

Projektbeschreibung „Stadtgut Hellersdorf“

Teilvorhaben Süd

Bebauungsplan 10-45 in Marzahn-Hellersdorf



Das „Stadtgut Hellersdorf“ – Geschichte und Gesamtbauvorhaben

Das Vorhaben der GESOBAU AG, die Flächen des historischen Stadtguts Hellersdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu entwickeln, schließt an eine Phase des Stillstands des Geländes an. Ziel ist es, das denkmalgeschützte Stadtgut wieder zu einem zentralen Baustein des Stadtteils zu entwickeln und auf den ungenutzten Flächen bezahlbaren Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner zu errichten. Das historische Stadtgut Hellersdorf, das in seiner Geschichte den Stadtteil vielfältig prägte, soll dabei als Anker der Entwicklung dienen.

Entstanden sind die Gebäude und Flächen des Stadtguts in einem langen Entwicklungsprozess. Ursprünglich hat sich das Stadtgut Hellersdorf aus einem kleinen Dorf entwickelt und ist über die Jahrhunderte zu einem Gut mit verschiedenen Wirtschafts- und Wohngebäuden gewachsen. Ab 1886 wurde das Gut von der Stadt Berlin zur Rieselfeldwirtschaft genutzt und 1922 in die Berliner Stadtgüter GmbH integriert. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände in der DDR zum Volkseigenen Gut (VEG) erklärt und kontinuierlich modernisiert sowie um verschiedene Wirtschaftsgebäude erweitert. Ab 1980 entstand im Rahmen des 1975 beschlossenen Wohnungsbauprogramms für die DDR-Hauptstadt auf den umliegenden Rieselfeldern die Großsiedlung Hellersdorf. In Folge von Umstrukturierungen verlor das Gut an Bedeutung und die landwirtschaftliche Produktion wurde aufgegeben.

Heute liegen die Gebäude und die verbleibenden Flächen des Stadtguts Hellersdorf inmitten der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Teile der Gebäude und die Freiflächen des Guts werden derzeit durch unterschiedliche Gewerbetreibende genutzt. Andere Teile der Gebäude stehen leer. Insgesamt wurden die Gebäude in den vergangenen Jahren vernachlässigt und der Zustand verschlechterte sich zunehmend. Die Freiflächen sind zu großen Teilen nicht genutzt und liegen brach.

Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem kontinuierlichen Wachstum der Stadt plant die GESOBAU AG, in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf das Gelände vor allem für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Dabei zielt die städtebauliche Gesamtentwicklungsmaßnahme Stadtgut Hellersdorf auf die Entwicklung des historischen Gebäudebestandes und der umliegenden Grundstücke ab. Diese beinhaltet verschiedene bauliche Maßnahmen innerhalb der Bebauungsplangebiete 10-44 und 10-45 unter Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. Im Rahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme plant die GESOBAU AG, mehr als 1.250 Wohnungen in den zwei Bebauungsplangebieten zu errichten. Im Fokus der städtebaulichen Gesamtentwicklungsmaßnahme steht insgesamt die Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur durch Vernetzung der Baustrukturen, die Schaffung neuer Straßen, Plätze und Gebäude sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Der Bau von Wohnungen wird dabei durch die Entwicklung sozialer Infrastruktur ergänzt.

Die Entwicklung des Stadtgutes erfolgt in einzelnen Teilvorhaben. Diese orientieren sich an den zwei Bebauungsplänen. Der erste Entwicklungsabschnitt des Gesamtprojekts ist das Teilvorhaben Nord, das mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags und der Aufstellung des Bebauungsplans 10-44

konkretisiert wurde. Der zweite Entwicklungsabschnitt ist das Teilvorhaben Süd mit dem Bebauungsplan 10-45. In beiden Abschnitten sind die Schaffung von Wohnraum und der Bau von Straßen und Erschließungswegen vorgesehen. Darüber hinaus wird die soziale Infrastruktur erweitert und die Entwicklung des historischen Gutes zügig weiterverfolgt.

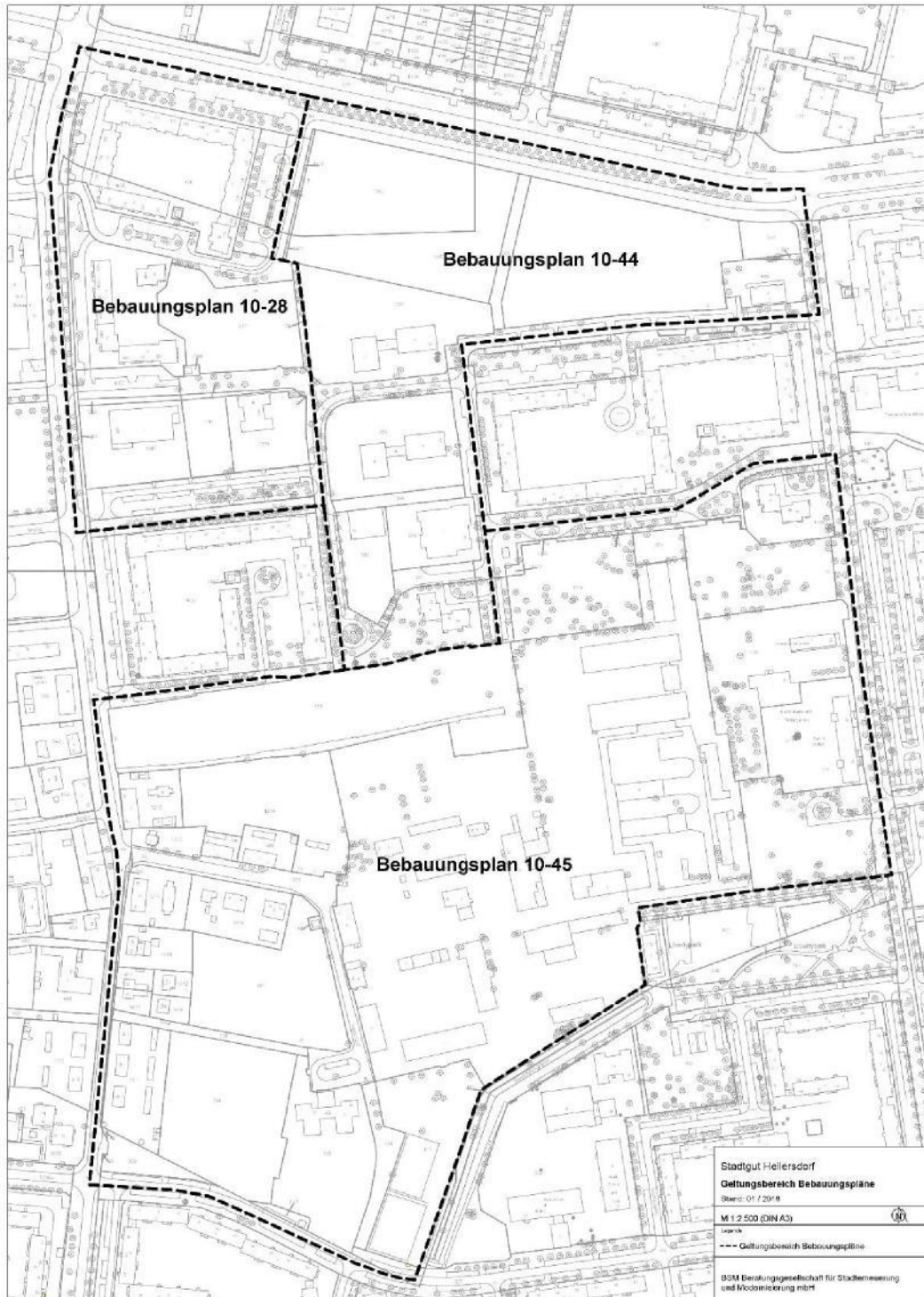


Abbildung 1: Übersichtskarte des Gesamtprojekts sowie Geltungsbereiche der Bebauungspläne, BSM.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept „Gut Hellersdorf“ (Arbeitsstand 10/18), BSM.

1. Eine gemeinsame Entwicklung durch die GESOBAU AG und den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die GESOBAU AG als städtisches Wohnungsbaununternehmen plant diese wichtige Entwicklungsaufgabe gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf in einem kooperativen Prozess. Die GESOBAU AG tritt dabei als Projektträgerin auf und

unterstützt den Bezirk bei der Erstellung der Bebauungspläne. In enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk werden die Konzepte für das Entwicklungsvorhaben erstellt.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf der Ausgestaltung eines partizipativen Prozesses unter Berücksichtigung der Interessen der aktuellen Mieter, der angrenzenden Anwohner, des Bezirks und der Senatsverwaltung

2. Die Projektfläche

Innerhalb des Entwicklungsgebiets der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 wurden zugunsten der GESOBAU AG in den vergangenen Jahren Grundstücke aus dem Landeseigentum des Landes Berlin eingebracht, um die Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Hierzu gehören folgende Grundstücke:

Entwicklungsvorhaben Nord (B-Plan 10-44):

- 1) Zossener Str. 156 in 12629 Berlin
 - Blatt 29011N, Flurstück 1560 der Flur 1 mit ca. 1.574 m²
 - Blatt 12643N, Flurstück 1564 der Flur 1 mit ca. 324 m²
 - Blatt 17403N, Flurstück 1569 der Flur 1 mit ca. 14.697 m²
 - Blatt 17403N, Flurstück 1570 der Flur 1 mit ca. 1 m²
 - Blatt 17403N, Flurstück 1571 der Flur 1 mit ca. 78 m²
 - Blatt 17403N, Flurstück 1572 der Flur 1 mit ca. 1.073 m²

- 2) Zossener Str. 138 / Havelländer Ring 32 in 12629 Berlin
 - Blatt 29011N, Flurstück 1555, Flur 1 mit ca. 8.339 m²
 - Blatt 29011N, Flurstück 156, Flur 1 mit ca. 208 m²
 - Blatt 29011N, Flurstück 1557, Flur 1 mit ca. 4.191 m²
 - Blatt 29011N, Flurstück 1558, Flur 1 mit ca. 8 m²
 - Blatt 29011N, Flurstück 1559, Flur 1 mit ca. 1.424 m²
 - Blatt 12643N, Flurstück 1561, Flur 1 mit ca. 5.208 m²
 - Blatt 12643N, Flurstück 1562, Flur 1 mit ca. 2.733 m²
 - Blatt 12643N, Flurstück 1563, Flur 1 mit ca. 468 m²

- 3) Havelländer Ring 34 in 12629 Berlin
 - Blatt 12643N, Flurstück 1567, Flur 1 mit ca. 2 m²
 - Blatt 12643N, Flurstück 1568, Flur 1 mit ca. 7.037 m²

Entwicklungsvorhaben Süd (B-Plan 10-45):

- 4) Alt-Hellersdorf 17, 19, 21, 23, 25, 27 in 12629 Berlin
 - Blatt 12646N, Flurstück 1578, Flur 1 mit ca. 2.486 m²
 - Blatt 12646N, Flurstück 1579, Flur 1 mit ca. 29.714 m²
 - Blatt 12646N, Flurstück 1580, Flur 1 mit ca. 42.356 m²

- 5) Kastanienallee 27, 29 in 12629 Berlin
 - Blatt 17403N, Flurstück 412, Flur 1 mit ca. 7.007 m²

- 6) Alt Hellersdorf in 12629 Berlin
 - Blatt 17403N, Flurstück 462, Flur 1 mit ca. 85 m²

- 7) Alt Hellersdorf 13, 15 in 12629 Berlin
 - Blatt 17403N, Flurstück 1581, Flur 1 mit ca. 6.879 m²
 - Blatt 17403N, Flurstück 1582, Flur 1 mit ca. 677 m²

Die Einbringung der Liegenschaften in den Bestand der GESOBAU AG ist mit der Verpflichtung zur Entwicklung der Grundstücke verknüpft.

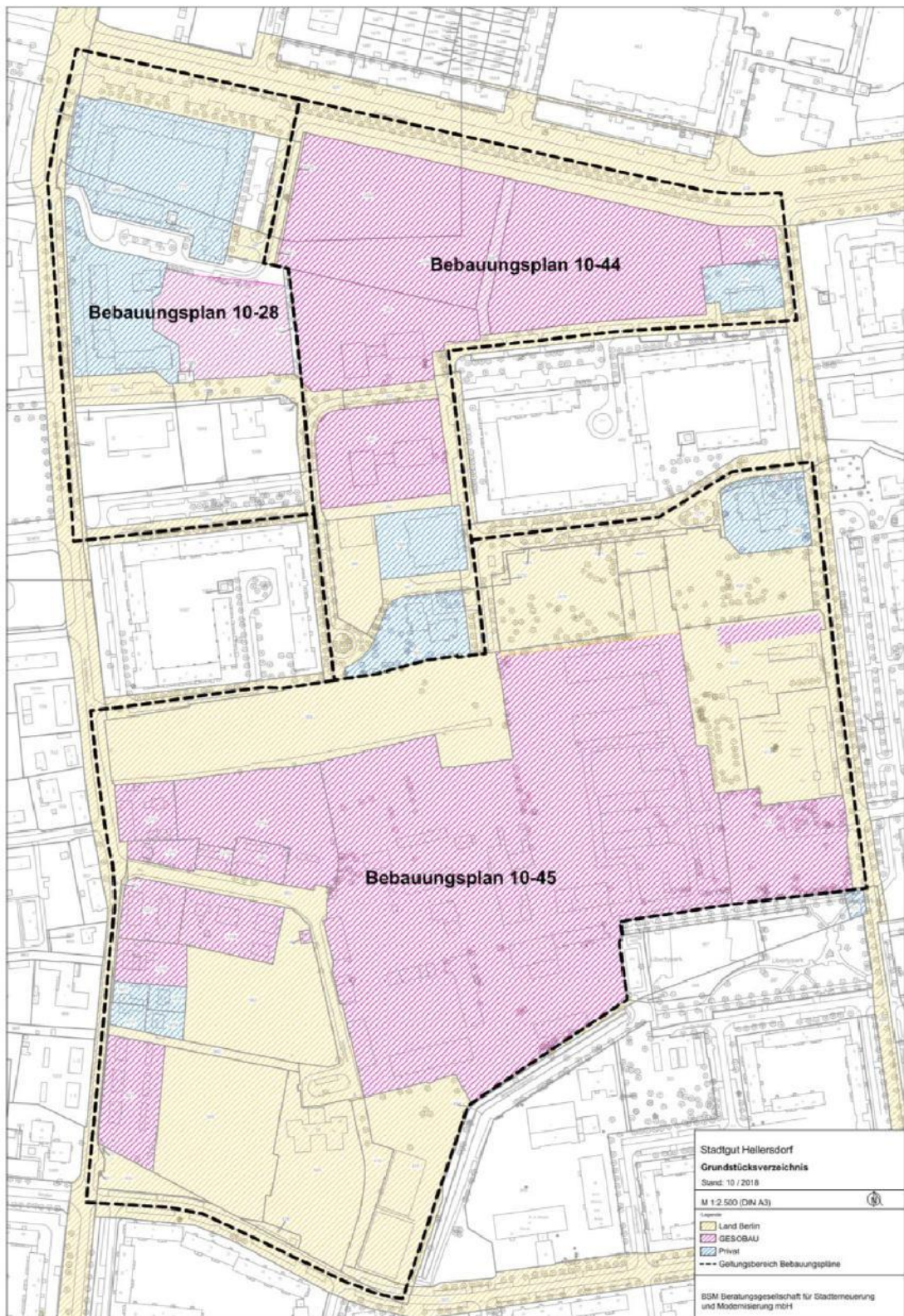


Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse im Projektgebiet (Stand 09/18), BSM.

3. Das Teilvorhaben Süd (Bebauungsplan 10-45)

G geplante Grundstücksbebauung und Nutzung

Das Teilvorhaben Süd beschränkt sich auf Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets 10-45. Die GESOBAU AG ist Eigentümerin der Grundstücke zwischen der Straße Alt-Hellersdorf sowie dem Libertypark und der Kastanienallee. Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 89.000 m².



Abbildung 4: Entwurfsstand Bebauungsplan 10-45 (Stand 09/18), Bezirk.

Innerhalb des Teilvorhabens Süd werden in Teilen sowohl Wohngebäude als auch Gewerbebauten entstehen. Die Wohnbebauung orientiert sich in ihren städtebaulichen Parametern an der Dimensionierung der umliegenden Bebauung der Großwohnsiedlung Hellersdorf aus den 80er Jahren mit typischen Zeilen und aufgelockerter Blockbebauung mit Höhen von bis zu sechs Vollgeschossen. In Ergänzung hierzu entsteht die zu errichtende Bebauung entlang einer neu

entstehenden Straße nördlich des Libertyparks. Die Bebauung wird überwiegend als Zeilenstruktur mit einem leicht aufgelockerten Innenbereich realisiert. Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplans 10-45 Wohngebäude mit vier Vollgeschossen vor. Die Gebäude können optional um ein Staffelgeschoss ergänzt werden.

Im Detail gliedert sich die Entwicklung der Grundstücke der GESOBAU, abgeleitet aus dem Bebauungsplanentwurf, in mehrere Bereiche.

Im Bereich WA 2, WA 1 sowie WA 6 werden die bestehenden und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude saniert und um weitere kleinteilige Wohngebäude ergänzt.



Abbildung 5: Städtebauliches Entwicklungskonzept Süd (Arbeitsstand 10/18), BSM.

Im Bereich WA 3 und WA 4 des Bebauungsplangebiets 10-45 sollen insgesamt circa 460 Mietwohnungen entstehen. Dabei wird 30 % der Geschossfläche als geförderter Wohnraum errichtet. Auch werden Wohnungen für Senioren und Studenten in das Quartier zu integrieren. Als städtisches Wohnungsbaunternehmen wird die GESOBAU AG, neben den geförderten Wohnungen, die zu Mieten in Höhe von 6,50 Euro je Quadratmeter angeboten werden, auch die übrigen Wohnungen zu bezahlbaren Mieten von unter 10,00 Euro je Quadratmeter vermieten. Der genaue Wohnungsmix wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

Die Wohnbebauung wird ergänzt durch die Errichtung einer Quartiersgarage im Baufeld GE 1 im angrenzenden Gewerbegebiet.

Insgesamt wird auf den Gewerbeflächen GEE 1, GEE 2 sowie GE 1 die bestehende, unter Denkmalschutz stehende, Bebauung saniert und durch einzelne Ergänzungsbauten erweitert, um ein zusammenhängendes Gewerbe-Areal zu schaffen.

Freiraum und Verkehr

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke erfolgt über neu zu errichtende Straßen. Dabei wird eine Verbindung zwischen der Straße Alt-Hellersdorf und der Kastanienallee hergestellt. Zusätzlich wird eine Stichstraße als Mischverkehrsfläche errichtet, die die Wohnbebauung erschließt. Die Straßen werden auf Flächen der GESOBAU AG realisiert, die im Rahmen eines Flächenübertragungsvertrages an den Bezirk übertragen werden.

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch die östlich des Plangebiets verlaufende Straßenbahnlinie 18 und M6 mit Verbindung zur Hellen Mitte und der Berliner Innenstadt gegeben. Die U-Bahnhöfe Hellersdorf und Cottbusser Platz befinden sich in 10 Minuten fußläufiger Erreichbarkeit.

Im südlichen Entwicklungsgebiet des Stadtguts Hellersdorf wird die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Dies erfolgt zum einen durch eine fußgänger- und fahrradfreundliche Infrastruktur und Durchwegung, zum anderen durch ein reduziertes Parkflächenangebot im öffentlichen Raum. Die zentrale Quartiersgarage südwestlich der Wohnbaufläche kompensiert die fehlenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Der Freiraum des Vorhabens differenziert sich in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche. Dabei werden die Baufelder der Wohnbebauung durch private und halböffentliche Bereiche geprägt. Durch die Bebauung entstehen vom Verkehr abgeschirmte begrünte Innenhöfe. Der Straßenraum wird als öffentliche Fläche realisiert. Die Freiflächen werden durch einen hohen Grünanteil und lediglich geringe Versiegelungsgrade geprägt. Durch die geplante Integration von Mulden und straßenbegleitenden Bäumen wird auch hier ein hoher Grünanteil gewährleistet. Durch eine verkehrsberuhigende Gestaltung des Straßenraums wird zudem der Durchgangsverkehr entschleunigt und die Verkehrssicherheit erhöht. Die detaillierten Parameter der Straßengestaltung werden in einem separaten Erschließungsvertrag aufgenommen.

4. Die Baurechtschaffung: Der Bebauungsplan 10-45

Für den Bereich der Grundstücke befindet sich derzeit der *Bebauungsplan 10–45* in Aufstellung. Aufgrund der Dimensionierung des Projekts ist eine Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren baut auf einem bereits 2007 begonnenen Verfahren auf und führt dieses zu Ende.

Der Bebauungsplan 10-45 wurde bereits 2008 nach § 3 (Abs. 1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung ausgelegt und liegt im Entwurf vor. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan und Aufstellungsverfahren startet im Februar 2019, ergänzt durch eine Informationsveranstaltung..

Im Vorfeld wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 10-44 verschiedene Informationsveranstaltungen und Workshops durchgeführt, wobei Aspekte des Bebauungsplanes 10-45 ebenfalls diskutiert wurden, um insbesondere die Belange der Nachbarn und der Akteure vor Ort in den Prozess einzubinden.

Bei den Bebauungsplänen des Stadtgutes Hellersdorf kommt das "Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung" zum Tragen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die GESOBAU AG als Projektträgerin zur Finanzierung und Errichtung technischer und sozialer Infrastruktur. Grundlage dieser Verpflichtung ist der vorliegende städtebauliche Vertrag.

Berlin, den 07.02.2019