

Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von ca. 0,79 ha liegt im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin. Es ist Teil der Großwohnsiedlung Hellersdorf im Großsiedlungsquartier Kastanienallee. Das Plangebiet ist mit Blockrandbebauung in Betonfertigteilbauweise aus den 1980er Jahren umgeben. Nördlich des Plangebietes stellt der Hellersdorfer Graben eine Grünstreifen dar. Westlich des Plangebietes liegen Brachflächen, die gegenwärtig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-55 beplant werden.

Stadträumlich liegt das Plangebiet zwischen dem Stadtteilzentrum Helle Mitte und dem Nahversorgungszentrum Neue Grottkauer Straße, beide jeweils rund 500 Meter entfernt. Das Plangebiet selbst gehört größtenteils zur Fläche eines ehemaligen Kita-Standortes und wird gegenwärtig für Mietergärten zwischengenutzt. Vom Charakter ähnelt das Gelände einer Kleingartenanlage. Es handelt sich jedoch um Wohnungsgärten.

Die maßgebliche Umgebung ist geprägt von 5- und 6-geschossiger Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung, die sich an den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet. Der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung folgend sind die Blockinnenbereiche entweder von Bebauung freigehalten worden oder, wie in diesem Fall, ausnahmsweise mit baulichen Anlagen versehen worden, die als Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kitas, Schulen) der Wohnnutzung dienen. Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellten sich diese Einrichtungen als freistehende, geringer geschossige solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Sie verfügten dementsprechend über keine Stellplatzanlagen, die mit Stellplatzanlagen für Wohnnutzungen vergleichbar wären. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist daher als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Nach Abschluss des Rückbaus der ehemaligen Kindertagesstätte im Jahr 2004 wurden die Wohnungsgärten eingerichtet.