

## 4.2 Vertiefter Entwurf | Variante A

Basierend auf den vorab beschriebenen Eckpunkten wird ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten entwickelt. Im Folgenden werden zentrale Aspekte der Variante A erläutert.

### 1. Stadträume/ Raumkanten

#### Prenzlauer Allee

##### Klare Raumkante mit urbaner Vorzone, 2 m

Entlang der Prenzlauer Allee wird eine klare Bebauungskante ausgebildet. Die südlich und nördlich des Vorhabensgebiets vorhandenen Vorzonen zur Prenzlauer Allee werden aufgegriffen. Im Bereich der Planfelder 4 und 5 wird eine mind. 2 m breite Vorzone zur Prenzlauer Allee erzeugt. Die Vorzone kann von den erdgeschossigen Nutzungen bespielt werden (Warenauslagen, Außengastronomie, etc.). Gestalterisch kann sich die Vorzone mit dem öffentlichen Bürgersteig verbinden (Kleinsteinpflaster) und/ oder gärtnerisch angelegt werden.

#### Erich-Weinert-Straße

##### Gefasster Straßenraum mit grünen Vorzonen, 3 bzw. 5 m

Die Erich-Weinert-Straße wird durch eine straßenbegleitende Neubebauung gefasst. Zugunsten einer guten Sichtbarkeit der Wohnstadt Carl-Legien weichen die Baukörper entlang der Erich-Weinert-Straße von der Grundstücksgrenze zurück und bilden 3 m tiefe grüne Vorzonen südlich bzw. 5 m tiefe, grüne Vorzonen nördlich der Erich-Weinert-Straße aus.

#### Öffentliche Grünfläche E.-W.-Straße/ Prenzlauer Allee

##### Qualifizierung als Eingangsplatz

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Erich-Weinert-Straße wird als Eingangsplatz zur Wohnstadt Carl-Legien gelesen. Die Fläche soll dementsprechend qualifiziert werden. Drei Gebäude bilden klare Platzkanten aus: die bestehende Kaufhalle im Norden, der Neubau im Osten (Planfeld 3) und der Neubau südlich der Erich-Weinert-Straße (Planfeld 4). Zugunsten einer Auf-

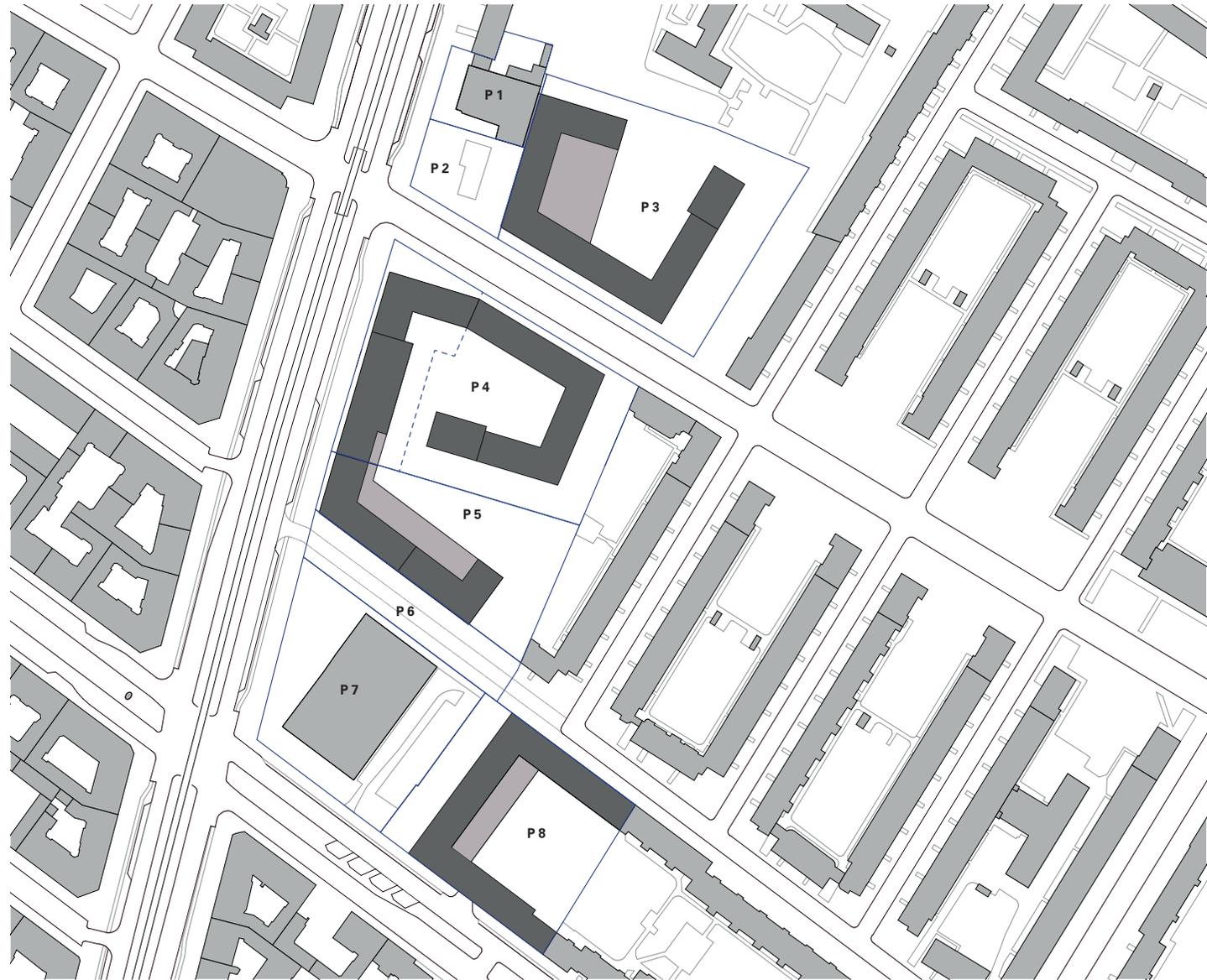


Abb. 115 Variante A, Städtebauliches Konzept, o. M.

wertung der Platzfläche wird eine Renovierung der Kaufhalle empfohlen. Ein direkter Anbau an die Kaufhalle (Planfeld 3) ist denkbar. Die Bebauung südlich der Platzfläche schließt rechtwinklig an die Prenzlauer Allee an. Dadurch ergibt sich eine Aufweitung des Stadtraums und ein räumlicher Abschluss des Eingangsplatzes nach Süden — siehe auch Freiraumkonzept.

### "Shared Space" in Verlängerung der Küselstraße Qualifizierung als öffentlicher Raum mit Spielflächen

Für das landeseigene Planfeld 6 (Teilbereich Küselstraße) besteht derzeit ein befristeter Nutzungsvertrag mit einem privaten Eigentümer. Nach dem Ablauf des Nutzungsvertrags und dem damit verbundenen Rückbau der gegenwärtig vorhandenen Stellplätze wird eine Qualifizierung der Fläche als öffentlicher Raum vorgeschlagen. Eine Nutzung für den öffentlichen Verkehr ist nicht erforderlich. Es wird eine Gestaltung und Nutzung im Sinne eines "Shared Space" vorgeschlagen — siehe auch Freiraumkonzept.

## 2. Bebauungsstruktur

Es wird eine Bebauung vorgeschlagen, die sich behutsam in die bestehende Stadtstruktur einfügt. Die Gebäudetiefen/-höhen und Nutzungen orientieren sich an der Umgebung. Die dargestellte Blockstruktur ermöglicht eine schrittweise Entwicklung der Planfelder und zielt gleichzeitig auf ein abgestimmtes Gesamtgefüge ab. Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept bezogen auf die einzelnen Planfelder des Vorhabengebiets beschrieben.

### Planfeld 1

Die Kaufhalle wird als Schutzgut erhalten. Es besteht das Potential einen starken Bezug zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Eingangsplatz) herzustellen. Eine Renovierung wird empfohlen (s.a. Kaufhalle). Ein direkter Anbau an die

Kaufhalle auf Planfeld 3 und ein Zusammenlegen der Erdgeschossbereiche (Kaufhalle/ Planfeld 1 und Planfeld 3) sind denkbar.

### Planfeld 3

Durch eine U-förmige Blockstruktur auf Planfeld 3 wird eine klare Raumkante zum Eingangsplatz und zur Erich-Weinert-Straße hergestellt. Durch das Freihalten einer 5 m tiefen Vorzone entlang der Erich-Weinert-Straße wird der Auftakt zur Wohnstadt Carl-Legien betont. Der westliche Abschnitt wird mit einer tiefen Sockelzone versehen. Der östliche Abschluss der Bebauung wird parallel zur Sültstraße geführt und hält einen respektvollen Abstand zur vorhandenen Wohnzeile ein. Die U-förmige Setzung reagiert auf den nördlich angrenzenden Bestand und öffnet sich mit einem dreiseitig gefassten Innenhof zur angrenzenden, aufgelockerten Siedlungsstruktur.

Nutzung: Grundsätzlich wird von einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe im gesamten Vorhabengebiet ausgegangen. In direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Siedlungen bietet sich eine Wohnnutzung an. Die derzeit vorhandene Einzelhandelsnutzung kann in die o.g. tiefe Sockelzone integriert werden. Somit kann der Einzelhandel eine sichtbare Adresse im Bereich der Kreuzung Prenzlauer Allee/ Erich-Weinert-Straße sowie einen starken Bezug zum Eingangsplatz erhalten.

PKW-Stellplätze: Private PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Eine maßvolle Anzahl an Stellplätzen kann ggf. in die Sockelzone integriert werden. Oberirdische Kundenstellplätze, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, werden aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnstadt Carl-Legien ausgeschlossen.

Anlieferung: Anlieferungsbereiche sind sorgfältig in die Bebauung zu integrieren, um hohe städtebauliche/ gestalterische Qualitäten zu erreichen und ggf. zutreffende Anforderungen an den Lärmschutz zu erfüllen.

Höhenentwicklung: Die Oberkante der Zeilenbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) darf von der Neubebauung auf Planfeld 3 nicht überschritten werden (s. S. 42 - 43).

### Planfeld 4

Die Bebauung auf Planfeld 4 erzeugt einen ruhigen und dennoch durchlässigen Innenhof. Die Bauform berücksichtigt die phasenweise Entwicklung des Vorhabengebiets. Durch die Hofstruktur können unabhängig von der Bebauung des benachbarten Planfelds 5 lärmgeschützte Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Zur Prenzlauer Allee wird eine klare, geschlossene Raumkante mit einer 2 m tiefen Vorzone ausgebildet. Den nördlichen Abschluss bildet eine straßenbegleitende Bebauung, die parallel zur Erich-Weinert-Straße verläuft, im Bereich der Straßenkreuzung jedoch rechtwinklig an die Prenzlauer Allee anschließt. Dadurch ergibt sich eine südliche Platzkante für den Eingangsplatz sowie eine Aufweitung des Bürgersteigs, die zu einer einladenden Wirkung der Erich-Weinert-Straße am Auftakt der Wohnstadt Carl-Legien beiträgt. Durch eine 3 m tiefe Vorzone entlang der Erich-Weinert-Straße wird die Sichtbarkeit der Wohnstadt Carl-Legien gesichert. Die Bebauung schließt nicht an die Brandwand der Wohnstadt Carl-Legien an, sondern stellt diese bewusst frei. Die Blockstruktur knickt in angemessenem Abstand zur Brandwand (Nachweis der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück) ab und verläuft parallel zur östlichen Grundstücksgrenze. Es wird ein allseitig gefasster Innenhof ausformuliert. Die Blockstruktur wird nicht geschlossen. Somit wird eine gewisse Durchlässigkeit und eine Gliederung in zwei Gebäudeabschnitte erreicht.

Nutzung: Die Struktur teilt sich in einen Gewerbe- und einen Wohnbereich. Eine optionale Realteilung in ein Grundstück an der Prenzlauer Allee und ein Grundstück an der Erich-Weinert-Straße ist beispielhaft dargestellt. Der westliche Bereich (ent-

lang der Prenzlauer Allee bis zum Knickpunkt in der Erich-Weinert-Straße) nimmt Gewerbenutzungen auf und erhält eine gut sichtbare Adresse an der Prenzlauer Allee. Im Erdgeschoss sind kleinteilige Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) mit Bezug zur Prenzlauer Allee vorstellbar. Abschnittsweise kann die Gebäudetiefe (ca. 18 m) erhöht werden, um bestimmte Grundrissformen (z.B. Großraumbüro) zu ermöglichen. Im Bereich der grenzständigen Bebauung soll die Gebäudetiefe möglichst mit der Tiefe der angrenzenden Bebauung korrespondieren. Im östlichen Bereich - gegenüber der Wohnstadt Carl-Legien - werden Wohnnutzungen verortet, die sich um einen lärmgeschützten Innenhof gruppieren.

PKW-Stellplätze: Private PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Im Falle einer Realteilung sind entweder eine Gemeinschaftsgarage oder zwei getrennte Tiefgaragen mit Zufahrt von Prenzlauer Allee und Erich-Weinert-Straße denkbar.

Höhenentwicklung: Die Neubebauung entlang der Prenzlauer Allee (bis zum Knickpunkt der Bebauung gegenüber des Eingangsplatzes) darf die Oberkante der Kopfbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) nicht überschreiten. Die übrigen Bereiche der Neubebauung dürfen die Oberkante der Zeilenbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) nicht überschreiten (s. S. 42 - 43).

### **Planfeld 5**

Auf Planfeld 5 wird eine L-förmige Bebauung vorgeschlagen, die an die grenzständige Blockstruktur des Planfeld 4 anknüpft und diese komplettiert. Der südwestliche Abschnitt wird mit einer tiefen Sockelzone versehen. Der östliche Abschluss der Bebauung hält einen respektvollen Abstand zur Wohnstadt Carl-Legien ein.

Nutzung: Grundsätzlich wird von einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe im gesamten Vorhabengebiet ausgegangen. In direkter Nachbarschaft zur Wohnstadt Carl-Legien bietet sich

eine Wohnnutzung an. Die derzeit vorhandene Einzelhandelnutzung kann in die o.g. tiefe Sockelzone integriert werden. Somit kann der Einzelhandel eine sichtbare Adresse an der Prenzlauer Allee erhalten.

PKW-Stellplätze: Private PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Eine maßvolle Anzahl an Stellplätzen kann ggf. in die Sockelzone integriert werden. Oberirdische Kundenstellplätze, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, werden aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnstadt Carl-Legien ausgeschlossen.

Anlieferung: Anlieferungsbereiche sind sorgfältig in die Bebauung zu integrieren, um hohe städtebauliche/ gestalterische Qualitäten zu erreichen und ggf. zutreffende Anforderungen an den Lärmschutz zu erfüllen.

Höhenentwicklung: Die Neubebauung entlang der Prenzlauer Allee (und dem dargestellten Gebäudeabschnitt bis zur Bauflucht des Gesundheitszentrums) darf die Oberkante der Kopfbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) nicht überschreiten. Die übrigen Bereiche der Neubebauung dürfen die Oberkante der Zeilenbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) nicht überschreiten.

### **Planfeld 7**

Das Gesundheitszentrum auf Planfeld 7 wurde kürzlich saniert. Die Vorzone an der Prenzlauer Allee wurde gestalterisch aufgewertet. Die gegenwärtige Nutzung und Gestaltung wird in die vorliegende Planung aufgenommen und nicht verändert. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Küselstraße wird lediglich eine Anpassung der Stellplatzsituation vorgeschlagen. Der Besucherparkplatz sollte von der Grellstraße, nicht wie aktuell von der Küselstraße aus, erschlossen werden.

### **Planfeld 8**

Auf Planfeld 8 wird eine U-förmige Blockstruktur vorgeschlagen, die den bestehenden Blockrand abschließt und eine tiefe

Sockelzone aufnehmen kann. Aufgrund langfristiger Verträge mit den aktuellen Nutzern wurde bisher kein konkreter Bedarf für das Planfeld formuliert. Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Entwurf für das Planfeld konkretisiert werden.

Nutzung: Grundsätzlich wird von einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe im gesamten Vorhabengebiet ausgegangen. In direkter Nachbarschaft bestehenden Wohnbauten bietet sich eine Wohnnutzung an. Die derzeit vorhandenen Einzelhandelnutzungen können in eine tiefe Sockelzone integriert werden. Somit kann der Einzelhandel eine sichtbare Adresse an der Grellstraße erhalten.

PKW-Stellplätze: Private PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Eine maßvolle Anzahl an Stellplätzen kann ggf. in die Sockelzone integriert werden. Oberirdische Kundenstellplätze, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, werden aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnstadt Carl-Legien ausgeschlossen.

Anlieferung: Anlieferungsbereiche sind sorgfältig in die Bebauung zu integrieren, um hohe städtebauliche/ gestalterische Qualitäten zu erreichen und ggf. zutreffende Anforderungen an den Lärmschutz zu erfüllen.

Höhenentwicklung: Die Oberkante der Zeilenbauten der Wohnstadt Carl-Legien (absolute Höhe) bildet die Bezugshöhe für die Neubebauung. Ein niveaugleicher Anschluss an den angrenzenden Blockrand ist zu prüfen.

## Variante A | Nutzungskonzept

- Bereich Prenzlauer Allee**  
Schwerpunkt Gewerbe  
EG: Einzelhandel/ Gewerbe, OG: Gewerbe/ Wohnen
- Bereich Carl-Legien**  
Schwerpunkt Wohnen  
EG: Wohnen/ Gewerbe, OG: Wohnen
- KITA Bestand**  
Es besteht derzeit ein Defizit an KITA-Plätzen. Die weitere Wohnraumentwicklung verschärft die Situation. Es ist zu prüfen, ob die bestehenden KITA nördlich des Vorhabengebiets erweitert werden kann.

### Kenndaten

Adresse/ Planfeld	Bestand (2018)	GF Neubau	GF Anteil Einzelhandel	GF Anteil Gewerbe	GF Anteil Wohnen
P. Allee 104 P 1	Einzelhandel	873 m <sup>2</sup>	873 m <sup>2</sup>	-	-
E-W-Str. 95 P 3	Supermarkt	14.576 m <sup>2</sup>	1.271 m <sup>2</sup> Stp.: 1.101 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	9.804 m <sup>2</sup>
P. Allee 96 P 4	Autovermietung	19.159 m <sup>2</sup> *	-	9.420 m <sup>2</sup>	9.739 m <sup>2</sup>
P. Allee 93 P 5	Supermarkt	8.462 m <sup>2</sup>	1.762 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>
Grellstr. 76 P 8	2 Supermärkte	12.084 m <sup>2</sup>	1.910 m <sup>2</sup>	3.050 m <sup>2</sup>	7.124 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	-	<b>55.154 m<sup>2</sup></b>	<b>6.917 m<sup>2</sup></b>	<b>16.270 m<sup>2</sup></b>	<b>31.967 m<sup>2</sup></b> ca. 320 WE

\*Variante A zeigt eine optionale Realteilung des Planfeld 4 in ein Gewerbegrundstück an der Prenzlauer Allee und ein Wohngrundstück.

Die Kenndaten sind unverbindlich. Es ist zu prüfen, ob großflächiger Einzelhandel genehmigungsfähig ist. Die Kenndaten gehen von einer Mischnutzung der Planfelder 3, 4, 5 und 8 aus (jeweils 50-80% Wohnanteil). Die Nutzungsverteilung ist im weiteren Verlauf konzeptabhängig zu konkretisieren.

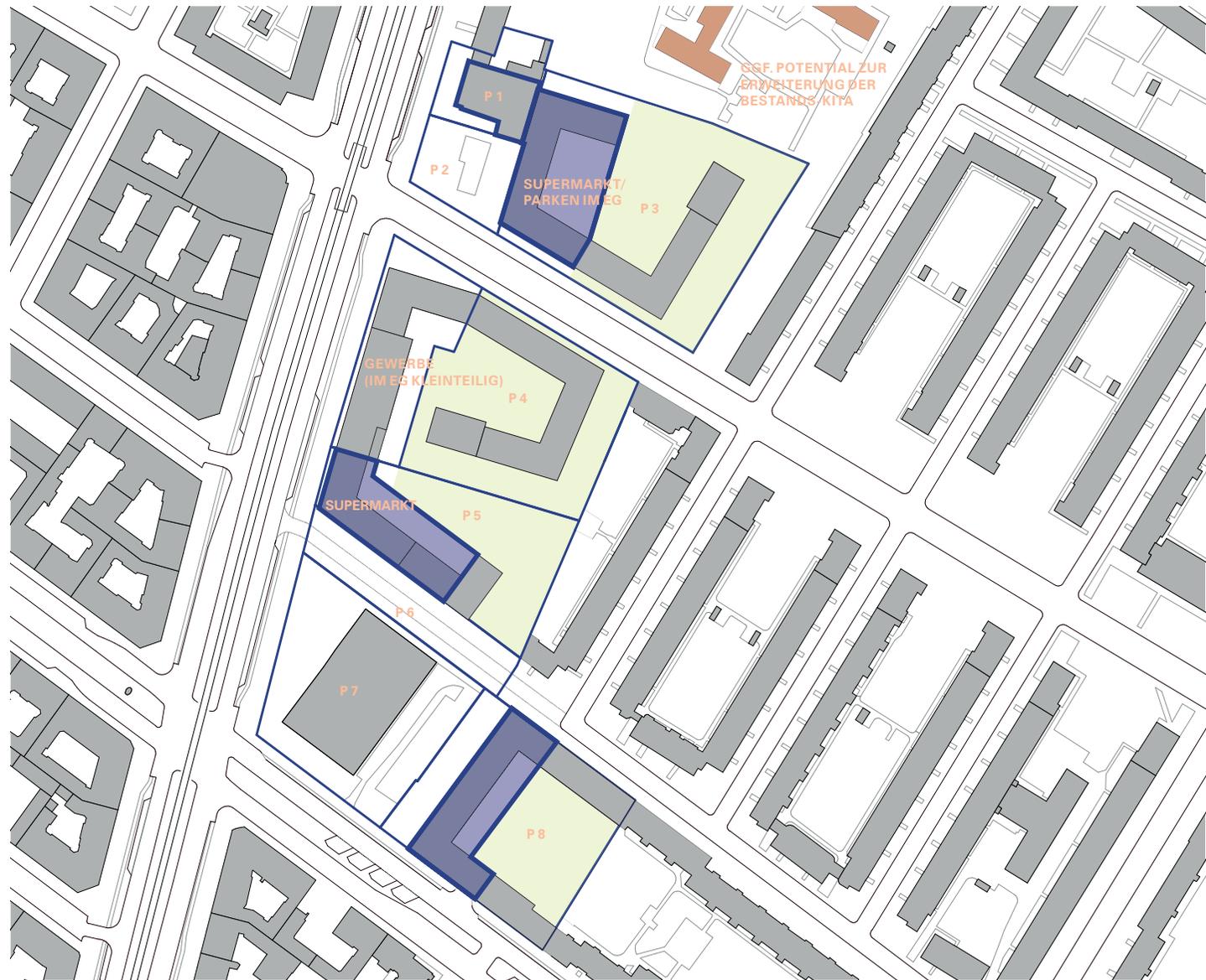


Abb. 116 Variante A, Nutzungskonzept, o. M.

## Variante A | Anlieferung und Parkierung

Private Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die getroffenen Annahmen (Stellplatzschlüssel nach EAR 05\*, 1 Stellplatz = 30 m<sup>2</sup>) können im Bereich der dargestellten Umrisse (max. Größe der Tiefgaragen) erfüllt werden.

\* Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs

Eine maßvolle Anzahl an Stellplätzen kann ggf. in die Sockelzone integriert werden (siehe Darstellung). Oberirdische Kundenstellplätze, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, werden aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnstadt Carl-Legien ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen und lärmschutztechnischen Gründen werden eingehauste Anlieferungszone vorgesehen. Die konkrete Lösung der Anlieferung ist im weiteren Verlauf zu planen und abzustimmen

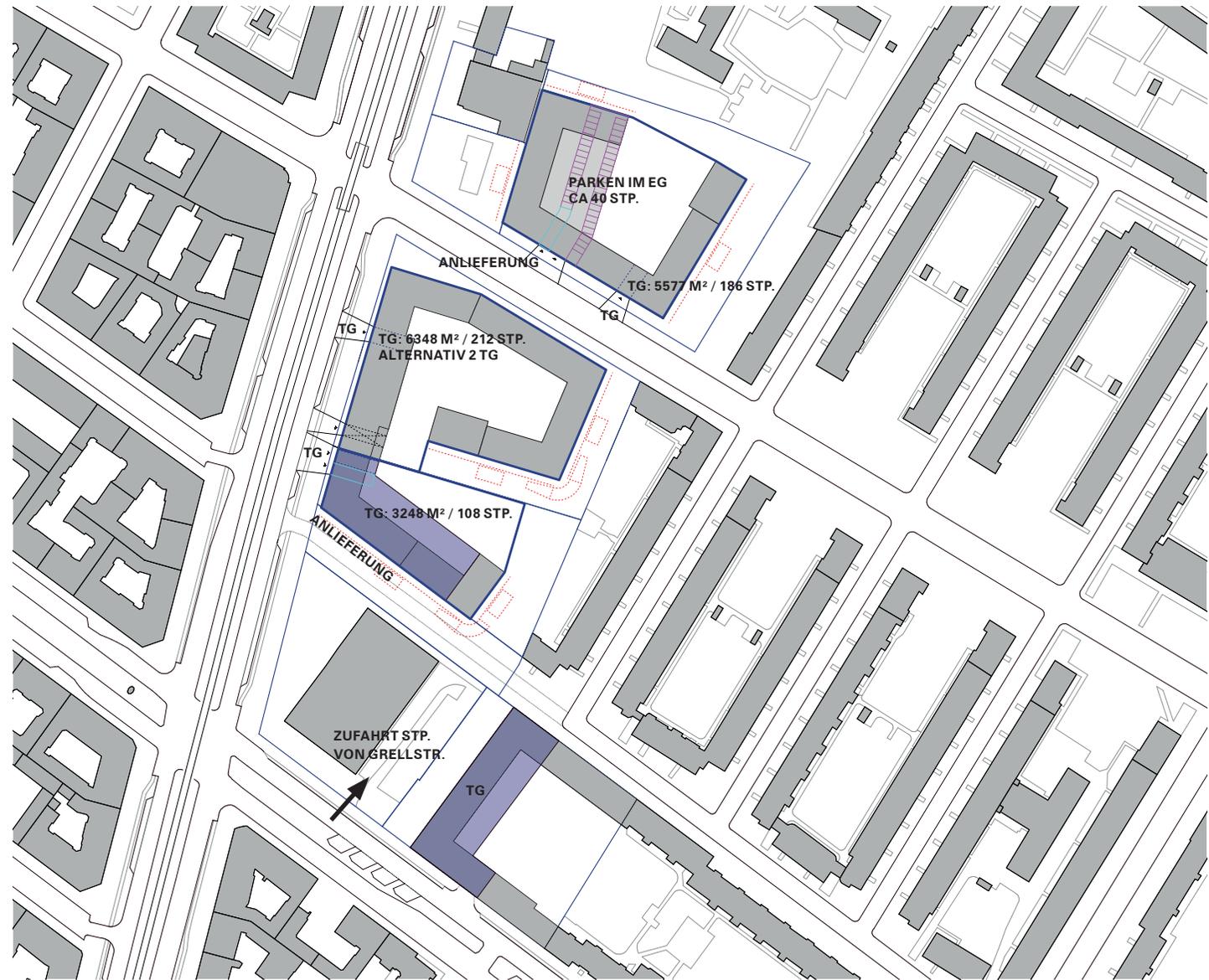


Abb. 117 Variante A, Anlieferung und Parkierung, o. M.

## Variante A | Integrierter Einzelhandel

Die Integration von Einzelhandelsflächen in Geschossbauten ermöglicht eine flächensparende Entwicklung. Eine sorgfältige Gestaltung der Fassaden sowie der Dachflächen (5. Fassade bzw. nutzbare Dachfläche) ist hier von besonderer Bedeutung.

### 1 Einzelhandel mit integrierter Anlieferung/ Parkgeschoss

Gestaltungsbeispiel: Pasteurstraße 25, Berlin  
Zanderroth Architekten



Abb. 118 Integrierte Stellplätze im Erdgeschoss

### 2 Einzelhandel mit nutzbarer Dachfläche

Gestaltungsbeispiel: Prenzlauer Allee 44, Berlin  
Deluse Architects



Abb. 120 Nutzbarer Dachfläche des Supermarkts, Foto: Bransilav Jesic



Abb. 119 Integrierte Anlieferung und Tiefgarageneinfahrt



Abb. 121 Integrierter Einzelhandel

#### PROJEKT

Städtebauliches Konzept  
Prenzlauer Allee/ Erich-Weinert-Straße/ Grellstraße

#### KAPITEL

4. Zweite Planungsrunde  
4.2 Vertiefter Entwurf

#### SEITE

72 | 87

## Variante A | Freiraum

Das Freiraumkonzept knüpft an die Atmosphäre und Qualität der Umgebung, insbesondere der Wohnstadt Carl-Legien an. Es unterstützt die Vernetzung und Integration des Vorhabengebiets in die Umgebung. Dabei orientiert es sich an der oben erläuterten städtebaulichen Lesart der Erich-Weinert-Straße als "grüne Kiezstraße" und der Prenzlauer Allee als "urbaner Boulevard". Das Konzept ermöglicht eine schrittweise Entwicklung der Planfelder und zielt gleichzeitig auf ein abgestimmtes Gesamtgefüge ab. Es handelt sich um ein Grobkonzept, das im Zuge der weiteren Planungen vertieft werden soll.

### 1 Öffentlicher Platz (Erich-Weinert-Straße/Prenzlauer Allee)

Gestaltungsvorschlag: Hochstämmige Bäume im Raster z.B. Platanen und ggf. Begrünung der Brunnenanlage



Abb. 122 Platanenhain, Mathildenhöhe, Foto: Sven Walter, Quelle: www.wikipedia.org

#### PROJEKT

Städtebauliches Konzept  
Prenzlauer Allee/ Erich-Weinert-Straße/ Grellstraße

### 2 "Shared Space" Küselstraße

Gestaltungsvorschlag: Mehrstämmige Felsenbirne, begehbare Baumscheiben, integrierte Spielflächen



Abb. 123 Schwellenlose Parkgestaltung, Gleisdreieckpark, Berlin © Atelier Loidl, Foto: Julien Lanoo

#### KAPITEL

4. Zweite Planungsrunde  
4.2 Vertiefter Entwurf

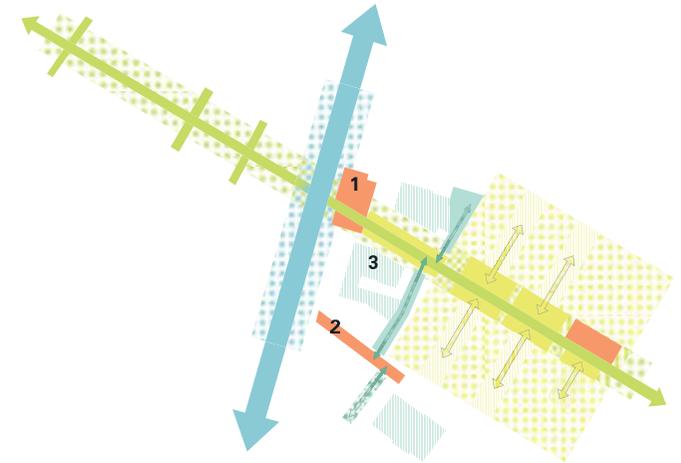


Abb. 124 Schematisches Freiraumkonzept

### 3 Innenhöfe

Gestaltungsvorschlag: Unterbauter Innenhof mit begrünten Intarsien, integrierten Spielflächen und Terrassen



Abb. 125 Urbane Innenhofgestaltung, Funkkaserne, München © Atelier Loidl, Foto: Leo Grosch

#### SEITE

# Variante A | Freiraum

## 1. Öffentliche Grünflächen

### Öffentliche Grünfläche Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee Qualifizierung als Eingangsplatz

Die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee wird als Eingangsplatz zur Wohnstadt Carl-Legien gelesen. Die Anlage ist derzeit in einem schlechten Zustand. Dies betrifft u.a. die Bodenbeläge, die Brunnenanlage und die Pflanzungen. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Vorhabensgebiets bietet sich die Chance, die öffentliche Grünfläche zu qualifizieren.

Ziel ist es, einen öffentlichen Begegnungsort mit Aufenthaltsqualitäten anzubieten und eine ansprechende Eingangssituation im Kontext der Wohnstadt Carl-Legien zu erzeugen. **Es wird eine urbane Platzgestaltung vorgeschlagen, die eine hohe Sichtbarkeit an der Prenzlauer Allee erreicht und in die Umgebung ausstrahlt.** Dies kann z.B. durch eine starke Setzung eines Baum-Clusters erreicht werden. Hochstämmige Bäume eröffnen Blickbeziehungen zu den umliegenden Gebäuden und können somit eine starke Beziehung der Erdgeschossbereiche zur Platzfläche fördern.

### "Shared Space" in Verlängerung der Küselstraße Qualifizierung als öffentlicher Raum mit Spielflächen

Für das landeseigene Planfeld 6 (Verlängerung der Küselstraße) besteht derzeit ein befristeter Nutzungsvertrag mit einem privaten Eigentümer. Nach dem Ablauf des Nutzungsvertrags und dem damit verbundenen Rückbau der vorhandenen Stellplätze wird eine Qualifizierung der Fläche als öffentlicher Raum vorgeschlagen. Eine Nutzung für den öffentlichen Verkehr ist nicht erforderlich. Eine Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge kann bei Bedarf gewährleistet werden. Es wird eine Gestaltung und Nutzung im Sinne eines "shared space" vorgeschlagen. Ein Zusammenspiel von befestigten und durchlässigen Flächen

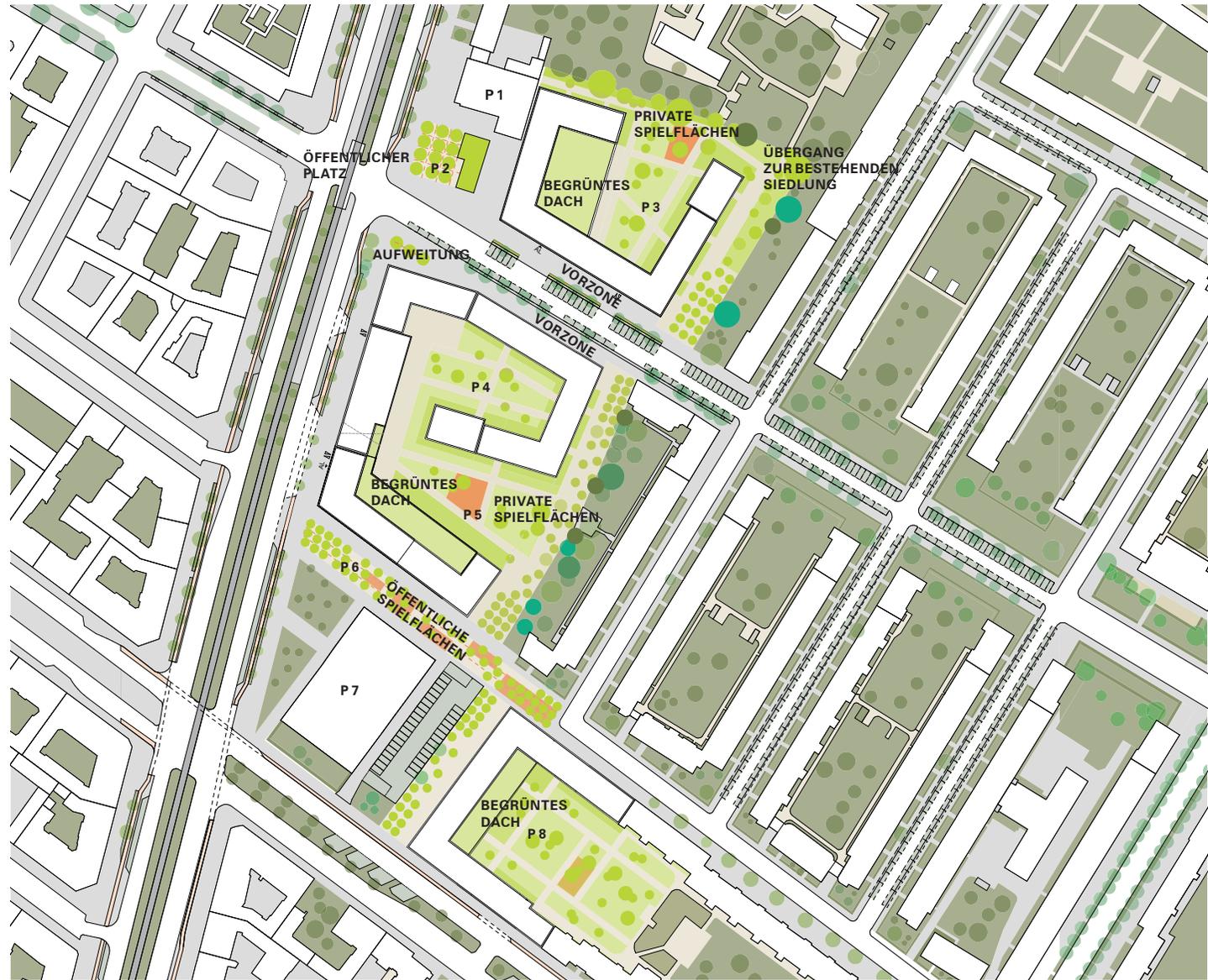


Abb. 126 Variante A, Lageplan, Endfassung, o. M.

trägt zu einer hohen Funktionalität (Spielflächen, Befahrbarkeit, Versickerung, etc.) und gleichzeitig zu einem urbanen Charakter bei. In der Umgebung besteht ein Defizit an öffentlichen Spielflächen. Durch die Neubebauung im Vorhabengebiet entsteht ein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Spielflächen (ca. 640 m<sup>2</sup> netto)\*. Diese erforderlichen öffentlichen Spielflächen können als lineares Band in die Gestaltung des "Shared Space" integriert werden. Der bisher als Parkplatz genutzte Raum soll eine identitätsstiftende Gestaltung erhalten. Dies kann durch die Verwendung einer besondere Baumart erreicht werden, die sich von der Umgebung abhebt. In der beispielhaften Freiraumdarstellung wird mit mehrstämmigen Felsenbirnen gearbeitet.

\* Der Bedarf an Spielplätzen ist im weiteren Verlauf zu prüfen. Die Angabe basiert auf vorläufigen Kenndaten (siehe Nutzungskonzept). Bei einem Neubau von ca. 320 Wohneinheiten für ca. 640 Bewohner ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 640 m<sup>2</sup> netto für Spielplätze.

## 2. Freiräume der Planfelder

Bei der Konzeption der privaten Freiräume sollen ästhetische, gesundheitliche und ökologische Anforderungen integriert behandelt werden. Insgesamt wird eine durchlässige Gestaltung verfolgt, die zu einer aufgelockerten Erscheinung und zu einer Vernetzung der individuellen Planfelder und Stadträume beiträgt. Es wird ein hoher Grünanteil und ein gegenüber dem Status quo stark verringerter Versiegelungsgrad vorgeschlagen.

### Private/ gemeinschaftliche Freiräume als Ergänzung zu öffentlichen Grünflächen

Im Vorhabengebiet besteht ein Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Durch die Schaffung von großzügigen und qualitätvollen gemeinschaftlichen Freiflächen auf Privatgrund kann dieses Defizit teilweise kompensiert werden. Es

wird ein ausgewogenes Verhältnis von privaten Terrassengärten sowie gemeinschaftlichen Hof- und Gartenflächen vorgeschlagen. Wenn tiefe Sockelgeschosse ausgeführt werden (Integration Einzelhandelsflächen), so bietet es sich an, die entsprechende Dachfläche als nutzbare Freifläche zu gestalten.

### Vorzonen als städtebauliches und gestalterisches Element

Sowohl entlang der Prenzlauer Allee als auch entlang der Erich-Weinert-Straße werden auf den privaten Planfeldern Vorzonen geschaffen. Die folgenden Leitlinien sollen zu einer klaren städtebaulichen Hierarchie und einem spezifischen Charakter der unterschiedlichen Straßenräume beitragen.

### Prenzlauer Allee als urbaner Boulevard

Zur Prenzlauer Allee wird eine klare, geschlossene Raumkante mit einer mind. 2 m tiefen Vorzone ausgebildet. Um den vorhandenen Grundcharakter eines "urbanen Boulevards" zu stärken, wird diese Vorzone als Erweiterung der Erdgeschossnutzungen verstanden (Warenauslagen, Außengastronomie, etc.). Gestalterisch kann sich die Vorzone mit dem öffentlichen Bürgersteig verbinden (Kleinsteinpflaster) und/ oder gärtnerisch angelegt werden.

### Erich-Weinert-Straße als grüne Kiezstraße

Die Vorzonen entlang der Erich-Weinert-Straße soll gärtnerisch angelegt werden und somit zum grünen Charakter der Straße beitragen. Je nach Nutzung der Erdgeschosse ist eine Integration von Fahrradstellplätzen, Terrassen/ Sitzbereiche, etc. denkbar. Die straßenbegleitenden Vorgärten verbinden sich punktuell mit grünen Wegeverbindungen und Höfen, die sich in die Tiefe der Planfelder erstrecken.

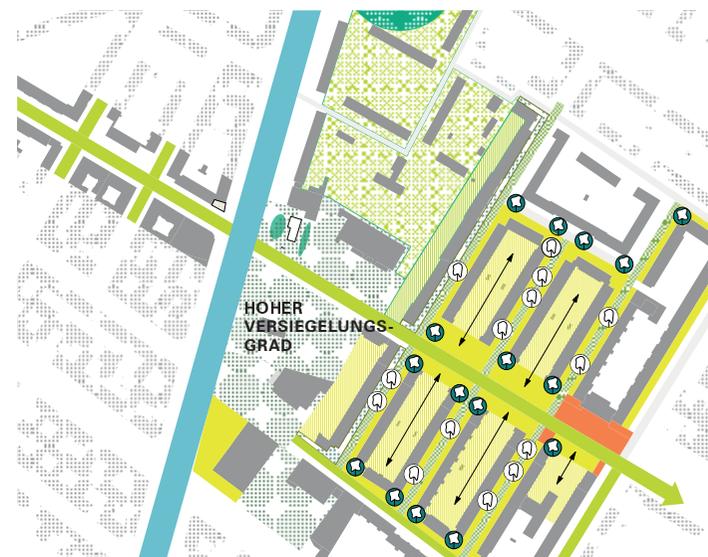


Abb. 127 Freiraumcharakter - Analyse Status quo, o. M.

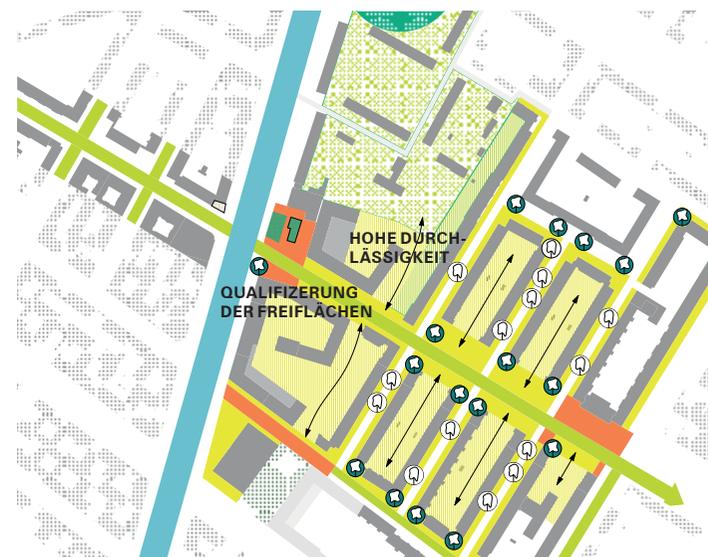


Abb. 128 Freiraumcharakter - Konzept, o. M.

## Variante A | Modell



Abb. 129 Modell Variante A, Blick Richtung Norden



Abb. 130 Modell Variante A, Blick Richtung Süden



Abb. 131 Modell Variante A, Blick Richtung Osten