Entwurfsgebiet weist einen sehr hohen Grünanteil auf, der hauptsächlich auf die genossenschaftlichen Innenhöfe zurückzuführen ist. Der öffentliche Grünraum in der Umgebung des Cecilienplatz ist durch schützenswerten Baumbestand geprägt, weist jedoch entlang der Bahngleise den Charakter von unqualifizierten Abstandsgrün auf.



## NUTZUNGEN

Das Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord übernimmt die Versorgungsfunktion und deckt die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe ab. Am Cecilienplatz und in den Cecilienpassagen sind neben Einzelhandels-, öffentlichen Kultur-, Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten teilweise niedrigpreisige Angebote angesiedelt. Die Einzelhandelsfläche wird als zu gering angesehen.



## HÖHEN

Das Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord weist ein differenziertes Höhenprofil auf. Die Wohngebäude sind oftmals über 10 Geschosse. Alle anderen Nutzungen wie soziale und gewerbliche Infrastrukturen liegen hingegen wesentlich tiefer. Der Raum ist dadurch teilweise sehr weitläufig und wenig gefasst.

