



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85VE

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

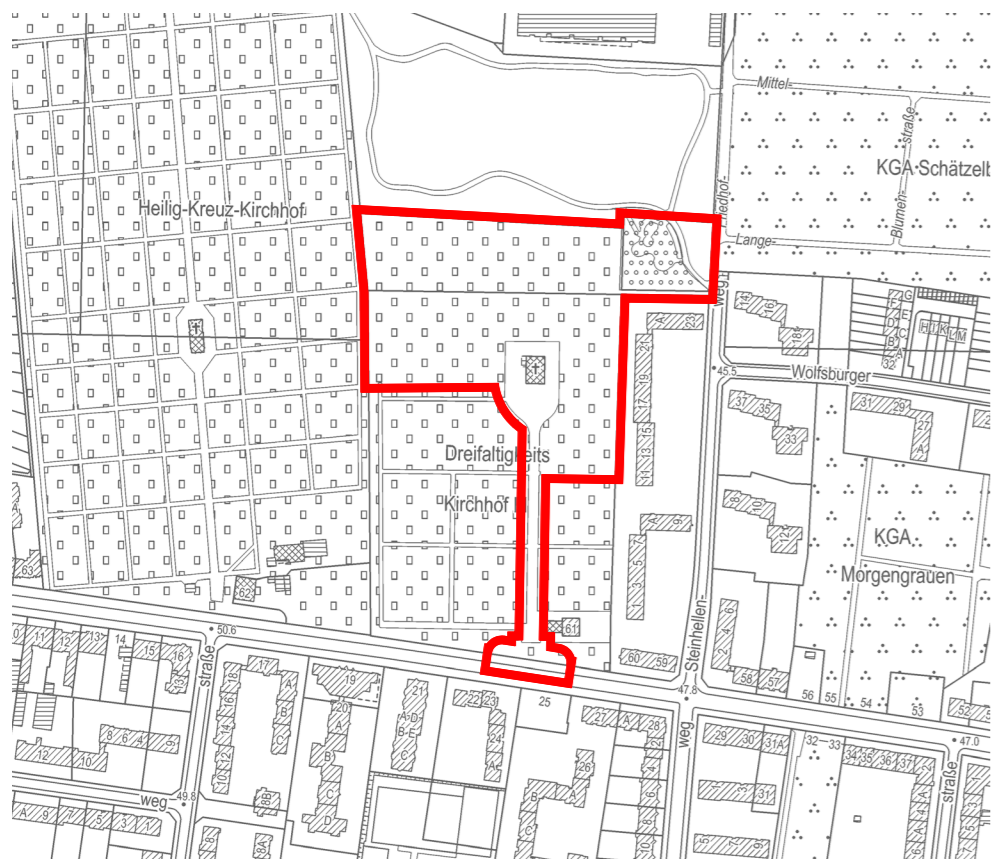


Abb. 1: Geoportal Berlin, Karte von Berlin, Stand 2021

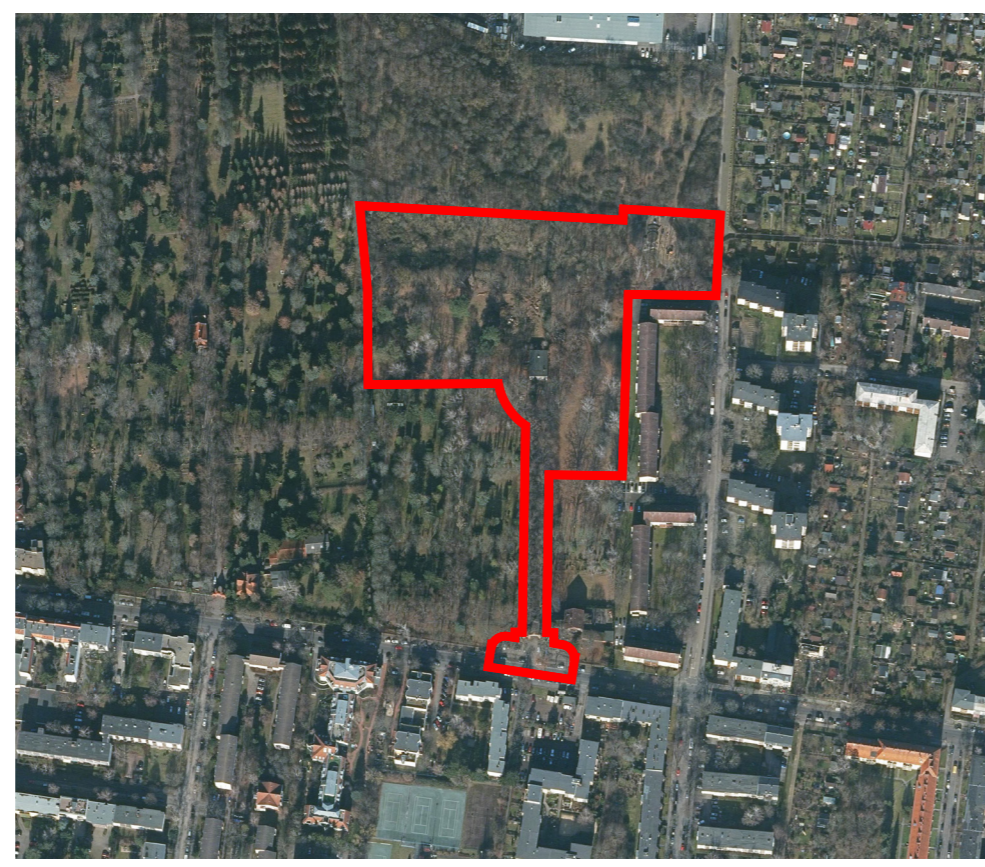


Abb. 2: Geoportal Berlin, Luftbild, Stand 2021

Ausgangssituation / Bestand

Auf einer seit vielen Jahren brachliegenden Fläche des Dreifaltigkeitsfriedhofes soll ein familienfreundliches, grünes Stadtquartier als innerstädtische Nachverdichtung entstehen. Es handelt sich um eine Friedhofsvorhaltefläche, die niemals für Bestattungen genutzt wurde. Das Areal liegt im rückwärtigen Bereich des Friedhofs Dreifaltigkeit III und ist bislang ausschließlich von der Eisenacher Straße aus zugänglich.

Das versteckt liegende Gelände zeichnet sich durch ein in Teilen erhaltenes Baumrundell (s. Abb. 5), eine Allee und weiteren wertvollen Baumbestand aus, der weitestgehend erhalten und partiell ergänzt werden soll. Die auffällige Friedhofskapelle aus der Nachkriegszeit wird abgerissen. Die historische Baumallee des Friedhofs mit dem repräsentativen Portal an der Eisenacher Straße (s. Abb. 6 + 7) soll als Hauptzugang des neuen Quartiers dienen. Zugleich bleibt sie weiterhin Zugang zu den seitlich abgetrennten Friedhofsflächen.

Städtebauliches Konzept

Mit seinen unkonventionellen fünfeckigen und freistehenden Baukörpern werden die landschaftlichen Qualitäten des Bestands zum Kern des Planungskonzeptes. Durch die Anordnung der Gebäude sollen möglichst viele Bestandsbäume auch außerhalb des Rondells und der Allee erhalten werden. Die acht Wohngebäude werden sich locker um ein Gebäude mit sozialen Nutzungen (u.a. Kita) am zentralen Baumrundell gruppieren. Zwischen den einzelnen Gebäuden werden sich vielfältige Durchblicke eröffnen, da es kaum parallele Fassaden gibt. Es entsteht ein naturverbundenes Wohnen im Grünen – mitten in der Stadt.

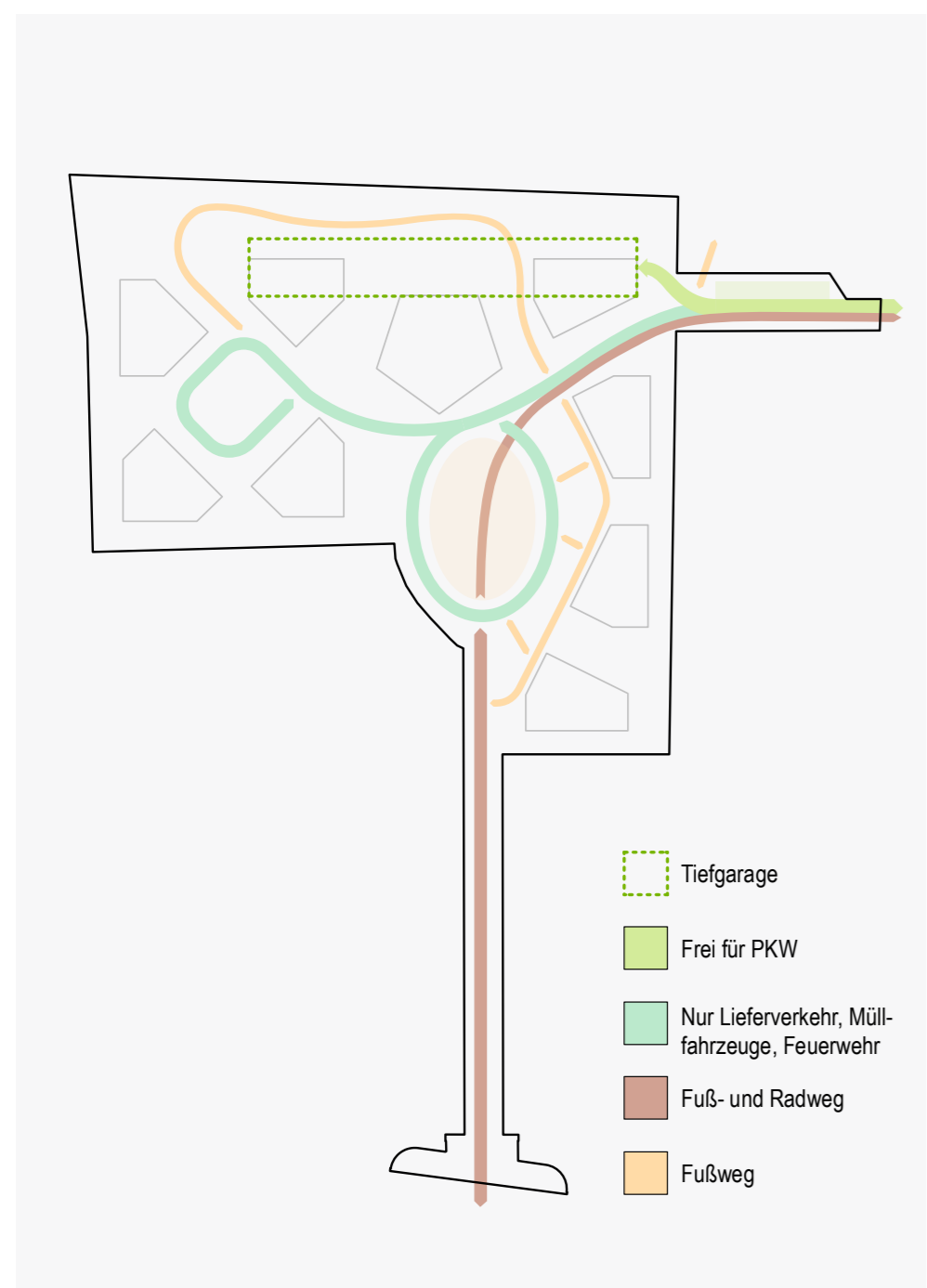


Abb. 4: Diagramm Wegeverbindungen, Quelle: Grüntuch Ernst Architekten

Freianlagen

Das zentrale Baumrundell soll das räumliche und soziale Herz des Quartiers werden. Mit seinen großzügigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wird es zum Treffpunkt seiner zukünftigen Bewohner_innen wie auch aller Besucher_innen (s. Abb. 8). Sein markanter roter Klinkerbelag soll auf den charakteristischen roten Klinker der denkmalgeschützten Toranlage an der Eisenacher Straße Bezug nehmen (s. Abb. 6).

Dieses kommunikative Zentrum wird mit vielfältigen Freiflächen wie einem versteckten Waldspielplatz, ruhigen Wiesen und Baumhainen zwischen den Gebäuden ergänzt.

Nutzungen

Die Wohngebäude sollen ca. 200-220 Wohnungen aufnehmen und inklusive des Erschließungsgeschosses fünf bis sieben Geschosse aufweisen. 30 % des Wohnraums werden als geförderte Wohnungen errichtet (gemäß dem „Berliner Modell“).

Das Gebäude mit sozialen Nutzungen im Zentrum soll für eine große Kita für das Quartier und die Nachbarschaft genutzt und durch weitere soziale Träger ergänzt werden.

Erschließung

Die vorhandene Baumallee wird auch künftig Hauptadresse und öffentlicher Zugang von der Eisenacher Straße für Fußgänger und Radfahrer sein. Zum Schutz der Fußgänger und des Charakters der Allee soll sie nicht für den motorisierten Verkehr freigegeben werden. Für Autofahrer wird das Gelände über eine neu angelegte Einfahrt mit Besucherstellplätzen vom Steinhellenweg erreichbar sein. Durch die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt direkt hinter dieser Zufahrt soll das restliche Quartier frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden. Nur Liefer- und Müllfahrzeuge sowie der Feuerwehr wird das Befahren gestattet (siehe Abb. 4).

Für die neue Zufahrt vom Steinhellenweg wird ein Grundstückstausch mit der Grünanlage Schätzelberg vorgenommen: Der bislang zu schmale Grundstückstreifen im östlichen Bereich des Grundstücks wird verbreitert, dafür wird die öffentliche Grünanlage im selben Maße an der nördlichen Grundstücksgrenze erweitert. So soll eine attraktive öffentliche Durchwegung entstehen, die das bislang versteckte Quartier mit der Nachbarschaft verknüpft.



Abb. 5: Baumbestand um Rondell, Quelle: Grüntuch Ernst Architekten



Abb. 3: Lageplan, Quelle: Atelier LOIDL



Abb. 6: Denkmalgeschütztes Friedhofstor, Quelle: Grüntuch Ernst Architekten

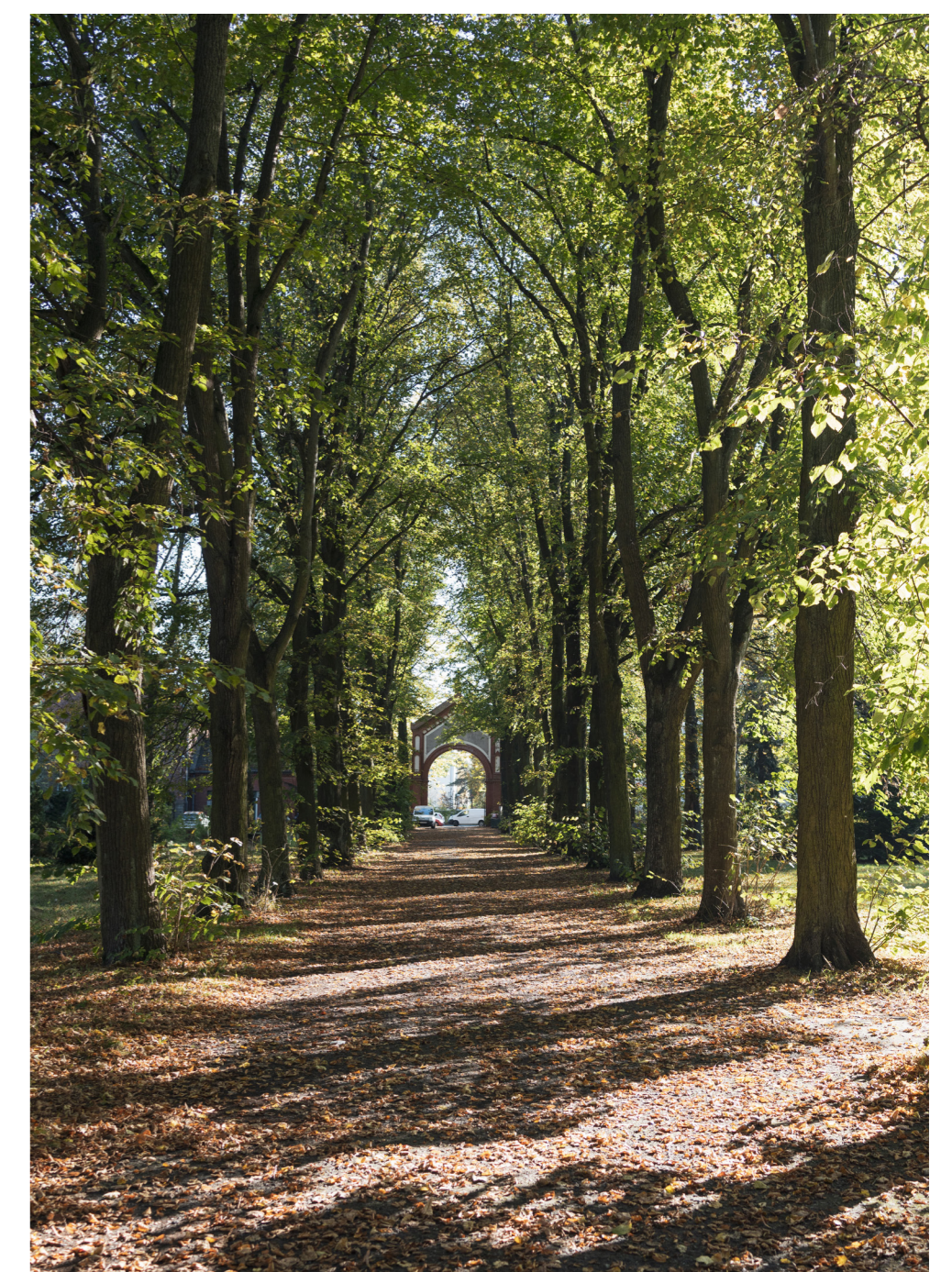


Abb. 7: Historische Baumallee, Quelle: Grüntuch Ernst Architekten

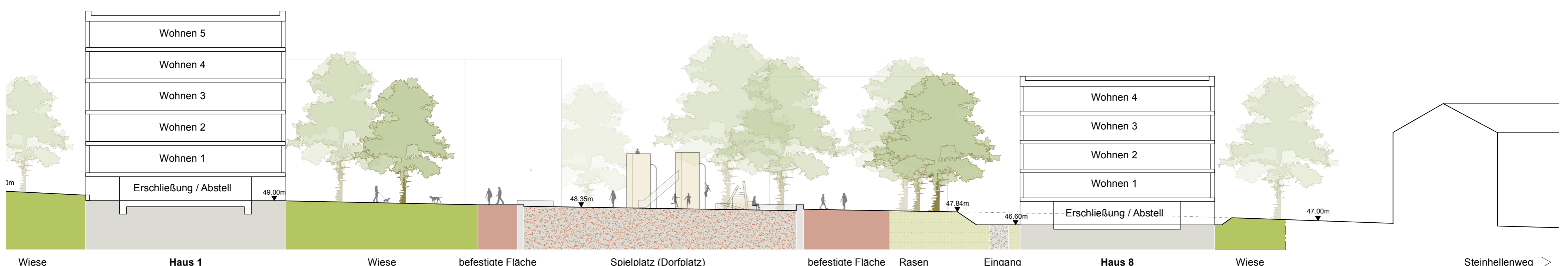


Abb. 8: Querschnitt durch neue Bebauung und Rondell, Quelle: Atelier LOIDL