

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 1509/VIII aus der 33. BVV vom 23.05.2019

Festsetzungen im B-Plan 10-45 Altes Stadtgut Hellersdorf  
(Zusammenführung der DS 1400/VIII und 1414/VIII)

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Der Empfehlung wird teilweise gefolgt.

Das Bezirksamt begrüßt, dass die Bezirksverordneten den Planungsprozess zum Alten Stadtgut Hellersdorf positiv begleiten und bei der Umsetzung der Planungen mithelfen. In diesem Zusammenhang ist es selbstverständlich, dass die Hinweise und Forderungen der heutigen Anwohnerschaft im Rahmen der umfangreichen Partizipationsprozesse, die gemeinsam mit der GESOBAU durchgeführt wurden und werden, ernst genommen werden und wenn möglich planungsrechtlich festgesetzt werden. Darüber bemüht sich der Bezirk gemeinsam mit der GESOBAU, Hinweise der Bürgerinnen und Bürger, die über das Planungsrecht hinausgehen, bei der weiteren Umsetzung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Der Bezirk stimmt mit den Mitgliedern der BVV überein in der Auffassung, dass sich die Sozialstruktur im Kiez mit der neu hinzuziehenden Bewohnerschaft ändern wird und damit eine Herausforderung für vorhandene Einrichtungen wie Quartiersmanagement, Stadtteilzentren, Schulen, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen u.a. darstellt.

Mit den Empfehlungen der BVV wird im weiteren Verfahren deshalb wie folgt umgegangen:

- (1) Das Areal ist als „Stadtgut Hellersdorf“ bzw. „Altes Stadtgut Hellersdorf“ zu bezeichnen.

Der Feststellung, dass die vielfältige Wortwahl für die Beschreibung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes die begriffliche Bedeutung der „Identität“ verunklärt, kann nicht gefolgt werden. Es zeigt nur die unterschiedlichen historischen Entwicklungsetappen auf, die bei zukünftigen Entwicklungen mit zu betrachten sind. Der beschriebenen Identität durch Urbanität mit dienstleistendem Gewerbe entspricht den Zielstellungen des Bebauungsplanes und den daraus resultierenden Festsetzungen. Gleichzeitig soll durch den Erhalt der historischen städtebaulichen Strukturen und Gebäude der Besonderheit des Ortes Rechnung getragen werden. Demnach besteht das „Gut (Hellersdorf)“ aus dem „Gutshof“, d.h. dem eigentlichen Wirtschaftshof, dem das Gutshaus (meist mit rückwärtigem privatem Gutsgarten) an prominenter Stelle vor steht, und dem „Gutsdorf“, bestehend aus Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B.

Kleinviehställe oder Backhäuser) für die Arbeiter/innen, die auf dem Gut tätig waren. Diese Gebäude flankieren, wie in Hellersdorf auch, in der Regel die zum Gutshof führende Straße.

(2) Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zur Klimafolgeanpassung ist zur Sicherung der Vitalität von zu schaffendem nahen Gehölzbestand und der Wuhle umzusetzen.

Der Bebauungsplan geht grundsätzlich von einer dezentralen Regenbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-45 aus. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wurde sowohl für die öffentlichen als die privaten Flächen geprüft und kann, belegt durch gutachterliche Aussagen, wie bereits in der Begründung zur Auslegung dargelegt, umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange der Stadtplatz. Hier gibt es eine mit den Wasserbetrieben und der GESOBAU abgestimmte Lösung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen auf Grund der Vielzahl technischer Möglichkeiten der Umsetzung nicht getroffen werden. Dem Bauherrn obliegt es, die entsprechenden Maßnahmen in Abstimmung mit einer wirtschaftlichen Lösung umzusetzen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden weitestgehend über Muldenrigolen entwässert.

(3) In der Graphik des B-Planes 10-45 ist die Durchwegung des Plangebietes mit Fuß- und Radwegen von der Alten Hellersdorfer Straße zur Neuruppiner Straße und Kastanienallee entlang des Beerenpfuhlgrabens auszuweisen.

Die Durchwegung des Plangebietes mit Fuß- und Radwegen von der Alten Hellersdorfer Straße zur Neuruppiner Straße und Kastanienallee entlang des Beerenpfuhlgrabens wurde erneut geprüft. Im Ergebnis soll an der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung festgehalten werden. Damit ist eine fußläufige Verbindung gewährleistet, auch unter Berücksichtigung der Umsetzung des Sport-Circus-Maximus. Ein Radweg wird nicht angelegt.

(4) Für die Mieter/innen im Wohnbereich sind ausreichend Fahrradabstellplätze einzurichten.

Für die Mieter/innen im Wohnbereich sind bereits auf der Grundlage der Berliner Bauordnung zwei Fahrradabstellplätze je Wohnung zu errichten. Für eine weitere Regelung, die darüber hinaus hinter der gesetzlichen Regelung zurückbleiben würde, besteht kein Erfordernis.

(5) Die Kastanienallee sollte mit Lichtsignalanlagen bzw. Fußgängerüberwegen zur Schulwegsicherung versehen werden.

Unstrittig ist die Notwendigkeit der Gewährleistung sicherer Schulwege. Die Einrichtung von Fußgängerüberwegen insbesondere in der Kastanienallee ist ebenfalls eine mögliche Maßnahme. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Maßnahme, die in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden kann. Hier handelt es sich um eine verkehrsorganisatorische Maßnahme, die dem Bebauungsplan nicht zugänglich ist.

(6). Für die auf dem Gelände des Alten Stadtguts Hellersdorf zu etablierenden kleinen Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe sind nahe bei ihnen Be- und Entladeplätze für Lastenfahrräder und im Parkhaus Abstellplätze für diese auszuweisen.

Gerade unter Berücksichtigung des Klimawandels ist die Errichtung von Be- und Entladeplätzen für Lastenfahrräder nahe der auf dem Gelände des Alten Stadtguts Hellersdorf zu etablierenden kleinen Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe ein möglicher Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen Bedingungen. Auch wenn hier die Funktionsfähigkeit der Betriebe zu berücksichtigen ist, sind bei ihnen und im Parkhaus Abstellplätze für diese auszuweisen. Das Parkhaus bietet auch dazu Möglichkeiten. Der GESOBAU wurde dieser Vorschlag mitgeteilt. Auf die Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet. Auf den Gewerbeflächen ist auf Grund der Festsetzung ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Be- und Entladeplätzen für Lastenfahrräder. Auch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes kann unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsordnung ebenfalls geparkt werden.

(7) Die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs und der dazugehörigen Infrastruktur sind angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich muss mit dem Bebauungsplan die gesicherte Erschließung der Bauflächen gewährleistet werden. Mit dem Bebauungsplan wurde deshalb gutachterlich die gesicherte Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer/innen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Verkehrssicherheit nachgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde in einem städtebaulichen Vertrag unter Berücksichtigung der Angemessenheit aller Maßnahmen vereinbart.

(8) Die Einrichtung einer Skateanlage auf dem ehemaligen Gutsgelände ist im B-Plan auszuweisen.

Die Umsetzung der Skateanlage vom Liberty Park auf das ehemalige Gutsgelände wird im B-Plan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“ festgesetzt.

(9) Eingriffe in den Altbaumbestand und entsprechende Ersatzpflanzungen sind öffentlich darzustellen.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Altbaumbestand werden auf der Grundlage des tatsächlichen Projektes nach der Baumschutzverordnung im Genehmigungsverfahren ermittelt und sind dementsprechend zu pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht durchaus in einigen Fällen auch die Vermeidung von Eingriffen in den Altbaumbestand durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper.

(10) Im Kapitel "Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen" ist ein Abschnitt 3.6.5 "Behandlung der Ressource Boden" einzufügen.

Im Kapitel "Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen" sollte ein Abschnitt 3.6.5 "Behandlung der Ressource Boden" eingefügt werden. Diesem Wunsch wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Mustergliederung der Senatsverwaltung zur Erstellung der Begründung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen des Umweltberichtes wird das Schutzgut Boden umfangreich behandelt, das betrifft die Bestandsanalyse sowie die Darstellung notwendiger Maßnahmen zur Erhaltung der maßgeblichen

Bodenfunktionen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit waren weitere Aspekte, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu behandeln gewesen wären, nicht erkennbar.

(11) Die bestehenden Gewerbemieter, auch während der Bauphase, am Standort zu halten.

Das Bezirksamt ist grundsätzlich um den Erhalt von Arbeitsplätzen auch während der Bauphase bemüht. Der Erhalt der Arbeitsplätze ist ein Beitrag zur Entwicklung eines attraktiven, urbanen Gebietes in der Großsiedlung, welches identitätsstiftend ist. Das Bezirksamt ist deshalb gemeinsam mit der GESOBAU bemüht, individuelle Lösungen, auch temporäre, für die einzelnen Gewerbetreibenden zu finden. Dem Bebauungsplan ist dieser Sachverhalt nicht zugänglich.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen