

Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf



Informationsveranstaltung 16.02.2019

IMPRESSUM

Veranstalter:

GESOBAU 

GESOBAU AG

Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

und



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Postanschrift: 12591 Berlin

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin:

Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel. 030/666 29 710

Fax 030/666 29 711

info@die-raumplaner.de

www.die-raumplaner.de

Berlin, 20.02.2019

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt die GESOBAU AG den Standort Stadtgut Hellersdorf. Basierend auf zwei B-Plan-Entwürfen entsteht in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein neues Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnangebot für verschiedene Zielgruppen rund um das ehemalige Stadtgut Hellersdorf mit etwa 1.250 Wohnungen. Ebenso sollen auf dem ehemaligen Stadtgut (teil-)gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Dabei soll der teilweise denkmalgeschützte Gebäudebestand saniert und das historische Stadtgut als identitätsbildender Mittelpunkt für das neue Quartier herausgebildet werden. Mit dem Neubauvorhaben bietet sich auch die Chance, durch die baulichen Ergänzungen die derzeitige stadträumliche Trennung zwischen Stadtgut und Neubaugebiet aufzulösen.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des B-Plans 10-45 für den südlichen Bereich des Entwicklungsvorhabens (Beginn der Offenlage am 18.02.2019) fand am 16.02.2019 eine mehrstündige Informationsveranstaltung statt, zu der Anwohnende sowie Interessierte eingeladen waren. Mitarbeitende des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sowie der GESOBAU AG erläuterten den ausliegenden B-Plan sowie die Planungen im Rahmen des Entwicklungsvorhabens. Die verschiedenen Aspekte der Planung waren thematisch zugeordnet und wurden während der Veranstaltung von Mitarbeitenden der raumplaner moderiert.

Im Jahr 2018 gab es bereits eine ähnliche Informationsveranstaltung sowie drei nachfolgende Themenworkshops, bei denen Anwohnende und Interessierte ihre Anregungen und Ideen zur Planung des Stadtguts Hellersdorf einbringen konnten. Wie diese Vorschläge in die Überarbeitung der Planungen eingeflossen sind, wurde ebenfalls dargestellt und erläutert.

Die Veranstaltung war rege besucht und die Gespräche und Diskussionen wurden sehr konstruktiv geführt. Viele Besucher*innen hatten bereits die vorangegangenen Veranstaltungen in 2018 besucht und waren sehr daran interessiert, den aktuellen Planungsstand zum Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf kennen zu lernen. Es wurde sehr positiv aufgenommen, dass erneut zu einer umfangreich vorbereiteten Informationsveranstaltung geladen wurde und die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren in 2018 in der Planung Berücksichtigung fanden.

Während der Veranstaltung wurden weitere Anregungen zu der Gesamtplanung sowie konkrete Stellungnahmen zum ausliegenden B-Plan entgegengenommen. Diese gehen in die Abwägung zum B-Plan 10-45 ein.

Abbildung 1 und 2: Begrüßung und Ausstellung B-Plan 10-45



Quelle: GESOBAU AG / Thomas Rafalzyk

2. THEMENTISCH B-PLAN UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Abbildung 3 und 4: Thementisch B-Plan und Städtebaulicher Entwurf



Quelle: GESOBAU AG / Thomas Rafalzyk

Der aktuelle Stand des Bebauungsplans 10-45, der ab dem 18.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegt, wurde erläutert und einzelne Aspekte diskutiert. Die Anregungen aus der Diskussion werden in die Abwägung dieses Verfahrensschrittes eingehen. Ebenso war es allen Beteiligten möglich, vor Ort eine schriftliche Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abzugeben. Folgende Aspekte wurden erläutert und diskutiert:

Die Geschosshöhe der geplanten Neubauten und die Zulässigkeit von Neubauvorhaben in unmittelbarer Nähe zur Bestandsbebauung wurden eingehend erläutert. In diesem Zusammenhang wurde auf die mögliche Verschattung eines Bestandsgebäudes durch die Neubebauung am Havelländer Ring, nördlich der Kita Grünschnabel, (Errichtung nach §34 BauGB) hingewiesen. Weiterhin war von Interesse, an welchem Standort das Wohnhaus für Geflüchtete errichtet wird.

Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf – Informationsveranstaltung 16.02.2019

Da die Teilnehmenden der Veranstaltung insbesondere die Grünraumqualitäten in ihrem Quartier schätzen, gab es Fragen zum Erhalt der Naherholungsgebiete wie dem Beerenpfuhlgraben sowie der Kleingartenanlagen, die jeweils positiv beantwortet werden konnten.

Es wurde angeregt, den vorhandenen Baumbestand, wo möglich, zu erhalten und wo dies nicht möglich sei, zu ersetzen. Insbesondere die Baumallee im denkmalgeschützten Bereich soll erhalten bleiben, soweit es die Standfestigkeit erlaubt. Der Erhalt der Pappelallee ist allgemein noch zu prüfen.

Schließlich wurde das Verfahren der Abwägung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit erläutert. Bis zum Abschluss der Offenlage des B-Plan 10-45 am 25.03.2019 können Anregungen und Stellungnahmen beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf eingereicht werden, die Rückmeldungen zu den vorgebrachten Hinweisen und Bedenken werden nach Abschluss des Verfahrens versandt.

3. THEMENTISCH BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Teilnehmenden der Veranstaltung begrüßten nicht nur die Entwicklung des Stadtguts Hellersdorf durch die GESOBAU AG, sondern auch das durchgeführte Beteiligungsverfahren. Die Hinweise und Anregungen aus den Veranstaltungen in 2018 wurden zur Kenntnis genommen. Vertiefende Fragen zu einzelnen Aspekten des aktuellen B-Plan-Entwurfs, u.a. zu Gebäudehöhen oder der geplanten Straßenführung, wurden an den jeweiligen Thementischen erläutert.

Es wurde angeregt, im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung den Einsatz regenerativer Energieformen wie z.B. Solarenergie zu prüfen.

Abbildung 4 und 5: Thementisch Beteiligungsverfahren



Quelle: GESOBAU AG / Thomas Rafalzyk

4. THEMENTISCH ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR

Die Themen „Erschließung des Quartiers“ und „ruhender Verkehr“ waren von großem Interesse für viele Anwohnende aus dem unmittelbaren Umfeld. Auch hier gab es weniger Anregungen als vielmehr Nachfragen und Erläuterungsbedarf.

Die Bürger*innen interessierten sich für den Verbleib der Initiative Gutsgarten/ Nomadisch Grün, die seit 2017 einen Gemeinschaftsgarten auf dem historischen Stadtgut betreibt. Auch zukünftig soll der Gemeinschaftsgarten erhalten bleiben und wird in die Nähe der Kleingartenanlage und des historischen Gutsgartens umziehen.

Auch der Erhalt der Skateranlage bzw. der geplante Umzug waren von Interesse für die Bewohner*innen aus dem Umfeld. Während die einen eine Verlagerung an einen nahegelegenen Standort bedauern, weil sie die lebhaften Geräusche der Anlage vermissen würden, weisen andere auf die Notwendigkeit des Umzugs zum Lärmschutz der neuen sowie auch der bestehenden Nachbar*innen hin. Wie eine Verlagerung erfolgen soll, war Inhalt eines ersten Workshops im November 2018 – ein weiterer Workshop wird in diesem Jahr folgen. Im Zusammenhang mit der Verlagerung der Skateranlage wurde geklärt, dass der vorhandene Spielplatz im Libertypark verbleiben kann.

Die Erschließung des Quartiers sowohl für Pkw als auch für Radfahrende und Fußgänger*innen war für viele Teilnehmende von großem Interesse. Die geplante Verkehrsberuhigung wurde einstimmig begrüßt, es gab keine Forderungen nach zusätzlichen Verkehrswegen im Quartier. Allerdings wurde der Wunsch geäußert, dass bei den Bauarbeiten bestehende Bäume möglichst geschützt werden sollten. Straßenbegleitendes Grün ist insbesondere im Bereich der verkehrsberuhigten Straße vorgesehen. Wo der Erhalt der Vegetation nicht möglich sei, sollte diese möglichst zeitnah ersetzt werden.

Ausführlich wurden das Konzept für den ruhenden Verkehr und insbesondere die Parkgaragen erläutert und diskutiert. Vereinzelt wurde das Angebot kostenfreier Parkplätze in unmittelbarer Wohnortnähe gefordert, da eine Konkurrenz um die kostenfreien Parkplätze anderer Wohnungsanbieter in unmittelbarer Nachbarschaft befürchtet wird. Allerdings gab es auch Verständnis für den Bau kostenpflichtiger Parkplätze. Die Höhe der Kosten für einen Stellplatz war für mehrere Anwohner*innen aus der Umgebung von Interesse, um ggf. einen Stellplatz in einer der neuen Parkgaragen anzumieten. Der Bedarf an Besucherparkplätzen sowie Angeboten für mobilitätseingeschränkte Menschen wurde mehrfach thematisiert. Im Rahmen der Entwicklung des Mobilitätskonzeptentwurfs für das neue Quartier ist vorgesehen, den Bedarf von Kurzzeitparkenden und insbesondere von mobilitätseingeschränkten Personen zu berücksichtigen. Schließlich wurde auch auf die Notwendigkeit der strikten Prüfung von Park- und Halteverbote auf öffentlichem Straßenland hingewiesen, wenn das Verkehrskonzept funktionieren soll. Bereits jetzt werden Halteverbote nicht respektiert, so dass das Be- und Entladen in Wohnortnähe nicht möglich ist und zudem die Durchfahrt für Rettungswagen behindert wird.

Mehrfach wurde thematisiert, dass die Kastanienallee am östlichen Rand des Plangebiets nicht nur stark befahren, sondern auch aufgrund der derzeitigen Aufteilung eine Überquerung nicht verkehrssicher möglich sei. Dies betreffe insbesondere Kinder, die zwischen parkenden Autos die Fahrbahn betreten, um die Schule oder andere Infrastruktureinrichtungen auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn zu erreichen. Die Verkehrssituation ist allgemein bekannt und wurde bereits im Jahr 2018 im Rahmen der Auslegung des B-Plans 10-44 diskutiert. Die Bürger*innen wünschen sich hier dringend Maßnahmen des entsprechenden Fachamtes, um Unfälle zu vermeiden.

Abbildung 6 und 7: Thementisch Öffentlicher Raum und Verkehr



Quelle: GESOBAU AG / Thomas Rafalzyk

5. THEMENTISCH LEBEN UND ARBEITEN IM STADTGUT

Die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung stehen den geplanten Veränderungen zum historischen Stadtgut und dem Gutsplatz grundsätzlich positiv gegenüber.

Die Integration unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen fördere die Bildung eines öffentlichen, belebten Quartiersmittelpunktes. Es besteht ein starkes Interesse hinsichtlich der Auswahl zukünftiger Anbieter: Die Teilnehmenden wünschen sich ein vielfältiges Angebot an Gastronomie und Handwerk, preisgünstige und unattraktive Gewerbe (z.B. Wettbüros) werden abgelehnt. Dennoch werden die Kündigungen der bestehenden Gewerbetriebe*innen von einigen Teilnehmenden bedauert.

Die Aufwertung und Neugestaltung des historischen Gutsplatzes zu einem attraktiven Ort der Begegnung wird von den Teilnehmenden ebenfalls begrüßt. Die neue Durchgangsstraße entlang des Gutsplatzes, die eine neue Ost-West-Verbindung für das Hellersdorfer Stadtgut darstellt und bedeutend für die Erreichbarkeit des Quartiersplatzes ist, wird befürwortet.

Das Anfang 2019 eingerichtete Informationsbüro im Gutshaus mit festen Ansprechpartnern wird sehr gut angenommen, um Informationen zu den geplanten Veränderungen im Stadtgut zu erhalten, persönliche Fragen zur Mietsituation zu klären und um Ideen für die qualitative Entwicklung des Hellersdorfer Stadtguts anzubringen.

Die Bewohner*innen wünschen sich darüber hinaus Möglichkeiten der Begegnung, beispielsweise durch Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Verweilmöglichkeiten in den Wohngebieten, um den gemeinsamen Austausch mit den Bewohner*innen und Akteur*innen im Stadtquartier zu ermöglichen.

Auch das Erscheinungsbild und die Gestaltung des historischen Stadtquartiers interessiert viele Anwohnenden. Es wurde mehrfach erläutert, welche Gebäude im Zuge des Entwicklungsvorhabens zum Stadtgut Hellersdorf saniert werden und welche Gebäude nicht erhalten werden können. Die Sanierung der historischen Gebäude und die Neubauten im historischen Stadtgut sollten sich nach Meinung der Teilnehmenden im Erscheinungsbild stark an der Historie orientieren und einen identitätsstiftenden Charakter aufweisen.

Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf – Informationsveranstaltung 16.02.2019

Dies gilt ebenfalls für die Umgestaltung des historischen Gutsgartens, der sich an der ursprünglichen Gestaltungsform orientieren sollte. Die konkrete Gestaltung kann jedoch erst nach Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes im Rahmen eines landschafts- und verkehrsplanerischen Wettbewerbs konkretisiert werden. Hierzu will der Bezirk im September/Oktober 2019 erste Ergebnisse präsentieren.

Um einen Bezug zur Historie herzustellen und die Menschen über den Ursprung und die Geschichte Hellersdorfs zu informieren, wird die Einrichtung eines „Geschichtszimmers“ im Gebäude Alt-Hellersdorf 7 – 9, dem ältesten Haus des Stadtguts, vorgeschlagen. Darüber hinaus ist geplant, die auf den Veranstaltungen gezeigte Ausstellung zum historischen Stadtgut als Dauerleihgabe im Gutshaus zu zeigen.

Viele Teilnehmende zeigten Interesse an der Initiative Gutsgarten. Der 1. April 2019 als Zeitpunkt für die Verlagerung des Gartens in den Bereich zwischen Kleingartenanlage und historischen Gutsgarten ist für einige Angehörige der Initiative zu zeitnah und eher schwer leistbar.

Abbildung 8 und 9: Thementisch Leben und Arbeiten im Stadtgut



Quelle: GESOBAU AG / Thomas Rafalzyk

6. AUSBLICK

Der Bebauungsplan 10-45 liegt vom 18. Februar bis zum 25. März 2019 im Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf öffentlich aus. Die Anmerkungen und Stellungnahmen der Informationsveranstaltung gehen in die Abwägung des Bebauungsplans 10-45 ein und werden inhaltlich-konzeptionell in die Planungen der GESOBAU AG aufgenommen, so möglich. Im Mai 2019 wird mit dem Abwägungsbeschluss zum B-Plan 10-45 gerechnet.

Die Realisierung beginnt bereits in 2019 mit der Errichtung des Wohnhauses für Geflüchtete. Im Frühjahr 2020 beginnt die Realisierung des B-Plans 10-44, im Sommer 2020 die Realisierung des B-Plans 10-45, so dass in 2021 erste Wohnungen bezugsfertig gestellt sein sollen.