

Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers zugrunde, welches folgende wesentliche städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert:

- Auf den privaten Baugrundstücken am Theaterplatz ist unter dem Titel „Theaterplatz – gelebte Nachbarschaft“ ein Wohnungsbauprojekt mit insgesamt ca. 460 Wohneinheiten geplant.
- Das Projekt umfasst unter anderem einen Gebäudeteil am Platz mit ca. 5.700 m² Geschossfläche für altersgerechtes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen. Weiterhin sind integriert Gastronomie- und Nahversorgungsangebote (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) sowie Flächen für soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Nachbarschaftstreff, Räumlichkeiten für eine Grundschulfiliale („Pixel-Schule“) vorgesehen.
- Die Nähe zum U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße (U5 Hönow - Hauptbahnhof) und die örtliche Zentralität in diesem Stadtbereich begründen die Weiterentwicklung des Theaterplatzes zu einem urbanen Ort, durch ein überwiegend siebengeschossiges Neubau-Ensemble mit zwei eleganten Hochpunkten (vierzehn Vollgeschosse), jeweils zuzüglich einem Staffelgeschoss).
- Ein großer Teil des ruhenden Verkehrs wird in einer Tiefgarage unter dem Neubau am Platz angeordnet. Im Vorhabengebiet werden weitere Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze neu geschaffen. Für Kunden*innen des Einzelhandels und Besucher*innen sind sowohl Stellplätze in der Tiefgarage als auch ebenerdige Pkw-Stellplätze vorgesehen.
- Die Gestaltung der Platzflächen, der Frei- und Spielplatzanlagen soll dem Ort eine angenehme, aufenthaltsfreundliche Atmosphäre verleihen. Durch die raumbildende Randbebauung entsteht nunmehr ein angemessen proportionierter Platz. Das städtebauliche Konzept wird durch eine Freianlagenplanung untersetzt.
- Um den zentralen Platzraum in der Großsiedlung zu betonen, ist die Aufstockung der Randbebauung vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass die Aufstockung als „Kann-Bestimmung“ (ohne Umsetzungsverpflichtung) Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Die Einzelheiten hinsichtlich der Umsetzung der Aufstockung sind Bestandteil dieses Vertrages.
- Die moderne Architektursprache betont die eigenständige Gestaltung der neuen Stadtraumergänzungen im Kontext der Großsiedlung Hellersdorf.

Für das Grundstück Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade), außerhalb des Zugriffs des Vorhabenträgers, liegt ebenfalls ein städtebauliches Konzept vor. Dieses war Bestandteil des Bauvorbescheides. Die Grundzüge des Konzepts für dieses Grundstück stellen sich wie folgt dar:

- Beabsichtigt ist die Realisierung eines Wohnprojekts mit vollständigen Wohnnutzung mit insgesamt ca. 120 Wohneinheiten
- Auf den nicht-überbaubaren Flächen sind Terrassen und private Gärten geplant.
- Die Erschließung erfolgt sowohl von der Louis-Lewin-Straße als auch von der Schkeuditzer Straße.