

## **BEBAUUNGSPLAN XXIII-7**

**für das Gelände zwischen Quedlinburger Straße, dem östlichen Abschnitt des Naumburger Ringes und seine südlichen Verlängerung, Sebnitzer Straße, Heidenauer Straße und ihrer südwestlichen Verlängerung und Kastanienallee im Bezirk Hellersdorf**

**(Stadtteilzentrum Hellersdorf)**

**Begründung**

---

INHALT	Seite
1. Planungsgegenstand	2
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2. Plangebiet	2
2. Planinhalt	8
2.1. Vorgeschichte	8
2.2. Intention des Planes	12
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung	17
3.3. Höhe der baulichen Anlagen	20
3.4. Bauweise	21
3.5. Überbaubare Grundstücksflächen	21
3.6. Verkehrsflächen	22
3.7. Versorgungsflächen	28
3.8. Versorgungsleitungen	28
3.9. öffentliche Grünflächen	29
3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
3.11. Baumpflanzungen	31
3.12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
3.13. Sonstige Festsetzungen	34
3.14. Begründung für nicht aufgenommene Regelungen	36
3.15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	36
3.16. Angaben zu den Rechtsgrundlagen	37
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	37
4.1. Abbruchmaßnahmen	37
4.2. Umbaumaßnahmen	41
4.3. Verkehrliche Auswirkungen	41
4.4. Kosten und Finanzierung	43
4.5. Entschädigungen, zu mildernde oder vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	43
4.6. Auswirkungen auf die Umwelt	43
5. Verfahren	47
6. Anhang	49

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

#### 1.1.1. Veranlassung:

Am 22.06.1992 beschloß das Bezirksamt Hellersdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-7 (Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf).

#### 1.1.2. Erforderlichkeit:

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ( § 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in dem zur Zeit noch weitgehend unbebauten Zentrum der Großsiedlung Hellersdorf, unmittelbar am U-Bahnhof Hellersdorf. Die bestehende Baulücke soll geschlossen werden. Dem Bezirk fehlt ein urbanes Zentrum, das den dringenden Bedarf an Einkaufs-, und Dienstleistungs-, Freizeit- sowie an kulturellen und kommunalen Einrichtungen deckt und in dem qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Für die Sicherung dieses Zentrums sollen mit dem Bebauungsplan XXIII-7 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Das Zentrum soll sich durch seine Eigenart klar von der Umgebung abheben.

Zur Verwirklichung der Ziele und Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes sind umfangreiche Um- und Neubauten von bestehenden Infrastruktureinrichtungen erforderlich; zur endgültigen Realisierung der städtebaulichen Ziele ist der Abriß von zwei Gebäuden notwendig.

Aufgrund erheblicher Defizite an sozialer Infrastruktur müssen geeignete Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden.

Zur Deckung des dringenden allgemeinen Wohnbedarfs in Berlin sowie des bezirklichen Bedarfes an Wohnungen, die sich in Größe und Standard vom Bestand in der Großsiedlung unterscheiden, müssen außerdem Wohnraumflächen vorgesehen werden; unter anderem sollen Wohnungen für geistig behinderte und schwerstbehinderte Menschen entstehen. Die geordnete Entwicklung des Stadtteilzentrums setzt aufgrund seiner intendierten ausgewogenen und vielfältigen Nutzungsstrukturen eine planungsrechtliche Koordination zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen voraus.

### 1.2 Plangebiet

#### 1.2.1. Lage in der Stadt:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-7 umfaßt die teilweise brach liegende, teilweise von bestehenden und provisorischen Bauten besetzte Fläche am U-Bahnhof Hellersdorf in Berlin-Hellersdorf.

#### 1.2.2. Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden: vom Zaun der Kindertagesstätte und von der Gaststätte an der Kastanienallee (Verlängerte Quedlinburger Straße), von den Wohnhäusern (10 m Distanz) an der Quedlinburger

- Straße 1-21 und von der Baukörperkante der bestehenden Kaufhalle an der Quedlinburger Straße
- im Osten: von der Straßenachse des Naumburger Ringes und deren südlichen Verlängerung bis zum jetzigen Zaun des GUW, von der Schneise im Pappelwäldchen (5m Distanz, östlich) bis Straßenachse Sebnitzer Straße
  - im Süden: Straßenachse der Straße (ohne Namen) nördlich der Schule an der Mark-Twain-Str., Straßenachse der Straße westlich des Kulturklubs "Die Kiste", Straßenachse der Heidenauer Straße und deren Verlängerung über die Riesaer Straße bis zur Wohnstraße vor den Häusern Riesaer Straße 8-10, Straßenachse der Häuser Riesaer Straße 8-10, nördlich des Giebels (einschl. Vorbau) des Hauses Riesaer Str. 8 in 7-9 m Distanz, nördlich der Baukörperkante des Vorbaus (Stollberger Str. 97 und 95) parallel in 4 m Distanz nach Norden bis westliche Giebelseite Stollberger Str. 95 - schräge Verbindungslinie zur Stollberger Str. 91 im Abstand von 2-3 m nach Norden - in Weiterführung parallel zur Baukörperkante der Gaststätte "Erntekranz" plus 3-4 m südlich und 1-2 m östlich - nach Süden verlängerte Bauflucht der Gaststätte "Erntekranz" in 3-4 m Distanz - westliche Baukörperkante der Gaststätte "Erntekranz" einschließlich Terrasse - nordwestliche Baukörperkante der Gaststätte "Erntekranz" nach Westen bis zur Straßenachse Fußgängerbrücke Kastanienallee.
  - im Westen: von der Straßenachse der Fußgängerbrücke Kastanienallee über die Hellersdorfer Straße in die Straßenachse Kastanienallee bis auf die Höhe des Zaunes der Kindertagesstätte in der verlängerten Quedlinburger Straße.

Die Grenze des Plangebietes orientiert sich daher an der zu bildenden Grenze des Kindergartengrundstückes nördlich der Planstraße Kastanienallee, an der Abgrenzung der zu ersetzenden Stellplätze nördlich der Quedlinburger Straße, an der Grenze des zu bildenden Stadtplatzes nördlich der Grünanlage Nordost, an der Mittelachse der bestehenden Straße Naumburger Ring, an der bestehenden Schneise im östlichen Pappelwald (Fahrrecht BVG), an der Erschließungsstraße des Klubs "die Kiste", an der Mittelachse der bestehenden Heidenauer Straße, an der Straßenbegrenzungslinie der neu zu bauenden Erschließungsstraße für den "Erntekranz" und die Wohnhäuser an der Stollberger Straße sowie an der Mittelachse des Fußgängersteiges und der Kastanienallee.

Zusammen mit dem Beschluß zur Offenlegung wurden die Grenzen des Bebauungsplanes aufgrund der Erkenntnisse aus der Erarbeitung des Vorentwurfes leicht verändert:

Es zeigte sich, daß in der Regel die im Aufstellungsbeschluß festgelegten Grenzen des Geltungsbereiches sinnvollerweise von der Bauflucht der umliegenden Gebäude auf die Achsen der Straßenmitten verlegt werden sollten, um den Plan nicht mit Fragen zur Grundstücksbildung zu belasten, die nicht Gegenstand seiner Zielsetzung sind.



Im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Kindertagesstätte wurde die Grenze des Geltungsbereiches in Übereinstimmung mit dem existierenden Zaun der Kita gebracht, da die ursprünglich vorgesehene Führung der Planstraße Kastanienallee korrigiert wurde und ein Eingriff in die Fläche der Kita daher nicht mehr erforderlich wurde.

Im Bereich der Planstraße Quedlinburger Straße wurde aus städtebaulichen Gründen die Neuordnung von Stellplätzen notwendig. Die Grenzkorrektur richtete sich nach der Notwendigkeit des Eingriffsbereiches.

Die Fläche südlich der Kaufhalle in der Nordostecke des Planes wurde in die Grenzen des Geltungsbereiches miteinbezogen, um sie als öffentliches Straßenland auszuweisen. Die Sicherung als öffentlich zugängliche und der Zuständigkeit des Bezirksamtes unterstellte Fläche verfolgt das Ziel, hier in direkter Nachbarschaft des Zentrums einen kleinen öffentlichen Platz zu gestalten, dessen Nutzung und Erscheinungsbild von der öffentlichen Hand bestimmt wird.

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches wurde erweitert, um hier die notwendige Andienung des G UW der BVG durch ein Gehfahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der BVG zu sichern. Das Recht muß bis an die vorhandene Straße reichen, damit die Andienung gesichert ist.

Im Bereich Kulturklub Kiste und 14. Grundschule wurde die bestehende Nutzung der Flächen in der Korrektur der Grenzen des Geltungsbereiches berücksichtigt.

Im südwestlichen Bereich wurde die Grenze so gewählt, daß der Rohbaukörper der geplanten Gaststätte "Erntekranz" in den Geltungsbereich einbezogen werden konnte, um hier die Arrondierung des Wohngebietes zu sichern und um die für die Andienung des Grundstückes notwendige Straße im Bebauungsplan sichern zu können.

#### 1.2.3. Eigentumsverhältnisse:

Die gesamte, vom Plangebiet erfaßte Fläche ist Eigentum des Landes Berlin.

Die Bezeichnung "Gemarkung Hellersdorf" war in der DDR aufgelöst worden, wird aber wieder eingeführt werden.

Ganz oder teilweise sind die folgenden Flurstücke vom Plangebiet betroffen:

LGB-Nr. 25353/N 5014 von Hellersdorf:

Lfd. Nr.	Kartenbl.	Flurst.Nr.
5	42103	7
6	42103	8
17	42103	9
19	42103	22

LGB-Nr. 25354/N 5151 von Hellersdorf

Lfd. Nr.	Kartenbl.	Flurst.Nr.
1	42102	2
2	42102	3
3	42102	4
4	42102	5
6	42102	1
11	42203	39
12	42203	60
13	42203	63
14	42203	62

LGB-Nr. 25355/N 5165 von Hellersdorf

Lfd. Nr.	Kartenbl.	Flurst.Nr.
1	42102	9
2	42202	13
3	42202	15
4	42102	11
5	42202	18
6	42202	20
7	42202	23
8	42202	25
9	42202	27
10	42202	29
11	42202	31
12	42202	35
13	42202	48

#### 1.2.4. Baulasten:

Es existieren im Baulastenverzeichnis keine den Planbereich betreffende Eintragungen.

#### 1.2.5. Realnutzung:

Vorhandene feste Einrichtungen:

1. U-Bahntrasse mit U-Bahnhof
2. Vermittlungsstelle der Telekom
3. Ärztehaus an der Kastanienallee
4. Haus der Parteien an der Kastanienallee
5. Gaststätten-Rohbau "Erntekranz"

6. Gleichrichter-Umspannwerk der BVG
7. Trafostationen

Provisorische Einrichtungen:

1. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen von Aldi, AOK, C&A, Deutsche Bank, Hertie, Reno und Reichelt, mit Stellplatzanlagen
2. Baustelleneinrichtungen und Erdablagerungen

1.2.6. Erschließung:

ÖPNV: Das Gebiet ist durch die U-Bahnlinie 5 Alexanderplatz-Hönow, die Straßenbahnlinien Nr. 6 und 18 und mehrere Buslinien erschlossen.

MIV: In Nord-Süd-Richtung queren die Hauptverkehrsstraßen Stendaler und Riesaer Straße das Plangebiet; von Westen schließt die Hellersdorfer Straße an die Stendaler- und Riesaer Straße an. Damit ist das Plangebiet im Norden an die Landsberger Chaussee angeschlossen.

Versorgungsleitungen: Das Gebiet ist erschlossen mit

- Stromversorgung
- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserentsorgung
- Fernwärmeversorgung
- Telefon

Die im Planbereich vorhandenen Leitungen sind zum größten Teil Hauptversorgungsleitungen, die der Ver- und Entsorgung der umliegenden Wohngebiete sowie der Versorgung des Plangebietes dienen. Sie liegen mit Ausnahme der Fernwärmeleitung an der U-Bahntrasse alle unterirdisch.

1.2.7. Funktion des Gebietes:

Das Plangebiet soll auf den nördlich der U-Bahntrasse gelegenen Flächen zu einem Stadtteilzentrum für den Bezirk Hellersdorf entwickelt werden. Es soll eine städtische Mitte mit einer kerngebietstypischen Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gewerberäumen, Verwaltungsbauten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen und Grünflächen entstehen. Die südlich der U-Bahntrasse gelegenen Flächen sollen zu einem Stadtteilpark entwickelt werden. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend von fünfgeschossigen Wohnbauten, die in den letzten 10 Jahren entstanden sind, eingefaßt.

1.2.8. Stadträumliche Einordnung:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Drittel des Bezirkes Berlin-Hellersdorf in der gleichnamigen Großsiedlung. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt etwa 15 km. Der Bezirk Hel-

Hellersdorf grenzt an die Kreise Strausberg und Bernau des Landes Brandenburg. Die Großsiedlung Hellersdorf wird eingerahmt:

- im Süden durch das weiträumige Einfamilienhausgebiet der Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf,
- im Westen durch das Wuhletal mit dem Kienberg und die Großsiedlung Berlin-Marzahn
- im Norden durch die Landsberger Chaussee und daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein entstehendes Fachmarktzentrum
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftlich geprägtes Gelände und das Dorf und Siedlungsgebiet Hönow.

#### 1.2.9. Planerische Ausgangssituation:

Für den Ostteil der Stadt Berlin besteht z.Zt. noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Somit handelt es sich beim Bebauungsplan XXIII-7 um einen vorzeitigen Bebauungsplan, dem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausdrücklich zugestimmt hat. Der Entwurf zum FNP sieht für den Planbereich eine gemischte Baufläche mit höherer Dichte (M2) mit einer Konzentration von Einzelhandel und südlich der U-Bahn eine Grünfläche vor. Im FNP ist östlich der Stendaler Straße ein Schulstandort eingetragen, die Grundschule an der Mark-Twain-Straße ist ebenfalls eingetragen. Östlich der Stendaler Straße ist ein Sportstandort (Schwimmbad) eingetragen. Für den nördlichen Teil des Bezirkes Hellersdorf liegt noch keine Bereichsentwicklungsplanung vor. Die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erarbeiteten "Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung" sehen für das Plangebiet nördlich der U-Bahntrasse ein Kerngebiet und südlich der U-Bahntrasse öffentliches Grün vor. Die Hellersdorfer, Stendaler und Riesaer Straße sind dort als Hauptverkehrs-/Sammelstraßen eingetragen.

Aufgrund des mittelfristig nicht anderweitig auszugleichenden erheblichen Defizites an qualifiziertem Wohnraum dient der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. § 2 Abs. 2 bis Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG in der Neufassung vom 28. April 1993 sind daher unbeschadet von § 19 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG anwendbar. Aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme konnte von einer frühen ersten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG haben die Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung erhalten.

#### 1.2.10. Einordnung in die städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsziele

Die Einordnung des Stadtteilzentrums entspricht den kommunalen und regionalen Entwicklungszielen und fügt sich in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Nach den mit der Landesregierung Brandenburg abgestimmten Entwicklungszielen des Landes Berlin soll der besonders in der Periphe-

rie von Großstädten bestehenden Gefahr einer ungeordneten und städtebaulich ebenso wie ökologisch negativen Entwicklung einer flächenausgreifenden Zersiedelung durch eine vorrangige "Innenentwicklung" der vorhandenen Siedlungsschwerpunkte und innenstädtischen Bereiche vorgebeugt werden.

Bis zur gesetzlichen Regelung einer gemeinsamen Landesplanung muß der Flächennutzungsplan des Landes Berlin die Programme und Pläne der Raumordnung bestimmen. Nach den Leitsätzen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes besteht für die Bezirke die vorrangige Aufgabe, die historisch gewachsene polyzentrale Struktur Berlins zu erhalten, die Zentrumsfunktionen der Bezirke zu stärken und Lücken im Zentrengewebe zu schließen.

Die Länder Berlin und Brandenburg sind sich darin einig, daß die Entwicklung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten abseits der Siedlungsschwerpunkte grundsätzlich abzulehnen ist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den bestehenden Stadtteilen und innerörtlichen Bereichen entsprechend deren Bedeutung im Siedlungsnetz stabilisiert und verbessert werden muß. Nach den Leitsätzen der Stadtentwicklungspolitik und der nach der Regionalplanung angestrebten Zentrenhierarchie sind danach insbesondere solche Standorte für eine qualifizierte kerngebietstypische Entwicklung geeignet, bei denen die Einwohnerzahl im engeren Einzugsbereich - wie hier - vergleichsweise groß ist. Die Planung steht daher sowohl mit den städtepolitischen Entwicklungszielen als auch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

Aufgrund der Abstimmungen zwischen Brandenburg und Berlin soll von dem in etwa 1 km Entfernung nördlich vom geplanten Stadtteilzentrum im Entstehen begriffenen Fachmarktzentrum "Eiche-Süd" keine negative Beeinflussung des Stadtteilzentrums ausgehen, da sich die Angebotspaletten wesentlich von einander unterscheiden werden.

Aufgrund seiner guten Anbindung durch zwei Straßenbahnlinien, mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie 5 mit direkter Verbindung zur Berliner Innenstadt ist das Plangebiet für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung gut geeignet.

Für den Ostteil der Stadt Berlin besteht zur Zeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Bei dem Bebauungsplan XXIII-7 handelt es sich somit um einen vorgezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB. Die gegenwärtige Planungssituation in Berlin - großer Investitionsdruck und Planungsbedarf auf der einen Seite, erhebliche Defizite an gültigen Planaussagen auf der anderen - macht ein Abweichen von üblichen Planungsprozessen erforderlich. Das herkömmliche Nacheinander der Planungsebenen im Sinne einer Ableitung von Planungszielen aus Vorgaben der jeweils übergeordneten Planungsebene muß zu Gunsten eines parallelen Vorgehens ersetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-7 ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bezirkes Hellersdorf dringend erforderlich. Die bestehenden Entwicklungskonzepte wurden berücksichtigt; die Planung wird der beabsichtigten städtebauli-

chen Entwicklung des Bezirkes nicht entgegenstehen, so daß die Voraussetzungen von § 8 Abs. 4 BauGB vorliegen.

## 2. PLANINHALT

### 2.1 Vorgeschichte

Auf den ehemaligen Rieselfeldern um das Stadtgut Hellersdorf wurde ab 1984 mit dem Bau der Großsiedlung begonnen. Die absolute Priorität des Wohnungsbaus und der notwendigen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen machte es unmöglich, gleichzeitig mit den Wohnungen ein Stadtteilzentrum zu bauen. Im Magistratsbeschluß Nr. 296/86 mit dem Titel "Komplexterritoriale Aufgabenstellung für den Stadtbezirk Berlin-Hellersdorf" vom 07.07.1986 wird die Absicht, auf den freien Flächen am U-Bahnhof Hellersdorf ein Hauptzentrum zu entwickeln, bestätigt. So blieb die dafür vorgesehene Fläche bis heute fast ganz von ständiger Bebauung frei.

Am 26.06.1990 faßten der Magistrat und der Senat von Berlin den gemeinsamen Beschluß über "Maßnahmen zur weiteren Ausgestaltung des Neubaugebietes von Berlin-Hellersdorf". Damit wurde auch die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes initiiert, der Ende September 1990 ausgelobt und am 15.02.1991 entschieden wurde. Ziel des Wettbewerbes war es, ein städtisch dichtes und mit Wohnungen durchmischtes Zentrum für die Großsiedlung zu schaffen.

Das Preisgericht wählte den Beitrag der Architekten Andreas Brandt und Rudolph Böttcher einstimmig zum ersten Preis und empfahl, ihre Arbeit zur Grundlage der weiteren Planung für den Aufbau des Zentrums Hellersdorf zu machen.

Die eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden vom 1. bis 13. März in Berlin-Mitte und vom 15. bis 27. März in Hellersdorf öffentlich ausgestellt. In dieser Zeit fand dort eine öffentliche Vorstellung und Diskussion der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit statt. Die Bürger hatten Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten im Zentrum in einem Besucherbuch schriftlich und in der Diskussion mündlich zu äußern. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die weitere Bearbeitung einbezogen.

Am 15. Oktober 1992 schloß das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen einen Rahmenvertrag mit der MEGA Entwicklungs- und Gewerbe Ansiedlungs AG ab, um sich aufgrund seiner vielfältigen städtebaulichen Entwicklungsaufgaben einer Entwicklungsgesellschaft zu bedienen. Die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Eine regelmäßig tagende Steuerungsrunde unter Vorsitz des Senatsbaudirektors koordiniert und begleitet den Planungsprozess. Mitglieder der Steuerungsrunde sind die Abteilungsleiter der beteiligten Senatsverwaltungen, die Stadträte für Wirtschaft und Finanzen sowie für Bau- und Wohnungswesen des Bezirkes Hellersdorf sowie Vertreter der MEGA AG; Gäste der

Steuerungsrunde sind das Architekturbüro Brandt und Böttcher sowie die FPB.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden ausgewählte Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Datum vom 6. Januar 1993 informell über die Planungsabsicht vorab informiert und nach ihren Planungsabsichten und Anregungen befragt. Deren Stellungnahmen sowie die aktuellen Bedarfsanmeldungen der Senats- und Bezirksverwaltungen wurden in die Überarbeitung einbezogen.

Im Verlauf der Voruntersuchungen wurden Gutachten zu folgenden Sachgebieten erarbeitet :

- Bodenuntersuchungen
- Altlasten
- Emissionen/Immissionen (Schall und Luftwerte)
- Vegetationsbestand
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Vorentwurf für die Gestaltung der südlich der U-Bahn-Trasse gelegenen Grünflächen
- Verkehrsuntersuchung
- Verkehrskonzept
- Bestandsaufnahme der unterirdischen Leitungen im B-Planbereich
- Bedarfsanalyse für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Stadtteilzentrum

Die Ergebnisse der Gutachten und Erhebungen fanden Eingang in den B-Plan-Entwurf.

In einem kontinuierlichen Abstimmungsprozeß mit den am Planungsverfahren Beteiligten überarbeiteten die Architekten Brandt und Böttcher das Ergebnis des Wettbewerbes gemäß den aktualisierten Anforderungen. Das Ergebnis dieser städtebaulichen Überarbeitung bildete die Grundlage der Festsetzungen im B-Plan-Entwurf.

Abweichungen vom Wettbewerbsergebnis entstanden einerseits aufgrund der veränderten Vorgaben der Bedarfsanmeldungen und andererseits aufgrund erster Kostenschätzungen, die einige der vorgeschlagenen Maßnahmen als nicht realisierbar erscheinen ließen. Die wichtigsten Änderungen werden im folgenden genannt:

Aus Kostengründen wird auf die Verlegung der Hellersdorfer Straße nach Süden verzichtet. Dadurch wird die Ausweisung von drei Blöcken zwischen der Hellersdorfer Straße und der U-Bahn-Trasse möglich.

Ebenfalls aus Kostengründen wurde auf den Ersatz des Dammes der Riesaer Straße durch eine Brücke über den Grünzug verzichtet.

Aus verkehrlichen Gründen wurde statt einer Fußwegeverbindung die Cottbusser Straße an die Planstraße A (innere Ringstraße) angebunden, um die Kastanienallee zu entlasten.



Der im Wettbewerbsentwurf als zwei Blöcke vorgeschlagene Block 8 wurde zu einem zusammengefaßt, weil an dieser Stelle eine weitere Querstraße nicht sinnvoll ist. Die an dieser Stelle aus dem westlich angrenzenden Wohnquartier anschließende Fußwegeverbindung wurde mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ans Zentrum angeschlossen.

Zur Sicherung von mehreren Fußwegeverbindungen in West-Ost-Richtung von der Kastanienallee in Richtung des großen Platzes wurden außerdem in den Blöcken 18, 23 und 24 Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Wesentliche Modifikationen der städtebaulichen Figur im Bereich östlich der Stendaler Straße waren aufgrund der neuen Bedarfsanmeldungen für eine Fachhochschule und ein Oberstufenzentrum sowie durch den unumgänglichen Erhalt der Ortsvermittlungsstelle nötig. Hier mußte auf die kleinteilige Umsetzung des "Türkischen Marktes" und auf die beiden Blöcke westlich des Naumberger Ringes verzichtet werden.

Südlich der U-Bahntrasse wurde entgegen dem Wettbewerbsentwurf der Baukörper des "Erntekranzes" zur Arrondierung des Wohngebietes gesichert.

Aus Kostengründen ist der Bau eines Schwimmbades westlich und unterhalb der Riesaer Straße nicht möglich. Daher wurde die Ausweisung der Fläche für das Stadtbad auf den östlichen Teil beschränkt.

Als neue, im Wettbewerbsentwurf nicht vorhandene Ausweisung wurden im Grünzug der bestehende Teich und die Möglichkeit für die Öffnung des Hellersdorfer Hauptgrabens ausgewiesen. Außerdem wurden dort aufgrund neuer Bedarfsanmeldungen zwei große Spielplätze in den öffentlichen Parkanlagen ausgewiesen.

Die Geschossigkeiten wurden mit Ausnahme der Hochhäuser aus dem Wettbewerbsentwurf übernommen. Die Hochhäuser wurden aufgrund der städtebaulichen Überarbeitung statt mit 28 - 29 Geschossen mit 14 - 22 Geschossen ausgewiesen. Aufgrund funktionaler und formaler Überlegungen wurde in diesem Zusammenhang auch die Form der Hochhäuser östlich der Stendaler Straße modifiziert.

Unverändert wurde die Verkehrslösung wie sie im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagen war (Kreuzung von Hellersdorfer- und Stendaler-/Riesaer Straße auf dem großen Platz), übernommen, weil aufgrund der überörtlichen Bedeutung dieser Straßen eine Verkehrsreduzierung oder Umleitung nicht möglich ist.



2.2. Intention des Planes: Dem Bezirk Hellersdorf soll eine städtische Mitte gegeben werden, die die unzureichende Versorgung mit Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, mit Freizeiteinrichtungen, mit kulturellen Einrichtungen, mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf und Flächen für öffentliches Grün ausgleicht. Es sollen Arbeitsplätze geschaffen und ein erheblicher Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Die Bedarfssituation wird unter dem Punkt 3.1. "Art der baulichen Nutzung" vertieft dargestellt.

Der große Stadtplatz und die drei weithin sichtbaren Türme sollen das Zentrum markieren und dadurch eine Mitte für die Großsiedlung und den gesamten Bezirk schaffen. Der Monotonie der Wohnquartiere und der damit verbundenen mangelnden Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit ihrem Stadtteil soll durch die Zentrumsbebauung mit ihrer eigenen Charakteristik entgegengewirkt werden. Durch das Weiterführen von angrenzenden Straßenzügen ins Zentrum soll eine strukturelle Verknüpfung von bestehenden und neuen Quartieren erreicht werden. Durch die unterschiedlichen Gassen-, Straßen- und Boulevardbreiten und -bepflanzungen sowie die verschiedenen Stadtplätze sollen atmosphärisch klar unterschiedene Teilbereiche mit attraktiven städtischen Außenräumen geschaffen werden.

Es soll ein klarer Kontrast zwischen dicht bebautem innerstädtischem Zentrumsbereich nördlich der U-Bahntrasse und offenem, ausschließlich mit vegetativen Elementen gestaltetem Stadtpark südlich der U-Bahntrasse geschaffen werden. Die Überbauung der U-Bahntrasse ermöglicht eine Verbindung des zentralen Platzes mit dem südlich gelegenen Park.

Der Bebauungsplan XXIII-7 soll gewährleisten, daß die städtebauliche Entwicklung des Stadtteilzentrums geordnet erfolgt, und daß die hohen gestalterischen und funktionalen Ansprüche an ein Stadtteilzentrum planerisch gesichert werden.

Die hohe Dichte, die enge Verflechtung der Nutzungen sowie die funktionalen und gestalterischen Zusammenhänge des städtebaulichen Entwurfs erfordern ein sehr hohes Maß an Koordination und eine Sicherung des gesamten Ensembles durch die verbindliche Bauleitplanung.

### 3. WESENTLICHER PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1. Art der baulichen Nutzung:

Im Planbereich sind die folgenden Gebiete und Flächen ausgewiesen:

- Kerngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Grünflächen
- allgemeines Wohngebiet
- Versorgungsfläche

**Kerngebiet:**

Der Bereich nördlich der U-Bahntrasse ist als Kerngebiet ausgewiesen. Darin sind Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen enthalten. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§7, 1 BauNVO).

Der B-Plan-Bereich nördlich der U-Bahntrasse soll zum Stadtteilzentrum des Bezirkes werden, in dem eine Konzentration von Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen, Verwaltungs- und Schulbauten sowie kulturellen Einrichtungen mit zentraler Bedeutung für den Bezirk angesiedelt werden sollen.

Trotz der Entwicklung der Großsiedlung in den letzten Jahren ist bei den kommerziellen Einrichtungen wie Gastronomie und Einzelhandel bisher erst eine Grundversorgung erreicht worden. Ohne die im Zentrum bestehenden provisorischen Verkaufseinrichtungen stünden den Hellersdorfern statt der aufgrund der Kaufkraftentwicklung prognostizierten 1 qm Verkaufsfläche pro Einwohner lediglich 0,22 qm zur Verfügung. Die gutachterlichen Erhebungen zeigen, daß damit ein Versorgungsdefizit an Einzelhandelseinrichtungen von 0,78 qm / Einwohner besteht. In diesen Berechnungen sind die potentiellen Kaufkraftflüsse sowie das für den gesamten Bezirk erarbeitete Zentrenkonzept berücksichtigt. Insgesamt sollte der Bezirk eine Verkaufsfläche von rund 82.000 qm aufweisen. Davon sollten etwa 32.000 qm Verkaufsfläche auf das Stadtteilzentrum entfallen. Dies entspricht einer Bruttogeschosßfläche von etwa 50.000 qm. Diese Flächen sollen durch die Ausweisungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Durch die Regelung, daß in allen Blöcken oberhalb des in den textlichen Festsetzungen festgesetzten Geschosses Wohnungen zulässig sind (§ 7 (4) 1 BauNVO), soll ein erheblicher Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Dieser Bedarf leitet sich zum einen aus dem Gesamtbedarf in Berlin und zum anderen aus dem spezifischen bezirklichen Bedarf an Wohnungen, die sich bzgl. Größe und Standard klar vom bestehenden Angebot unterscheiden, ab.

Dies gilt insbesondere auch für behindertengerechte Wohnungen, ein Behindertenheim und seniorengerechte Wohnungen, für die in der Großsiedlung ein erheblicher Bedarf besteht.

Das Angebot an unterschiedlichen Wohnungen soll außerdem das in §1 Abs. 5 Nr. 2 des BauGB festgesetzte Ziel, "die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen" verfolgen.

Durch die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Wohnungen soll auch erreicht werden, daß im Zentrum eine dichte urbane Mischung entsteht. Ziel der Planung ist es unter anderem zu verhindern, daß der Zentrumsbereich außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten verödet. Außer den kulturellen und den Freizeiteinrichtungen soll die

Einordnung von Wohnungen dazu beitragen, eine solche Entwicklung zu verhindern.

§ 7 (4) der Baunutzungs-Verordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuches ermöglichen es, Teile im Kerngebiet für Wohnungen zuzulassen, auch wenn diese Teile nicht überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Von dieser Möglichkeit wird aus den oben erwähnten Gründen Gebrauch gemacht. Gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplanes kann es insbesondere in den Blöcken im Übergang des Zentrums zur Wohnbebauung zu einer überwiegenden Wohnnutzung kommen. Dies ist - auch in einem Kerngebiet - eine strukturell sinnvolle Erscheinung. Ob es tatsächlich dazu kommt, wird stark von der Nachfrage nach Büroflächen im neuen Stadtteilzentrum abhängen.

Durch die Festlegung der Geschosse, in denen Wohnungen zulässig sind, wird gewährleistet, daß 1 H Abstandsfläche eingehalten werden kann, so daß die gesunden Wohnverhältnisse gesichert sind. Auf weitere Festsetzungen zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, da diese durch bauordnungsrechtliche Vorschriften abgedeckt sind.

Flächen für den  
Gemeinbedarf:

Die mit dieser Festsetzung belegten Blöcke sollen ausschließlich für Nutzungen des Gemeinbedarfs reserviert werden. Soweit die Festlegung eines konkreten Standortes aus städtebaulichen Gründen erforderlich (und möglich) ist, wurden die Festsetzungen im Einzelfall durch spezifische Nutzungsbezeichnungen ergänzt.

Rathaus und Bürger-  
saal:

Die kommunale Verwaltung des Bezirkes Hellersdorf ist zur Zeit in umgenutzten Wohnungen in verschiedenen Bauten in der Großsiedlung untergebracht. Diesem Mißstand soll durch den Bau eines Rathauses im Zentrum begegnet werden. Der Hauptausschuß des Berliner Abgeordnetenhauses hat am 16.06.1993 die Einordnung eines Rathausstandortes im Stadtteilzentrum beschlossen, in dem Teile des Rathauses wie die Abteilungen Personal und Verwaltung, Bau- und Wohnungswesen sowie repräsentative Funktionen untergebracht werden sollen. Die übrigen Teile der Stadtverwaltung werden an einem zweiten Standort, der gegenwärtig für diese Zwecke z.T. umgebaut und z.T. neu gebaut wird, an der Riesaer Straße untergebracht werden.

Die Einordnung des Rathauses in dem Turm am kleinen Stadtplatz (Block 9) und die Möglichkeit der Schaffung eines repräsentativen Zuganges vom großen Stadtplatz aus soll den funktionalen und repräsentativen Erfordernissen eines Rathauses gerecht werden.

Da die genaue Flächenabgrenzung des Rathauses noch nicht feststeht und in einem konkurrierenden Gutachterverfahren geklärt wird, wurde die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf auf die Fläche des Hochhauses beschränkt. Die Ausweisung des angrenzenden Blockes 24 als Kerngebiet erlaubt es, dort weitere Teile des Rathauses, insbesondere einen Zugang und ggf. weitere Räume zum großen Platz hin zu orientieren. § 7 (2) Abs. 1 der Baunutzungs-Verordnung regelt die Zulässigkeit solcher Räume ausdrücklich.

Kulturamt und  
Galerie:

Zur Zeit gibt es in Hellersdorf weder eine kommunale noch eine kommerziell betriebene Galerie. In den sechs bestehenden Kulturclubs werden kleine Ausstellungen unter sehr beschränkten räumlichen Bedingungen organisiert. Daher besteht ein dringender Bedarf für eine zentrale Einrichtung mit einem größeren Raumangebot. Mit Bezirksamtsbeschuß vom 27.04.1993 wurde daher die Einordnung einer solchen Einrichtung im Stadtteilzentrum festgelegt. Die kommunale Galerie soll einen Beitrag zum kulturellen Leben im Stadtteilzentrum leisten. Ihr Standort soll in räumlicher Nähe zum Rathaus, zur Stadtbezirksbibliothek und dem Kleinkunstzentrum (s. unter Flächen für den Gemeinbedarf) liegen. Durch ihre zentrale Lage am großen Platz und ihre enge räumliche Verbindung mit dem Rathaus kann sie außerdem von einem intensiven Publikumsverkehr profitieren. Da eine genaue Flächenausweisung von der Einordnung des Rathauses abhängig ist, wurden Kulturamt und Galerie nicht mit einer eigenen Fläche ausgewiesen. Gemäß § 7, 4. BauNVO sind im Kerngebiet Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

Stadtbibliothek:

Der Bezirk Hellersdorf hat keine Hauptbibliothek. Die derzeit behelfsweise als solche arbeitende Ehm-Welk-Bibliothek ist entschieden zu klein. Es können nur etwa ein Fünftel der für eine Hauptbibliothek notwendigen Medieneinheiten den Benutzern und Benutzerinnen zur Verfügung gestellt werden. Außerdem macht die personelle Situation eine stärkere Konzentration von Bestand und Personal dringend erforderlich. Die entsprechende bezirkliche Bedarfsanmeldung wird von der Senatsverwaltung für kulturelle Angelegenheiten unterstützt. Daher soll im Stadtteilzentrum eine Hauptbibliothek mit etwa 100.000 Medieneinheiten erstellt werden. Am 27.04.93 beschloß das Bezirksamt daher, im Stadtteilzentrum einen Standort für eine Stadtbibliothek einzuordnen. Für die Fläche wurde aufgrund der zentralen, attraktiven Lage und aufgrund der idealen Größe der Block 9 am nordwestlichen Stadtplatz ausgewiesen.

Kleinkunstzentrum:

Im Bezirk Hellersdorf stehen zur Zeit für kulturelle Aktivitäten nur sechs dezentral verteilte Einrichtungen mit beschränkter Platzanzahl zur Verfügung. Mit dem Bau eines Kleinkunstzentrums im Stadtteilzentrum soll ein Teil des Versorgungsdefizites gedeckt und ein attraktives Angebot für das kulturelle Leben geschaffen werden. Das Kleinkunstzentrum wurde im gleichen Block wie die Stadtbibliothek ausgewiesen, um optimale Arbeitsbedingungen für die kulturelle Arbeit zu schaffen und Einsparungen im personellen Bereich und bei den Nebenräumen zu ermöglichen.

- FHSS:** Fachhochschule für Sozialarbeit und Sozialpädagogik: Aufgrund des dringenden Standortbedarfes für die FHSS und aufgrund der guten Anbindung des geplanten Stadtteilzentrums an die öffentlichen Verkehrsmittel wurde im Block 25 der Standort für die FHSS ausgewiesen. Die Besucherströme der FHSS können dazu beitragen, reges Leben ins Stadtteilzentrum zu tragen. Als bereichernd für das Stadtteilzentrum wirkt zusätzlich die Tatsache, daß Menschen die nicht im Bezirk wohnen, Anlaß haben, nach Hellersdorf zu kommen, und so der Bezirk mit der Gesamtstadt vernetzt wird. Eine Beeinträchtigung der Funktionen der FHSS durch den Verkehrslärm auf dem Platz ist durch die einschlägigen textlichen Festsetzungen bzgl. der passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen.
- Oberstufenzentrum:** Aufgrund statistischer Erhebungen der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport wurde ein Schülerplatzbedarf von 1.050 Plätzen für ein Oberstufenzentrum ermittelt, der im Stadtteilzentrum gedeckt werden soll. Am 26.01.1993 wurde ein Bezirksamtsbeschuß gefaßt, im Stadtteilzentrum ein Oberstufenzentrum vorzusehen. Dafür wurde in den Blöcken 16 und 17 zwei Standorte ausgewiesen, die durch ein Brückenbauwerk verbunden werden können. Die Vorstudien sehen vor, die Schulbauten aufgrund der möglichen Ost-West-Orientierung der Schulräume im Block 16 und die erforderliche Sporthalle in Block 17 unterzubringen. Diese mögliche Aufteilung soll aber nicht zwingend vorgeschrieben werden.
- Die notwendigen Sportfreiflächen sollen nicht im Zentrum ausgewiesen werden, damit in der gesamthaft dichten Bebauung nicht sehr große Flächen von Bebauung frei bleiben und die städtebauliche Figur beeinträchtigen. Durch die bezirklichen Planungen ist gesichert, daß die notwendigen Sportfreiflächen in fußläufiger Entfernung am Oschatzer Ring angelegt werden.
- Volkshochschule:** Die im September 1991 gegründete Volkshochschule Hellersdorf ist z.Zt. unter sehr beengten räumlichen Verhältnissen einer ehemaligen Schule in dezentraler Lage untergebracht und kann daher ihren Aufgaben und Zielen nur schlecht nachkommen. Dieser Mißstand soll mit dem Neubau für eine Volkshochschule im Stadtteilzentrum aufgehoben werden. Die Volkshochschule soll dazu beitragen, das kulturelle Leben im Zentrum zu bereichern und insbesondere am Abend durch Nutzungen zu beleben. Daher wurde am 27.04.1993 ein Bezirksamtsbeschuß gefaßt, die Volkshochschule im Stadtteilzentrum unterzubringen. Für den Bau wurde im Block 17 in Kombination mit der Jugendfreizeiteinrichtung ein Standort gesichert.
- Jugendfreizeiteinrichtung:** Aufgrund statistischer Erhebungen und den Berechnungsrichtlinien für Jugendförderung ist im Stadtteilzentrum die Standortsicherung für eine Jugendfreizeiteinrichtung mit etwa 120 - 150 Plätzen notwendig. Dieser Standort wurde im Block 17 aufgrund der Nähe zur vorgesehenen Volkshochschule und zum Oberstufenzentrum gewählt. Beim baulichen Verbund mit anderen Gebäuden sollte die Jugendfreizeiteinrichtung auf jeden Fall einen separaten Eingangs- und Versorgungsbereich aufweisen.

- Hallenbad:** Aufgrund der hohen Defizite an Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Bezirk Hellersdorf soll im B-Plan-Bereich ein Schwimmbad mit einem breiten Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten untergebracht werden. Hellersdorf besitzt z.Zt. nur eine einzige kleine Schwimmhalle in der Großsiedlung. Im Einzugsgebiet des vorgesehenen Hallenbades leben etwa 90.000 Einwohner. Die Schwimmhalle sichert außerdem für die 30 Schulen von Hellersdorf das Schulschwimmen. Mit dem Bezirksamtsbeschuß vom 27.04.93 wurde die Einordnung des Bades vorgesehen. Die Standortwahl entspricht den ursprünglichen Planungen für die Großsiedlung und dem städtebaulichen Entwurf. Störende Auswirkungen der Freianlagen wurden durch die Ausweisung einer nur für nicht überdachte Schwimmbecken zulässigen Außenfläche außerhalb der Baugrenzen auf der von den Wohnbauten an der Heidenauer Straße abgewandten Seite ausgeschlossen.
- Allgemeines Wohngebiet:** Die Fläche der bestehenden Gaststätte Erntekranz (westlich angrenzend an Block 35) wurde aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum südlich angrenzenden Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche wurde aufgrund des Sanierungsbedarfs des Rohbaukörpers in den B-Plan miteinbezogen. Die gewählte Art der Nutzung entspricht dem planerischen Ziel der Arrondierung des Wohngebietes. Innerhalb der Grundfläche des bestehenden Baukörpers kann hier eine der Versorgung des Wohngebietes dienende Einrichtung wie beispielsweise eine Gaststätte am Parkrand entstehen. Die Grundstücksgröße ist dabei so gewählt, daß hierfür notwendige Stellplätze angelegt werden können und daß die Stellplatznachfrage aus der Nutzung nicht in die angrenzenden Wohngebiete abgedrängt wird.
- Tankstellen sind aufgrund der für eine solche Nutzung sehr ungünstigen Erschließungssituation auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe wurden aufgrund der fehlenden Eignung und der mangelnden Größe der Fläche ausgeschlossen.
- 3.2. Maß der baulichen Nutzung:** Aufgrund des klaren städtebaulichen Entwurfes, der enge Festsetzungen bzgl. Geschossigkeit und überbaubarer Fläche ermöglicht, wird eine Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt.
- Das Maß der Nutzung wird durch die Ausweisung überbaubarer Flächen und Geschossigkeiten, in den meisten Blöcken ergänzt durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.
- Die Flächen nördlich der U-Bahntrasse weisen teilweise eine Überschreitung der für ein Kerngebiet zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung auf. Dies ist gemäß § 17 (2) der Baunutzungs-Verordnung möglich, wenn
1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
  2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,



- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle drei Bedingungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der erklärten Absicht begründet, ein besonders dichtes, sehr urbanes und sich klar von der Umgebung abhebendes Stadtteilzentrum zu entwickeln. Das im städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem ersten Preis ausgezeichnete Projekt der Architekten Brandt und Böttcher schlug eine städtebauliche Figur vor, die insbesondere durch ihre hohe Dichte überzeugte; daher wurden dessen Vorgaben weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die einzelnen textlichen Festsetzungen, wie beispielsweise diejenigen über die Zulässigkeit von Wohnungen (Sicherung von Abstandsflächen, die einem Mischgebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen) im Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Genehmigungsfähigkeit von Wohn- und Arbeitsräumen gesichert. Die durch das Verkehrsaufkommen entstehenden Lärmimmissionen wurden durch die entsprechende textliche Festlegung über passive Lärmschutzvorkehrungen kompensiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Bilanz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 90 % innerhalb des B-Plan-Bereiches vor. Dazu gehört unter anderem die Schaffung eines naturnah gestalteten Stadtparkes mit Teich und renaturiertem Graben, mit renaturierten Wäldchen und naturnah gestalteten Pflanzstreifen entlang der U-Bahntrasse. Außerdem müssen alle Dächer über Innenhöfen intensiv und über allen anderen Bauteilen extensiv begrünt werden. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der östlichen und westlichen Verlängerung des Grünzuges im Anschluß an den B-Plan-Bereich möglich und sinnvoll. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wie Versiegelung und Temperaturerhöhung können daher trotz der hohen Dichte in einem für ein Kerngebiet sehr hohen Maße kompensiert werden. Eine ausführliche Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich im Abschnitt "Auswirkungen des Bebauungsplanes" unter Punkt 4.6. "Auswirkungen auf die Umwelt".

Die Bedürfnisse des Verkehrs wurden durch die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes auf der Basis der bestehenden und prognostizierten Verkehrsaufkommen berücksichtigt und in entsprechenden Dimensionierungen der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Die Erhebungen und Konzepte hierzu sind in den Abschnitten 3.6. "Verkehrsflächen" und 4.3. "Verkehrliche Auswirkungen" eingehend dargestellt.

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat keine Hinweise darauf ergeben, daß sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in erster Linie nach den Erfordernissen des städtebaulichen Entwurfes bestimmt. Die geplanten Nutzungsausweisungen ergänzten und modifizierten diese Festlegungen in geringem Ausmaß.

Zwingende Festsetzungen wurden dabei insbesondere bei der Platzrandbebauung getroffen, um zu gewährleisten, daß ein einheitlicher Eindruck der strengen Platzfigur entsteht. Die zwingenden Festsetzungen der Blöcke an der Ringstraße (Planstraße A - B - C) verfolgen einerseits das Ziel, den Straßenraum einheitlich zu fassen und andererseits gegenüber den umliegenden Bauten des Bestandes eine durchgehende bauliche Kante mit ähnlicher Traufhöhe zu erreichen.

Als Mindest- und Höchstgrenze wurde die Zahl der Vollgeschosse dort festgesetzt, wo dies aus funktionalen Gründen notwendig werden kann und wo aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ein solcher Spielraum zulässig ist. Die dabei ausgewiesenen Mindest- und Höchstgrenzen sind in Abhängigkeit von den zwingenden Festsetzungen getroffen worden. Dies betrifft insbesondere die drei Turmbauten. Hier ist der Spielraum weit gefaßt, um zu sichern, daß auch unterschiedliche Nutzungen hier wirtschaftlich - und damit überhaupt - realisiert werden können. Die für die städtebauliche Figur ausschlaggebende Wirkung von drei die umgebende Bebauung überragenden Turmbauten ist in ausreichendem Maße sichergestellt.

Mit einer Höchstgrenze wurden insbesondere die im Inneren der Blöcke liegenden Flächen versehen. Dadurch soll eine Bebauung dieser Flächen zwar ermöglicht, aber nicht zwingend festgesetzt werden.

In den Blöcken 28, 29 und 30 wurde nur eine Höchstgrenze festgesetzt, weil hier die gewünschte städtebauliche Gestalt durch die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe gesichert ist. Die Obergrenze der Geschosßzahl soll innerhalb der Baukörperausweisung das Maß der Nutzung beschränken. So entsteht in diesen Blöcken ein hoher Grad von Flexibilität, der es erlaubt, Nutzungen mit stark abweichenden Raumhöhen hier unterzubringen.

An den 12 m breiten Gassen werden die für ein Kerngebiet zulässigen Abstände von  $1/2 H$  (§ 6 BauO Bln) unterschritten. Dies wird nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Festsetzung, daß in den an diese Gassen grenzenden Blöcken Wohnungen erst oberhalb des dritten Vollgeschosses allgemein zulässig sind, festgesetzt. So wird gesichert, daß Wohnungen nur dort zulässig sind, wo  $1 H$  als Abstandsfläche eingehalten werden kann. Die Festsetzung von maximal 5 Geschossen gewährleistet außerdem, daß für die Räume ab dem ersten Obergeschoß Abstände von  $1/2 H$  eingehalten werden können. In diesen Geschossen sind ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen wie Verkaufs- oder Büroräume zulässig. Damit kann die Unterschreitung der Abstandsflächen hingenommen werden. Die engen Gassen stellen einen Hauptaspekt des Bebauungskonzeptes dar. Sie sollen durch ihre eigene räumliche Charakteristik einen kla-



ren Kontrast zu den in der Großsiedlung vorhandenen weiten, offenen Straßenräumen bilden.

"Hervorzuheben ist die Kleinmaßstäblichkeit der flächigen Zentrumsbebauung, deren Gassen, Straßen und interne Parkräume eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten lassen" (Auszug aus der Beurteilung des Entwurfes im Preisgerichtsprotokoll des städtebaulichen Ideenwettbewerbes).

Für die drei Turmhäuser können die Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden. Die Turmhäuser sind aber ein Hauptbestandteil des städtebaulichen Entwurfes. Preisgerichtsprotokoll: "Die drei vorgeschlagenen Hochhäuser zur Markierung der einzelnen Platzräume werden als Orientierungspunkte positiv bewertet, wobei die beiden inneren Hochhäuser in der Höhe zu reduzieren wären." Im Laufe der Überarbeitung des Entwurfes wurden alle drei Turmhäuser in der Höhe reduziert.

### 3.3. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt wurde für die Platzrandbebauung am großen Platz festgelegt. Zusammen mit den Festlegungen zur Brüstungshöhe und der Höhe des Luftgeschosses (Arkade) soll damit erreicht werden, daß die Bebauung an diesem Platz durch horizontal durchgehende Gebäudehöhen und -rücksprünge ein einheitliches, geschlossenes Erscheinungsbild aufweist, obschon sie auf verschiedenen Grundstücken von verschiedenen Architekten geplant werden wird.

Die Arkadenhöhe (Luftgeschoß) und die Höhe der Durchgänge für die Straßen (rd. 5 m im Licht) wurde einerseits aus funktionalen Gründen (Durchfahrt von hohen Fahrzeugen) und andererseits aus gestalterischen Gründen gewählt (Fassadenproportionen). Außerdem wird dadurch in Teilbereichen in den hinter den Arkaden liegenden Erdgeschoßzonen die Unterbringung von Mezzaningeschossen ermöglicht.

Für die Platzrandbebauung wurde außerdem über dem vierten Obergeschoß ein Rücksprung in der Fassadenfront von zwei Metern Tiefe festgesetzt, um außer den durchgehenden Trauf- und Arkadenhöhen eine dritte Linie der horizontalen Gliederung zu erreichen. Der Rücksprung betont den Wechsel in der vorgesehenen Nutzung von Büroräumen zu Wohnungen und erlaubt es, den Wohnungen Balkone zuzuordnen.

Nördlich der Diagonalen West und Ost wurde für die Arkaden (Luftgeschoß) eine Mindesthöhe über Gehweg festgesetzt, um eine minimale Durchgangshöhe für den Arkadengang zu sichern. Auf eine zwingende Höhe für die Arkadengänge wurde verzichtet, da diese stark einschränkende Festsetzung nur im Bereich des großen Platzes rechtfertigt werden kann; in den beiden Nebenbereichen steht dagegen der funktionale Aspekt der Arkadengänge im Vordergrund und es kann ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Für die Blöcke 28, 29 und 30 wurde eine zwingende Traufhöhe festgesetzt, um zu sichern, daß die aus städtebaulichen Gründen erforderliche bestimmte und gleichbleibende Höhe aller drei Blöcke nicht unter- oder überschritten wird. Dieses Ziel könnte allein mit der Festsetzung einer Geschossigkeit nicht erreicht werden, weil es sich aufgrund der besonderen Lage der Blöcke zwischen Hellersdorfer Straße und U-Bahntrasse abzeichnet, daß besondere Nutzungen hier untergebracht werden. Dies könnte im Einzelfall ein oberirdisches Parkhaus (Block 28) mit besonders niedrigen oder ein Kinozentrum (Block 30) mit besonders großen Geschoßhöhen sein. Um einen städtebaulich-gestalterischen Zusammenhang zur anschließenden Platzrandbebauung zu bilden, wurde für die Traufhöhe die Oberkante Brüstung des vierten Obergeschosses (Rücksprung) der Platzfassaden gewählt.

#### 3.4. Bauweise:

Die Bauweise wurde für fast alle Blöcke, die eine Ausweisung als Kerngebiet erhalten, als geschlossen festgesetzt. Dies dient in erster Linie dazu, geschlossene Gebäudefronten als klare Begrenzung der Straßenräume zu erhalten, auch wenn die Blöcke erwartungsgemäß in mehrere Grundstücke unterteilt werden. In den Blöcken, die für Wohnungen vorgesehen sind, soll die geschlossene Bebauung des Blockrandes zusätzlich ermöglichen, ruhige Höfe zu erhalten, zu denen hin Schlafräume orientiert werden können.

Für die Blöcke 16 und 17 wurde keine Bauweise festgesetzt, um die Gestaltung der dortigen Bauten für den Gemeinbedarf nicht unnötig einzuschränken.

Keine Bauweise wurde für diejenigen Blöcke festgesetzt, die nur für einen einzigen Baukörper auf einem eigenen - zu bildenden - Grundstück vorgesehen sind (Bsp. Schwimmbad).

#### 3.5. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen definiert.

Baulinien wurden überall dort festgelegt, wo eine klare räumliche Definition von Straßen- und Platzräumen sowie eine durchgehend geschlossene Fassadenwand aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Dies gilt insbesondere für die drei Plätze und die nördlichen Fassaden der beiden Diagonalen. Klar ablesbare Platz- und Straßenräume sollen die Orientierung im Zentrum erleichtern und durch die Schaffung eines anderen Typs des öffentlichen Außenraumes eine Ergänzung zu den offenen Straßenzügen der Großsiedlung bilden.

Die Baulinien entlang der 12 m breiten Straßen sichern die Absicht, hier enge Gassen als einen für Hellersdorf neuen städtebaulichen Typ von Außenraum zu schaffen.

Baugrenzen wurden überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden konnte.

Die textliche Festsetzung Nr. 06 sichert - zusammen mit der Ausweisung von Baugrenzen -, daß an den Stellen, wo der städtebau-

liche Entwurf Spielräume offen läßt, die Bauflucht auch ohne Einhaltung der Abstandsvorschriften auf die Baugrenze gelegt werden kann. So wird es möglich, entweder das Baufenster ganz auszunutzen oder hinter der Baugrenze zurückzubleiben und freiere Formen der Bauflucht zu realisieren. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der drei Hochhäuser und Teile der 12 m breiten Gassen sowie der Blöcke 10 und 15, wo eine weitergehende Gestaltungsfreiheit beabsichtigt ist.

GRZ:

In den Blöcken westlich der Planstraße A und nördlich der Planstraßen B und C (Ringstraße) regelt die GRZ-Festlegung den Grad der zulässigen Versiegelung im Innenhofbereich. Die Festsetzung, daß die Innenhöfe nur zu 80 % versiegelt werden dürfen, verfolgt das Ziel, einen Teil des Grundstückes für Baumpflanzungen offen zu halten. Dafür ist ein unmittelbarer Bodenanschluß notwendig.

Die Blöcke 3 und 4 bilden die Ausnahme dieser Regel, weil hier aufgrund ihrer direkten Lage an der Stendaler Straße die ganzflächige Einordnung von Erdgeschoßnutzungen (z.Bsp. Supermärkte) ermöglicht werden soll. Weil an dieser Stelle eine höhere Dichte zugelassen werden soll, können die Ränder der Blöcke außerdem mit fünf statt vier Geschossen bebaut werden.

Der Block 26 eignet sich aufgrund seiner Form, Größe und Lage besonders, in den Obergeschossen für Wohnungsbau genutzt zu werden. Daher ist auch in diesem Block die GRZ im Innenhofbereich statt mit 1,0 nur mit 0,8 festgesetzt worden, so daß auch hier noch Bäume gepflanzt werden können.

Der Block 37 ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbindung Schwimmbad festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,9 ausgewiesen. Auf der mit einer Baugrenze umrahmten Fläche ließe sich allerdings nur knapp eine auf das gesamte Grundstück bezogene GRZ von 0,8 realisieren. Die GRZ von 0,9 wurde im Hinblick auf den § 19 der BauNVO ausgewiesen, der besagt, daß Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, in die Ermittlung der GRZ miteinzubeziehen sind. Nördlich der überbaubaren Fläche ist eine Fläche für ein nicht überdachtes Schwimmbecken ausgewiesen, das in die Berechnung der GRZ einfließt. Dieses Becken und die südlich der überbaubaren Fläche ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen, die teilweise für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt werden können, ermöglichen es, die ausgewiesene GRZ von 0,9 auf dem Grundstück zu realisieren.

3.6. Verkehrsflächen:

Die vorgeschlagene Abgrenzung und Aufteilung der Verkehrsflächen beruht auf den angestellten verkehrlichen Analysen von Bestand und städtebaulichem Entwurf sowie dem daraus abgeleiteten Verkehrskonzept.

### 3.6.1. Öffentlicher Personen-Nahverkehr:

Das geplante Stadtteilzentrum ist durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr optimal erschlossen. Eine U-Bahnlinie, zwei Straßenbahnlinien und eine Buslinie durchqueren den Zentrumsbereich und sind im Bereich der Kreuzung Hellersdorfer Straße - Riesaer/Stendaler Straße miteinander verknüpft.

#### U-Bahntrasse:

Die vorhandene U-Bahntrasse der Linie U 5 (Alexanderplatz - Hönnow) durchquert das Gebiet in Ost-Westrichtung im offenen Graben und trennt damit die südlich der U-Bahn gelegenen Grünflächen von den nördlich angrenzenden Bauflächen des Stadtteilzentrums. Die zur Zeit durch einen Zaun begrenzte Fläche des Bahngeländes wird auf der nördlichen Seite verschmälert, um die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Stadtkante zu bilden und den stark trennenden Charakter der Bahnanlage zu mildern.

Westlich der Riesaer Straße wird die Bebauung direkt bis an die nördliche Seite der U-Bahntrasse herangeführt. Damit wird die Anlage und die verkehrliche Erschließung einer größeren Stellplatzanlage (zwischen Hellersdorfer Straße und U-Bahntrasse) in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof ermöglicht. Die Abgrenzung gegenüber dem Lichtraumprofil und den Versorgungsleitungen der U-Bahn wird durch eine Stützmauer sichergestellt.

Östlich der Riesaer Straße ist die Abgrenzung der Bahntrasse gegenüber der auf der nördlichen Seite parallel geführten Straße durch eine Böschung vorgesehen, die am Böschungsfuß ebenfalls durch eine Stützmauer gesichert wird.

Die beabsichtigte großzügige Verbindung zwischen Stadt- und Landschaftsraum erfordert im Platzbereich eine Überbauung der U-Bahntrasse. Es ergeben sich damit direkte Fußwegeverbindungen zwischen dem westlichen Ausgang des U-Bahnhofes und dem Platzrand.

Die geplanten Stützmauern westlich und östlich der bestehenden Brücke der Riesaer Straße werden unter dem Platz verbunden, und bilden so die nördliche Abgrenzung zur Bahntrasse. Damit ist gewährleistet, daß trotz der Einschränkungen des Bahngeländes das notwendige Lichtraumprofil erhalten wird.

#### Straßenbahn, Busse:

Die bestehende Straßenbahntrasse der Linien 6 und 18 verläuft in Nord-Südrichtung auf einem eigenen Gleiskörper im öffentlichen Straßenland der Stendaler und Riesaer Straße. Haltestellen sind im Zentrum an der südlichen Platzkante in der Riesaer Straße und außerhalb des B-Plan-Gebietes, nördlich der Quedlinburger Straße, in der Stendaler Straße vorgesehen.

Die vorhandene Buslinie 197 zwischen Hellersdorf (Endhaltestelle Riesaer Straße) und Rehhahn, Eiche, Mehrow wird über die Planstraße C - Stendaler Straße - Hellersdorfer Straße durch das Gebiet geführt. Bushaltestellen sind in der Planstraße C und in der Hellersdorfer Straße vorgesehen. Daraus ergibt sich die Anlage einer Abbiegerspur in der Hellersdorfer Straße.

Der Fahrbahnquerschnitt der inneren Ringstraße (Planstraßen A und B) ist entsprechend den Anforderungen des prognostizierten Individualverkehrs dimensioniert. Er erlaubt zusätzlich eine Führung der Buslinie in deren Trassenverlauf.

#### Erschließung G UW:

Die Erschließung des Gleichrichter-Umspannwerkes der BVG erfolgt unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Gesichtspunkte (Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsräume, Versiegelungsgrad, Begründung s. auch unter Öffentliche Grünflächen) über eine neue Verbindung zur Sebnitzer Straße, die über die Mark-Twain-Straße an die Riesaer Straße angebunden ist. Die Querung des Hellersdorfer Hauptgrabens ist über ein vorhandenes Brückenbauwerk (Durchlaß) gewährleistet.

#### 3.6.2 Fließender Kfz-Verkehr:

Alle im folgenden aufgeführten konzeptionellen Überlegungen sind zur Basis der Straßenverkehrsflächen und ihrer Dimensionierung im Bebauungsplan gemacht worden; ihre definitive Aufteilung ist gemäß der entsprechenden textlichen Festsetzung aber nicht Gegenstand des Planes. Die Aufteilung wurde zum leichteren Verständnis des Planes dargestellt.

Auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen und sich daraus ableitender Verkehrsstrukturen und Netzzusammenhänge wurde das verkehrliche Konzept des städtebaulichen Entwurfs überprüft und weiterentwickelt. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurden die aus den unterschiedlichen Nutzungen des Zentrums resultierenden Verkehrsmengen mit der Bestandssituation in Rechenmodellen überlagert. Weiterhin sind in unterschiedlichen Planungsfällen allgemeine Zuwächse der Fahrtenhäufigkeit in einer Höhe von 30 % (Prognose 2001) berücksichtigt worden. In diesen Zuwachsprognosen sind alle vorhersehbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Das Gebiet des Stadtteilzentrums wird durch den Knotenpunkt der örtlichen Hauptverkehrsstraßen Stendaler Straße, Riesaer Straße und Hellersdorfer Straße geprägt, die über weiterführende Straßenverbindungen die Großsiedlung Hellersdorf mit dem übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz Landsberger Chaussee im Norden und Bundesstraße 1/5 im Süden verknüpfen.

In der Analyse wurden am Knotenpunkt Stendaler Straße / Riesaer Straße / Hellersdorfer Straße die Hauptverkehrsbeziehungen zwischen den Knotenarmen Stendaler Straße - Riesaer Straße festgestellt. Beim Vergleich der Eckverkehre zwischen Hellersdorfer Straße - Stendaler Straße bzw. Hellersdorfer Straße - Riesaer Straße wurden Verkehrsmengen ähnlicher Größenordnung ermittelt.

Diese Verkehrsverteilung läßt sich aus den Fahrbeziehungen zwischen den südlich der U-Bahntrasse angeordneten Wohngebieten der Großsiedlung und den übergeordneten Netzelementen Landsberger Chaussee und Blumberger Damm (in Richtung Berlin-Zentrum) über Stendaler Straße bzw. Hellersdorfer Straße erklären, für die im bestehenden Straßennetz keine Alternativrouten vorhanden sind.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur und des Verkehrsnetzes der Großsiedlung sowie der Trennwirkung der U-Bahntrasse in Verbindung mit der im Süden angrenzenden Grünverbindung, die im Bereich des Stadtteilzentrums unterbrochen und deren Schließung wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs ist, ist eine zusätzliche Straßenverbindung nicht realisierbar.

Damit ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes, daß die Verkehre der genannten Fahrbeziehungen auf dem Hauptverkehrsstraßennetz des Stadtteilzentrums abgewickelt werden müssen.

Aus den oben geschilderten Zusammenhängen wird deutlich, daß eine Entlastung der Hauptverkehrsstraßen Hellersdorfer Straße und Stendaler-Riesaer Straße aufgrund ihrer Bedeutung im Gesamtnetz der Großsiedlung nicht möglich ist, ohne Verkehrsströme in angrenzende Wohnquartiere abzudrängen. Dies ist aber nicht Ziel der Planung. Beide Hauptverkehrsstraßen weisen aufgrund ihrer Lärmmissionen größere Abstandsflächen zu den angrenzenden Wohnbauten auf; bei den neu entstehenden Bauten im Stadtteilzentrum kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen die Belastung erheblich gemindert werden; bei bestehenden Wohnbauten, auf die der Verkehr wegen einer Entlastung des Zentrums abgedrängt würde, kann dies ohne wesentliche bauliche Veränderung nicht mehr geschehen. Daher ist es sinnvoll, die Hauptverkehrsströme auf den dafür vorgesehenen Trassen zu belassen.

Als weitere Alternative wurde eine Untertunnelung des großen Platzes in Erwägung gezogen, die aber aufgrund der über 200 m langen Rampen, die entstehen würden und eine stark trennende Wirkung hätten, nicht in den B-Plan übernommen. Außerdem hätte eine solche Maßnahme Kosten zur Folge, die nicht mehr als Erschließungskosten auf die zu bildenden Grundstücke umgelegt werden könnten und daher nicht finanzierbar wären.

Hauptverkehrsstraßen:

Die Anbindung des Stadtteilzentrums an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt also - wie im Bestand vorhanden - über die vorhandenen Netzelemente Stendaler Straße, Riesaer Straße und Hellersdorfer Straße, die im Zentrum auf dem großen Stadtplatz miteinander verknüpft werden. Die gegenwärtige Fahrbahnaufteilung, 2 Fahrspuren je Richtung mit Mittelstreifen, bleibt erhalten.

Über zwei im westlichen und nördlichen Bereich des Zentrums parallel geführte Ringstraßen wird das Zentrum verkehrlich erschlossen.

Verkehrsstraßen:

Die Hauptschließung des Zentrums und damit die Erschließung der Stellplatzanlagen soll über die den verkehrlichen Anforderungen entsprechend auszubauende "innere Ringstraße" (Planstraßen A,B,C) erfolgen, die über lichtsignalgeregelte Knotenpunkte an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist. Damit besteht auch eine leistungsfähige Straßenverbindung, die den Hauptknoten am Platz von Verkehren der Relation Stendaler Straße - Hellersdorfer Straße entlastet.



**Wohnsammelstraßen:** Die äußere Ringstraße, bestehend aus der vorhandenen Kastanienallee im Westen und der in Richtung Norden verlagerten Quedlinburger Straße, soll nur der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung dienen (Tempo 30-Zone). Damit können die Lärm- und Abgasbelastungen an der Schnittstelle zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Kastanienallee bzw. der Planstraße Quedlinburger Straße und dem Kerngebiet so gering wie möglich gehalten werden. Die Verknüpfungspunkte mit der Hellersdorfer Straße und der Stendaler Straße sind ohne Unterbrechung des Mittelstreifens in der Hauptachse vorgesehen, so daß nur Rechtsabbiegervorgänge möglich sind.

Der das Stadtteilzentrum im Osten begrenzende Naumburger Ring, die in Richtung Norden verlaufende verlängerte Kastanienallee und die im Westen in die Kastanienallee einmündende Cottbusser Straße sind in das System der Wohnsammelstraßen (Tempo 30-Zone) einbezogen.

Als Verbindungen zwischen der äußeren und inneren Ringstraße sind entsprechend der Blockstruktur Wohnstraßen vorgesehen, die zur Erschließung möglicher Tiefgaragen genutzt werden können. Lediglich die Verbindung in Verlängerung der Cottbusser Straße soll zusätzlich die dort auftretenden Verkehre direkt an die innere Ringstraße führen, um der Kastanienallee nicht die Funktion einer Sammelstraße zukommen zu lassen.

**Verkehrsberuhigter Bereich:**

Der westlichste Abschnitt der Planstraße Kastanienallee wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um sicherzustellen, daß die nördlich daran anschließende Freifläche der Kindertagesstätte nicht von unzulässigen Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Da die gesamte Planstraße Kastanienallee nur die Funktion einer Anliegerstraße hat, können die verkehrlichen Auswirkungen (Temporeduktion und verkehrsberuhigende Maßnahmen), die diese Festsetzung nach sich zieht, ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des gesamten Straßennetzes in Kauf genommen werden.

**Gassen:**

Im Bereich zwischen dem inneren Ring und dem großen Stadtplatz ist ein vernetztes Verkehrssystem aus Anliegerstraßen (Gassen) vorgesehen, das in erster Linie dem Wirtschaftsverkehr vorbehalten sein soll. Eine zeitlich begrenzte Nutzung für Anlieferverkehre ist im Rahmen der Straßenverkehrsordnung anzuordnen. In den Gassen sollen die Verkehrsflächen für den Fahrzeug-Verkehr gegenüber den Gehwegbereichen eindeutig getrennt werden.

- Anliegerstraße: Der Erntekranz wird über eine Verbindung von der westlich zur Riesaer Straße parallel geführten Anliegerstraße erschlossen, um die im Blockinnenbereich vorhandene Stolberger Straße nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Die neue Straße wird im Verlauf der vorhandenen Wohnbebauung auf deren nördlichen Seite geführt, und dient gleichzeitig der Erschließung der Häuser Stolberger Straße 83 - 91 (Tempo 30-Zone). Im Bereich des Erntekranzes wird ein Wendehammer ausgebildet.
- 3.6.3 Fußgängerverkehr, Radverkehr: Unter Berücksichtigung der sicherheitstechnischen Anforderungen sind an den Hauptverkehrsstraßen Stendaler Straße, Riesaer Straße und Hellersdorfer Straße beidseitig Radwege angeordnet, die auch im Platzbereich entlang der Straßen weitergeführt werden sollen, so daß die Radverkehrsflächen eindeutig gegenüber den Verkehrsflächen für Kraftfahrzeuge und den Bewegungsflächen für Fußgänger wahrnehmbar sind.
- Als weitere örtliche Radwegeverbindungen an verkehrsarmen Straßen bestehen die Kastanienalle, die Planstraße Quedlinburger Straße und die östlich der Blöcke 5, 14, 26 verlaufende Straßenverbindung, die in Verlängerung in Richtung Süden als Brückenbauwerk für Fußgänger und Radfahrer über die U-Bahn geführt wird.
- In den Verbindungen zwischen den Ringstraßen und im Verkehrsnetz innerhalb der inneren Ringstraße sind in allen Straßen und Gassen Radfahrer zugelassen.
- Die Platzrandbebauung ist unter gestalterischen Gesichtspunkten und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität platzseitig mit umlaufenden Arkaden versehen (Gehwege für Fußgänger), die in den angrenzenden Blöcken der einmündenden Diagonalen auf deren nördlichen Seite weitergeführt werden. Daraus ergeben sich dort außerhalb der Arkadenfläche schmalere Gehwegbreiten, weil die Arkadenflächen gleichzeitig als Gehweg funktionieren (Sicherung durch das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit).
- 3.6.4 Ruhender Verkehr: Die hohe Bebauungsdichte erfordert die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Das beabsichtigte Maß der Nutzung gestattet es bei einem Stellplatznachweis von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit und durchschnittlich einem Stellplatz je 50 qm Hauptnutzfläche der Gewerbeeinheiten nicht, diese Stellplätze auf den Grundstücksflächen, d.h. außerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.
- Daher befinden sich die entsprechenden Flächen zur Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen, wobei der Stellplatznachweis in der Regel je Block auf der dazugehörigen Grundstücksfläche anzustreben ist.
- Ausnahmen sind in den Blöcken 10 und 15 denkbar, wo aufgrund der Größe und Form der Grundstücksflächen eine wirtschaftliche Anordnung von Tiefgaragen schwer durchführbar ist. Gleichmaßen betroffen ist die Bebauung am Platzrand. Hier ist infolge der Gebäude-



tiefe und der undurchführbaren verkehrlichen Anbindung eine Anordnung von Tiefgaragen nicht möglich. In diesen Fällen sind entsprechende Baulasten auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu übertragen.

Um die verkehrliche Anbindung zu gewährleisten, wird für die Blöcke 11 und 12 eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Gleichermaßen wird mit der Bebauung zwischen der Hellersdorfer Straße und der U-Bahntrasse verfahren. Parallel zur Bahntrasse ist eine Ausweitung der Gemeinschaftstiefgarage im Platzbereich bis unter die östliche Platzrandbebauung ausführbar. Damit können die notwendigen Stellflächen des Blocks 31 direkt zugeordnet werden. Der östliche Teil der Gemeinschaftstiefgarage unter dem großen Platz wird von einer Rampe aus der Planstraße D von Osten her erschlossen.

Öffentliche Einrichtungen bleiben unberücksichtigt, da nach § 48, Absatz 4 der Bauordnung für Berlin unter Berücksichtigung von Absatz 6 der Ausführungsvorschriften die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen entfällt. Dies ist aufgrund der sehr guten Anbindung des Stadtteilzentrums an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr möglich.

Um den Verkehrsfluß im Hauptverkehrsstraßennetz nicht zu behindern, ist eine Anordnung der Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen im Bereich der inneren Ringstraße anzustreben. In der Ringbebauung ergibt sich aufgrund der Blocktiefe und unter Berücksichtigung der Minimierung des Anteils der Erschließungsflächen (Fahrgassen und Rampen) der Tiefgaragen die optimale Lage der Zu- und Abfahrten in den Verbindungsstraßen zwischen den Ringstraßen.

Stellplätze im öffentlichen Straßenland sind in der inneren Ringstraße (Planstraßen A, B, C), in der Planstraße Quedlinburger Straße und in der Stendaler Str. vorgesehen. Es entstehen nördlich der U-Bahn-Trasse rund 330 öffentliche Stellplätze. Die durch die Verlagerung der Quedlinburger Straße entfallenden Stellplätze werden durch Umstrukturierungen mehr als kompensiert.

### 3.7. Versorgungsflächen:

In Block 27 befindet sich die Ortsvermittlungsstelle der Telekom, die der Versorgung des Gebietes mit Telefonanschlüssen dient. Die dafür bereits genutzte Fläche wurde - mit einer geringfügigen Einschränkung auf der Westseite - durch die Ausweisung als Versorgungsfläche, Zweckbindung Ortsvermittlungsstelle gesichert.

Die bestehenden oberirdischen Trafostationen sollen aus gestalterischen Gründen in die neu zu errichtenden Baukörper verlegt werden. Daher werden sie nicht als Versorgungsflächen ausgewiesen.

### 3.8. Versorgungsleitungen:

Die bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen liegen teilweise in Bereichen, die für eine Bebauung vorgesehen sind. In diesen Fällen müssen sie in das öffentliche Straßenland verlegt werden.

Die bestehende oberirdische Fernwärmetrasse soll innerhalb des B-Plan-Bereiches in die Hellersdorfer Straße verlegt werden, da für ihre

jetzige Lage eine Bebauung vorgesehen ist. Das Abzweigbauwerk soll aus Kostengründen erhalten und in einen Baukörper integriert werden. Dafür wurde im B-Plan ein Leitungsrecht eingetragen.

3.9. Öffentliche  
Grünflächen:

Die Flächen südlich der U-Bahntrasse sind überwiegend als Grünflächen ausgewiesen.

Da es sich bei der gesamten Parkanlage um eine öffentliche Fläche handelt, wird die Pflege und Unterhaltung der Anlagen und Pflanzungen unter die Zuständigkeit des NGAs fallen, so daß sich Bindungen in den textlichen Festsetzungen über den Erhalt der Pflanzungen - im Gegensatz zu Bindungen, die private Flächen betreffen, - erübrigen.

Grünzug:

Die südlich der U-Bahntrasse gelegenen Flächen 35 und 36 sind Bestandteil eines geplanten übergeordneten Grünzuges, der parallel zur U-Bahntrasse zwischen den Bahnhöfen Cottbusser Platz und Hönow verläuft. Der Grünzug dient der Deckung eines erheblichen Defizites an öffentlichen Grünflächen in der Großsiedlung Hellersdorf (Versorgungsgrad an siedlungsnahen und wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in den betroffenen statistischen Gebieten 194 und 195: 10%). Er dient außerdem als Kaltluftschneise, die nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen werden darf und die einen wichtigen Ausgleich zu den Wärmeinseln der bebauten Flächen darstellt.

In den westlichen und östlichen Übergangsbereichen des Parkes zum weiterführenden Grünzug soll eine Bepflanzung vorwiegend aus standortgerechten einheimischen Pflanzen vorgesehen werden, um ökologische Belange zu berücksichtigen und dem Landschaftsraum ein naturnahes Erscheinungsbild zu geben. Bei der Gestaltung dieser Übergänge ist auf eine gute fußläufige Durchquerungsmöglichkeit zu achten, um die Teile des Grünzuges miteinander zu verbinden. Dasselbe Ziel wird mit der Ausweitung des Durchganges unter der Brücke der Riesaer Straße verfolgt.

Parkanlagen:

Die Blöcke 35 und 36 sind als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen, um die oben genannten Versorgungsdefizite zu mildern. Gestalterisch soll ein klarer Kontrast eines Freiraumes gegenüber der dichten Bebauung der nördlich der U-Bahntrasse gelegenen Flächen geschaffen werden. In diesem Bereich soll durch die Gestaltung als naturnah angelegter Park und durch die Pflanzung von Parkbäumen gemäß den textlichen Festsetzungen ein erheblicher Teil der durch den baulichen Eingriff notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Die Abpflanzung zur U-Bahntrasse hin soll dabei mit standortgerechten Sträuchern und Solitärgehölzen erfolgen.

- Baumpflanzungen:** Die textliche Festsetzung Nr. 13 sichert, daß im geplanten Park außer der Bäume in der Abpflanzung zur U-Bahn und in den Pappelwäldern eine ausreichende Anzahl Bäume mit einem minimalen Stammumfang gepflanzt werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die Qualität der Ausgleichsmaßnahme zu sichern. Die gewählte Formulierung - mind. 1 Baum pro 100 qm Fläche - ist so zu verstehen, daß im gesamten Park die rechnerisch ermittelte Anzahl Bäume zu pflanzen ist.
- Graben III:** Parallel zur U-Bahntrasse verläuft der z.Zt. verrohrte Hellersdorfer Hauptgraben (Graben III). Im Rahmen der Parkgestaltung soll dieser Graben geöffnet werden. Um die gestalterischen Möglichkeiten dieser Maßnahme nicht unnötig einzuschränken, wurde eine breite Fläche auf beiden Seiten als Leitungsrecht für einen oberirdischen Regenwassergraben ausgewiesen. Die endgültige Lage des Grabens wird in einem Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren festgelegt werden.
- Spielplätze:** Aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus im Stadtteilzentrum (Bedarfsermittlung der Senatsverwaltung für Jugend und Familie) und aufgrund des extrem niedrigen Deckungsgrades an öffentlichen Spielplätzen in den umliegenden Wohnquartieren wurde in den Blöcken 35 und 36 öffentliche Spielplätze ausgewiesen. Es wurden keine Flächenabgrenzungen, sondern nur die Standorte ausgewiesen, um den Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu enge Grenzen zu setzen. Die Größe der Spielplätze wurde durch eine textliche Festsetzung (je mindestens 2.000 qm) gesichert. Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, daß störende Auswirkungen auf die Anwohner vermieden werden.
- Grünanlagen Nordwest und Nordost:** Die im städtebaulichen Entwurf als Anfangs- oder Endpunkte der beiden Diagonalen vorhandenen Grünanlagen (Blöcke 1 und 7) wurden als öffentliche Parks ausgewiesen. Wie in den Parks südlich der U-Bahntrasse sollen diese Parks dazu beitragen, das Defizit an Grünflächen zu mildern. Außerdem kann hier für die entfallenden Grünanlagen nördlich der Quedlinburger Straße Ersatz geschaffen werden. Im Block 7 ist aufgrund des oben geschilderten Versorgungsdefizites ein weiterer öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Hier soll außerdem die durch die Verlegung der Quedlinburger Straße entfallende öffentliche Spielfläche kompensiert werden.
- Stadtplätze** Die Blöcke 19 und 21 wurden als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 13 sichert, daß hier kleinkronige Bäume anzupflanzen sind. Diese Festsetzungen bezwecken, daß hier begrünte Stadtplätze mit einer wassergebundenen Decke und mit einer dichten Pflanzung von kleinkronigen, hochstämmigen Bäumen entstehen. Diese beabsichtigte Gestaltung soll es ermöglichen, die Parkanlagen wie Plätze zu durchqueren und zu nutzen.

3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

In der Fläche 36 hat sich südlich des östlichen U-Bahn-Ausganges ein Teich gebildet. Der Erhalt dieser Wasserfläche soll durch die Festsetzungen im Plan und im Textteil gesichert werden. Hier (Fläche WXYZW) soll im Zusammenhang mit der vorgesehenen Öffnung des Grabens III ein Teich mit einem naturnah gestalteten Feuchtbiotop geschaffen werden. Die genaue Form der Wasserfläche wurde nicht ausgewiesen, um dem Entwurf für den gesamten Grünzug nicht vorzugreifen. Sie wurde aber als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit einer Mindestgröße für die Wasserfläche von 1.500 qm festgesetzt, um die Maßnahme als solche zu sichern. Unter der Voraussetzung, daß die möglicherweise vorhandenen Schmutzwasser-Fehlschlüsse rückgängig gemacht werden können, besteht die Möglichkeit den Teich erheblich zu vergrößern. Der Teich wird genau südlich des östlichen U-Bahnausganges zu liegen kommen. Ein Fußgängersteg im Anschluß an die Brücke über die U-Bahn soll den Teich und das Feuchtbiotop überbrücken.

Außer der für den Teich vorgesehenen Wasserfläche wurden die beiden bestehenden Pappelwälder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ausgewiesen.

Pappelwäldchen:

Die beiden Pappelwäldchen (Flächen NOPQN und RSTUVR) sind außer den Linden an der Kastanienallee die einzigen Großbäume im B-Planbereich und sind daher für den Ort von hohem Wert. Sie bestehen überwiegend aus Pappeln (*populus berolinensis* und *p. canadensis*) und Holunder (*sambucus nigra*). Die Wäldchen sollen ausgelichtet und kontinuierlich in standortgerechte Traubeneichen-Hainbuchenwälder umgewandelt werden. Diese Maßnahme soll bezwecken, daß die kurzlebigen, nicht standortgerechten Pappeln ersetzt werden, ohne daß die Wäldchen an sich entfallen und der ortsprägende Eindruck verloren geht. (s. unter Auswirkungen des Bebauungsplanes, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Die Festsetzung, die Wäldchen in Traubeneichen-Hainbuchen-Gesellschaften umzuwandeln verfolgt das Ziel, eine dem ursprünglichen Besatz entsprechende Pflanzengesellschaft anzusiedeln. Die als Empfehlung der Begründung im Anhang beigelegte Pflanzliste erfaßt weitestgehend alle in der Pflanzengesellschaft möglichen Arten, so daß bei einer Auswahl aus dieser Liste sichergestellt werden kann, daß sich auch bei ggf. ungünstigen Bodenverhältnissen ein heimischer standortgerechter Besatz entwickeln kann.

3.11. Baumpflanzungen:

Wesentlicher Bestandteil des Entwurfes und der Gestaltung des Stadtteilzentrums sind die Straßenbäume. Aus ökologischen Gründen sollen nördlich der U-Bahntrasse ausschließlich einheimische Gehölze verwendet werden.

Für den Straßenzug Stendaler/Riesaer Straße sollten Winterlinden (*tilia cordata*) Verwendung finden. Dies entspricht dem Baumleitplan für die Großsiedlung, in dem für die Stendaler und Riesaer Straße innerhalb und außerhalb des B-Planbereiches diese Baumart vorgesehen ist.

Für die Hellersdorfer Straße sieht der Baumleitplan die Pflanzung von Spitzahorn (*acer platanoides*) vor. Um die Kontinuität der Baumart auch innerhalb des Planbereiches zu sichern, sollte diese Baumart beibehalten werden.

An der Kastanienallee (nur der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil) sollen aufgrund ihres historischen Namens Kastanien (*aesculus*) angepflanzt werden. Die dort z.T. noch vorhandenen Altbäume sind Linden und größtenteils stark geschädigt und verkrüppelt.

Die Hellersdorfer Straße, der Naumburger Ring, die Planstraßen A,B,C und D, die Planstraßen Kastanienallee und Quedlinburger Straße sollen mit Ahornbäumen (*acer platanoides*) beidseitig und ggf. auf den Mittelstreifen bepflanzt werden.

Auf dem Stadtplatz Nordwest und auf dem Stadtplatz Nordost sollen kleinkronige Blütenbäume gemäß der empfohlenen Pflanzliste (Anhang) angepflanzt werden.

Die Diagonalen und die engen Gassen zwischen den Blöcken sollen nicht mit Bäumen bepflanzt werden, um im Gegensatz zum Alleecharakter der breiteren Straßen eine andere Charakteristik zu erhalten.

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Randbereiche der U-Bahntrasse müssen gemäß der entsprechenden textlichen Festsetzung mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Solitärgehölzen bepflanzt werden, um sicherzustellen, daß in diesem Bereich eine freiwachsende Hecke, die dem ursprünglichen Besatz entspricht, als Bepflanzung realisiert wird.

### 3.12 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung:

Flachdächer:

Die Festsetzung, daß alle Dächer im Kerngebiet als Flachdächer auszubilden sind, verfolgt in erster Linie das Ziel, Dachbegrünungen zu ermöglichen. Diese Dachbegrünungen stellen einen wesentlichen Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Städtebaulich-gestalterische Erwägungen im Sinne der Einbindung in die Gesamtsituation der Bebauung und im Sinne einer einheitlichen Gestaltung im Zentrum sind ein weiterer Grund dieser Bindung.

Gestaltung der Platzrandbebauung:

Außer der Höhe von baulichen Anlagen wurden einige gestalterische Bindungen für die Fassaden der Platzrandbebauung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um ein gewisses Maß von gestalterischer Einheitlichkeit des zentralen Platzes zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Oberflächenmaterialien. Trotz dieser Bindungen sind noch genügend gestalterische Freiheiten gegeben, um die einzelnen Häuser am Platz voneinander unterscheiden zu können.

Die Beschränkung der zulässigen Außenwerbung auf horizontal über den Arkadenöffnungen angebrachte Einzelbuchstaben und Firmenlogos soll verhindern, daß großflächige Werbetafeln die Fassadenwirkung der Platzrandbebauung beeinträchtigen und das geschlossene Bild der Gesamterscheinung des Platzes zerstören. Trotz dieser Einschränkung ist durch die vielfältigen Möglichkeiten, attraktive Außenwerbung zum Platz hin anzubringen, der Gestaltungsspielraum noch groß genug, so daß die durch die textliche Festsetzung etstehende Einschränkung der Eigentumsrechte hingenommen werden kann.

Die Bindung für das Material der Bodenbeläge innerhalb der Arkadengänge bezweckt, diese Bereiche der Platzfläche anzupassen und sie so klar als öffentliche Bereiche kenntlich zu machen, obschon es sich um private Flächen handelt. Dadurch wird bezweckt, die Fläche des Platzes optisch bis an die Bauflucht der Platzrandbebauung im Erdgeschoß heranzuführen.

### 3.13. Sonstige Festsetzungen:

#### Arkaden:

Für die Randbereiche des großen Platzes, für den Stadtplatz Ost sowie für die dazwischenliegende Diagonalen und einen entsprechenden Teil der Diagonale West wurden im Erdgeschoß 4,5 m tiefe, nicht überbaubare Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen (Luftgeschosse). Innerhalb dieser Fläche sind Stützen mit Grundflächen von max. 0,5 x 0,75 m zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses müssen die Baukörper über dieser Fläche errichtet werden. Diese Festsetzungen bezwecken - zusammen mit den Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen - die Bildung von Arkaden. Diese Arkaden sind ein Hauptbestandteil des Entwurfes und sollen das Zentrum mit einem besonderen Typus im öffentlichen Raum bereichern und dem großen Platz und den anschließenden Bereichen eine eigene Identität zu geben. Die Arkaden versprechen außerdem, durch ihre Breite und die vorgesehene Höhe eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und zum Verweilen einzuladen.

#### Überbauung von Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen der Hellersdorfer Straße und der Stendaler Straße sowie der beiden Diagonalen und der Planstraße D wurden mit einer Überbaubarkeit oberhalb des I Vollgeschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m belegt. Durch die Bezugshöhe über NN und das nach Norden abfallende Gelände des Platzes wird an der Überbauung der Stendaler Straße eine Durchfahrtshöhe von mehr als 4,7 m entstehen, die als Durchfahrtshöhe für die Straßenbahn erforderlich ist. Damit wird gesichert, daß der große Platz auf drei Seiten mit einer geschlossenen Fassadenfront bebaut werden kann und im Bereich der Straßen nicht breite Lücken frei bleiben. Dies ist für die städtebauliche Figur unerlässlich.

Zwischen den Blöcken 16 und 17 wurde ein Teilbereich der Straße als oberhalb des I Vollgeschosses überbaubar ausgewiesen, um eine bauliche Verbindung zwischen Oberstufenzentrum und Sporthalle zu ermöglichen.

#### Überbauung der U-Bahn Trasse:

Der große Stadtplatz soll eine räumliche und funktionale Verbindung der dicht bebauten Struktur nördlich der U-Bahntrasse und der Parkanlagen südlich davon bilden und somit die stark trennende Wirkung des U-Bahn-Einschnittes mildern. "Dieser Hauptplatz (...) schafft die räumliche Überbrückung des Grünraumes zum südlichen Siedlungsteil. Zugleich formuliert er die Öffnung des dichten, städtisch angelegten Zentrums zum Grünzug." (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll vom 15.02.1991) Daher ist eine Überbauung der U-Bahntrasse im Bereich des Platzes erforderlich. Um das notwendige Lichtraumprofil für die U-Bahn zu sichern wurde die lichte Höhe ab OK Gleis mit 3,5 m festgesetzt.



Stützmauer Planstraße D:	Zur Zeit wird der Höhenunterschied zwischen der U-Bahntrasse und der nördlich gelegenen Fläche durch eine teilweise sehr flache Böschung überwunden. Um die Blöcke des neuen Stadtteilzentrums nahe an die Trasse legen zu können und eine geschlossene städtebauliche Figur zu erhalten, ist es notwendig, einen Teil des Höhenunterschiedes mit einer Stützmauer aufzufangen. So wird eine klare Grenze zwischen Zentrum und U-Bahneinschnitt geschaffen.
Stützmauern Riesaer Str.:	Der im städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsbeitrages vorgesehene Ersatz des aufgeschütteten Damms der Riesaer Straße durch eine Brücke, kann aus Kostengründen kurz- und mittelfristig nicht realisiert werden. Trotzdem soll eine möglichst breite Durchwegung in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Die dem Stadtplatz vorgelagerten Stützmauern westlich und östlich der Riesaer Straße dienen der Verbreiterung des bestehenden Durchganges unter der Brücke. Die räumliche Öffnung zu den Parkteilen soll die Attraktivität des Durchganges erhöhen und gewährleisten, daß diese Anlage von den Benutzern des Parkes angenommen wird.  Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß der Bau von Stützmauern zur Erstellung des Straßenkörpers innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässig ist.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen:	In den Blöcken, die direkt an den großen Platz angrenzen, wurde in den Flächen, die erst oberhalb des ersten Vollgeschosses bebaut werden dürfen (Arkaden), ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Damit soll gesichert werden, daß diese Flächen, die funktional dem Straßenraum zugeordnet sind, jederzeit allgemein zugänglich sind. Die selbe Regelung wurde für die in der gleichen Weise ausgewiesenen Flächen nördlich der Diagonalen und am Stadtplatz Nordost getroffen.  In den Blöcken 8, 18, 23 und 24 sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um zu gewährleisten, daß hier öffentliche Durchgänge freigehalten werden. Damit sollen die städtebaulichen Ziele von größeren, zusammenhängenden Blöcken einerseits und der mehrfachen Durchwegung in Ost-West-Richtung andererseits verfolgt werden.  Im südlichen flügel der Platzrandbebauung (Block 30) wurde ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um an dieser Stelle innerhalb des Baukörpers den Bau einer Treppe zwischen Platz- und Parkniveau zu ermöglichen.  Für die Zuwegung des GUW der BVG wurde in der bestehenden Schneise des Pappelwäldchens ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der BVG ausgewiesen, um die Andienung zu sichern. Die ursprünglich für diesen Zweck vorgesehene Erschließungsstraße, die im Grünzug partiell bereits gebaut ist, muß aus ökologischen (Entsiegelung) und gestalterischen Gründen entfallen.  In den oberhalb der Fahrtrassen der U-Bahntrasse liegenden Baukörpern wurde zugunsten der BVG ein Geh- Fahr und Leitungsrecht aus-



	gewiesen, um das Recht auf Durchfahrt, Leitungsführung und Unterhalt auf der bestehenden Trasse der U-Bahn zu sichern.
	Für einen Teil der Fernwärmetrasse westlich der Stendaler Straße wurde ein Leitungsrecht eingetragen. Begründung s. unter Versorgungsleitungen.
Gemeinschaftstiefgaragen:	Begründung siehe unter Verkehrsflächen, Abschnitt ruhender Verkehr.
3.14. Begründung für nicht aufgenommene Regelungen:	Um gestalterische Freiheiten offenzuhalten wurde - wo dies ohne Einbußen für funktionale Belange und ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Figur sowie der planerischen Ziele für die Gestaltung des Grünzuges möglich war - im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf Festsetzungen verzichtet. Die Begründungen dafür finden sich in den betreffenden Abschnitten, insbesondere unter <ul style="list-style-type: none"> <li>3.2. Maß der Nutzung</li> <li>3.3. Höhe der baulichen Anlagen</li> <li>3.4. Bauweise</li> <li>3.7. Versorgungsflächen</li> <li>3.9. Öffentliche Grünflächen</li> <li>3.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern...</li> <li>3.13. Sonstige Festsetzungen</li> </ul>
3.15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind:	Laut dem erstellten Altlasten-Gutachten war es nicht erforderlich solche Flächen auszuweisen. (Auszug aus der Stellungnahme des Umweltamtes Hellersdorf zur beauftragten Altlasten-Untersuchung: "Die geplante Bebauung und Nutzung des Stadtteilzentrums ist ohne Einschränkung und zusätzliche Sicherungs- und Sanierungsaktivitäten möglich.>").
3.16. Angaben zu den Rechtsgrundlagen	Grundlage der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan XXIII-7 Stadtteilzentrum Hellersdorf sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);</li> <li>- Das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 623);</li> <li>- Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert 18. Juni 1992 (GVBl. I S. 197);</li> <li>- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von In-</li> </ul>

vestitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

- Die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991);
- Die Bauordnung für das Land Berlin in der Fassung vom 28. Februar 1985 (GVBl. 522), zuletzt geändert am 15. März 1993 (GVBl. S. 119);
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchGBln) in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert am 21. Juli 1992 (GVBl. S. 234).

#### 4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

##### 4.1. Abbruchmaßnahmen:

Ärztehaus und Haus der Parteien:

Entsprechend der Planungskonzeption des prämierten Entwurfes des städtebaulichen Wettbewerbes der Architekten Brandt und Böttcher ist die Trassenführung des Straßenzuges Planstraße A-B-C ("innere Ringstraße") im geradlinigen parallelen Verlauf zum Straßenzug Kastanienallee - Quedlinburger Straße ("Äußere Ringstraße") vorgesehen. Die Realisierung dieser Konzeption macht den Abriß des Ärztehauses an der Kastanienallee Nr. 22 erforderlich. Das Bestandschutz genießende Ärztehaus steht sowohl auf einem Abschnitt der vorgesehenen "inneren Ringstraße" als auch in der geplanten Flucht der westlichen Diagonalen, die die Hauptverbindung des inneren Zentralbereiches des Stadtteilzentrums mit dem angrenzenden Wohngebiet und mit dem Gutsbezirk Hellersdorf bildet.

Als Umgehungs- und Entlastungsstraße des zentralen Platzes übernimmt die "innere Ringstraße" eine nicht unerhebliche Erschließungsfunktion. Mittelfristig ist ihre Herstellung daher zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Stadtteilzentrums unverzichtbar. Als Dauerlösung kommt nach Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange nach dem derzeitigen Stand der Planung auch keine alternative Linienführung der "inneren Ringstraße", bspw. mit einer südlichen Verschwenkung um den bestehenden Baukörper des Ärztehauses herum in Betracht. Andernfalls könnte die unter städtebaulichen Gesichtspunkten anzustrebende westliche Sichtdiagonale zum zentralen Platz mit ihren für die städtebauliche Konzeption der Gesamtmaßnahme dominanten und charakteristischen Akzenten nicht verwirklicht werden. Des weiteren würde damit eine standortgerechte bauliche Ausnutzung der Blöcke

3,8 und 10 verhindert werden. Dies widerspräche dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die vorgesehene Planung ist auch mit den privaten und öffentlichen Interessen an einer vorübergehenden Aufrechterhaltung des Ärztehauses vereinbar: Das Ärztehaus besitzt zumindest vorübergehend Bestandsschutz. Hinsichtlich seiner Nutzung besteht ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Land Berlin und dem "Ärztzentrum Hellersdorf", einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Mietvertrag sichert der Ärztegemeinschaft ein Nutzungsrecht bis zum 31.12.2001. Nach Beendigung der Mietperiode zum 31.12.2001 seit der Mietvertrag die Räumung des Objektes vor, wenn - wie hier - eine weitergehende Vermietung aus städtebaulichen Gründen nicht mehr möglich sein sollte. Einem - dann erforderlichen - Abriß des Hauses im Frühjahr 2002 stehen daher keine relevanten Belange entgegen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Interessen der Ärztegemeinschaft an der fortgesetzten Nutzung des Ärztehauses gesichert. Nach dem Mietvertrag ist eine Vermietung über diesen Zeitraum hinaus von der Vereinbarkeit mit städtebaulichen Gründen abhängig.

Die Ärztegemeinschaft hat das Ärztehaus erst vor wenigen Monaten mit hohem finanziellen Aufwand saniert und technisch hochwertig ausgerüstet. Im Hinblick auf die Sicherung der getätigten Investitionen, der daran gebundenen Arbeitsplätze und der mit dem Ärztehaus geschaffenen Existenzgründungen zahlreicher Arztpraxen und Laboreinrichtungen sowie angesichts des Interesses an der kontinuierlichen Sicherung der durch den technischen Einrichtungsstandards des Ärztehauses gewährleisteten hochqualifizierten Versorgung des Bezirks, wäre eine vorzeitige Räumung des Ärztehauses vor dem Ablauf des Mietvertrages unter Inanspruchnahme von etwaigen Zwangsmaßnahmen unangemessen und unverhältnismäßig.

Die Realisierung des hier relevanten Bauabschnittes soll im Jahr 2000 beginnen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden - lediglich sukzessive mit dem Baufortschritt zunehmenden Verkehrsaufkommens wird die intendierte Erschließungsfunktion der "inneren Ringstraße" daher ohnehin erst mittelfristig relevant. In der verbleibenden Zwischenzeit kann der Verkehr mit einer vertretbaren - angesichts der Gesamtsituation und des lediglich vorübergehenden Zustandes - Beeinträchtigung der verkehrlichen Abwicklung und der Anlieger über die bis dahin hergestellten Nebenstraßen abgeleitet werden.

Im Rahmen der Errichtung des Stadtteilzentrums sind Flächen für Arztpraxen vorzusehen, um nach Abriß des Ärztehauses die regionale ärztliche Versorgung zu sichern.

Eine vergleichbare Konfliktsituation besteht hinsichtlich des in der Plankarte ebenfalls als baulicher Bestand eingetragenen "Haus der Parteien" an der Kastanienallee 6-8. Aufgrund seiner räumlichen Anordnung würde der Bau die Herstellung der "inneren Ringstraße" hinsichtlich der Verwirklichung ihrer vorgesehenen vollen Ausbaubreite beeinträchtigen. Ferner verhindert der Bau die Errichtung der in der Plankarte vorgesehenen Stichstraße zwischen den Blöcken 8 und 23

(Verlängerung der Cottbuser Straße), die den Verkehr von der Cottbuser Straße zur Entlastung der Kastanienallee auf die "innere Ringstraße" leiten soll.

Hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes bestehen Mietverträge mit festen Laufzeiten bis zum 15.12.1994. Da die Realisierung des betreffenden Bauabschnittes erst für Mitte/Ende der Neunziger Jahre vorgesehen ist, kann auch das "Haus der Parteien" bis zu diesem Zeitpunkt stehen bleiben, ohne daß die verkehrliche Erschließung des Stadtteilzentrums hierdurch gefährdet würde. Da das "Haus der Parteien" den Ausbau der "inneren Ringstraße" nur geringfügig tangiert, kann der abzuwickelnde Verkehr ohnehin bis zum Abriß des Hauses vorübergehend auch auf der beim Verbleib des Hauses zur Verfügung stehenden Ausbaubreite bewältigt werden. Ein vorzeitiger Abriß des Hauses wäre daher angesichts der Nutzungsinteressen der bestehenden Mieter unverhältnismäßig. Im Rahmen der Errichtung des Stadtteilzentrums sind entsprechende ersatzräumlichkeiten vorzusehen.

Quedlinburger Straße:

Die Quedlinburger Straße und die Kastanienallee (Verlängerung der Quedlinburger Straße) weisen gegenwärtig keinen linearen Verlauf auf und liegen in sehr großer Distanz zu den bestehenden Wohnbauten. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die Straße zu begradi-gen und nach Norden zu verschieben. Damit soll erreicht werden, daß zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung keine schwer nutzbaren und unattraktiven Freiflächen entstehen, die eine unerwünschte Unterbrechung in der Siedlungsstruktur zwischen Bestand und Neubauten bilden würden. Um die nördlich an die Quedlinburger Straße anschließende Einkaufsstraße funktional an das Zentrum anschließen zu können und damit zu stärken, ist ein enger räumlicher Zusammenhang erforderlich (Gutachten der Forschungsstelle für den Handel). Die Kosten der Verlegung der Quedlinburger Straße sollen über den Erschließungsvertrag des Landes Berlin mit dem Entwicklungsträger Eingang finden in die auf die Grundstückskosten umzulegenden Erschließungskosten.

U-Bahnausgänge:

Die bestehenden Bauten der U-Bahnausgänge zur Stendaler/Rieser Straße müssen oberhalb des Platzniveaus abgerissen werden, weil sie die optische Verbindung zwischen zentralem Platz und Grünzug südlich der U-Bahntrasse stark behindern würden. Sie sollen durch die Sicht in den Grünzug nicht behindernde, überdachte Zugänge zur U-Bahn ersetzt werden.

Tramwartehäuschen:

Was für die U-Bahn-Ausgänge gilt, gilt ebenso für die Warthäuschen der Straßenbahn. Sie sollen ebenso durch die Sicht wenig behindernde, transparente Glasdächer ersetzt werden.

Versorgungsleitungen und Trafostationen:

Die bestehenden Versorgungsleitungen und Trafostationen liegen zum großen Teil in großer Distanz außerhalb der existierenden - und geplanten - Straßenbegrenzungslinien und damit in überbaubaren Flächen. Dies liegt in den Umständen des Bauprozesses der Großsiedlung begründet. Der Erhalt dieser Bauwerke würde die Realisierung der städtebaulichen Figur und ihrer dichten Bebauungsstrukturen schwer beeinträchtigen und damit die Erreichung des planerischen Ziels einer dichten, sich von der bestehenden Bebauung klar unterscheidenden Zentrumsbebauung verunmöglichen. Daher sollen die Leitungen ins öffentliche Straßenland verlegt werden. Eine Ausnahme bildet das Abzweigbauwerk der Fernwärmeleitung nördlich der Hellersdorfer Straße. Hierfür ist ein Leitungsrecht eingetragen.

(Begründung siehe auch unter 3.7. und 3.8. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen) Die Kosten der Verlegung der Versorgungsleitungen sollen über den Erschließungsvertrag des Landes Berlin mit dem Entwicklungsträger Eingang finden in die auf die Grundstückskosten umzulegenden Erschließungskosten.

Provisorische Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen:

In den letzten drei Jahren sind auf den Brachflächen nördlich der U-Bahntrasse diverse Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen in provisorischen Bauten zur schnellen Versorgung der Einwohnerinnen mit Einkaufsmöglichkeiten entstanden. Diese Provisorien müssen im Verlauf der Baumaßnahmen abgerissen werden. Im Rahmen der Errichtung des Stadtteilzentrums sind entsprechende Verkaufs- und Dienstleistungsflächen vorzusehen. Dabei soll die ununterbrochene Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Straßen in den Blöcken 35 und 36:

Die in Ost-West-Richtung parallel zu U-Bahntrasse verlaufende Straße war außer für die Erschließung der Gaststätte "Erntekranz" für die Erschließung eines an dieser Stelle geplanten Baues vorgesehen und liegt nun mitten in der im Bebauungsplan vorgesehenen Parkfläche. Die Erschließung des "Erntekranzes" wird, zusammen mit der Erschließung der Wohnhäuser an der Stollberger Straße, durch eine neue Straße an der südlichen Grenze des Grünzuges gesichert.

Eine Fortsetzung dieser Straße westlich und parallel zur Riesaer Straße war für die Andienung des G UW der BVG vorgesehen. Da diese Andienung durch ein Fahrrecht in der Schneise des Pappelwaldes südöstlich des G UW gesichert wird, kann diese Straße entfallen. Sie würde die Gestaltung des Blockes 35 als Parkfläche erheblich beeinträchtigen.

Nördlich des Klubs "Die Kiste" und der Grundschule an der Mark-Twain-Straße verläuft eine Straße, die für die Erschließung dieser Grundstücke nicht notwendig ist und den geplanten Grünzug sowie die naturnahe Gestaltung des hier offen verlaufenden Hellersdorfer Hauptgrabens an dieser schmalen Stelle unnötig einengen würde.

Diese Straßen soll daher abgebrochen und die Flächen entsiegelt und als Parkfläche gestaltet werden. Diese Maßnahme stellt einen Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar.

Damm Fußgängerbrücke:	Der Damm südlich des östlich gelegenen U-Bahn-Ausganges behindert die Durchwegung des Grünzuges in Ost-West-Richtung und beeinträchtigt die gewachsene Topographie. An seiner Stelle sollen ein größerer Teich und eine Fußgängerbrücke angelegt werden; der Damm muß daher entfallen.
4.2. Umbaumaßnahmen:	
Versorgungsleitungen:	Das Abzweigbauwerk der Fernwärmeleitung nördlich der U-Bahntrasse kann voraussichtlich aus Kostengründen nicht abgebrochen werden. Es verbleibt in einer überbaubaren Fläche und wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers versehen. Die offen verlegte Leitung nördlich der U-Bahntrasse wird aber in die Hellersdorfer Straße verlegt, so daß Umbauten für die geänderten Anschlüsse notwendig werden.
Graben III:	Der zur Zeit verrohrte Hellersdorfer Hauptgraben soll geöffnet und naturnah gestaltet werden. (s. auch unter 3.13. sonstige Festsetzungen). Diese Maßnahme stellt einen Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Die Kosten hierfür sind entsprechend umzulegen.
Straße in Block 36:	Westlich des Klubs "Die Kiste" verläuft eine Straße (ohne Namen), die an die nördlich des Klubs verlaufende Straße angebunden ist. Da die dortige Straße entfällt, soll die für die Erschließung des Klubs notwendige Straße an ihrem nördlichen Ende mit einem Wendehammer versehen werden.
Damm Riesaer Straße:	Außer den Treppen am südlichen Platzrand sollen für Fußgänger, Radfahrer und Behinderte eine Verbindung der beiden Höhengniveaus von Riesaer Straße (Platzniveau) und Park geschaffen werden. Dafür sind Rampen auf beiden Seiten des Dammes der Riesaer Straße vorgesehen. Dafür müssen die Böschungen des Dammes umgebaut werden.
4.3. Verkehrliche Auswirkungen:	
Öffentlicher Personenverkehr:	Grundsätzlich bleibt die Linienführung der Träger des ÖPNV erhalten. Deren Verknüpfungspunkt am großen Stadtplatz wird gestalterisch aufgewertet und wirkt sich in Verbindung mit den angrenzenden städtischen Nutzungen attraktivitätssteigernd aus.
	Für die U-Bahn ergeben sich aufgrund der Realisierung des Stadtteilzentrums keine betrieblichen Veränderungen.
	Die Leistungsfähigkeit der Straßenbahn kann durch entsprechende Maßnahmen (Vorrangschaltung an den Lichtsignalgeregelten Knotenpunkten) erhalten, bzw. unter Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs erhöht werden. Bei der Ausgestaltung des Gleiskörpers im Platzbereich sind betriebliche, sicherheitstechnische und gestalterische Aspekte zu berücksichtigen.



## Motorisierter Individualverkehr:

Bei der Anlage der Bushaltestellen ist auf günstige Umsteigebeziehungen zu achten. Eine aus dem Zentrum resultierende Erhöhung der Nachfrage im ÖPNV kann durch eine Steigerung der Bedienungsfrequenz abgedeckt werden.

Bei der Überlagerung der 1992 festgestellten Verkehrsstärken (Zuflußsumme von 30.100 Kfz/24h) mit den aus dem Zentrum resultierenden Verkehrsmengen ermitteln sich im Tagesverkehr (Kfz/24h) auf der Grundlage des geplanten Verkehrsnetzes im Rechenmodell am Hauptknoten Stendaler Straße / Riesaer Straße / Hellersdorfer Straße in der Knotenzuflußsumme (Zuflußsumme von 29.100 Kfz/24h) keine Belastungsunterschiede.

Unter der Annahme einer Erhöhung des allgemeinen Fahrtenaufkommens um 30 %, (Erhöhung des allgemeinen Motorisierungsgrades und mögliche überregionale Zusatzverkehre) errechnet sich die Mehrbelastung am Hauptknoten zu 20 % (Zuflußsumme von 35.800 Kfz/24h). Diese Annahme von zusätzlichen 30 % steht im Einklang mit den Annahmen der Berliner Verwaltung.

In den erwähnten 30 % sind alle vorhersehbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen berücksichtigt, insbesondere auch die durch das neu entstehende Zentrum Eiche Süd potentiellen Verkehrsströme.

Das neue Stadtteilzentrum soll für die regionalen und überregionalen Verkehrsströme auch eine entlastende Funktion haben. Bedarfe, die aufgrund der schlechten Versorgungslage in der Großsiedlung zur Zeit an anderen Orten gedeckt werden und damit Verkehre erzeugen, werden durch die Möglichkeit, am Wohnort einzukaufen, reduziert.

Aufgrund des veränderten Straßensystems lassen sich in der Planstraße Kastanienallee die zu erwartenden Verkehrsbelastungen, und in Verbindung mit niedrigeren Fahrgeschwindigkeiten und Lkw-Anteilen die daraus resultierenden Immissionsbelastungen, gegenüber der heutigen Situation erheblich reduzieren.

Der westliche Teilabschnitt der Planstraße Kastanienallee wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um zu vermeiden, daß die Qualität der nördlich angrenzenden Freiflächen der Kindertagesstätte in unzulässigem Maß durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen beeinträchtigt würde. Die damit verbundene Verkehrsberuhigung sichert, daß hier keine schädlichen Auswirkungen auftreten werden.

Im Bereich der Planstraße Quedlinburger Straße ist von Verkehrsbelastungen ähnlicher Größenordnung wie im Bestand auszugehen. Der geringere Abstand zur Wohnbebauung wird durch die Reduzierung der Lärmbelastung durch niedrigere Fahrgeschwindigkeiten kompensiert. Die Erschließungsfunktion der nach Norden verlagerten Quedlinburger Straße wird die Planstraße C übernehmen; die nach Norden verlegte Quedlinburger Straße wird nur noch eine Erschließungsfunktion für Anwohner haben.

Die in der Kastanienallee zu erwartenden Verkehrsmengen sind mit denen der heutigen Situation vergleichbar. Obwohl in Teilbereichen höhere Verkehrswerte auftreten können, ist aufgrund des angestrebten niedrigeren Geschwindigkeitsniveaus von keiner Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen.

Im Naumburger Ring ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen) von keiner nennenswerten Belastungszunahme auszugehen.

- 4.4. Kosten und Finanzierung:
- Aufgrund seiner vielzähligen anderweitigen dringenden Aufgaben hat das Land Berlin die Planung, Erschließung und Entwicklung des Stadtteilzentrums der MEGA AG als qualifiziertem Berliner Entwicklungsträger übertragen. Grundlage hierfür ist der zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, und der MEGA AG abgeschlossene Rahmenvertrag vom 15.10.1992. Nach Maßgabe dieses Vertrages sollen die Planungs- und Erschließungskosten aus den auf der Basis eines Wertgutachtens des Gutachterausschusses festgestellten Grundstückswertes finanziert werden. Der mit der Planung geschaffene Bodenmehrwert fließt Berlin zu.
- 4.5. Entschädigungen, zu mildernde oder vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände:
- Die Planung hat voraussichtlich keine planungsschadensrechtlichen Konsequenzen. Für die gesamte Fläche des Plangebietes ist eine Vermögenszuordnungsverfahren mit dem Ziel, den Grundbesitz auf das Land Berlin zu übertragen, erfolgt. Enteignungsrechtliche Zwangsmaßnahmen und/oder sonstige entschädigungspflichtige Eingriffe sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten.
- 4.6. Auswirkungen auf die Umwelt:
- Die geplanten Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet stellen einen Eingriff nach Paragraph 14 des Berliner Naturschutzgesetzes vom 30. Januar 1979 dar. Der Eingriff ist aufgrund der oben geschilderten Bedarfssituation nach Abwägung aller Belange der Allgemeinheit unbedingt erforderlich.
- Für die daraus entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu schaffen. Gemäß den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993; § 8 (4) sind die im einzelnen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnung und textliche Festsetzungen im B-Plan dargestellt.
- Die im B-Plan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Teil des zu schließenden städtebaulichen Vertrages des Landes Berlin mit dem Entwicklungsträger werden. Die dafür entstehenden Kosten müssen bei der Bildung der Grundstückspreise Eingang finden. Gemäß § 8a (4) des Bundesnaturschutz-Gesetzes soll dabei für die von der Gemeinde zu realisierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - im Zusammenhang mit dem Grundstückspreis -

die auf den Grundstücken realisierbare Bruttogeschoßfläche Verteilungsmaßstab sein.

Die Realisierung der Maßnahmen ist zum großen Teil parallel zum Eingriff durchzuführen.

Die Baumaßnahmen zum Stadtteilzentrum Hellersdorf werden in der Hauptsache im Nordteil des B-Plangebietes vorgenommen. Wie aus dem Plan zu ersehen ist, ist im Südteil des Gebietes ein Schwimmbad geplant, hierfür ist eine Fläche von 5.000 qm vorgesehen. Die geplanten Gebäude im Nordteil werden als Blöcke gebaut, wobei der innere Teil der Anlagen eine niedrigere Geschoßhöhe als der äußere Teil hat, so daß Innenhöfe entstehen. Auf allen Gebäudeteilen in den Innenhöfen muß eine intensive Dachbegrünung durchgeführt werden; auf allen übrigen Gebäudeteilen eine extensive. Die Grundflächenzahl bewegt sich überwiegend zwischen 0,8 und 1,0. Es ist nahezu mit einer Vollversiegelung der Flächen (In der Bilanzierung sind auch die Straßenverkehrsflächen als Eingriff berücksichtigt und kompensatorisch in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.) zu rechnen. Die untersuchten Gebiete (Freiflächen) im Nordteil haben eine Gesamtfläche von 123.105 qm, die durch den Eingriff verloren geht. Der Hauptwertverlust an Flächen bezieht sich also auf den Nordteil des Untersuchungsgebietes.

Neben dem Verlust der Freiflächen und ihrem Entwicklungspotential ist eine Folge des Eingriffs die Erhöhung der Temperatur im zukünftigen Stadtteilzentrum. Dies ist durch den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet bedingt. Um dem entgegenzuwirken ist die durchgehende Begrünung von Dächern und Fassaden notwendig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der Wertverlust durch den Eingriff im Nordteil und den Eingriff im Südteil des Untersuchungsgebietes kann, durch die nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen, zum größten Teil innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden.

Bei der Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Grundlage des B-Plan-Entwurfes die Fläche des Grünzuges ermittelt. Die Flächen für die Dachbegrünung wie auch für die Fassadenbegrünung wurde ebenfalls anhand des B-Plan-Entwurfes ermittelt. Dem Verlust an Freiflächen steht hauptsächlich die Wertverbesserung im Südteil gegenüber. Er sollte möglichst naturnah und unter pflanzensoziologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Wichtig ist hier das Schaffen ungestörter Bereiche, die der natürlichen Sukzession überlassen werden können und Zuflucht für viele Tiere bieten. Einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen stellen die im nördlichen Teil vorgesehenen Straßenbäume dar. Die Neuanlagen im Nordteil stellen gegenüber den bestehenden Ziergehölzflächen eine Verbesserung dar, da sie ausschließlich mit ökologisch wertvollen Gehölzen bepflanzt werden sollen.

Liste der Ausgleichsmaßnahmen:

1. Anlage naturnaher Bestände im Südteil:

Der im südlichen Teil geplante Grünzug soll in den Randbereichen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die beiden Pap-

pelwäldchen und der neu zu schaffende Teich sollen darin integriert werden. Die Geländemodellierung sollte landschaftsgerecht und harmonisch sein.

Bei der Planung soll die Wegeführung so gelegt werden, daß sich möglichst große von Besuchern ungestörte Bereiche ergeben. Die Wegeführung des geplanten Grünzuges soll die Möglichkeit eines Anschlusses in Richtung Wuhletal im Bereich der Fußgängerbrücke Kastanienallee offen halten. Teile der Anlage sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Das auf den Dächern der Schwimmbadbauten anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich entwässert und versickert werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Das auf den Wegen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

#### 2. Renaturierung des Grabens:

Öffnung des Grabens und Beseitigung der nicht benötigten Schachtbauwerke. Länge 680,0 m, Mindestbreite der Anlage 5,0 m. Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

#### 3. Abtrag und Umwandlung von Verkehrsflächen:

Die Erschließungsstraße im Block 35 (westlich der Riesaer Straße) soll abgetragen und begrünt werden.

#### 4. Anlage von Saumbiotopen:

Die Ränder des östlichen Pappelwäldchens sollen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Breite der Pflanzung 7,0 auf einer Länge von 200 m. Die Zusammenstellung der Pflanzung soll nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten erfolgen.

#### 5. Umwandlung beider Pappelwäldchen:

Die beiden Pappelwäldchen sollen langfristig in einen Traubeneichen-Hainbuchenwald umgewandelt werden, der die potentiell natürliche Vegetation darstellt. Die Fläche der beiden Wäldchen beträgt 12.290 qm.

#### 6. Anlage neuer Wasserflächen:

Der bestehende Teich soll vergrößert werden. Vergrößerung auf minimal 1.500 qm. Auf eine naturnahe Gestaltung ist zu achten. Es ist darauf zu achten, daß der Pfuhr bei den Arbeiten keinen Schaden nimmt bzw. daß die Neuanlage außerhalb der Laichzeiten erfolgt.

#### 7. Begleitvegetation Feuchtbiotop:

Der neu anzulegende Teich soll zusätzlich mit einheimischer, standortgerechter Begleitvegetation bepflanzt werden. (z. B.

Weidengebüsche, die auch als Schutz dienen) Die Breite der Bepflanzung soll 5,0 m sein auf einer Länge von 165 lfm.

8. Gärtnerische Anlagen nördlich der U-Bahntrasse:

Bei der Neuanlage von Pflanzflächen sollen ausschließlich einheimische Pflanzen zur Verwendung kommen.

9. Intensive und extensive Dachbegrünung:

Alle Dachflächen über Gebäudeteilen in den Innenhöfen sind intensiv zu begrünen, alle anderen extensiv. Bei der Anlage von Dachgärten sollen - wie bei den gesamten übrigen Anlagen - vorwiegend einheimische Gehölze und Stauden zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung von technischen Aufbauten und Belichtungsöffnungen auf den Dächern der Innenhofbebauungen ergibt sich eine Bilanz von rund 15.500 qm intensiv und rund 54.500 qm extensiv zu begrünenden Dachflächen.

Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen:

- Von Baumaßnahmen betroffene und versiegelte Ziergehölzflächen sollen innerhalb des neugestalteten Zentrums wieder angelegt werden. Dies betrifft die Pflanzenflächen an der Quedlinburger Straße und Naumburger Straße (ca. 5.570 qm Vorgartenpflanzung).
- Die zu planenden Straßen- und Alleebäume sollen einheimische Großbäume sein (StU 20-25 cm).
- Die gleiche Regelung soll für Straßenbäume getroffen werden, sofern sie nicht sowieso unter die Bauschutzverordnung fallen (je angefangene 15 cm Stammumfang = eine Neupflanzung). Für die restlichen Straßenbäume soll für jeden Baum, der den Bautätigkeiten zum Opfer fällt, ein neuer Baum gleichen Stammumfanges gepflanzt werden.
- Die Grünstreifen an den Straßen sollen erhalten oder neu angelegt werden nach Beendigung der Baumaßnahme.
- Neuanlagen und Zierflächen nördlich der U-Bahntrasse sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Dachflächen sind ebenso mit einheimischen Gehölzen und oder Gräsermischungen zu bepflanzen.
- Stellplätze im Nordteil wie auch im Südteil sollen aus wasserdurchlässigem Belag sein (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).
- Alle vier Stellplätze muß ein Großbaum gepflanzt werden
- Gehwege im Südteil sollen in die Grünanlagen entwässern, soweit dies der Boden zuläßt.

Sicherung  
menschenswürdiger  
Umwelt / Abwehr von  
Immissionen:

Luft:

Die Immissionsauswirkungen wurden durch ein Gutachten geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, daß auf der Grundlage der Beurteilungskriterien nicht von der Gefahr, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen gemäß § 1 BImSchG mit Ausnahme der unmittelbaren Durchlässe ausgegangen werden muß. Die hieraus resultierenden Maßnahmen müssen bei der Konkretisierung der Objektplanung berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung verkehrsbedingter schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Verordnungsentwurfes zu § 40 Abs. 2 BImSchG erscheinen daher als nicht geboten.

Lärm:

Aufgrund gutachterlicher Erhebungen ist am großen Platz, insbesondere über den Durchgängen der Hellersdorfer und Stendaler Straße mit Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissions-Werte zu rechnen. Dies muß mit passiven Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden und ist durch die textliche Festsetzung Nr. 29 gesichert, so daß die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht beeinträchtigt ist. Außerdem sind in den Bereichen der Durchfahrten schwingungsdämpfende bauliche Maßnahmen vorzusehen. Dies ist in bauordnungsrechtlichen Vorschriften ausreichend geregelt (§ 16 BauOBln).

Durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße und das damit verbundene Verkehrsaufkommen würde es in der inneren Ringstraße (Planstraßen A, B und C) zu unzulässigen Lärmimmissionen kommen. Daher sind in der textlichen Festsetzung Nr. 29 entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Oberhalb der Durchfahrten der U-Bahn-Überbauung kommt es zu -geringfügigen- Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissions-Werte. Diese Überschreitung wird aber schon durch normale Isolations-Fenster kompensiert, so daß hier keine weitere Festsetzung notwendig wurde.

## 5. VERFAHREN

Im folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit dem Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

26.06.1990	Beschluß des Magistrats von Berlin zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes
23.06.1992	Aufstellungsbeschluß durch das Bezirksamt Hellersdorf
30.06.1992	Planungsanzeige



---

02.07.1993- 02.08.1993	Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
06.07.1993	Beschlußfassung des Bezirksamtes - zur Bürgerbeteiligung - zur Änderung der Grenzen des Geltungsbereiches - zur Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetzes
27.07.1993	Benachrichtigung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, von der Auslegung  Bekanntmachung des Beschlusses des Bezirksamtes in:
30.07.1993	Amtsblatt für Berlin
31.07.1993	Berliner Morgenpost
31.07.1993	Berliner Zeitung
31.07.1993	Tagesspiegel
01.08.1993	Die Hellersdorfer
02.08..1993	Landespressedienst
10.08.1993- 10.09.1993	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung
02.09.1993	Durchführung des Erörterungstermines
02.08.1993- 15.11.1993	Abwägung der Anregungen und Bedenken  Zweite eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

## 6. ANHANG

Pflanzliste vom  
10.01.94 zu den textli-  
chen Festsetzungen  
Nr. 09 und 10:

Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Cytisus scoparius  
Ligustrum vulgare  
Prunus avium  
Rhamnus frangula  
Rubus fruticosus  
Sambucus nigra

Pflanzliste vom  
10.01.94 zu textlicher  
Festsetzung Nr. 12:

Sträucher:  
Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Tilia platyphyllos  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosum  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Solitärgehölze:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

Pflanzliste vom  
10.01.94 zu textlicher  
Festsetzung Nr. 14:

Aesculus x carnea 'Briotii'  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Crataegus x prunifolia  
Robinia pseudoacacia  
Sorbus aria in Sorten  
Sorbus aucuparia in Sorten  
Sorbus intermedia