



Nutzungsleitbild für eine nachhaltige und stabile Entwicklungsperspektive des Zentrums „Helle Mitte“

Bericht

AUFTRAGGEBER_IN



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Wolfener Straße 32-34
12681 Berlin

Ansprechpartnerin:

Abteilung Wirtschaft, Straßen und Grünflächen Wirtschaftsförderung ZAK

Leitstelle für Wirtschaftsförderung

Frau Melanie Fischer

Tel 030 90293 2613

E-Mail: melanie.fischer@ba-mh.org

AUFTRAGNEHMER_IN

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel 030 666 2971-0

Fax 030 666 2971-1

www.die-raumplaner.de

Bearbeiterinnen:

Sabine Slapa (Strategische Projektleitung)

Luisa Berßelis (Projektleitung)

Anda Kasumaj (Projektmitarbeit)

E-Mail: info@die-raumplaner.de

Berlin, den 18.12.2020

INHALT

1	Anlass und Zielsetzung.....	4
2	Vorgehen und Beteiligung	5
3	Kurzbeschreibung des Zentrums	6
4	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	11
4.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	11
4.2	<i>Bebauungsplan XIII – 7</i>	12
5	Nutzungsleitbilder	16
5.1	<i>Gesundheit</i>	16
5.2	<i>Bildung und Kultur</i>	18
5.3	<i>Sport und Bewegung</i>	19
5.4	<i>Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</i>	21
5.5	<i>Erreichbarkeit</i>	22
5.6	<i>Wohnen</i>	23
5.7	<i>Einzelhandel</i>	24
6	Fazit	26
	Quellenverzeichnis	28
	Abbildungsverzeichnis	28

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Das Zentrum „Helle Mitte“ wurde Anfang der 1990er Jahre als Stadtteil- und Einkaufszentrum für Hellersdorf am Kreuzungspunkt der Verkehrsachsen Stendaler/Riesaer Straße und der U-Bahn Linie 5 errichtet. Es umfasst u.a. Wohn- und Geschäftshäuser, eine Einkaufspassage und ein Einkaufscenter als straßenbegleitende Bebauung sowie eine große und mehrere kleine Platzanlagen.

Das Stadtteilzentrum Helle Mitte umfasst 19 Gebäude auf einem regelmäßigen Netz von Straßen und Plätzen. Auf 80.000 m² werden Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen angeboten. Zentrumsbildende Funktionen übernehmen das Rathaus, die Alice-Salomon-Hochschule, das Oberstufenzentrum sowie das Ärzte-Zentrum, ein Hotel, ein Multiplexkino und das Bergwerk.

Der Großteil der Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser mit Erdgeschossflächen für Handel und Dienstleistung und darüber liegenden Wohnungen. Die gegenwärtige Situation im Zentrum Helle Mitte, ist durch zunehmenden Leerstand der gewerblichen Flächen und damit einhergehender Unwirtschaftlichkeit geprägt.

Aktuelle Herausforderungen

- › Änderung der Nutzungsstruktur: Einzelhandel wird zunehmend durch Dienstleistungen im Fitness- und Freizeitbereich ersetzt
- › Eigentumsverhältnisse: „anonyme“ Fondsstrukturen mit geringer Kooperationsbereitschaft sind zu verzeichnen
- › Trading-down-Effekte: qualitätsvolle Entwicklung der Stadtumbau- und Neubaugebiete ist erschwert
- › Abwanderung der Kaufkraft zum unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze errichteten Einkaufszentrum „Eiche“: Veränderung in der Kund_innenstruktur¹

Um die Zukunftsfähigkeit des Stadtteilzentrums abzusichern, bedarf es einer Strategie, die den derzeitigen Rückzug beim Einzelhandelsbesatz und im Bereich Dienstleistungen thematisiert und ggf. für das Stadtteilzentrum eine neue Ausrichtung definiert. Ziel ist es, das Image und die Attraktivität zu verbessern und den Standort zukunftsfähig zu machen.

Ein Stadtteilzentrum hat eine Versorgungsfunktion, bestehend aus einem Branchenmix im Einzelhandel und gastronomischen Angeboten, ist zudem ausgestattet mit Dienstleistungsangeboten, öffentlichen Einrichtungen und weist kulturelle Angebote auf. Zu einem Stadtteilzentrum gehören auch städtebauliche Komponenten, darunter die städtebauliche Qualität, die Aufenthaltsqualität sowie die verkehrliche Anbindung.

Als ersten Schritt einer Neuausrichtung des Stadtteilzentrums wurde ein Nutzungsleitbild für den Standort erarbeitet, das im Folgenden dargestellt wird.

¹ Stern GmbH, 2019, S. 17-18.

2 VORGEHEN UND BETEILIGUNG

In einem ersten Schritt wurden vorliegende Konzepte, Studien und Unterlagen aus den Themenschwerpunkten Gesundheit, Bildung, Sport, Wohnen und Einzelhandel gesichtet und der baurechtliche Rahmen zusammengetragen. Ziel war es, die Aussagen zu bestehenden und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und -bedarfen zu sammeln und vorhandene Konsense wie Dissense herauszuarbeiten. Auf diese Weise wurde ein umfassender Überblick und damit eine gleiche Grundlage für alle Beteiligten geschaffen.

Anschließend wurden die gewerblichen und vor Ort agierenden Akteur_innen, die Fachämter und Vertreter_innen der Fraktionen des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen, indem vom 01.09. – 30.09.20 eine Online-Beteiligung auf der Plattform meinBerlin im geschützten Rahmen mit den genannten Akteur_innen durchgeführt wurde. Dafür wurden die Akteur_innen, wenn möglich, per Mail, ansonsten per Post eingeladen sowie mehrere Erinnerungen bezüglich der Teilnahme verschickt. Den Fachämtern der Bezirksverwaltung Marzahn-Hellersdorf wurde darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, ihre Bedarfe und Anmerkungen per Mail einzureichen. Ziel war es, die Beteiligten zu ihren aktuellen Bedarfen und Einschätzungen zur Ist-Situation und zur zukünftigen Entwicklung zu befragen sowie vertiefende Informationen zu den divergierenden Bedarfen zu sammeln. Die Teilnehmenden konnten Aussagen vervollständigen, zu folgenden Fragen Ihre Ansichten teilen und die Beiträge der anderen kommentieren sowie bewerten:

- › Das Zentrum „Helle-Mitte“ ist für mich heute: ...
- › Das Zentrum „Helle-Mitte“ sollte zukünftig für mich sein: ...
- › Welche konkreten Bedarfe bestehen aktuell im Zentrum „Helle Mitte“ und dessen Umgebung in den Bereichen Einzelhandel, Gesundheit, Sport, Bildung, Wohnen und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums?
- › Wie könnte explizit die Aufenthaltsqualität des Alice-Salomon-Platzes verbessert werden?
- › Welche Risiken bestehen Ihrer Meinung nach, wenn das Zentrum „Helle Mitte“ keine neue Entwicklung erfährt? Welche möglichen Konflikte sehen Sie in der zukünftigen Entwicklung des Zentrums „Helle Mitte“?
- › Wer sollte Ihrer Meinung nach bei der zukünftigen Entwicklung des Zentrums „Helle Mitte“ mit einbezogen werden?

An der Online-Beteiligung nahmen neun von insgesamt 109 eingeladenen Akteur_innen teil, die insgesamt 52 Beiträge leisteten. Darüber hinaus nutzte ein Fachamt die Möglichkeit per Mail ihre Anmerkungen einzureichen. Nach der Auswertung der Online-Beteiligung wurde eine erste Aufbereitung der Erkenntnisse für den digitalen Workshop am 06.11.2020 vorgenommen. Dafür wurden die Bedarfe kumuliert und erste Vorschläge als sog. Leitbildideen ausformuliert. Diese wurden in dem digitalen Workshop (Videokonferenz) mit den Teilnehmenden überprüft und konkretisiert. Die Ergebnisse des Workshops wurden zusammengefasst und mit den Teilnehmenden noch einmal rückgekoppelt. Abschließend wurden die Leitbilder konkretisiert, mit dem vorliegenden Bericht

dokumentiert und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Wirtschaftsförderung am 18.12.2020 übergeben.

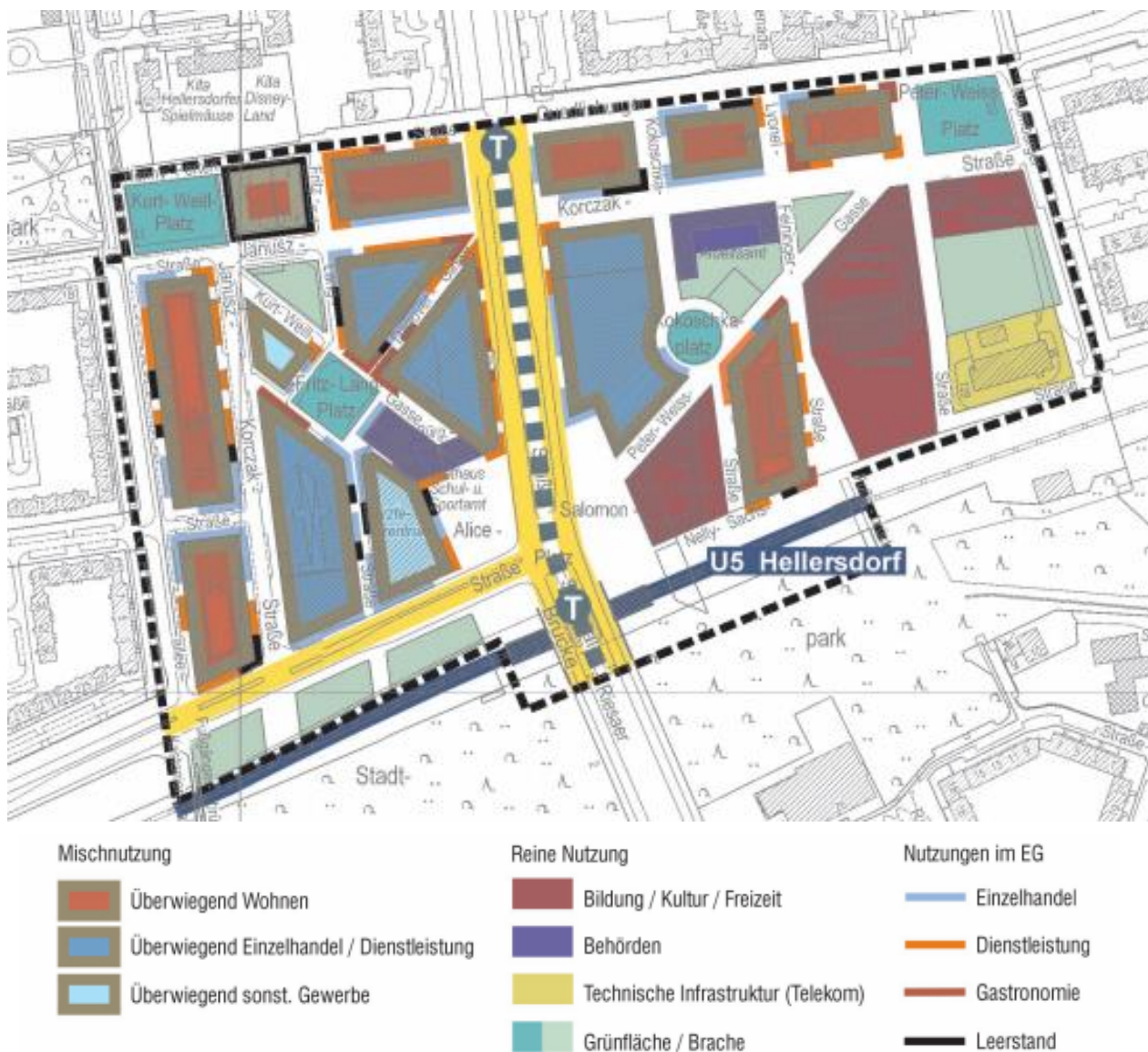
3 KURZBESCHREIBUNG DES ZENTRUMS

Im Folgenden wird das Zentrum „Helle Mitte“ in seiner Ausrichtung und mit seinen Herausforderungen auf Basis der vorhandenen Konzepte vorgestellt. Hierbei werden die Nutzungs- und Handelsstruktur des Standortes aufgeführt und wichtige Ankerbetriebe herausgestellt.

Nutzungsstruktur

Das Zentrum Helle Mitte weist eine vielfältige Mischung an unterschiedlichen Nutzungen auf (siehe Abbildung 1). Dominant sind hierbei der Einzelhandel und Dienstleistungen im medizinischen Bereich wie beispielweise Arztpraxen und Kliniken. Die Nutzungsstruktur im Umfeld wird durch Wohnen in Form von Großsiedlungen geprägt (Geschosswohnungsbau).

Abbildung 1: Nutzungsstruktur des Zentrums „Helle Mitte“

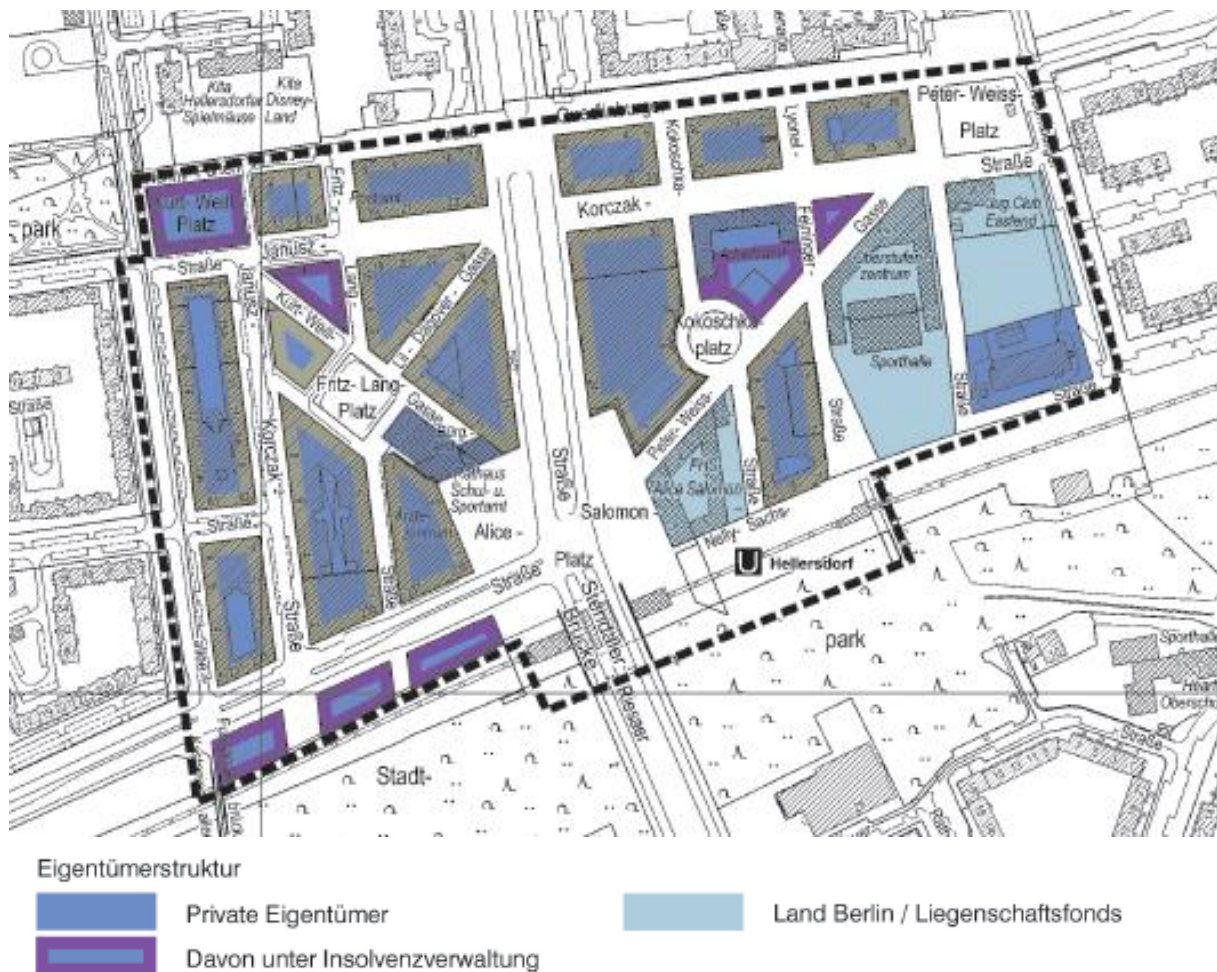


Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 2008

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen in der Hellen Mitte sind überwiegend in privatem Besitz (siehe Abbildung 2). Lediglich die Bildungs- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie die Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum.

Abbildung 2: Eigentümer_innenstrukturen des Zentrums „Helle Mitte“



Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 2008

Handelsstruktur

Der Einzelhandel in der Hellen Mitte ist mit rund 65% ausgeprägt. Der restliche Anteil in Höhe von 35% fällt auf Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und Gastronomie.

Die Verkaufsfläche in Helle Mitte beträgt rd. 28.000 m² (zum Vergleich: Marzahner Promenade: 35.000 m²). In den vergangenen Jahren hat sich das Zentrum rückläufig entwickelt, da aufgrund der schwierigen Vermietungssituation Verkaufsflächen für andere Nutzungen umgebaut bzw. Einzelhandelslokale an Dienstleister_innen vermietet wurden.

Bezüglich der Handelsstruktur lassen sich räumlich drei Bereiche unterscheiden:

- › Marktplatz-Center mit typischem Center-Besatz (Einzelhandel über drei Geschosse): Ein Ankermieter, sonst kleinteiliger Besatz vom Bistro bis zum Optiker
- › Westlicher Bereich rund um den Fritz-Lang-Platz: Untypische bauliche Struktur, die in kleinen Baublöcken Mall-ähnliche Passagen aufweist. Die Ladeneinheiten sind vergleichsweise klein und problematisch geschnitten, sodass wenig Tageslicht in die Räumlichkeiten fällt. Die in Teilbereichen konzipierten Handelsnutzungen im OG wurden aufgrund von Vermietungsproblemen für gastronomische Nutzungen umgebaut.
- › Außenblöcke: Die Blöcke liegen am Rand des Zentrums und weisen eine Vielzahl an unterschiedlichem Besatz auf, der vom Lebensmittel- Discounter bis zum Nagelstudio reicht. Hier sind die Bedingungen für Einzelhandel unvorteilhaft, da die Geschäfte schlechter einsehbar sind und somit wenig Laufkundschaft vorhanden ist, zudem ist eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen.

Die Handelsstruktur zeigt Defizite v.a. im Bereich Textil und Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren. Mit dem H&M Textilmarkt (1.300 m² VKF) hat ein wichtiger Ankerbetrieb den Standort verlassen. Hier wird die Wettbewerbssituation zum Eastgate und dem Kaufpark Eiche sichtbar. Der Filialisierungsgrad ist in den zentralen Lagen hoch. Alteingesessener (inhabergeführter) Facheinzelhandel ist nicht vertreten.

Das Einzelhandelssegment spiegelt neben den eigenen strukturellen Schwächen des Zentrums die spezifischen Besonderheiten seiner Kundschaft wider. Hierbei fällt der sehr hohe Anteil an niedrigpreisigen Filialdiscountern wie Aldi, NP-Markt, Norma, Kik, Zeeman, etc. auf. Mit einer durchschnittlichen Fläche von über 700 m² sind sie zwar wichtige Mieter_innen, aber auch Indikatoren für den Wandel des Zentrums hin zu einem Standort von „Billigmarken“, der durch den Wegzug von qualitativ hochwertigen Geschäften begünstigt wird.²

Leerstände im Gebiet

Anmerkung: Ein Großteil der Daten ist zehn Jahre oder älter. Es wird angenommen, dass sich die Situation allerdings nicht zum Positiven verändert hat.

Leerstand im Segment Einzelhandel/Ladenlokale:

Von 2003-2008 kämpfte der Standort mit dem realen oder drohenden Verlust von Mieter_innen. Es standen im Jahr 2008 rd. 11 % der Ladeneinheiten leer. Es wurde davon ausgegangen, dass Flächen in ähnlicher Größenordnung zu eher symbolischen Mieten an Einzelhandel oder Dienstleister vermietet werden, um Leerstände und damit verbundene Trading-Down-Effekte zu vermeiden. Es wurde

² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 2008, S. 8

prognostiziert, dass in Verbindung mit weiteren Faktoren eine Quote von 25 – 30 % erreicht werden könnte.

Leerstand in Segment Büroflächen:

Die Mehrheit der Büro- und Praxisflächen wies eine stabile Nutzung auf. Dies ließ sich v. a. auf Großmieter_innen wie das Bezirksamt und die Bundesagentur für Arbeit zurückführen. Von den kleinteiligeren Büroflächen stand jedoch ein nicht unerheblicher Anteil (mehrere Einheiten bereits seit Baufertigstellung) leer und wurden als nicht vermietbar eingeschätzt.³

Ankerbetriebe Helle Mitte

Wichtige Ankerbetriebe im Bereich Einzelhandel sind große Einzelhandelsketten, wie z.B. Rossmann, Tchibo oder Apollo. Der Supermarkt Real stellt in seiner Versorgungsfunktion ebenfalls einen wichtigen Ankerbetrieb dar.

Im Bereich Bildung sind die Alice-Salomon-Hochschule, das Oberstufenzentrum für Gesundheit II und der Jugendclub Eastend ein wichtiger Anziehungspunkt.

Wichtige Ankerbetriebe im Bereich Dienstleistungen sind das Bezirksamt Marzahn, die Postbank und das Sparkassen-Center.

In der Gastronomie sind nur wenige Ankerzentren vorzufinden, da sie z. T. von einem niedrigen Preissegment gekennzeichnet ist. Wichtige Anziehungspunkte stellen jedoch Restaurants wie das La Paz, das Syrtaki und das Dal Vino sowie die Cocktailbar Miami dar.⁴

Im Bereich der Freizeitaktivitäten ist besonders das BergWerk als Europas größter Indoor-Hochseil- und Erlebnis-Klettergarten sowie das CineStar Kino zu nennen, die wichtige Anlaufpunkte auch über das Zentrum Helle Mitte hinaus sind.

Exkurs: Profil Kaufpark Eiche

Der Kaufpark Eiche ist ein Einkaufszentrum in Eiche, Gemeinde Ahrensfelde. Bereits zu Beginn der Bauarbeiten für die „Helle Mitte“ 1994 war der Kaufpark Eiche an der Landsberger Chaussee (nur wenige hundert Meter von der Berliner Stadtgrenze entfernt, etwa anderthalb Kilometer von Helle Mitte) fast fertig gestellt. Die Länder Brandenburg und Berlin konnten sich seinerzeit nicht auf eine gemeinsame Planung einigen. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erneuerung und Erweiterung des Kaufpark Eiche.

³ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 2008, S. 9.

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2016.

Der Kaufpark Eiche ist ebenfalls stark von Einzelhandelsbetrieben geprägt. Wichtige Ankerbetriebe bilden folgende Einzelhandelsketten: d&m, Media Markt, Decathlon, H&M, Douglas, Klier, Kaufland, Nike, TjMaxx, Thalia, Götz.

Besonders Media Markt als Elektrofachhandel und H&M als Bekleidungsgeschäft stellen Konkurrenzbetriebe dar, die in der Hellen Mitte nicht vorzufinden sind. Im Kaufpark Eiche sind Geschäfte im mittleren bis höheren Preissegment (z.B. Nike oder Douglas) vorzufinden.⁵

Es wurde festgestellt, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Kaufkraft aus Marzahn-Hellersdorf nach Eiche abfließt. Gemeinsam mit dem Einkaufszentrum Eastgate in Marzahn zählt der Kaufpark Eiche zu den größten Konkurrenten für Helle Mitte.⁶

⁵ ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, 2020.

⁶ Linna Schererz, 2015.

4 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

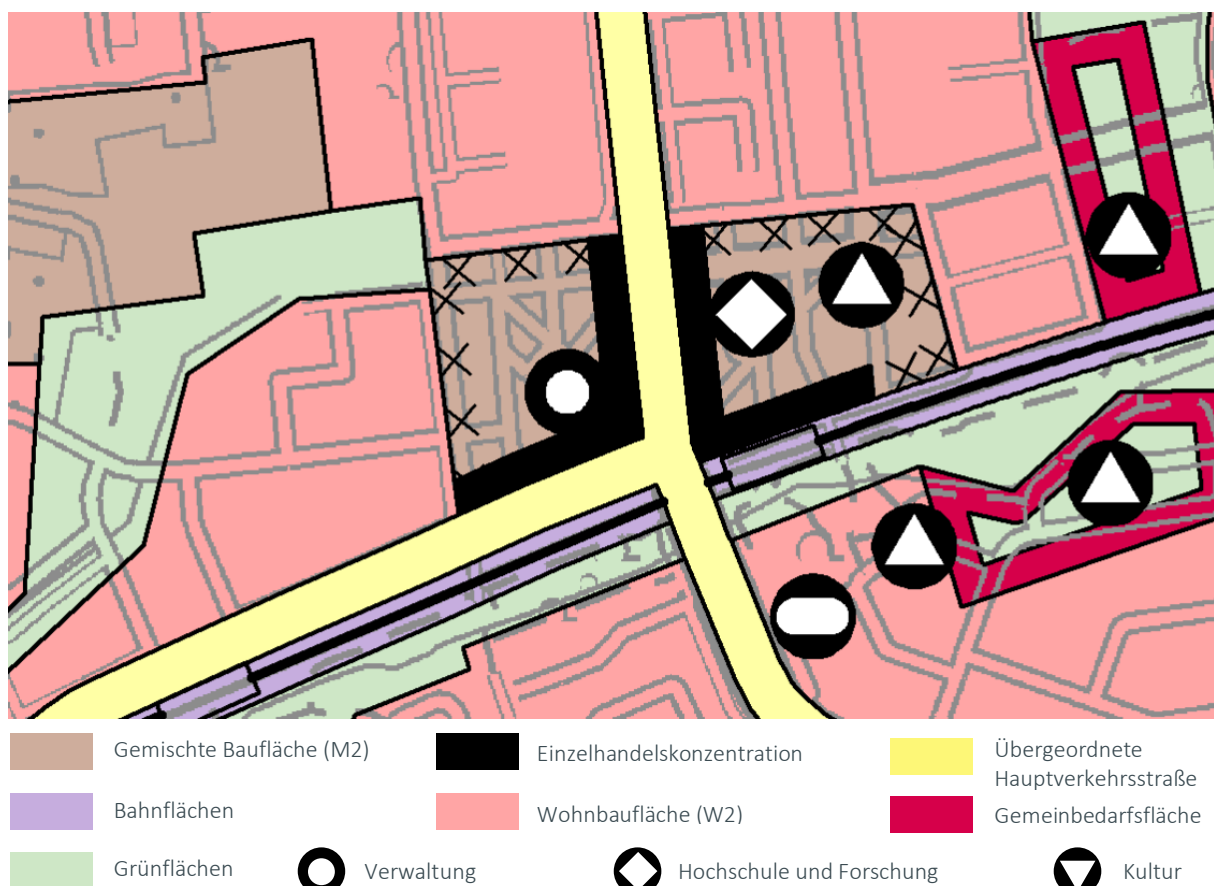
Dem neuen Nutzungsleitbild übergeordnet sind bereits Ziele und Vorgaben durch baurechtliche Instrumente wie dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzt, die bei der Erarbeitung eines Nutzungsleitbildes berücksichtigt werden müssen.

4.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Zentrums ist als Gemischte Baufläche (M2) gekennzeichnet, die eine Mischung unterschiedlicher Funktionen wie Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen zulässt (siehe Abbildung 3). Darin sind spezifische Gemeinbedarfsnutzungen für die Verwaltung, die Hochschule und eine Schule sowie eine Einzelhandelskonzentration entlang der Hauptverkehrsstraßen Stendaler Straße und Hellersdorfer Straße festgehalten. Südlich der Hellersdorfer Straße ist die Bahnfläche mit dem U-Bahnhof Hellersdorf dargestellt.

Umgeben ist das Zentrum vorrangig von Wohnbauflächen (W2) mit einer GFZ bis zu 1,5, die als Großsiedlungen der 1970er bis 1990er Jahre mit großzügigen Freiflächen und überwiegender Wohnnutzung in vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden und mit vereinzelt Hochpunkten charakterisiert werden. Großflächige Grünflächen wie der Liberty-Park mit Verbindung zum Jelena-Šantić-Friedens-Park und der Regine-Hildebrandt-Park südlich der Bahnfläche schließen an die Wohnbauflächen an.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan des Zentrums Helle Mitte



4.2 Bebauungsplan XIII – 7

Für das Zentrum „Helle Mitte“ liegt ein Bebauungsplan (B-Plan) aus dem Jahr 1995 vor, der das Stadtteilzentrum und die angrenzenden Grünräume südlich der U-Bahntrasse einschließt und seitdem als baurechtliche Grundlage für alle Planungen gilt (siehe Abbildung 5). Ziel war es, ein „städtisch dichtes und mit Wohnungen durchmischtes Zentrum für die Großwohnsiedlung“ zu schaffen. Das neue Zentrum sollte dem Bezirk Hellersdorf eine neue Mitte geben und die unzureichende Versorgung mit Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, mit Freizeiteinrichtungen, mit kulturellen Einrichtungen, mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf und Flächen für öffentliches Grün auszugleichen sowie zahlreiche neue Wohnungen zu schaffen, die sich von dem vorhandenen Wohnraumangeboten der umliegenden Großwohnsiedlung abheben.

Der B-Plan umfasst das Gebiet zwischen den Straßen Kastanienallee im Westen, Henry-Porten-Straße und Quedlinburger Straße im Norden, Naumburger Ring im Osten und die Grenzen des Grünzugs südlich der U-Bahntrasse im Süden. Für das folgende Nutzungsleitbild sind lediglich die Flächen nördlich der U-Bahntrasse von Bedeutung, sodass die übrigen Flächen in diesem Dokument nicht behandelt werden.

Folgende Gebiete und Flächen sind im B-Plan XXIII – 7 ausgewiesen und mit Festsetzungen belegt:

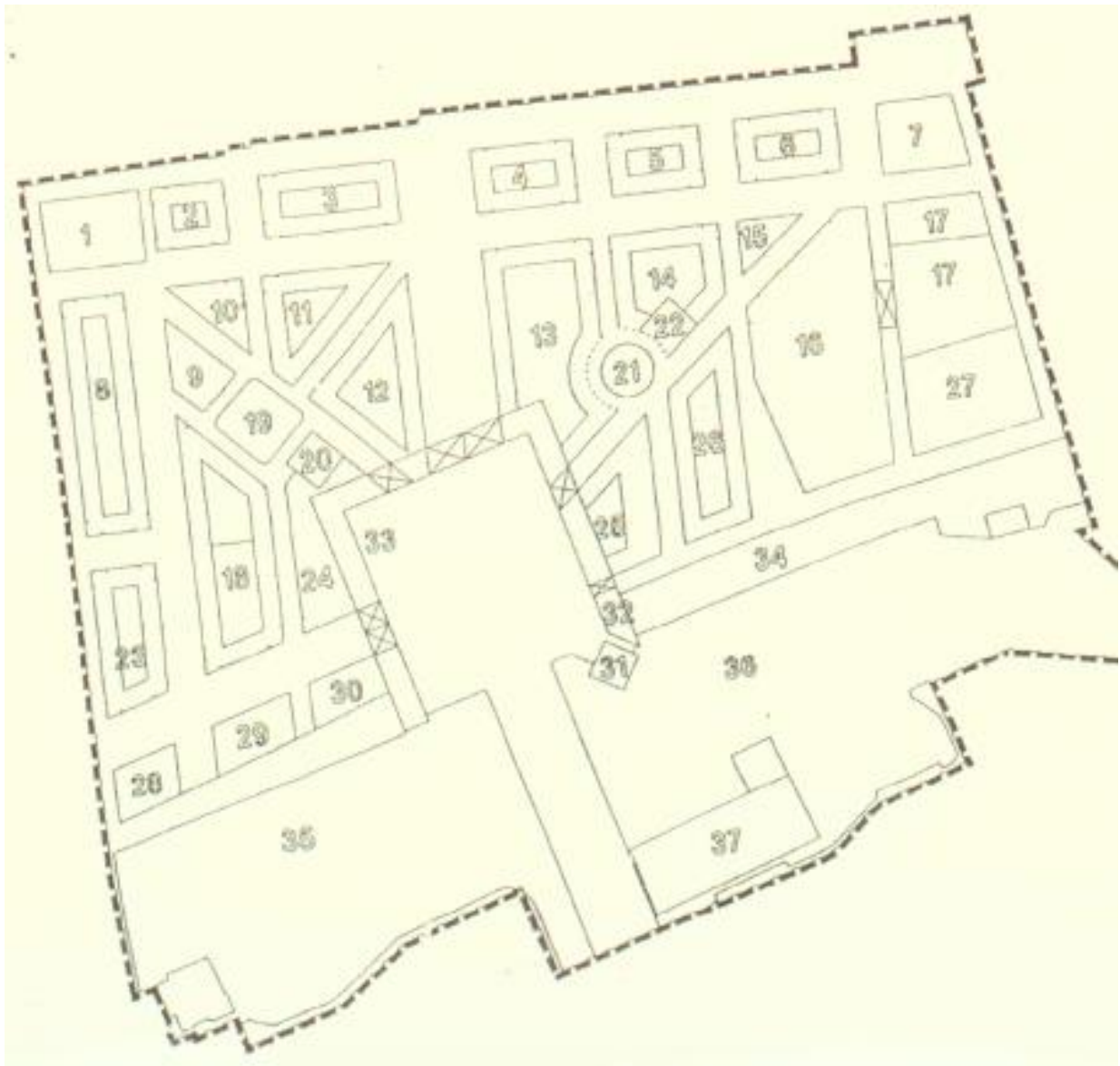
- › Kerngebiet
- › Flächen für den Gemeinbedarf
- › öffentliche Parkanlagen
- › Versorgungsfläche

Für eine bessere Orientierung dient die Abbildung 4 zur Nummerierung der Blöcke, sodass blockscharf Aussagen zu Zulässigkeiten getroffen werden können. Der B-Plan gibt sowohl bauliche (Maß der baulichen Nutzung) als auch nutzungsspezifische (Art der baulichen Nutzung) Rahmenbedingungen vor. Die genannten Ausweisungen und deren Festsetzungen aus dem B-Plan werden nachfolgend erläutert.

Maß der baulichen Nutzung

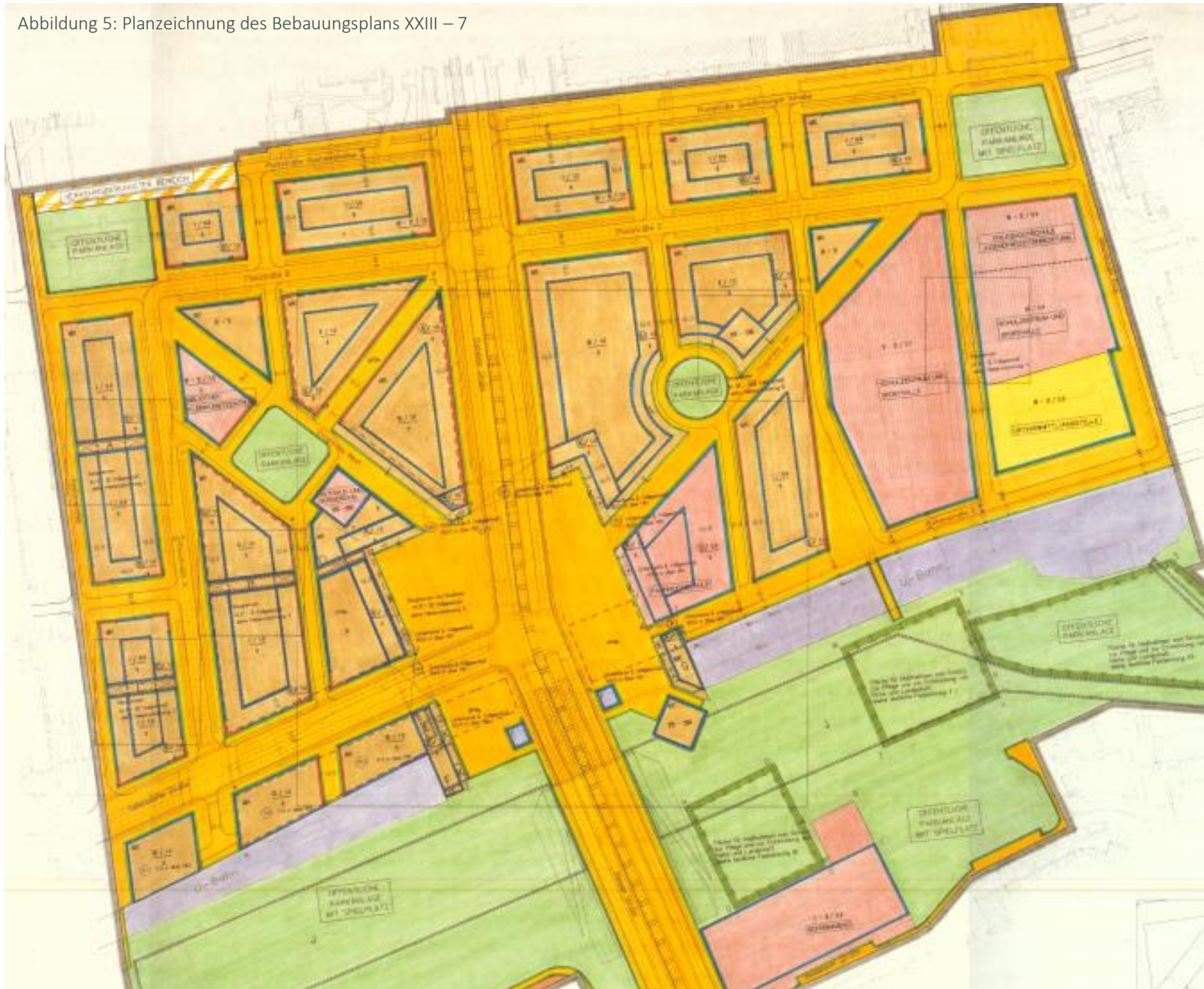
Im B-Plan ist für die Baufelder keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, da die vorgegebene Geschossigkeit und überbaubare Fläche (Baulinien und Baugrenzen) ergänzt durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) dieses regeln. Als Mindest- und Höchstgrenze wurde die Zahl der Vollgeschosse dort festgesetzt, wo dies aus funktionalen Gründen notwendig werden kann und wo aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ein solcher Spielraum zulässig ist. Die Flächen, die als Kerngebiete ausgewiesen sind, sind in geschlossener Bauweise umzusetzen. Für die Gemeinbedarfsflächen und die Blöcke, die nur für einen einzigen Baukörper auf einem Grundstück vorgesehen sind, wurde keine Bauweise vorgegeben. Auf allen Baufeldern sind Maßnahmen für ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros notwendig (Außenteile und Fenster).

Abbildung 4: Nummerierung der Blöcke des Bebauungsplans XXIII - 7



Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 1995

Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplans XXIII – 7



dieräumplaner

Legende

-  Kerngebiet
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Öffentliche Parkanlagen
-  Verkehrsfläche
-  Versorgungsfläche
-  Baulinie
-  Baugrenze

Quelle: Bezirksamt
Marzahn-Hellersdorf,
1995

Art der baulichen Nutzung

Die als *Kerngebiet* ausgewiesenen Flächen dienen zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung sowie der Kultur und verfolgen das Ziel eine Konzentration von Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen, Verwaltungs- und Schulbauten sowie kulturellen Einrichtungen zu schaffen. Darüber hinaus ist die *Nutzung „Wohnen“* überwiegend oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig (Begründung: § 7 (4) der Baunutzungs-Verordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuches ermöglichen es, Teile im Kerngebiet für Wohnungen zuzulassen, auch wenn diese Teile nicht überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen). Die Zulässigkeit für die Wohnnutzung in den Blöcken ist wie folgt unterschiedlich geregelt:

- › Blöcke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 23: Wohnungen in den drei obersten Vollgeschossen allgemein zulässig
- › Blöcke 12, 13, 18: Wohnungen oberhalb des 3. Vollgeschosses allgemein zulässig
- › Blöcke 11, 14, 26: In den Teilen, die direkt an Straßen mit weniger als 18 m Breite grenzen, Wohnungen oberhalb des 3. Vollgeschosses allgemein zulässig; an breiteren Straßen oder Plätzen ab dem 1. Vollgeschoss allgemein zulässig
- › Blöcke 13, 24, 30, 32: In den Teilen, die unmittelbar zur Randbebauung des Alice-Salomon-Platzes gehören, oberhalb des 3. Vollgeschosses allgemein zulässig

In den als *Kerngebiet* ausgewiesenen Flächen sind keine Spielhallen und Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex-, und Live Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführten) oder Tankstellen zulässig.

Die als *Gemeinbedarfsflächen* ausgewiesenen Blöcke sind ausschließlich für Nutzungen des Gemeinbedarfs reserviert. Im B-Plan wurden spezifische Nutzungsbezeichnungen festgesetzt: Rathaus und Bürgersaal, Kulturamt und Galerie, Stadtbibliothek, Kleinkunstzentrum, Fachhochschule für Sozialarbeit und Sozialpädagogik, Oberstufenzentrum, Volkshochschule, Jugendfreizeiteinrichtungen und Hallenbad.

Mögliche unbebaute Potenzialflächen

Neubau ist auf den folgenden Blöcken des Bebauungsplans wie unter Art und Maß der baulichen Nutzung beschrieben möglich:

- › Block 14/22
- › Block 15
- › Block 16
- › Blöcke 28, 29, 30, 31, 32

5 NUTZUNGSLEITBILDER

Im Folgenden werden die gemeinsam erarbeiteten Nutzungsleitbilder vorgestellt, in den Bereichen:

- › Gesundheit,
- › Bildung und Kultur,
- › Sport und Bewegung,
- › Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- › Erreichbarkeit,
- › Wohnen und Einzelhandel

5.1 Gesundheit

Wir wollen ein Zentrum, in dem ausreichend Gesundheitsvorsorge- und Beratungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen sowie das gesunde Aufwachsen und die Gesundheitsvorsorge der Kinder und Jugendlichen gewährleistet ist.

Aufgrund der bereits vielfältig vertretenen Gesundheitsinstitutionen wie der Klinik Helle Mitte, dem OTB Sanitätshaus, dem Pflegewohnzentrum Kaulsdorf Nord und gesundheitlichen Angeboten im Dienstleistungsbereich bietet es sich für das Zentrum „Helle Mitte“ an, diesen Sektor weiter auszubauen. Mit der Neuansiedlung der Vivantes-Klinik ist ein neuer wichtiger Akteur in das Zentrum gezogen und erfüllt dabei wichtige Gesundheitsbedarfe des Bezirks. Darüber hinaus bestehen weitere Bedarfe in Form von Präventions-, Hilfe-, Unterstützungs- und Beratungsangeboten im Bereich Gesundheit für alle Bevölkerungsgruppen.

Besonderer Fokus sollte auf das gesunde Aufwachsen sowie die Gesundheitsvorsorge der Kinder und Jugendlichen gelegt werden. Es besteht der Bedarf an Kinder- und Jugendpsychiater_innen sowie Kinderärzt_innen sowie der Förderung der Zahngesundheit und der Visuomotorik bei Einschüler_innen. Diese Notwendigkeit wird durch die Tatsache unterstrichen, dass die BZR Hellersdorf Nord die jüngste im ganzen Bezirk ist. Eine zweite ebenso wichtige Bevölkerungsgruppe stellen die Senior_innen dar, die durch den demografischen Wandel zukünftig verstärkt vertreten sein und dadurch vermehrt Angebote benötigen werden. Hierbei könnte eine stärkere Vernetzung auch mit sozialen Träger_innen wie bspw. der Jugendfreizeiteinrichtung Eastend und die Weiterentwicklung von Kooperationen für bspw. einen Mobilitätsdienst für Senior_innen eine Verbesserung der Versorgungslage bewirken.

Die Vorsorge ist grundsätzlich als einer der wichtigsten Bestandteile der Gesundheitsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu verstehen, da durch eine aufgeklärte Lebensweise Erkrankungen vorgebeugt werden kann. Dazu zählen u. a. die Bereiche der Ernährung, Naturerfahrung sowie Sport und Bewegung (siehe Leitbild Sport und Bewegung). Wichtige Partner können hierbei der Bürgergarten Helle Oase und die Alice-Salomon-Hochschule darstellen, die als Bildungsstandort Angebote zur Aufklärung über

Ernährung und eine gesunde Lebensweise anbieten könnte, um sich somit stärker für die Öffentlichkeit und die Bewohner_innen zu öffnen.

Handlungsempfehlungen:

1. Vertiefende Untersuchung der Bedarfe im Gesundheitssektor:

- Aufstellung der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten
- Akquise der ergänzenden bezirklichen Bedarfe im Gesundheitssektor
- Abfrage bestehender Bedarfe bei den Gesundheitsanbieter_innen vor Ort
- Prüfung der Konkurrenz zu bestehenden Gesundheitsangeboten

2. Etablierung neuer Nutzungen als Gesundheitsstandort:

- Einberufen eines „Runden Tisches“ mit den Akteur_innen im Bereich Gesundheit und Soziales
- Herstellung der Kommunikation mit den Eigentümer_innen

Mögliche Nutzungen:

- Forschungseinrichtungen, gesundwirtschaftliche Dienstleistungen (Apotheken, usw.), Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Gesundheitsbereich, Arztpraxen-/zentren, Krankenversicherungen, Pharmaunternehmen, Medizintechnik, ökologische Landwirtschaft, Gemeinschaftsgärten, etc.

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- Klinik Helle Mitte, OTB Sanitätshaus, Pflegewohnzentrum Kaulsdorf Nord, Vivantes-Klinik, Alice-Salomon-Hochschule, Eastend, Bürgergarten Helle Oase, etc.

Der Standort Helle Mitte könnte sich zu einem für den gesamten Bezirk wichtigen Gesundheitsstandort entwickeln. Insgesamt ist darauf zu achten, dass es nicht nur um die ärztliche Versorgung geht, sondern auch um Dienstleistungen im Gesundheitswesen sowie die Prävention. Das heißt am „Runden Tisch“ sollen nicht nur Arztpraxen teilnehmen, sondern auch Einrichtungen aus dem sozialen und Gesundheitsbereich, die auch Angebote im Präventionsbereich haben oder sich vorstellen können. Im Bereich Prävention spielt die Ernährung und Aufklärung einer gesunden und nachhaltigen Lebensweise ebenso dazu, sodass als Ergänzung ökologische Aspekte wie Gemeinschaftsgarten miteinbezogen werden sollten. Dabei sind alle Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, wenn auch der Fokus auf Kinder, Jugendliche und Senior_innen aufgrund der momentanen Bevölkerungsstruktur liegen sollte. Es sollten Verknüpfungen mit möglichen neuen Nutzungen im Bereich Sport und Bewegung hergestellt werden, um die Idee eines Gesundheitsstandorts integriert umzusetzen.

5.2 Bildung und Kultur

Wir wollen gemeinsam mit den ortsansässigen Schulen und Bildungseinrichtungen eine Bildungslandschaft in der Hellen Mitte etablieren, in der die Theorie mit der Praxis verknüpft und vor Ort umgesetzt wird. Durch die Öffnung dieser Einrichtungen in das Quartier sollen sie auch außerhalb der Schulzeiten allen Bewohner_innen mit bedarfsgerechten inklusiven Angeboten zur Verfügung stehen. Auf diese Weise sollen die Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote für die Bewohner_innen gestärkt und ausgebaut werden.

Mit der Alice-Salomon-Hochschule, dem Oberstufenzentrum Rahel-Hirsch-Schule, dem Lernzentrum Helliwood innerhalb des Zentrums Helle Mitte und der Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf, der Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule sowie dem Kinderforschungszentrum Helleum in unmittelbarer Nähe sind in und um das Zentrum zahlreiche Bildungsangebote mit hoher Anziehungskraft vorhanden.

Diese Akteur_innen könnten gemeinsam mit örtlichen Institutionen und sozialen Träger_innen durch den Aufbau von Partnerschaften und Kooperationen eine Bildungslandschaft im Quartier bilden. Dabei bietet die Öffnung der Schulen und Bildungseinrichtungen, auch außerhalb der Unterrichtszeiten, eine besondere Möglichkeit sich als bildender und kultureller Quartiersmittelpunkt für die Kinder und Jugendlichen, aber auch für die gesamte Bevölkerung des Quartiers zu etablieren. Es bietet sich an, die Theorie mit der Praxis zu verknüpfen, um beides in einer Einheit vor Ort umzusetzen bspw. in Form einer Lernküche, wie es bereits beim Helleum und der Hellen Oase der Fall ist. Gleichzeitig können Bedarfe wie eine Lese- und Kulturhalle, Bibliothek und Bühnenangebot/-nutzung für den kulturellen Betrieb durch die Mehrfachnutzung von vorhandenen Räumlichkeiten erfüllt werden. Für einen solchen Bildungscampus stellt der „Campus Kastanie“ bereits ein gutes Beispiel dar, an dem sich orientiert werden kann.

Darüber hinaus sollten die bestehenden Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote ausgebaut und gestärkt werden, um den vorhandenen Bedarfen in den Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen zu begegnen. Die Sicherung der vorhandenen bürgernahen Institutionen wie u. a. die „Helle Oase“ sollte zukünftig gewährleistet sein. Durch diese Mischung von Mehrfachnutzungen und neuen Angeboten sollen ausreichend bedarfsgerechte inklusive Angebote für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.

Handlungsempfehlungen:

1. Vertiefende Untersuchung der Bedarfe im Bildungssektor:

- Akquise der ergänzenden bezirklichen und Berliner Bedarfe im Bildungssektor
- Abfrage bestehender Bedarfe bei den Institutionen und Akteur_innen vor Ort
- Prüfung der Synergiemöglichkeiten zu bestehenden Bildungsangeboten (bspw. räumliche Kapazitäten)

2. Etablierung neuer Nutzungen und Schaffung von Synergien als Bildungsstandort:

- Einberufen eines „Runden Tisches“ im Sinne eines Bildungsnetzwerkes

3. Pilotprojekt „Kulturelle Zwischennutzungen“:

- Aufstellung von temporär zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten
- Aufarbeitung von Best-Practice-Beispielen als Diskussionsgrundlage mit den Eigentümer_innen
- Herstellung der Kommunikation mit den Eigentümer_innen

Mögliche Nutzungen:

- Veranstaltungen von Seminaren/ Fachtagungen, Forschungseinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Aus- Weiter- und Fortbildungseinrichtungen, urbane Werkstätten, Zwischennutzungen (Ausstellungen, Temporäre Ereignisse im sozial-bürgerschaftlichen Bereich oder anderen Branchen wie der Modeindustrie)

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- Alice-Salomon-Hochschule, Oberstufenzentrum Rahel-Hirsch-Schule, Lernzentrum Helliwood, Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf, Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Kinderforschungszentrum Helleum, Eastend, Bürgergarten Helle Oase, etc.

Die Helle Mitte bietet die Grundvoraussetzung und die räumlichen Kapazitäten den Standort verstärkt als Bildungsstandort auszubauen. Dafür ist es wichtig, dass die ortsansässigen Akteur_innen eng zusammenarbeiten und sich i.R. eines Bildungsnetzwerkes austauschen. Auf diese Weise können nicht nur Synergien hergestellt werden, sondern neue Nutzungen geschaffen und etabliert werden. Auch temporäre leerstehende Räumlichkeiten gilt es zu nutzen. Diese bieten Raum für neue, experimentelle Nutzungen und eine kulturelle Entfaltung und Produktion. Die Möglichkeit Leerstände, wenn auch nur temporär, mit Nutzungen zu belegen, kann positive Effekte auf das gesamte Zentrum und die dortigen Nutzungen haben. Es werden Räume zum Ausprobieren geschaffen, neue Konzepte und Ideen können hier getestet werden. Wenn Eigentümer_innen für dieses Experimentierfeld gewonnen werden können (ggf. auch mit einer finanziellen Unterstützung über Fördermittel) ist der Weg für eine gemeinsame Weiterentwicklung von Helle Mitte geebnet.

5.3 Sport und Bewegung

Wir wollen ein Zentrum, in dem ausreichend inklusive Sport- und Bewegungsangebote für alle Generationen sowohl im öffentlichen als auch geschlossenen Raum zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sollen bestehende Sportvereine vor Ort unterstützt werden.

Der Liberty-Park, der Regine-Hildebrandt-Park und der großflächige Wuhle-Wanderweg in unmittelbarer Nähe des Zentrums, bieten diverse Freiflächen und Zugang zu attraktiven und weitläufigen Flächen, die für den täglichen Bedarf an Sport und Bewegung genutzt werden können. Zusätzlich verfügt die „Helle Mitte“ auch über eine Vielzahl an Sport- und Bewegungsangeboten im geschlossenen Raum, wie beispielweise dem Indoor-Kletterpark (BergWerk) auf dem Alice-Salomon-Platz, die insgesamt 16 Schulsport halls und die öffentlich zugängliche Kiezsporthalle im Cecilienviertel.

Die vorhandenen öffentlichen Sport-, Spiel- und Erholungsangebote im öffentlichen Raum in und um das Zentrum sollen gestärkt und um weitere Angebote ergänzt werden. Dies kann unter anderem durch das Konzept der „kurzen Wege“ umgesetzt werden – die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad soll gefördert werden, um so die tägliche Mobilität in Sport und Bewegung umzuwandeln. Darüber hinaus ist die Stärkung der vorhandenen Sportvereine vor Ort, um ein breites und vielfältiges Sportangebot anbieten zu können, essenziell. Hier sollen sich Konzepte wie der „Kiezsport“ oder „Sport im Park“ etablieren, um die frühkindliche Bewegung zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Angebote auch anderen Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senior_innen, zugutekommen. Die Angebote sollten dementsprechend angepasst und der Bedarf an Senior_innenfreizeitstätten und Sportvereinen ausgebaut werden. Generell sollte der Ausbau von öffentlichen Indoor-Sportanlagen, d.h. Sporthallen, Sportzentren etc. gefördert werden, um dem steigenden Bedarf der Bevölkerung zu begegnen.

Zusätzlich sollte der Fokus verstärkt auf die Verbindung zwischen dem Zentrum und dem ländlichen Umfeld liegen. So kann ein Netz von Bewegungsmöglichkeiten geschaffen werden, um das vorhandene Angebot zu erweitern und den Bedarf an unterschiedlichen Sportmöglichkeiten im Umfeld zu decken.

Handlungsempfehlungen:

1. Erarbeitung eines Helle Mitte Sport- und Bewegung-Entwicklungskonzepts

- Analyse der Angebote in- und outdoor
- Bewertung der Angebote – Nutzung durch wen (Zielgruppenbetrachtung)
- Bedarfsermittlung (Abfrage in der Bevölkerung und den Sportvereinen für Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im öffentlichen und geschlossenen Raum)
- Erarbeitung einer Bewegungsstrategie für den öffentlichen Raum
- Empfehlungen für ergänzende Angebote im öffentlichen und geschlossenen Raum - bedarfsgerechte Etablierung neuer Sportmöglichkeiten

Mögliche Nutzungen:

- Sportzentren, Rehabilitationszentren, Physiotherapie, Kiezsport, Sport im Park, etc.

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- Sportvereine, Pflegewohnzentrum Kaulsdorf Nord, Vivantes-Klinik, Schulen im Quartier, Indoor-Kletterpark (BergWerk) etc.

In Kombination mit der Etablierung der Helle Mitte als Gesundheitsstandort steht der Ausbau der Angebote im Bereich Sport und Bewegung für alle Zielgruppen ebenso im Fokus. Mit der konzeptionellen Aufbereitung des Themas Sport und Bewegung, hinterlegt mit konkreten Maßnahmen besteht die Möglichkeit das Thema Gesundheit ganzheitlich zu betrachten, d.h. das Thema Prävention als wichtigen Faktor einzubeziehen. Durch mehr Bewegungsangebote im öffentlichen Raum wird zum einen die Gesundheit gefördert und zum anderen mehr Bewegung und somit Aktivität im Zentrum geschaffen. Auch hier geht es um die Vernetzung mit dem Vorhandenen, explizit hier mit den Sportvereinen und damit den Angeboten vor Ort.

5.4 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Wir wollen die Aufenthaltsqualität des Alice-Salomon-Platzes als zentralen Ort in der Hellen Mitte durch gestalterische Aufwertung u. a. in Form von Grünelementen und attraktiven Nutzungen steigern. Hierbei sollen auch temporäre belebende Nutzungen möglich sein sowie die funktionale Verbindung zur Alice-Salomon-Hochschule und ihren Studierenden genutzt werden.

Darüber hinaus soll der öffentliche Raum für alle Generationen gleichermaßen sicher und multifunktional nutzbar gestaltet sein.

Der Alice-Salomon-Platz verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und stellt durch die Alice-Salomon-Hochschule einen zentralen Begegnungsort für Studierende und andere Bevölkerungsgruppen im Zentrum „Helle Mitte“ dar. Hierbei sollte das Potenzial des Platzes wahrgenommen und der Standort zu einem attraktiven Zentrum für alle Bürger_innen gestaltet werden. Dabei sollten positive Assoziationen und Erlebnisse geschaffen und das Image der „Hellen Mitte“ über den Standort und den Bezirk hinaus aufgewertet werden.

Zentral für die Attraktivitätssteigerung des Alice-Salomon-Platzes ist die Aufenthaltsqualität. Aktuell ist der Platz durch den motorisierten Verkehr, eine großflächige Versiegelung und einen niedrigen Anteil an Grünelementen gekennzeichnet. Durch die städtebauliche Form des Platzes dient er den meisten Passant_innen zur Querung und nicht zum Aufenthalt. Dem sollte durch eine entsprechende Stadtmöblierung sowie Grünflächen und -elementen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Wasserspiele, Tief-/Hochbeete und Baumpflanzungen entgegengewirkt werden. Dadurch könnten gefasste bzw. geschlossener Räume entstehen, die immissionsgeschützt sind und somit mehr zum Verweilen einladen. Zudem sollte der Platz durch unterschiedliche (temporäre) Nutzungen und Formate bespielt und belebt werden. Ein gutes Beispiel stellt das „Classic Open Air Konzert“ dar, welches in der Hellen Mitte jedes Jahr auf dem Fritz-Lang-Platz stattfand und das Publikum aus Hellersdorf und benachbarten Bezirken angezogen hat. Weitere Nutzungen könnten ein zum Platz gerichtetes Café sein, das vorerst als temporäres Element funktioniert und zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein weiterer relevanter Aspekt, ist die entsprechende Gestaltung des Alice-Salomon-Platz, um größere Veranstaltungen, wie z.B. Märkte durchführen zu können. Daher sollten Flächen in ausreichender Größe für die etablierten Nutzungen und Events bei gleichzeitiger Gestaltung der übrigen Flächen bereitgehalten werden.

Gleichzeitig sind die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums im gesamten Zentrum für alle Generationen gleichermaßen von Relevanz. Hierbei sollten u. a. qualitätsvolle Frei- und Erholungsflächen mit multifunktionaler Nutzung für unterschiedlichste Nutzer_innen- und Zielgruppen gesichert werden, um Begegnungsorte für alle Generationen zu schaffen. Bei der Gestaltung der Frei- und Erholungsflächen ist es wichtig, dass diese altengerecht und vor allem barrierefrei ausgerichtet werden.

Handlungsempfehlungen:

1. Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Alice-Salomon-Platzes:

- Nutzung der bisherigen Abfrage der Bevölkerung zur Gestaltung des Alice-Salomon-Platzes und des in Erstellung befindlichen Konzepts als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb
- Umsetzung der räumlichen Lösung durch städtebauliche und landschaftsarchitektonische Entwürfe, die explizit mit der Problematik der Mehrfachnutzung umgehen (temporäre und flexible Stadtmöbel, etc.); Bezug zur Empfehlung „Bestandsaufnahme der verkehrlichen Situation um den Alice-Salomon-Platz“
- Begleitung des Wettbewerbs durch Bürger_innenveranstaltungen (Beteiligungskonzept)
- Übertragung von räumlichen Lösungen auf die umliegenden Nebenstraßen und Plätze; einheitliches Design im öffentlichen Raum möglich für Image-/Markenbildung

2. Standortmanagement für Steuerung der Formate und Veranstaltungen auf dem Alice-Salomon-Platz:

- Schaffung einer etablierten Anlaufstelle für Veranstaltungen und Events zur Belebung des Platzes; Synergien mit den bestehenden Nutzungen sollten genutzt werden

Mögliche Nutzungen:

- Stadtmöblierung, Grünflächen und -elementen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Wasserspiele, Tief- und Hochbeete und Baumpflanzungen, temporäre/ flexible Möblierung oder Bauten, etc.

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- Bewohnerschaft, Vor-Ort-Akteur_innen (Gewerbe, Soziales, Bildung, etc.), Bezirksverwaltung

5.5 Erreichbarkeit

Wir wollen, eine Verbesserung der Wegeverbindungen für eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit in der Hellen Mitte für mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum. Gleichzeitig sollen Lösungen für eine verbesserte Fahrradinfrastruktur und Verkehrssicherheit geschaffen werden, die die starke Verkehrsbelastung durch die Stendaler/Riesaer Straße mildern.

Die Verbindung zwischen dem angrenzenden ländlichen Raum und dem Zentrum sollte gestärkt werden und dessen Potenziale durch eine bessere Erreichbarkeit erschlossen werden.

Eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Zentrums spielt für die Standortqualitäten und die Lebensqualität im Quartier eine entscheidende Rolle. Aktuell sind die Straßen und Wegeverbindungen stark vom Motorisierten Individualverkehr (MIV) und Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) geprägt, was die Aufenthaltsqualität in den zum Teil sehr hoch frequentierten Straßen erheblich mindert. Außerdem stellen die Hauptverkehrsstraßen Stendaler Straße und Riesaer Straße sowie die Tramanlagen eine räumliche Barriere für die Fußgänger_innen dar, die das Zentrum von Norden nach Süden voneinander trennt. Diese Situation ist besonders deutlich auf dem Alice-Salomon-Platz zu beobachten. Hier würde eine autofreie Gestaltung den Aufenthalt und das Überqueren des Platzes erheblich verbessern und die Verkehrssicherheit für Fuß- und Fahrradfahrer_innen erhöhen. Jedoch stellt die Stendaler/Riesaer Straße eine Hauptverkehrsstraße dar, die für die motorisierte Erschließung des Bezirks elementar ist. Aus diesem Grund sollten andere

Maßnahmen für eine verbesserte Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität (s. Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum) durchgeführt werden.

Des Weiteren sind die Erreichbarkeit und Durchquerung für Fahrradfahrer_innen in vielen Straßen dem MIV untergeordnet, sodass kein qualitatives und sicheres zusammenhängendes Fahrradnetz vorhanden ist. Dieses sollte für eine bessere Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ausgebaut werden.

Die Nähe zum ländlichen Raum sollte stärker genutzt werden. Der ländliche Raum sollte in die Stadt bzw. das städtische in den ländlichen Raum gebracht werden, sodass mit den beiden Polen gespielt wird, d.h. die Urbanität des Zentrums soll mit der Natur des ländlichen Raums zu einem attraktiven Standort verbunden werden.

Handlungsempfehlungen:

1. Erstellung einer Bestandsaufnahme der verkehrlichen Situation und einer Strategie:

- Herausarbeiten von Stärken, Schwächen und Potenzialen für eine barrierefreie/-arme Erschließung und zur Stärkung der Verkehrssicherheit auf dem Alice-Salomon-Platz; Bezug zur Empfehlung „Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Alice-Salomon-Platzes“, um eine integrierte Lösung zu finden
- Erarbeitung einer Strategie zur Verbesserung der Fahrradinfrastruktur im Zentrum; gleichzeitig Schaffung einer Anknüpfung an das Umland (Fahrradtouren, Fahrradinfrastruktur, attraktiver „Zwischenstopp“)

5.6 Wohnen

Wir wollen ein Zentrum, in dem für alle (insbesondere Senior_innen, Studierende und Menschen mit besonderen Bedürfnissen) bezahlbarer und flexibler Wohnraum befördert wird. Dieses soll in enger Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Wohnungsbauunternehmen in der Bestandsbebauung geschehen, indem für diese Bedürfnisse sensibilisiert wird und gleichzeitig die Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und Studieren genutzt werden. Wir wollen eine gute soziale Durchmischung und berücksichtigen bei Neubauvorhaben die sozialen Folgeeinrichtungen.

Das Zentrum Helle Mitte wurde bereits in der Planung in den 1990er Jahren als Stadtteilzentrum aber ebenso als Wohnstandort konzipiert. Aus diesem Grund mischen sich viele verschiedene Nutzungen im Zentrum, die die Chance auf einen attraktiven Wohn- und Lebensstandort bieten. Da es nur noch wenige Neubaupotenzialflächen (s. B-Plan) im Gebiet gibt und der vorhandene Leerstand in der Bestandsbebauung das Potenzial für die Schaffung weiteren Wohnraums bietet, sollte dieses in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen vor Ort umgesetzt werden. Dabei sollte Wert auf bezahlbare und flexible Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen gelegt werden.

Um dieses zu erreichen bietet es sich an, die ortsansässigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für flexible Wohnformen zu sensibilisieren, indem sie in ihrem Bestand bspw.

Wohnungstausch ermöglichen. Darüber hinaus sollten die ortsgegebenen Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und Studieren genutzt werden, indem entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung stehen und bspw. die Höfe für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Auf diese Weise kann eine Zusammenarbeit mit den Akteur_innen vor Ort wie der Alice-Salomon-Hochschule oder auch Helle Oase (Urban Gardening) gefördert werden, um attraktive Orte zum Arbeiten, Wohnen und Studieren zu schaffen, die gleichzeitig das Zentrum beleben. Dadurch wird deutlich, dass die Studierenden eine Zielgruppe darstellen, die zukünftig besonders gefördert werden sollte. Gleichmaßen wichtig ist barrierefreier Wohnraum für Senior_innen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen u. a. durch die Nähe zu den Gesundheitseinrichtungen (Angebote für den Übergang in die Verselbstständigung; für psychisch erkrankte Menschen; langfristige Wohnungen für geflüchtete Menschen; barrierefreie Wohnungen; altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen, Vier-, Fünf-, Sechszimmerwohnungen) im Zentrum anzubieten, um eine stärkere soziale Durchmischung zu fördern.

Handlungsempfehlungen:

1. Sensibilisierung der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für aktuelle Bedarfe:

- Abfrage der bestehenden Bedarfe bei der Bestandsbewohnerschaft sowie bei großen Akteur_innen vor Ort wie der Alice-Salomon-Hochschule nach Wohnformen, Wohnungsgrößen etc.
- Einberufen eines „Runden Tisches Wohnungsunternehmen“
- Analyse der Möglichkeiten zur Deckung der bestehenden Bedarfe im Bestand (Leerstand) oder durch Neubau (Potenzialflächen wie im B-Plan), hier auch neue Kooperationsformen über die einzelnen Wohnungsunternehmen hinweg denken

Mögliche Nutzungen:

- barrierefreier und altersgerechter Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen, Vier-, Fünf-, Sechszimmerwohnungen, Wohnraum für Studierende und geflüchtete Menschen, etc.

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- Eigentümer_innen, Alice-Salomon-Hochschule, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, etc.

5.7 Einzelhandel

Wir wollen, dass die "Helle Mitte" ihre Funktion als Stadtteilzentrum erfüllt und in Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Akteur_innen die vorhandenen Angebote im Einzelhandel, im Gewerbe und der Gastronomie stärkt. Die Aktivierung der Akteur_innen ist dabei eine wichtige Grundvoraussetzung. Außerdem wollen wir neue Ansiedlungen mit Alleinstellungsmerkmal

unterstützen, die das Sortiment bedarfsgerecht und nachfrageorientiert ergänzen und eine Ausdifferenzierung in der Angebotsvielfalt beachten.

Obwohl im vorliegenden Nutzungsleitbild der Fokus auf möglichen neuen Ausrichtungen des Zentrums liegt, müssen der Einzelhandel und die Gastronomie ebenfalls betrachtet werden, da sie für die Funktion als Stadtteilzentrum elementar sind. Allerdings wird das zukünftige Ziel weniger sein, die Leerstände erneut ausschließlich mit Einzelhandel und Gastronomie zu füllen, sondern eher im Einklang mit den Zielen der bereits beschriebenen Nutzungsleitbilder die bestehenden Angebote im Einzelhandel, Gewerbe und der Gastronomie zu halten, zu vernetzen und zu qualifizieren. Es braucht eine Plattform für einen Austausch, der die Zusammenarbeit untereinander fördert. Die ortsansässigen Akteur_innen, Eigentümer_innen und Gewerbetreibenden sollten sich über ihre Interessen austauschen und eine gemeinsame Perspektive erarbeiten. Ziel sollte es u. a. sein, die wirtschaftliche Situation der ansässigen Einzelhändler_innen und Gewerbetreibenden zu verbessern.

Insofern neue Angebote im Zentrum geschaffen werden, sollten diese die Angebotsvielfalt im Einzelhandel und der Gastronomie erhöhen und entweder bereits in der Vergangenheit bewährte Ansiedlungen sein oder zu einem Alleinstellungsmerkmal des Zentrums Helle Mitte beitragen. Diesbezüglich bietet sich Belegung des Marktplatzcenters, da es ein Alleinstellungsmerkmal für die Helle Mitte wäre, und die Aufwertung der Hellen Passage durch einen Supermarkt im Erdgeschoss an.

Handlungsempfehlungen:

1. Vertiefende Untersuchung des Bestandes und des Bedarfs im Einzelhandel (Einzelhandelskonzept Helle-Mitte):

- Analyse der Branchen und Angebote im Bereich Handel
- Herausarbeiten der Alleinstellungsmerkmale im Bereich „Handel“ der Hellen Mitte und der „funktionierenden“ Bestandsnutzungen
- Entwicklung von Strategien im Bereich Handel

2. Umsetzung der herausgearbeiteten Strategien:

- Einberufen eines „Runden Tisches“ mit den Akteur_innen aus dem Bereich Einzelhandel
- Einbindung der Eigentümer_innen der Gewerbeeinheiten
- Einrichten eines Standortmanagements zur Steuerung der Entwicklung der Helle Mitte im Bereich Einzelhandel (hier sollte insgesamt der Sektor Dienstleistung und Gesundheit mitberücksichtigt werden)

Mögliche Kooperationspartner_innen:

- ortsansässige Akteur_innen (Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, etc.), Eigentümer_innen, Center-Management, etc.

6 FAZIT

Das Zentrum „Helle Mitte“ zeigt bereits jetzt eine Ausrichtung in Richtung des Gesundheits- und Bildungssektors. Diese Chance kann genutzt werden, um dem Standort ein positives Image zu geben und die Außenwahrnehmung auch über den Einzelhandel hinaus zu stärken. Gleichzeitig sollte das Ziel eines gemischten Quartiers angestrebt werden, um sich stabil entwickeln zu können. Dafür stellt das vorliegende Nutzungsbild mit seinen Leitbildern und Handlungsempfehlungen einen ersten Ansatz dar. Jedoch können tiefergehende Aussagen zur möglichen Profilierung nicht ohne eine fundiertere Datengrundlage getroffen werden. Im nächsten Schritt wäre für alle Bereiche eine ausführliche Analyse der Bestandsnutzungen und Leerstände, aber auch der Angebote in allen Handlungsfeldern erforderlich. Für einige Handlungsempfehlungen ist es unabdingbar eine themenspezifische Bestandsaufnahme sowie eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken- und Zielgruppenanalyse durchzuführen, um konkrete ortsspezifische Strategien erarbeiten zu können.

Darüber hinaus ist die Kommunikation mit den Immobilieneigentümer_innen von größter Bedeutung und sollte als wichtige Maßnahme eine hohe Priorität in der weiteren Entwicklung einnehmen. Ohne eine Zusammenarbeit an dieser Stelle können nur wenig Nutzungsveränderungen durchgeführt werden. Grundsätzlich sollte ein Dialog zwischen allen Beteiligten, darunter auch die Bewohner_innen und Nutzer_innen, angestrebt werden, wie er bereits in der Vergangenheit versucht wurde. Die zu den einzelnen Themenbereichen vorgeschlagenen „Runden Tische“ oder „Netzwerke“ könnten auch mit einer gemeinsamen Runde beginnen und erst im nächsten Schritt in Teilbereiche aufgeteilt werden. Wichtig ist, immer wieder die Einzelansätze in den Handlungsfeldern zusammen zu führen, um wichtige Herausforderungen wie bspw. die Gestaltung des Alice-Salomon-Platzes und die fußläufige Erreichbarkeit im Zentrum integriert zu denken und zu planen. Um diese Kommunikation und Abstimmungen zwischen den verschiedenen Akteur_innen zu koordinieren, wäre ein_e etablierte_r Ansprechpartner_in sinnvoll, der den Prozess begleitet und als Betreuung und Vermittlung bzw. Standortmanagement fungiert.

Der Alice-Salomon-Platz stellt im Zentrum „Helle Mitte“ stadträumlich gleichzeitig eine große Herausforderung, aber gleichzeitig auch Potenzial dar. Hier kann durch gestalterische und städtebauliche Maßnahmen eine große Aufwertung stattfinden, um den Standort attraktiver für neue Nutzungen zu gestalten und die Standortbedingungen zu verbessern. Es treffen viele Themen wie Verkehrssicherheit, städtebauliche Missstände und Aufenthaltsqualität aufeinander, die einander beeinflussen und daher integriert betrachtet werden müssen.

Eine ähnlich große Herausforderung, aber gleichzeitig auch Chance, stellen die Leerstände in den Bestandsgebäuden dar. Zwischennutzungen stellen an dieser Stelle häufig attraktivitätssteigernde Maßnahmen dar, die sich auf vielfältige Weise auswirken können. Darunter fallen u. a. folgende Vorteile:

- Ertragsverbesserung gegenüber Leerstand,
- Bestandssicherung durch Pflegefunktion,
- Vorbeugen gegen Vandalismus und Littering,
- Überbrückung von Entwicklungsphasen,
- Adressbildung und Imageaufbesserung,

- Verbesserung der Marktfähigkeit,
- Inspiration und Experimentierfeld für zukünftige Nutzungen.

Das wichtigste bei Zwischennutzungen ist einen klaren zeitlichen Rahmen mit Hilfe von Verträgen festzulegen. Dafür gibt es zahlreiche Beispiele in Berlin, die sich als erfolgreiches Vorbild verwenden lassen. Auf diese Weise können temporäre Aktionen die oben aufgeführten Vorteile mit sich ziehen und eine langfristige Vermietung bzw. Nutzung ermöglicht werden.

Denn nachhaltige und langfristige Nutzungen und verankerte Betriebe sind das Ziel für das Zentrum „Helle Mitte“. Dafür bietet es vielfältige Potenziale, die es trotz der problematischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu verwerten gilt. Dieses Nutzungsleitbild soll dafür erste Ansätze und Möglichkeiten aufzeigen, die in den nächsten Schritten operationalisiert d.h. in konkrete Projekte/ Maßnahmen überführt werden müssen. Auf diese Weise kann das Zentrum seiner bezirklichen Bedeutung für die Versorgung und als Mittelpunkt für die Bewohner_innen gerecht werden.

QUELLENVERZEICHNIS

Bezirkliche Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit in Berlin (2020): *bbwa-berlin*, Abgerufen am 04.09.2020 von <https://www.bbwa-berlin.de/projekte/details/4197.html>

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (1995): *Bebauungsplan XXIII-7*. Abgerufen am 10.09.2020 von <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.761102.php>

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2008): *Bewerbungsverfahren für die Berliner Bezirke zur Teilnahme am Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“*. Berlin.

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG (2020): *Website des Kaufparks Eiche*. Abgerufen am 20.09.2020 von <https://www.kaufpark-eiche.eu/>

Linna Schererz (2015): *Zentrum am Rand der Stadt*. In: *Online-Zeitung Lichtenberg-Marzahn*. Abgerufen am 26.09.2020 von <https://www.lichtenbergmarzahnplus.de/das-sorgenkind/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2016): *Daten zum Einzelhandel in der Hellen Mitte (unveröffentlicht)*

Stern GmbH (2019): *Strategiepapier - Neuausrichtung der Stadtumbauförderung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ggü. dem INSEK 2011/12*. Berlin. (unveröffentlicht)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: **Nutzungsstruktur des Zentrums „Helle Mitte“** 6

Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2008): *Bewerbungsverfahren für die Berliner Bezirke zur Teilnahme am Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“*. S. 6. Berlin.

Abbildung 2: **Eigentümer_innenstrukturen des Zentrums „Helle Mitte“** 7

Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2008): *Bewerbungsverfahren für die Berliner Bezirke zur Teilnahme am Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“*. S. 7. Berlin.

Abbildung 3: **Flächennutzungsplan des Zentrums Helle Mitte** 11

Quelle: Geoportal Berlin (2020): *Flächennutzungsplan Berlin*. Abgerufen am 10.09.2020 von https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=fnp_ak@senstadt

Abbildung 4: **Nummerierung der Blöcke des Bebauungsplans XXIII - 7** 13

Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (1995): *Bebauungsplan XXIII-7*. Abgerufen am 10.09.2020 von <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.761102.php>

Abbildung 5: **Planzeichnung des Bebauungsplans XXIII – 7** 14

Quelle: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (1995): *Bebauungsplan XXIII-7*. Abgerufen am 10.09.2020 von <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.761102.php>