

3. Hellersdorf Nord, Carola-Neher-Straße, südlicher Cottbusser Platz  
Steckbrief



<b>Auswahlkriterium</b> (1. Grobfilter für ca. 160 Potenzialflächen)
<b>Flächengröße / WE</b> 4 ha / 200 WE als Zielgröße davon 100 EFH
<b>Planungsrechtliche Situation</b> Vorhabenbezogener B-Plan 10-55 im Verfahren, beplante Fläche 9 ha Letzter Stand Planzeichnung: März 2012 Letzter Stand Begründung: Sep 2012
<b>Aktuelle Nutzung</b> Ungenutzte Freifläche, leer stehende ehem. Schulgebäude zwischen Maxie-Wander-Straße und Carola-Neher-Straße
<b>Verfügbarkeit:</b> geplante Realisierung 2020
<b>Lärm</b> Nacht-Pegel: Südliches Gebiet < 45 dB(A) = 1 nördliches Gebiet 45-50 dB(A) = 1

Standortkriterium	Analyse
Stand Planungsrecht:	B- 10-55 Essentials: - Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf - fünf WA-Flächen: III Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,9, abweichende Bauweise - Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der WA-Gebiete - nördlich öffentliche Grünfläche mit Durchwegung - Erhalt von drei Gemeinbedarfsflächen (Turnhallen und Jugendfreizeitanrichtung) - südlich öffentliche Grünfläche, Spielplatz und Windschutzfläche mit

	<p>Durchwegung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gliederndes Strukturband wesentliches Ziel des Bebauungsplanes wie auch in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren 10-21 und 10-44 (vgl. Nr. 7 Hellersdorf Nord, a) Zossener Str. 138, b) Havelländer Ring 34, c) Havelländer Ring 2 - 6)</li> </ul>
Wohnumfeld	<p>Einkaufsentfernung<sup>7</sup>: Einzelhandel / Zentrenstruktur</p> <p style="text-align: center;">Gut</p> <p>Die Fläche befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des großen Nahversorgungszentrums Neue Grottkauer Straße. Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsflächen auszuschließen und somit die Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Zentrenstruktur zu schaffen.</p> <p>INSEK</p> <p>Der Cottbusser Platz bedarf hinsichtlich der Nahversorgung einer Neustrukturierung.</p>
Verkehrliche Erschließung	<p>StEP Verkehr,</p> <p>Bestand 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hellersdorfer Str. und Riesaerstr. als übergeordnete Straßenverbindungen</li> <li>- Neue Grottkauer und Grottkauer Straße als Ergänzungsstraßen</li> </ul> <p>Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die U-Bahnlinie 5 Richtung Hönow und Alexanderplatz.</p>
Eigentum:	Landeseigene Flächen (Lifo)
Sozialstruktur in der Umgebung (bezogen auf den Planungsraum)	<p>Soziale Stadt Monitoring 2011</p> <p>Status-Dynamik-Index = 4-</p> <p>Gebiet mit Tendenz zur Statusverschlechterung</p> <p>Sehr niedriger Entwicklungsindex</p> <p>Statusindikatoren (Arbeitslosigkeit, Empfang von Existenzsicherungsleistungen, Migrantenanteil):</p> <p>Mit 19,3% der EW sehr hoher Arbeitslosenanteil, mit 31,9% der EW sehr hoher Anteil von Empfängern von Existenzsicherungsleistungen und sehr hoher Anteil von Kindern als Empfänger von Existenzsicherungsleistungen (77,4%)</p> <p>Das gesamte Umfeld, abgesehen von einem Bereich im Norden bzw. Nordosten, unterscheidet sich deutlich: Überwiegend mittlerer Status (2+/-)</p>
Altersstruktur (bezogen auf den Planungsraum am 31.12.2010)	Im Bezirksvergleich und im Berliner Vergleich mehr EW unter 6 Jahre (8,8%) und deutlich mehr Bewohner unter 18 Jahre (20,1%), mit 10,5 % vergleichsweise wenig Alte

<sup>7</sup> Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf, 2008

Zielvorgabe des Wohnungsunternehmens	-
Zielvorgaben des Bezirks / INSEK	Durch den Rückbau nicht mehr erforderlicher Gemeinbedarfseinrichtungen im Planungsgebiet entstehen großflächige zusammenhängende Freiräume. Es besteht das städtebauliche Ziel, diese auch langfristig in eigener Struktur im Charakter als gliedernde Bänder innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf zu entwickeln. Aktuell Vermarktungsdruck für EFH aber auch GWB möglich, Schulvorbehalt wird vom BA noch geprüft.
Insellage oder Bestandserweiterung	Verdichtung von Großstrukturen
Stadtstruktur in der Umgebung (Umweltatlas)	westlich und östlich: Großsiedlung und Punkthochhäuser (1960er-1980er) 4-11 geschossig südlich: Einfamilienhäuser mit Garten (Uckermarkstr./ Grottkauer Str.) Nördlich: Park/Grünfläche B-Plan - abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 30,0m - Dreigeschossigkeit Festsetzungen, die durch Umsetzbarkeit einer kleinteiligen Siedlungsstruktur auch weiterhin eine kontrastbildende städtebauliche Gliederung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf gewährleisten. Charakteristikum Infrastrukturbänder sind durch Einzelbaukörper geprägt, bilden durch ihren Verlauf einen Anschluss an das Siedlungsgebiet und an übergeordnete Grünverbindungen. Anschluss an Grünverbindung Hellersdorfer Hauptgraben.
GFZ in der Umgebung (Umweltatlas)	Gesamtes direktes Umfeld: 1,2 - <1,5 Weiter nördlich: 0,8 - <1,0 B-Plan GFZ 0,9 und GRZ von 0,3 bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 18.000 m <sup>2</sup>

Zielvorgaben für die Realisierung Prognose für die soziale Infrastruktur	
Kitaplatzbedarf <sup>8</sup>	GWB (100 WE / 200 EW) Spitzenbedarf 0-3 Jährige: 6 Plätze 3-6 Jährige: 8 Plätze Langfristbedarf 0-3 Jährige: 4 Plätze 3-6 Jährige: 5 Plätze EFH (100 WE / 320 EW)

<sup>8</sup> nach geltenden Richtwerten als Position für den städtebaulichen Vertrag oder die Bedarfsplanung, 0-3 Jährige mit 75% Versorgungsgrad, 3-6-Jährige mit 95% Versorgungsgrad

	<p>Spitzenbedarf:  0-3 Jährige: 10 Plätze  3-6 Jährige: 14 Plätze</p> <p>Langfristbedarf: Plätze  0-3 Jährige: 7 Plätze  3-6 Jährige: 9 Plätze</p> <p>gesamt  Spitzenbedarf 38 Plätze  Langfristbedarf 25 Plätze</p>
Spielplatzfläche	520 m <sup>2</sup>
Grundschulplatzbedarf	<p>GWB (100 WE / 200 EW)  Spitzenbedarf: 17 Plätze  Langfristbedarf: 11 Plätze</p> <p>EFH (100 WE / 320 EW)  Spitzenbedarf: 38 Plätze  Langfristbedarf: 19 Plätze</p> <p>gesamt  Spitzenbedarf: 55 Plätze  Langfristbedarf: 30 Plätze</p> <p>Öffentliche Grundschulen in der Umgebung (ca. 500 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule am Schleipfuhl, Nossener Str. 85, 437, 437 Schüler im Schuljahr 2012/2013</li> <li>- (Förderschule am Rosenhain, Förderschwerp. "Lernen", Klingenthaler Str. 32, 235 Schüler im Schuljahr 2012/2013)</li> </ul>
Versorgung und Zielvorgaben Grünflächen	<p>Versorgung mit Grünflächen in der Umgebung<sup>9</sup>: Mittel "versorgt"</p> <p>B-Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünverbindung zwischen Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzsteifen</li> </ul> <p>Landschaftsprogramm</p> <p>Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird der Bereich als höchste Stufe der Dringlichkeit in Bezug auf die Verbesserung der Freiraumversorgung und -nutzung dargestellt. Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern.</p>
verkehrliche Erschließung	Erschließung des Plangebiets über Carola-Neher-Str., Auerbacher Ring, Klingenthaler Str., Maxi-Wander-Str. sowie über den geplanten inneren Geh- und Radweg in Nord-Süd-Richtung

<sup>9</sup> Quelle: Umweltatlas 2010, "Grün- und Freiflächenbestand" und "Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen", Stand 2009

Welche Zielgruppe ist möglich?	
Lage zum Einzelhandel	kein Handlungsbedarf
Wohnlage nach Mietspiegel	mittlere Wohnlage
Sozialstruktur	bei Erhalt der Infrastruktur mittleres Segment realistisch
Altersstruktur	Familien, junge Menschen
Besonderheit	<p>Der Bereich unmittelbar südlich der U-Bahn ist von historischer Bedeutung, da hier Reste des mittelalterlichen "Helwichstorf" dokumentiert und wieder verschlossen wurden. Bei der Neugestaltung der Flächen vor dem Eingangsbereich des U-Bahnhofes Cottbusser Platz wurden bereits in Verbindung mit der Gestaltung der Grünverbindung Akzente der Markierung dieses historischen Ortes gesetzt.</p> <p>Im Anschluss an den gestalteten Bereich südlich des U-Bahnzugangs und der Maxie-Wander-Straße befinden sich die Turnhalle Carola-Neher-Straße 51 und die Jugendfreizeiteinrichtung am Auerbacher Ring 25.</p> <p>Ziel für den Bereich ist die Sicherung einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung mit dem Ziel der verbesserten Vernetzung des Planungsgebietes mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiräumen.</p>
Bautyp	<p>Testentwurf</p> <p>Mix aus Geschosswohnungsbau und Stadtvillen</p>
Wohneinheiten	320

Steuerungsmechanismen	
Hinweise für die Bauleitplanung	-
Steuerungsmöglichkeiten über den Grundstückspreis	-
Förderungsmöglichkeiten / Belegungsbindung	-
Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung, um Zielgruppe zu erreichen	<p>Erhalt der Angebote:  Turnhalle Carola-Neher-Straße 51  Jugendfreizeiteinrichtung am Auerbacher Ring 25.</p>
Bewertung/Ziele für Kooperationen und städtebauliche Verträge	Pool soziale Infrastruktur, Partnerschaft mit bestehenden Angeboten

3. Hellersdorf Nord, Carola-Neher-Straße, südlicher Cottbusser Platz  
Testentwurf



Hellersdorf-Nord, Carola-Neher-Straße/südl. Cottbusser Platz

Maßstab im Original 1:2.000

Mix aus Geschosswohnungsbau und Stadtvillen. Lockere Bebauung mit Ausbildung kleiner Innenbereiche

Überwiegend: III Geschosse

Geschosswohnungsbau: Wohnungsgröße 50% 80 m<sup>2</sup> brutto, 50% 100 m<sup>2</sup> brutto

Grundfläche: ca. 7.400 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: ca. 22.200 m<sup>2</sup>

135 WE à 80 m<sup>2</sup> brutto, 110 WE à 100 m<sup>2</sup> brutto

Stadtvillen: 20x20 m, III Geschosse, Wohnungsgröße 130 m<sup>2</sup> brutto

Grundfläche: ca. 3.200 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: ca. 9.600 m<sup>2</sup>,

75 WE à 130 m<sup>2</sup> brutto

insg. 320 WE

#### 4. Alt-Biesdorf, Gut Champignon, 3.BA Steckbrief



<b>Auswahlkriterium</b> (1. Grobfilter für ca. 160 Potenzialflächen)
<b>Flächengröße / WE</b> 2,4 ha / 100 WE als Zielgröße
<b>Planungsrechtliche Situation</b> B-Plan XX-31a 2006 festgesetzt (ehem. Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd) Letzter Stand Planzeichnung: Mai 1995 Letzter Stand Begründung: März 2006
<b>Aktuelle Nutzung</b> Die südlich gelegenen, ehemals gewerblich genutzten Bereiche liegen vollständig brach. Das Areal wird durch eine ruderalen Vegetation geprägt, die sich teilweise durch eine hohe Artenvielfalt auszeichnet.
<b>Verfügbarkeit:</b> geplante Realisierung 2017
<b>Lärm</b> MI-Gebiete > 50-55 dB(A) = 2  <b>B-Plan</b> Hinsichtlich der Luftgüte und der Lärmimmissionen liegen Ergebnisse aus der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XXI-31b vor. Aus der Umweltverträglichkeitsstudie wird deutlich, dass das Plangebiet bereits im Bestand (März 2000) durch verkehrsbedingte Schadstoff- und Lärmemissionen belastet wird. Im Bereich der Weißenhöher Straße wurden Schallbelastungen zwischen 60 und 65 dB(A) am Tag und 55 und 60 dB(A) bei Nacht ermittelt. Für den Prognosefall "Umsetzung des Handelszentrums" wurden Immissionswerte zwischen 65 und 70 dB(A) prognostiziert. Die ermittelten Werte liegen somit über den Orientierungswerten eines Mischgebiets (tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A)). Von einzelnen Anwohnern des Altenwohnheimes wurde darauf hingewiesen, dass der Anlieferungsverkehr des Handelszentrums, der über die Minsker Straße erfolgt, vor allem in den Morgenstunden eine Lärmbelästigung darstellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich mehr als 60 % der prognostizierten zusätzlichen Lärmbelastung aus dem Handelszentrum ergeben wird. Durch die prognostizierten Werte werden die Orientierungswerte der DIN 18005, die für Dorfgebiete und Mischgebiete 60 dB(A) bei Tag angeben, entlang der Weißenhöher Straße um bis zu 10 dB(A) überschritten. Entlang der Arno-Philippsthal-Straße und der Planstraße 2 können die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten werden. Durch die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei Neubaumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass Außenbauteile einschließlich der Fenster ein entsprechendes Luftschalldämmmaß aufweisen.

Standortkriterium	Analyse
Stand Planungsrecht	<p>XX-31a</p> <p>Essentials:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei Mischgebietsflächen (10.830 u. 10.875 m<sup>2</sup>): Zwei- bis viergeschossig, GRZ: 0,4, GFZ 1,2, ohne festgelegte Bauweise</li> <li>- Errichtung einer kompakten viergeschossigen Wohn- und Bürobebauung mit begrünten Vorgärten und von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereichen</li> <li>- die Sicherung des Pflegeheimes für die vollstationäre Pflege einschließlich eines Dienstleistungszentrums für medizinische und soziale Nutzungen sowie die Sicherung altengerechter Wohnungen (2001 realisiert)</li> <li>- Bau einer neuen Anliegerstraße für die Erschließung der geplanten Mischgebietsbebauung,</li> <li>- die Anlage einer öffentlichen, landschaftlich geprägten Grünanlage mit integriertem Kinderspielplatz als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung zwischen Biesdorfer See und Wuhletal</li> <li>- der Erhalt der landschaftlichen Bezüge, insbesondere der vorhandenen Bäume entlang der Weißenhöher Straße und auf dem Gelände des Seniorenwohn- und Pflegeheimes, sowie deren Weiterentwicklung durch umfangreiche Neuanpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen,</li> <li>- die Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen am Grabensprung</li> <li>- am südlichen Stadtgarten Spielplatz (2.000 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in beiden Mischgebieten jeweils rund 13.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisierbar. Insgesamt könnten bis zu 27.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohn- und Gewerbenutzungen geschaffen werden. Bei einem 50-prozentigen Wohnanteil würde sich insgesamt eine maximale Wohngeschossfläche von rund 13.500 m<sup>2</sup> ergeben. Bei Mehrfamilienhäusern werden je Wohneinheit durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen, entsprechend ist davon auszugehen, dass innerhalb der beiden Mischgebiete bis zu 135 neue Wohnungen geschaffen werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschlossene Bauweise, evtl. Reihenhäuser; 1994 Wettbewerb und städtebaulicher Rahmenplan, 1998 überarbeitet</li> <li>- Grundsätzliche, durch die Blockstruktur geprägte städtebauliche Konzeption wichtig</li> <li>- Eignung der Fläche für höhere bauliche Dichte soll weiterverfolgt werden</li> </ul> <p>Durch die festgesetzten Nutzungsmaße, die entlang der Lärm verursachenden Weißenhöher Straße eine dichtere abschirmende Bebauung ermöglichen, soll ein wesentlicher Beitrag für den Lärmschutz erreicht werden.</p>

Wohnumfeld	<p>Einzelhandel / Zentrenstruktur: Einkaufsentfernung<sup>10</sup>: Gut</p> <p>Die Potenzialfläche befindet sich im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Elsterwerdaer Platz mit zentrentypischen Nutzungen.</p>
Verkehrliche Erschließung	<p>2003 wurden die ersten Teilstücke der Minsker Straße und der Haltoner Straße fertig gestellt und die Weißenhöher Straße, der Grabensprung nördlich der Weißenhöher Straße und der Knotenpunkt Köpenicker Straße / Alt-Biesdorf ausgebaut.</p> <p>Durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen: Östlich: in 300 bis 500 m Entfernung der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz (U-Bahnlinie 5, Alexanderplatz - Hönow) und mehrere Buslinien, an der Köpenicker Straße und in Alt-Biesdorf befinden sich weitere Bushaltestellen.</p> <p>Die übergeordnete Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die stark frequentierte Bundesstraße 1/5 (Straße Alt-Biesdorf), die als Hauptverbindungsstraße zwischen den östlichen Vororten und der Innenstadt dient. Eine weitere wichtige Straßenverbindung stellt die Köpenicker Straße dar, über die der Stadtteil Biesdorf mit den Stadtteilen Köpenick und Marzahn/Ahrensfelde verbunden ist. Örtliche Erschließung über die Weißenhöher Straße und den Grabensprung.</p>
Eigentum:	teilweise Lifo
Sozialstruktur in der Umgebung (bezogen auf den Planungsraum)	<p>Soziale Stadt Monitoring 2011: Status-Dynamik-Index =1+</p> <p>Gebiet mit hohem Status und Tendenz zur Verbesserung</p> <p>Statusindikatoren (Arbeitslosigkeit, Empfang von Existenzsicherungsleistungen, Migrantanteil):</p> <p>Insgesamt deutlich bessere Sozialstruktur als in der Gesamtstadt.</p> <p>3,5% Arbeitslose der 15- bis 65-Jährigen (Berliner Durchschnitt: 9,4%), 7,6% Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren (Berliner Durchschnitt: 36,4%) und lediglich 2,5% Empfänger von Existenzsicherungsleistungen (Berliner Durchschnitt: 36,4%).</p>
Altersstruktur (bezogen auf den Planungsraum am 31.12.2010)	Im Bezirksvergleich viele Einwohner über 65 Jahre und wenig Kinder unter 6 Jahren.
Zielvorgabe des Wohnungsunternehmens	-
Zielvorgaben des Bezirks / INSEK	-
Insellage oder Bestandserweiterung	Fortentwicklung eines bestehenden Ortsteils

<sup>10</sup> Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf, 2008

Stadtstruktur in der Umgebung (Umweltatlas)	<p>Im Norden grenzt das Plangebiet an den dörflich strukturierten Bereich von Alt-Biesdorf an. Im Westen befinden sich Einfamilienhäuser und eine Sportplatzfläche.</p> <p>Östlich: Neues Stadtteilzentrum am Elsterwerdaer Platz (Biesdorf Center)</p> <p>Im ersten Bauabschnitt, der im Juli 2003 fertig gestellt wurde, entstanden zwei 12 m hohe Gebäudekomplexe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Südlich: 80 m breite und 290 m lange gestaltete öffentliche Grünfläche, die einen zentralen Bestandteil der Grün- und Wegeverbindung zwischen Wuhletal und Biesdorfer See bilden soll.</p>
GFZ in der Umgebung (Umweltatlas)	<p>östlich: Biesdorf-Center 1,0-1,2</p> <p>westlich: Altenpflegeheim 1,6</p> <p>südlich: EFH-Struktur 0,2 - 0,4</p> <p>nördlich: Gewerbestruktur 0,2-0,4</p>

Zielvorgaben für die Realisierung	
Prognose für die soziale Infrastruktur	
Kitaplatzbedarf <sup>11</sup>	<p>GWB (100 WE/ 200 EW)</p> <p>Spitzenbedarf</p> <p>0-3 Jährige: 6 Plätze</p> <p>3-6 Jährige: 8 Plätze</p> <p>Langfristbedarf</p> <p>0-3 Jährige: 4 Plätze</p> <p>3-6 Jährige: 5 Plätze</p> <p>Spitzenbedarf Plätze 14</p> <p>Langfristbedarf Plätze 9</p>
Spielplatzfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundschulplatzbedarf	<p>GWB (EW)</p> <p>Spitzenbedarf: 17 Plätze</p> <p>Langfristbedarf: 11 Plätze</p> <p>Öffentliche Grundschulen in der Umgebung (ca. 500 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule am Fuchsberg, Dankratweg 19, Schülerzahl 2012/2013: 368</li> </ul>
Versorgung und Zielvorgaben Grünflächen	<p>Versorgung mit Grünflächen in der Umgebung<sup>12</sup>: Gut</p> <p>im Umweltatlas nicht kategorisiert, westlich befindet sich der Biesdorfer Baggersee</p>
verkehrliche Erschließung	planungsrechtlich gesichert und realisiert

<sup>11</sup> nach geltenden Richtwerten als Position für den städtebaulichen Vertrag oder die Bedarfsplanung, 0-3 Jährige mit 75% Versorgungsgrad, 3-6 Jährige mit 95% Versorgungsgrad

<sup>12</sup> Quelle: Umweltatlas 2010, "Grün- und Freiflächenbestand" und "Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen", Stand 20009

Welche Zielgruppe ist möglich?	
Lage zum Einzelhandel	kein Handlungsbedarf
Wohnlage nach Mietspiegel	Die Potenzialfläche befindet sich in einem Bereich, der als einfache Wohnlage eingestuft ist, allerdings gute Ausgangssituation für gute Wohnlage
Sozialstruktur	gute Sozialstruktur, hohes Segment realistisch
Altersstruktur	Senioren
Besonderheit	Im Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen" sind bereits rund 90 altengerechte Ein- bis Zweizimmerwohnungen entstanden
Bautyp	Mix aus Geschosswohnungsbau und Townhouses
Wohneinheiten	130

Steuerungsmechanismen	
Hinweise für die Bauleitplanung	-
Steuerungsmöglichkeiten über den Grundstückspreis	-
Förderungsmöglichkeiten / Belegungsbindung	-
Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung, um Zielgruppe zu erreichen	Erhalt der zahlreichen, durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäume; altengerechte Angebote und altengerechtes Wohnumfeld vorbereiten
Bewertung/Ziele für Kooperationen und städtebauliche Verträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung Anteil/Umsetzung an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> <li>- Mischgebietscharakter muss gewahrt werden</li> <li>- Anteil nicht störenden Gewerbes zu berücksichtigen, Vergnügungstätten ausgeschlossen</li> <li>- im MI sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen</li> </ul>

4. Alt-Biesdorf, Gut Champignon, 3.BA  
Testentwurf



Alt-Biesdorf, Gut Champignon

Maßstab im Original 1:2.000

Mix aus Geschosswohnungsbau an der Weißenhofer Straße, Townhouses in den seitlichen Bereichen

Geschosswohnungsbau: IV Geschosse, Wohnungsgröße 100 m<sup>2</sup> brutto

Grundfläche: ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: ca. 8.000 m<sup>2</sup>

80 WE à 100 m<sup>2</sup> brutto

Townhouses: III-IV Geschosse, Wohnungsgröße 130 m<sup>2</sup> brutto

Grundfläche: ca. 2.200 m<sup>2</sup>

Geschossfläche bei III (50%): 3.300 m<sup>2</sup>

Geschossfläche bei IV (50%): 4.400 m<sup>2</sup>

Geschossfläche gesamt: 7.700 m<sup>2</sup> ges.

50 WE à 150 m<sup>2</sup> brutto

insg. 130 WE

5. Biesdorf-Nord, Joachim-Ringelplatz-Straße,  
Ringelplatz-Siedlung Süd  
Steckbrief



<b>Auswahlkriterium</b> (1. Grobfilter für ca. 160 Potenzialflächen)
<b>Flächengröße / WE</b> 1,9 ha / 100 WE als Zielgröße davon 60 EFH
<b>Planungsrechtliche Situation</b> B-Plan XXI-20, Einleitungsbeschluss von 1993
<b>Aktuelle Nutzung</b> Brachfläche
<b>Verfügbarkeit:</b> keine KGA, geplante Realisierung 2017
<b>Lärm</b> Nacht-Pegel: nördliche WA-Gebiete > 45-50 dB(A) = 1 westliche WA-Gebiete > 50-55 dB(A) = 2 KFZ- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz <sup>13</sup> südlich gelegene Cecilienstraße >60-65 dB(A) KFZ- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz <sup>14</sup> südlich gelegene Cecilienstraße <=55 dB(A)

Standortkriterium	Analyse
Stand Planungsrecht	B-Plan XXI-20 Essentials - letzter Stand: Einleitungsbeschluss von 1993 Inhalte der beigefügten Begründung: - Plangebiet insgesamt 30 ha

<sup>13</sup> An der nächstgelegenen Bebauung - Mittelungspegel (Tag 6-22Uhr)

<sup>14</sup> An der nächstgelegenen Bebauung - Mittelungspegel (Nacht 22-6 Uhr)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleingartenanlage "Am Kienberg" und Teilfläche B (unmittelbar westlich angrenzende Fläche) sowie Teilfläche A (südlich an das Neubauvorhaben Ringelnatzsiedlung angrenzende Fläche)</li> <li>- östlich des Planbereichs befindet sich der ausgedehnte Wuhlelandschaftsraum</li> <li>- geplante Bebauung sollte den Einblick ins Wuhletal offenhalten, Öffnung der Baukörper zum Wuhletal unter Berücksichtigung des natürlichen Reliefs</li> <li>- Teilfläche A: Sicherung der Wohnbebauung im Vordergrund</li> <li>- Bebauung: Abrundung des nördlich gelegenen Wohnungsneubaus und städtebauliche Fassung der Cecilienstraße, Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum angestrebt</li> <li>- Fläche für Kindertagesstätte notwendig und soll gesichert werden</li> <li>- Sicherung der KGA und Einbindung in den übergeordneten Grünzug Wuhletal, Grünvernetzung</li> </ul>
Wohnumfeld	<p>Einzelhandel / Zentrenstruktur: Einkaufsentfernung<sup>15</sup>: Gut</p> <p>Die Potenzialfläche befindet sich im Einzugsbereich des kleinen Nahversorgungszentrums Cecilienstraße mit zentrentypischen Nutzungen.</p> <p>INSEK 2011/2012 Bezirksregion Biesdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartierstypologie: stadtstrukturell differenzierte Umgebung, vorwiegend Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgebiet sowie industrieller Wohnungsbau mit mehr als sechs Geschossen und teilweise Geschossneu (Joachim-Ringelnatz-Siedlung)</li> </ul>
Verkehrliche Erschließung	<p>StEP Verkehr, Bestand 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- östlich: Hellersdorfer Straße als übergeordnete Straßenverbindung</li> <li>- westlich: Blumberger Damm als übergeordnete Straßenverbindung</li> <li>- südlich: Cecilienstraße als örtliche Straßenverbindung</li> </ul>
Eigentum:	Grundstücke der KGA seit 1993 Landeseigentum, degewo
Sozialstruktur in der Umgebung (bezogen auf den Planungsraum)	<p>Soziale Stadt Monitoring 2011: Status-Dynamik-Index =2+-</p> <p>Gebiet mit stabiler Entwicklung, mittlerer Status mit Tendenz zur Verbesserung Statusindikatoren (Arbeitslosigkeit, Empfang von Existenzsicherungsleistungen, Migrantenanteil):</p> <p>Grundsätzlich bewegt sich die Sozialstruktur in der Umgebung im Berliner Durchschnitt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteil an Empfängern von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren bei 28,4% (Berliner Durchschnitt 36,4%)</li> </ul>

<sup>15</sup> Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf, 2008

Altersstruktur (bezogen auf den Planungsraum am 31.12.2010)	im Bezirksvergleich tendenziell mehr Alte (21% der EW) und weniger junge Bewohner unter 18 Jahre (10,6% der EW) sowie unter sechs Jahren (3,9%), insgesamt jedoch ausgewogen
Zielvorgabe des Wohnungsunternehmens	Vorbereitung Degewo
Zielvorgaben des Bezirks / INSEK	-
Insellage oder Bestandserweiterung	Erweiterung EFH-Bestand
Stadtstruktur in der Umgebung (Umweltatlas)	Nördlich: 2-3 geschossige Ringelnetzsiedlung, Geschosswohnungsbau Nordöstlich: KGA "Am Kienberg" Östlich: ebenfalls KGA und Landschaftsraum Wuhletal Südlich: Parkplatz und Landschaftsraum Wuhletal Südwestlich: überwiegend 11-geschossige Großsiedlung, vereinzelt Gemeinbedarfs- und Sonderflächen sowie Kerngebiet Nordwestlich: Ein- und Zweifamilienhausgebiet, Häuser mit Garten
GFZ in der Umgebung (Umweltatlas)	Der Flächennutzungsplan Berlin weist das Planungsgebiet als Grünfläche aus. Plangebiet und gesamtes Umfeld: 0,4 - <0,6 Weiter östlich des Plangebiets: 1,2 - <1,5 Weiter südöstlich des Plangebiets: 1,0 - <1,2

Zielvorgaben für die Realisierung Prognose für die soziale Infrastruktur	
Kitaplatzbedarf <sup>16</sup>	EFH 60 WE/ 192 EW  Spitzenbedarf: 0-3 Jährige: 6 Plätze 3-6 Jährige: 8 Plätze  Langfristbedarf: 0-3 Jährige 4 Plätze 3-6 Jährige 5 Plätze  gesamt Spitzenbedarf 14 Plätze Langfristbedarf 9 Plätze
Spielplatzfläche	192 m <sup>2</sup>

<sup>16</sup> nach geltenden Richtwerten als Position für den städtebaulichen Vertrag oder die Bedarfsplanung, 0-3 Jährige mit 75% Versorgungsgrad, 3-6 Jährige mit 95% Versorgungsgrad

Grundschulplatzbedarf	EFH Spitzenbedarf: 23 Plätze Langfristbedarf: 12 Plätze  Gesamt Spitzenbedarf: 23 Plätze Langfristbedarf: 12 Plätze  Öffentliche Grundschulen in der Umgebung (ca. 500 m): Keine Einzugsbereich 1013 (Entfernung über 500m): Johann-Strauß-Grundschule, Cecilienstr. 81, Schülerzahl: 452
Versorgung und Zielvorgaben Grünflächen	Versorgung mit Grünflächen in der Umgebung <sup>17</sup> : In nördlicher Umgebung hoch "versorgt", östlich und südlich grenzt die öffentliche Grünanlage Landschaftsraum Wuhletal an  In südwestlicher und nordwestlicher Umgebung hingegen "nicht versorgt"
verkehrliche Erschließung	kein Handlungsbedarf

Welche Zielgruppe ist möglich?	
Lage zum Einzelhandel	kein Handlungsbedarf
Wohnlage nach Mietspiegel	Einstufung als einfache bis mittlere Wohnlage
Sozialstruktur	gute Sozialstruktur, mittleres bis hohes Segment realistisch
Altersstruktur	gemischte Struktur mit Tendenz zu mehr Alten Senioren, Familien
Besonderheit	- Degewo bereitet die Flächen aktuell vor - Nahe Landschaftsraum Wuhletal
Bautyp	Geschosswohnungsbau in Anpassung und Weiterführung der Struktur der Ringel- natzsiedlung
Wohneinheiten	290

Steuerungsmechanismen	
Hinweise für die Bauleitplanung	-
Steuerungsmöglichkeiten über den Grundstückspreis	-

<sup>17</sup> Quelle: Umweltatlas 2010, "Grün- und Freiflächenbestand" und "Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen", Stand 2009

Förderungsmöglichkeiten / Belegungsbindung	-
Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung, um Zielgruppe zu erreichen	altengerechte Angebote und altengerechtes Wohnumfeld vorbereiten
Bewertung/Ziele für Kooperationen und städtebauliche Verträge	Pool soziale Infrastruktur

5. Biesdorf-Nord, Joachim-Ringelnatz-Straße, Ringelnatz-Siedlung Süd  
Testentwurf



Biesdorf-Nord Joachim-Ringelnatz-Str.; Ringelnatz-Siedlung/Süd Maßstab im Original 1:2.000

Geschosswohnungsbau in Anpassung und Weiterführung der Struktur der Ringelnatzsiedlung,  
IV Geschosse

Grundfläche: ca. 6.600 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: ca. 26.400 m<sup>2</sup>

Wohnungsgröße: 10.000 m<sup>2</sup> mit 80 m<sup>2</sup> brutto, 16.400 mit 100 m<sup>2</sup> brutto

125 WE à 80 m<sup>2</sup> brutto

165 WE à 100 m<sup>2</sup> brutto

insg. 290 WE