

STADT FRANKFURT (ODER)  
GARTENSIEDLUNG PAULINENHOF  
STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

**Gutachten**  
im Auftrag der  
Stadt Frankfurt (Oder)  
- Stadtplanungsamt -

**Projektkoordination**  
Frau Stellmacher, Frau Rubisch  
(Stadtplanungsamt)

**Bearbeitet von**

Dirk Bloch

**Mitarbeit:**  
Carsten Seifert



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG  
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher  
Oranienplatz 5 10 999 Berlin  
Telefon 030/614 10 71 Fax 030/614 10 72

## INHALT

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	3
2	ANALYSE	4
2.1	Gebäude und Freiflächennutzung	4
2.1.1	Gebäudetypen	4
2.1.2	Gebäudenutzung	6
2.1.3	Gebäudezustand	6
2.1.4	Freiflächen	7
2.1.6	Baumbestand	8
2.2	Fließender und ruhender Verkehr	9
2.3	Eigentumsverhältnisse	11
2.4	Stadttechnik/Müllentsorgung	11
2.5	Stadtbild, städtebauliche Potentiale, Mängel und Mißstände	13
3	KONZEPT	15
3.1	Städtebaulich - räumliches Konzept	15
3.1.1	Wiederherstellung der kriegszerstörten Bebauung	15
3.1.2	Neubebauung des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße/ Georg-Friedrich-Händel-Straße (Johann-Sebastian-Bach-Platz)	16
3.1.3	Neubebauung am Harfenweg	17
3.1.4	Langfristig mögliche Bebauung der Fläche um den ehemaligen Paulinenhof	18
3.2	Neuordnung der Grün- und Freiflächen	20
3.2.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen	20
3.2.2	Straßenbäume	20
3.2.3	Private Freiflächen	21
3.3	Neuordnung des Verkehrs	22
3.3.1	Netzhierarchie/Erschließung	22
3.3.2	Unterbringung des Ruhenden Verkehrs	22
3.3.3	Gründung von Eigentümergemeinschaften der Anlieger der Wirtschaftswege zur rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke	27
3.4	Stadttechnik/Müllentsorgung	29
4	Planungsrechtliche Instrumente und Vorschläge zur Verfahrensweise im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung	32

## ANHANG

Verzeichnis der Pläne und Abbildungen		Seite
Abb. 1	Haustypen der Einfamilienhäuser (nach Kießling, 1922/25) im Maßstab 1 : 200	5
Abb. 2	Bebauungsvarianten für die Potentialflächen Paulinenhof und Harfenweg im Maßstab 1 : 2000	19
Abb. 3	Prinzip der Umwandlung der Wirtschaftswege zur Anlage von Stellplätzen in den rückwärtigen Gärten im Maßstab 1 : 500	25
		nach Seite
Plan 1	Bebauung und Freiflächennutzung im Bestand	8
Plan 2	Fließender und ruhender Verkehr im Bestand	10
Plan 3	Eigentumsverhältnisse im Bestand	12
Plan 4	Stadtbild, städtebauliche Mängel und Mißstände	14
Plan 5	Städtebauliches Neuordnungskonzept	26
Plan 6	Eigentümergeinschaften von Wirtschaftswegen	28

## 1 VORBEMERKUNG

Die vorliegende Broschüre stellt den "Baustein 2" des vom Büro PFE erarbeiteten Gutachtens für die Gartensiedlung Paulinenhof dar. Der in einer separaten Broschüre dokumentierte "Baustein 1" umfaßt den Entwurf einer Gestaltungssatzung nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Durch eine Stadtbildanalyse wurden diejenigen quartierstypischen Merkmale ermittelt, aus denen die Gestaltungsanforderungen einer örtlichen Bauvorschrift abzuleiten sind. In diesem Zusammenhang wird auch die Baugeschichte dargestellt.

Die Gestaltungssatzung ergänzt die Denkmalbereichssatzung, die 1993 von der Stadt Frankfurt (Oder) gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg erlassen wurde. Durch beide Satzungen besteht eine solide Rechtsgrundlage für die Gestaltung der Gebäude und Gärten im Zuge der Instandsetzung und Sanierung des Bestands sowie neu einzufügender Gebäude. Die Vorschriften dieser Satzungen sind jedoch nicht hinreichend konkret für die städtebauliche Einordnung ergänzender Neubauten, die Neuordnung des Verkehrs und die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen. Deshalb wurde als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung sowie der kommunalen Bau- und Planungsmaßnahmen die vorliegende Rahmenplanung erarbeitet.

Neben Vorschlägen für eine dem historischen Siedlungsbild gemäße Wiederbebauung der im Krieg zerstörten Baugrundstücke und die Gestaltung der in den letzten Jahrzehnten vernachlässigten öffentlichen Freiflächen enthält die Rahmenplanung Aussagen zu möglichen Baupotentialflächen innerhalb des Denkmalbereiches und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft. Als besonders regelungsbedürftig haben sich die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie das Problem der rückwärtigen Erschließung der vorwiegenden Reihen- und Kettenhausbebauung herausgestellt. Weitere wichtige Themen sind die Müllentsorgung und die Anpassung der Häuser aus den zwanziger Jahren an moderne Wohnansprüche.

Die im Jahr 1996 begonnene Privatisierung der seit dem Bau der Siedlung bis heute im Eigentum der Eisenbahn befindlichen Grundstücke kann zu baulichen Änderungswünschen führen, die die Stadt veranlaßte, ein rahmensetzendes Neuordnungskonzept zu entwickeln.

Die Rahmenplanung hält sich nicht an die engen räumlichen Grenzen des Denkmalbereiches, sondern trifft auch Aussagen zu benachbarten Grundstücken, deren Bebauung und Freiraumgestaltung starken Einfluß auf das Stadtbild der Paulinenhofsiedlung haben werden.

Die Erarbeitung der Planung erfolgte mit intensiver Abstimmung zwischen Planer und städtischen Ämtern.

## 2 ANALYSE

### 2.1 Gebäude und Freiflächennutzung (Plan 1)

#### 2.1.1 Gebäudetypen

Das älteste Gebäude des Gebietes ist das Verwalterhaus des ehemaligen städtischen Gutes Paulinenhof mit heute drei Wohnungen. Der vermutlich im 19. Jahrhundert errichtete Bau wurde 1924 durchgreifend umgebaut.

Für die auf dem Gelände des Stadtgutes entstehende Gartensiedlung Paulinenhof entwarf der Architekt Martin Kießling unterschiedliche Gebäudetypen, die trotz ihrer Vielfalt und der variierenden Anforderungen an die einzelnen Standorte eine klare Einheitlichkeit in der Grundrißgestaltung erkennen lassen. Zur Ausführung kamen die Gebäude der Typen 2, 3, 4, 4' 5 und 6 außerdem die Mehrfamilienhäuser am Kießlingplatz sowie entlang der heutigen Hermann-Boian- und Georg-Friedrich-Händel-Straße.

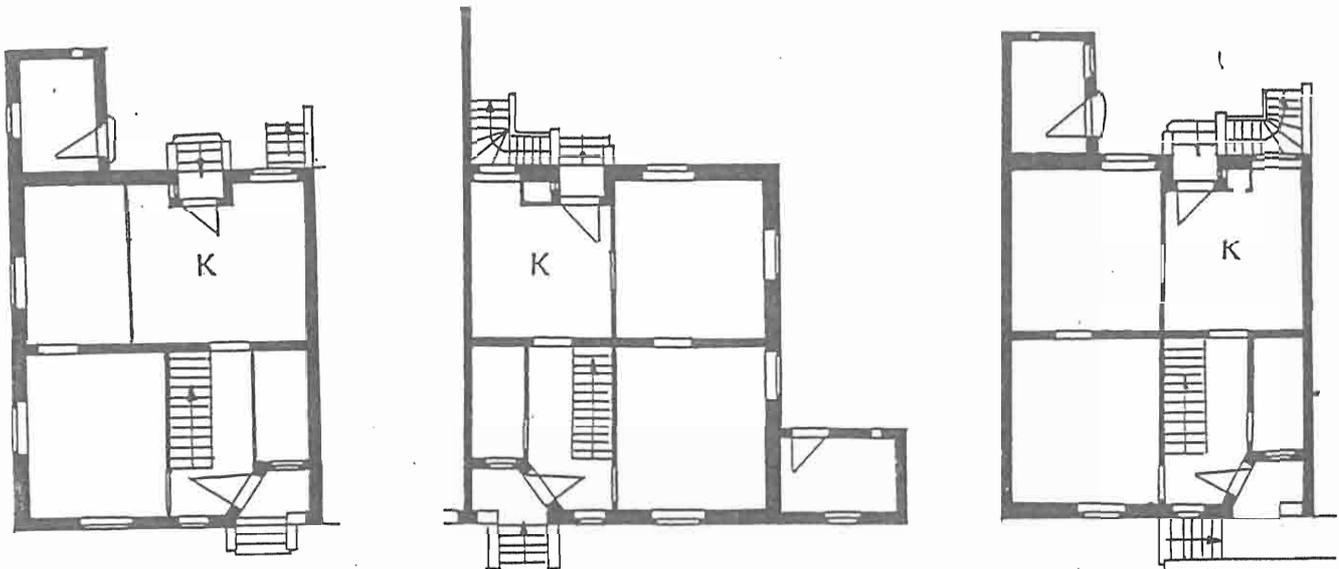
Wie aus Plan 1 ersichtlich, entsprechen die unterschiedlichen Haustypen den Bedingungen an ihren jeweiligen Standorten als gerade oder geschwungene Reihenhausergruppe, freistehende Doppelhäuser oder Kettenhäuser. Kettenhäuser sind Hauszeilen bestehend aus Doppelhäusern, die durch ihre Stallbauten zu einer Hauskette verbunden sind (Joseph-Haydn- und Hermann-Boian-Straße).

Die von Kießling entworfenen Mehrfamilienhäuser sind entsprechend ihren Standorten in Grundriß und Ansicht stark unterschiedlich, es lassen sich aber drei Hauptgruppen identifizieren (Kießlingplatz, westliche Hermann-Boian-Straße und nördliche Georg-Friedrich-Händel-Straße). Besondere Hausformen ergeben sich durch herausragende Positionen im städtischen Gefüge, so das "Turmhaus" (ein Vierfamilienhaus, das als Vermittler zur bereits vorhandenen Bebauung an der August-Bebel-Straße errichtet wurde), die "Torhausgruppe" am Rundplatz als Höhepunkt der zentralen Achse, die beiden "Torwächterhäuser" am Eingang zur Joseph-Haydn-Straße und die kriegszerstörte "Herrenhausgruppe" als markantes Gebäude am Knick der Joseph-Haydn-Straße.

In den Jahren 1925-29 errichtete die "Wohnbau G.m.b.H. Berlin" an der heutigen Georg-Friedrich-Händel-Straße eine Gebäudegruppe mit damals 17 Wohnungen. Ein weiteres Gebäude mit 12 Wohnungen im einfachen Stil der dreißiger Jahre wurde am heutigen Johann-Sebastian-Bach-Platz errichtet, wodurch der ursprüngliche Planungsgedanke Kießlings für die bauliche Erweiterung der Siedlung so nicht mehr durchführbar wurde.

Durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg entstanden in der Siedlung drei Baulücken. Besonders schmerzlich ist der Verlust der "Herrenhausgruppe" am damit gleichzeitig verschwundenen kleinen Platz an der Joseph-Haydn-Straße. Gleichzeitig verschwanden aus dem Stadtbild ein Doppelhaus am westlichen und 12 Reihenhäuser am östlichen Ende der Joseph-Haydn-Straße.

Zwischen 1977 und 1982 entstanden an der Georg-Friedrich-Händel-Straße sechs Eigenheime als gestaffelte Gruppe von zweigeschossigen Doppelhäusern. Nicht nur in Material und Proportionen, insbesondere auch in der Gebäudestellung nimmt diese Gruppe keinen Bezug zur umgebenden Bebauung auf.



Haustyp 2

eingeschossig, als Abschluß  
zweigeschossiger  
Reihenhaus zeilen  
A.-Fellert-Straße,  
P.-Tschaikowsky-Ring

Haustyp 3

eingeschossig, Reihenhaus, bzw.  
Doppelhaushälfte oder Abschluß  
von Reihenhauszeilen  
G.-F.-Händel-Str.,  
F.-Liszt-R., A.-Lortzing-Str.

Haustyp 4

eingeschossig,  
Doppelhaushälfte  
J.-Haydn-Str.  
(Nordseite), Harfenweg

eingeschossig,  
Kettenhausglied  
H.-Boian-Straße, Harfen-  
weg, J.-Haydn-Str.  
(Südseite/Abschluß-  
häuser)

Haustyp 5 und 6

zweigeschossig,  
Reihenhaus  
A.-Fellert-Str., P.-  
Tschaikowsky-Ring  
G.-F.-Händel-Str.

Haustyp 4'

eingeschossig,  
Kettenhausglied  
J.-Haydn-Str. (Südseite)

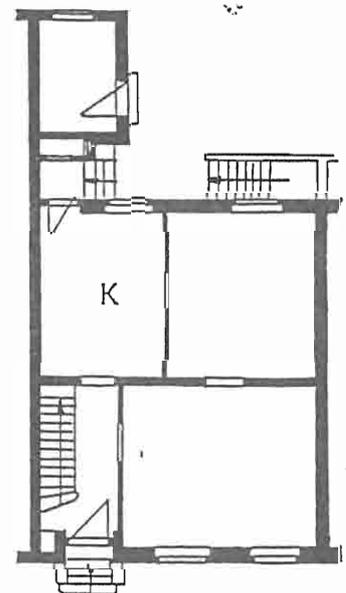
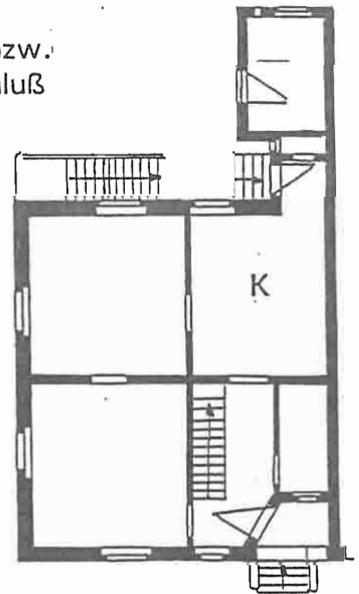
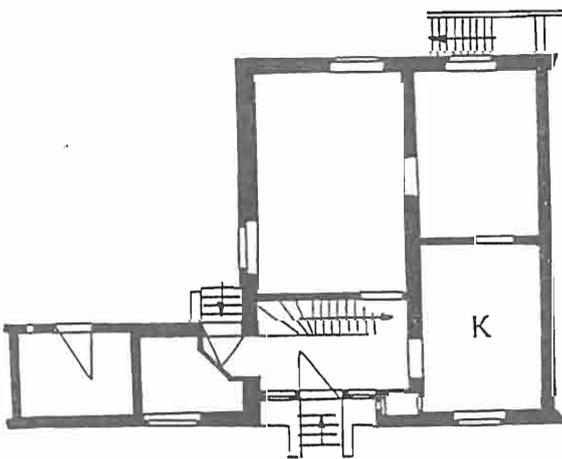
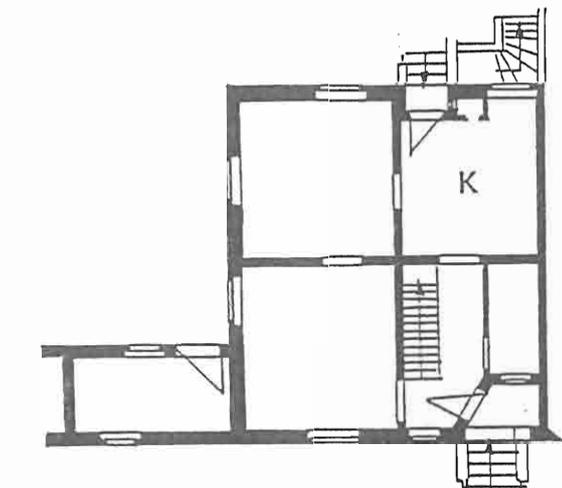


Abbildung 1

Haustypen der Einfamilienhäuser (nach Kießling, 1922/25) im Maßstab 1 : 200

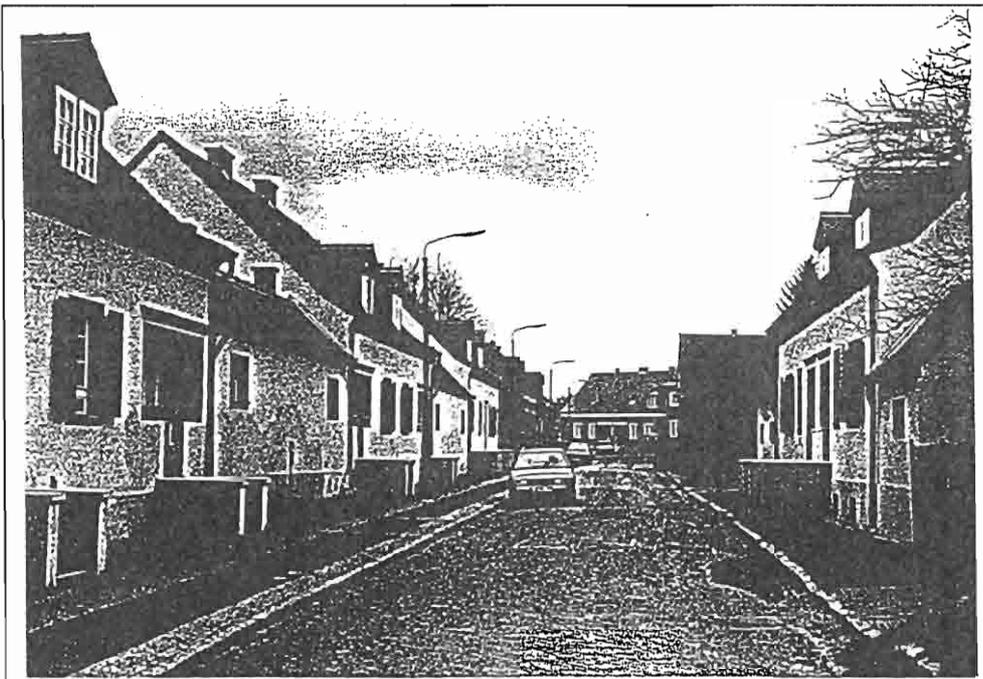
K = Küche

### 2.1.2 Gebäudenutzung

Die Gebäude des Gebietes weisen eine reine Wohnnutzung auf (344 Wohnungen). Wohngebietsversorgende Geschäfte gibt es in den Häusern an der August-Bebel-Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es ein kirchliches Gemeindehaus (Friedrich-Ebert-Straße), verschiedene Bildungseinrichtungen (Oberstufenzentrum, Universitätsgebäude, Schulen), eine Kindertagesstätte und das Theater der Stadt Frankfurt (Oder).

Zum Zeitpunkt der Analyse (Mai 1997) war die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Gebiet (bedingt durch den schlechten baulichen Zustand) recht hoch. Verschiedene Einfamilienhäuser (sowohl unsanierte, als auch solche, bei denen bereits Sanierungsarbeiten durchgeführt worden waren) standen leer und warteten auf neue Besitzer. Die Mehrfamilienhäuser an der Nordwestseite der Georg-Friedrich-Händel-Straße werden zur Zeit aufgrund ihres Bauzustandes gezielt leergezogen, die Bewohner in benachbarte Häuser umgesetzt. Auch das markante Turmhaus an der Albert-Fellert-Straße steht fast völlig leer.

Dieser Leerstand stört nicht nur den optischen Eindruck im Gebiet, er ist auch deutliches Zeichen dafür, daß die Gartensiedlung Paulinenhof an einem Wendepunkt in ihrer bisherigen Geschichte angekommen ist.



Josef-Haydn-Straße, Blick nach Westen  
Typische Wohnstraße der Gartensiedlung mit eingeschossigen Kettenhäusern

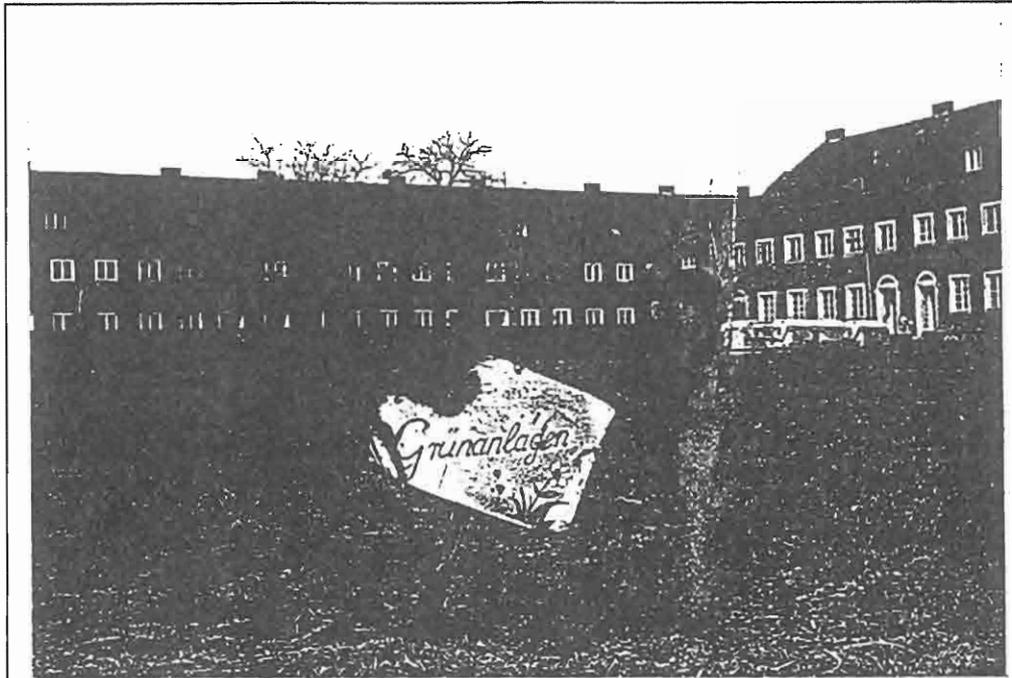
### 2.1.3 Gebäudezustand

Ursprünglich bereits mit preiswerten Baumaterialien und einfachen Baumethoden entstanden, ist es nachvollziehbar, daß nach nunmehr über 70 Jahren Verschleißerscheinungen an den Gebäuden des Gebietes erkennbar sind (z. B. Setzungsrisse).

Die denkmalgerechte Sanierung der Fassaden der Kießling-Bauten wurde im Jahre 1992 begonnen, kam aber mittlerweile zum Erliegen. Lediglich der östliche und südliche Teil der Siedlung zeichnet sich heute durch seine wieder original gestalteten Fassaden aus. Drei der Mehrfamilienhäuser an der Georg-Friedrich-Händel-Straße wurden saniert, ein Fortgang der Arbeiten an den verbleibenden Mehrfamilienhäusern ist zur Zeit nicht abzusehen.

Während die Fassaden im neuen, alten Glanz erstrahlen, wurden die Gebäude im Inneren im allgemeinen nicht saniert. Infolge des Verkaufs einzelner Einfamilienhäuser wird dies mittlerweile nachgeholt. Sichtbares Zeichen dieser nunmehr privaten Einzelsanierung sind die neu gedeckten Dächer der Häuser Albert-Fellert-Straße 3 und 15.

Es ist davon auszugehen, daß sich der Bauzustand und Ausstattungsstandard im Großteil der anderen Gebäude noch annähernd im Originalzustand befindet und dementsprechend größere finanzielle Aufwendungen zur Instandsetzung und Modernisierung notwendig sind.



Öffentliche Freifläche des Rundplatzes am Peter-Tschaikowski-Ring  
Der Kießlingsche Gestaltungsgedanke ist nicht mehr erkennbar

#### 2.1.4 Freiflächen

Öffentlich nutzbare Freiflächen befinden sich im Gebiet entlang der zentralen Achse Hermann-Boian-Straße. Der Kießlingsche Grundgedanke der Abfolge unterschiedlich gestalteter Plätze ist noch ablesbar, auch wenn Gestaltung und Pflege der Grünflächen auf dem Kießlingplatz und dem Rundplatz am Peter-Tschaikowski-Ring stark zu wünschen übrig läßt. Der Spielplatz am Peter-Tschaikowski-Ring wurde allerdings inzwischen mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

Das heute Johann-Sebastian-Bach-Platz genannte, niemals bebaute Grundstück am westlichen Ende der Hermann-Boian-Straße bildet als ungepflegte Wiese mit Trampelpfad und Bolzplatz keinen befriedigenden Abschluß der zentralen Achse.

Eine weitere (potentielle) öffentliche Grünfläche ist das verwilderte Dreieck zwischen Nuhnenfließ, Joseph-Haydn-Straße und Lichtenberger Straße. Dort hatte bereits Kießling eine von Bäumen eingefasste Grünanlage vorgesehen.

Die kleine öffentliche Freifläche am Versatz der Joseph-Haydn-Straße vor der kriegszerstörten "Herrenhausgruppe" wurde von dem inzwischen verwilderten Bauhof der Deutschen Reichsbahn in Anspruch genommen und somit zerstört.

Die jeder Wohnung zugeordneten Gärten mit einer durchschnittlichen Größe von 200 bis 400 m<sup>2</sup> prägen das Siedlungsbild stark mit. Die Gärten der leerstehenden Häuser sind verwildert, aber auch rund um das Verwalterhaus des ehemaligen Paulinenhofs, wo eine größere Zahl von Pachtgärten angelegt wurde, deren Zuordnung zu bestimmten Wohnungen nicht möglich ist, befinden sich größere brachgefallene und verwilderte Flächen.

### 2.1.6 Baumbestand

Angesichts der gärtnerischen Nutzung überwiegen auf den privaten Freiflächen die kleinkronigen Obstbäume. Lediglich die zentrale Achse und die Albert-Fellert-Straße am Rundplatz zeichnen sich durch Starkbäume aus.

Die unterschiedliche Wertigkeit der Stadträume wurde durch unterschiedliche Baumarten und

-anzahl betont. Die schmalen Abschnitte der Hermann-Boian-Straße sind durch eine Doppelreihe Linden geprägt, die durch ihre Größe für diese Straßenbereiche eine eindrucksvolle Raumwirkung erzielen. Der obere, breitere Teil der Hermann-Boian-Straße wird durch zwei Doppelreihen großkroniger Kastanien und der Rundplatz durch eine Zeile von Robini- en betont.

Von den markanten Einzelbäumen, die Kießling an einigen Stellen vorsah, existiert lediglich noch ein Walnußbaum an der Kreuzung des Franz-Liszt-Ringes mit der Hermann-Boian-Straße.



Hermann-Boian-Straße, Blick nach Westen  
Linden mit teilweise in den Straßenraum reichenden Wurzeln erzielen eine eindrucksvolle Raumwirkung

## 2.2 Fließender und ruhender Verkehr ( Plan 2)

Die Gartensiedlung Paulinenhof liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen. Durchgangsverkehr in andere Wohngebiete oder Stadtteile ist praktisch nicht vorhanden. Die vorhandene Verkehrsführung auf den Straßen des Gebietes gilt als relativ unproblematisch. Durch die Ausschilderung der Georg-Friedrich-Händel-Straße und der Albert-Fellert-Straße als Einbahnstraßen wird der Verkehr auf der Hermann-Boian-Straße und der Joseph-Haydn-Straße gesammelt und zügig aus dem Gebiet herausgeführt. Die schmalen Ringstraßen sind ebenso als Einbahnstraßen ausgebildet. Die Zufahrt zum alleinstehenden Wohnhaus Paulinenhof 1-2 ist lediglich über die Tordurchfahrt in den Häusern der August-Bebel-Straße erlaubt. Da der Weg aber bis zur Hermann-Boian-Straße ausreichend breit ist, wird auch hier gefahren.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet durch zwei Straßenbahnlinien mit Haltestellen in einer maximalen Entfernung von 500 m angeschlossen. Über diese Straßenbahnlinien bestehen Verbindungen in Richtung Stadtzentrum, Bahnhof, Westkreuz und Neuberesinchen.

Das Parken ist auf allen Straßen außer den schmalen Ringstraßen mindestens einseitig erlaubt. Durch die vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte und die Vielzahl der Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken gibt es ständig ausreichend freie Parkplätze auf den Straßen.

Während der letzten Jahrzehnte wurden mit Duldung der Wohnungsverwaltung in den rückwärtigen Gärten der Einfamilienhäuser an vielen Stellen Garagen unterschiedlichster Bauart errichtet. Dazu war es oftmals notwendig, die vorhandenen Wirtschaftswege zu verbreitern, ohne daß auf Flurstücksgrenzen Rücksicht genommen wurde. An drei Stellen im Gebiet gibt es größere Garagenkomplexe. Eine Garagenreihe mit 12 unterschiedlichen, gemauerten Garagen entstand im rückwärtigen Bereich der Häuser Georg-Friedrich-Händel-Straße 29 a-f, eine geordnete Reihe von sechs gleichgroßen Garagen gibt es hinter den Häusern Hermann-Boian-Straße 4 und 5, während in den Gärten hinter der Joseph-Haydn-Straße 14-18 eine Anhäufung sehr unterschiedlicher Garagen, Carports und offener Stellplätze für insgesamt 13 Pkw offensichtlich den Stellplatzbedarf der umliegenden Häuser deckt.

Durch die Vielzahl der Stellplätze auf privaten Grundstücken ist die Stellplatzbilanz des Gebietes ausgeglichen.

Stellplatzbilanz
344 Wohnungen 139 Stellplätze auf privaten Grundstücken davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 112 Garagen unterschiedlichster Bauweise und Stabilität</li> <li>- 4 Carports</li> <li>- 23 ebenerdige ungedeckte Stellplätze</li> </ul> 269 Stellplätze existieren (mindestens) im öffentlichen Straßenraum
Dies entspricht einer Anzahl von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung.

Die Oberflächengestaltung der Straßen der Siedlung entspricht im allgemeinen noch dem Zustand aus der Bauzeit. Bis auf den südlichen Abschnitt der Georg-Friedrich-Händel-Straße (asphaltiert) haben alle Straßen Kopfsteinpflaster. Die Gehwege sind mit Kleinpflaster und Platten befestigt. Die Wirtschaftswege und die Straße Paulinenhof weisen wassergebundene Decken auf, die für die vorhandene Belastung grundsätzlich ausreichend, teilweise jedoch ausbesserungsbedürftig sind.



Rückwärtige Erschließung der Grundstücke zwischen Albert-Fellert-Straße und Albert-Lortzing-Straße. Der Wirtschaftsweg wurde verbreitert, ohne daß die Flurgrenzen berücksichtigt wurden.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse (Plan 3)

Da die Gartensiedlung Paulinenhof als Wohnsiedlung für die Beschäftigten der Eisenbahn gebaut wurde, war bis Mitte 1996 fast die gesamte Siedlungsfläche im Besitz des Bundesbahnvermögens (BEV). Seitdem werden die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Flurstücke nach und nach zum Kauf angeboten. Inzwischen wurden 31 Flurstücke an 30 Einzeleigentümer verkauft (ohne daß bisher ein Grundbucheintrag erfolgte). Erwerber waren vorwiegend nicht im Gebiet wohnende Familien, die sich nun die Häuser zum Eigengebrauch ausbauen. Derzeit laufen auch Verhandlungen mit bisherigen Mietern zum Kauf der von ihnen bewohnten Häuser. Es muß davon ausgegangen werden, daß sämtliche im Besitz des BEVs befindliche Flurstücke verkauft werden.

Die Mehrfamilienhäuser an der südlichen Georg-Friedrich-Händel-Straße und am Johann-Sebastian-Bach-Platz sind heute zum Teil Eigentum der "Gemeinnützigen Rathenower Baugenossenschaft", bei allen nicht von Kießling geplanten und in den zwanziger Jahren erbauten Häusern ist aber im Grundbuch die Stadt Frankfurt noch als Rechtsträger eingetragen.

Die Stadt ist als Rechtsträger außerdem bei allen Straßenflächen, bei zwei Wirtschaftswegen (nordwestlich der Georg-Friedrich-Händel-Straße und südöstlich der Joseph-Haydn-Straße), bei dem Garagenflurstück zwischen Georg-Friedrich-Händel-Straße und Albert-Lortzing-Straße und einigen Gartenparzellen (Georg-Friedrich-Händel-Straße und Harfenweg) eingetragen. Desgleichen befindet sich das ehemals von der Bahn genutzte und wegen des stadtbildstörenden Zustandes der darauf befindlichen Bauten bedeutende Flurstück 310 in Rechtsträgerschaft der Stadt, da dort früher eine öffentliche Freifläche vorhanden war.

Weitere Flurstücke im Gebiet sind im Besitz der evangelischen Kirche, der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH oder von Privatpersonen. Für das bisher unbebaute, im Blickpunkt der Hermann-Boian-Straße gelegene Flurstück 384 sind sowohl die Kirche als auch die Wohnungsbaugesellschaft Frankfurt (Oder) mbH (FRAWO) als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen. Hier wird der Verkauf an die FRAWO offensichtlich gerade vollzogen.

Einige Wohngrundstücke sind nicht über öffentliches Straßenland erschlossen (z. B. Flurstück 329), während das städtische Garagengrundstück an der Joseph-Haydn-Straße bisher nur über den dem BEV gehörenden Wirtschaftsweg (Flurstück 85) erreichbar ist.

Der öffentlich relativ stark frequentierte Durchgangsweg zwischen Nuhnenfließ/Sportplatz und Joseph-Haydn-Straße ist im Eigentum des BEV.

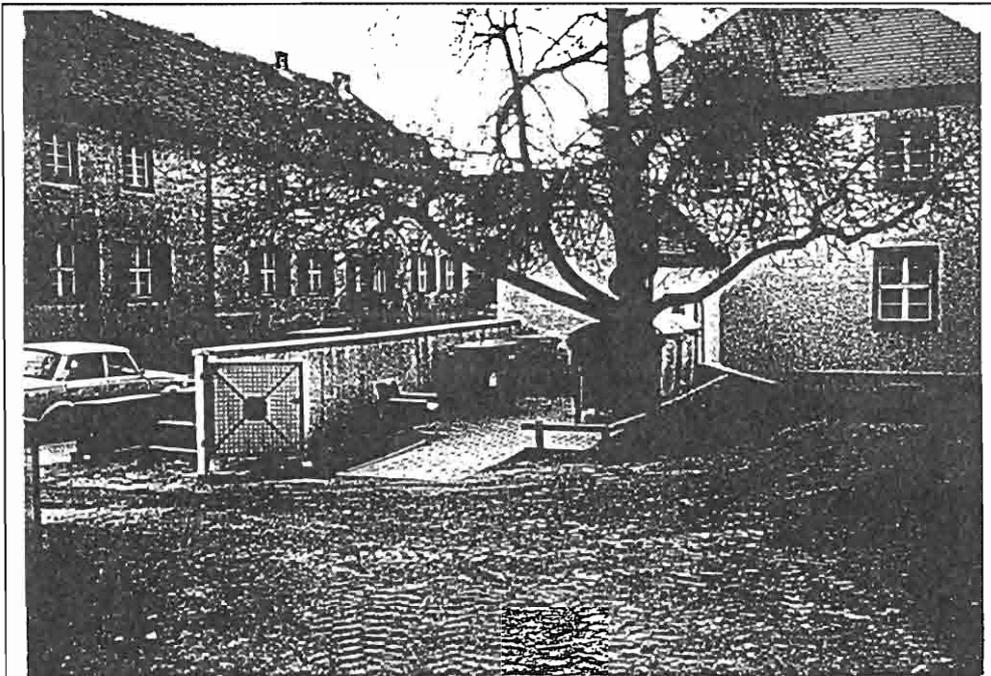
### 2.4 Stadttechnik/Müllentsorgung

Die Anlagen der Stadttechnik sowie der Ver- und Entsorgung befinden sich zum Großteil im Originalzustand der Bauzeit. So ist damit zu rechnen, daß in einigen Reihenhäusern gemeinsame Anschlüsse für Wasser und Abwasser für mehrere Häuser bestehen und die Entsorgungsleitungen innerhalb der Häuser verlaufen. Im Zuge des Verkaufs der Häuser an Einzeleigentümer wird es notwendig, diese Anschlüsse zu trennen. Gleichzeitig ist aufgrund des Alters von ca. 70 Jahren damit zu rechnen, daß die Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen mittelfristig saniert werden müssen. Das Tiefbauamt plant derzeit jedoch noch keine Erneuerung der stadttechnischen Anlagen.

Ein wichtiges Merkmal der Siedlung ist die Ableitung des Regenwassers von den straßen-  
seitigen Dachflächen über die Gehwege in die Rinnsteine.

Die Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft (ESG) hat in den letzten Jahren große Anstrengun-  
gen unternommen, das Problem der Müllentsorgung in den Griff zu bekommen und  
stadtbildverträglich zu lösen. Es wurden Müllsammelplätze mit großen Tonnen angelegt,  
wo die Bewohner der Ein- und Mehrfamilienhäuser mit verhältnismäßig kurzen Wegen  
ihren Hausmüll entsorgen können. Gleichzeitig entstanden Stellplätze für die Wertstoffer-  
fassung (Glas, Grüner Punkt, Bioabfall, Altkleider). Insgesamt gibt es im Gebiet 8 große,  
teilweise bereits befestigte und eingegrünte sowie eine Vielzahl kleinerer Mülltonnen-  
standplätze. Im Zuge der Privatisierung der Einfamilienhäuser ist mit einer Abschaffung  
der Gemeinschafts-Hausmülltonnen zu rechnen. Daher muß über die Mülltonnenstandplät-  
ze neu nachgedacht werden (vgl. Plan 2 und Abschnitt 3.4).

Die Straßenbeleuchtung des Gebietes weist zur Zeit noch eine Vielfalt unterschiedlicher  
Lampenarten auf. Die zu Zeiten der DDR errichteten Betonmasten wirken in dem histori-  
schen Siedlungsbild als Fremdkörper. Inzwischen hat die Stadtverwaltung allerdings be-  
gonnen, einen einheitlichen Metall-Leuchtentyp zu installieren, der sich gut in das Stadt-  
bild einfügt.



befestigter und  
eingefaßter Müll-  
tonnenstandplatz  
auf einem ESG-  
Mehrfamilienhaus-  
Grundstück an der  
Georg-Friedrich-  
Händel-Straße

## 2.5 Stadtbild, städtebauliche Potentiale, Mängel und Mißstände (vgl. Plan 4)

Das heutige Stadtbild ist das Ergebnis einer einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Planung, die sich in ihrer geschlossenen Struktur, gebildet aus den Häuserfluchten, bis heute weitgehend erhalten hat. Besonders die gebogenen Häuserzeilen der Albert-Fellert-Straße, der Ringstraßen, des Kießlingsplatzes, aber auch der August-Bebel-Straße am Harfenweg sind typisch für die zwanziger Jahre.

Durch die Kriegszerstörungen an der Joseph-Haydn-Straße, den Gebäudeabriß am nördlichen Harfenweg, aber auch durch die nicht umgesetzte Kießlingsche Planung für die Grundstücke im Knick der Georg-Friedrich-Händel-Straße gibt es Lücken in der geschlossenen Stadtstruktur.

Durch ihr Abrücken von der durch den Straßenverlauf vorgegebenen Bauflucht und die großen Versätze zwischen den Häusern wirkt das Ensemble der zu DDR-Zeiten errichteten Doppelhausgruppe an der Georg-Friedrich-Händel-Straße als stadtbildstörender Fremdkörper. Desgleichen stören die ungenutzten und ruinösen Schuppen, Lager- und Werkstattbauten an der Joseph-Haydn-Straße das einheitliche Stadtbild erheblich.

Ebenso unpassend, aufgrund ihrer Lage innerhalb der Gärten aber nicht so dominant, wirkt die ungeordnete Anhäufung von Garagen unterschiedlichster Bauart - hier insbesondere die Komplexe zwischen Harfenweg und Joseph-Haydn-Straße, die größtenteils leerstehende Garagenreihe an der Joseph-Haydn-Straße und die diversen Hütten hinter den Mehrfamilienhäusern Hermann-Boian-Straße 15-17.

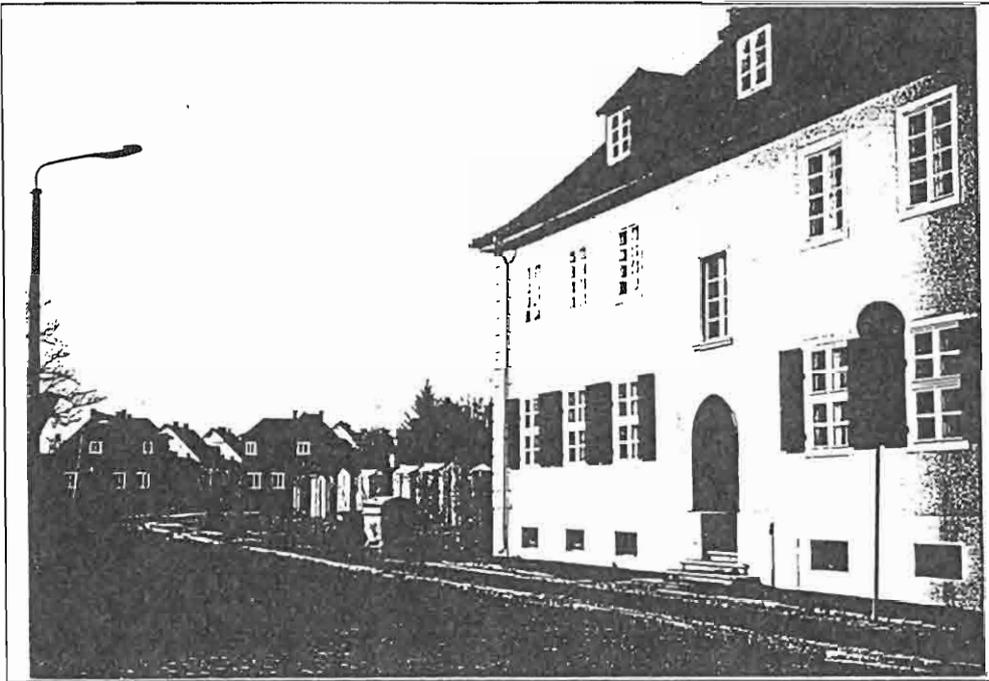
Die unter der Regie der ESG durchgeführte Fassadensanierung hat das Stadtbild denkmalgerecht aufgewertet. Um so mehr fallen die unsanierten Fassaden im mittleren und nordwestlichen Teil der Siedlung auf.

Ein besonderes Gestaltungselement der Siedlung ist die Vielzahl der sehr unterschiedlichen Tore und Durchgänge, die für eine interessante, zwischen Enge und Weite ständig wechselnde Raumfolge sorgen.

Als besondere Blickfänge und Umlenkpunkte im städtischen Raumgefüge gestaltete Kießling das "Torbogenhaus" in der Mitte der Hermann-Boian-Straße und das "Turmhaus" Albert-Fellert-Straße 1.

Als westlicher Abschluß der Hauptachse Hermann-Boian-Straße fehlt ein dominanter Blickfang. Kießling sah auf dem heutigen Johann-Sebastian-Bach-Platz ursprünglich eine Verengung durch eine Häusergruppe mit Eckrisaliten und die Weiterführung der Sichtachse über den Teich mit einem Schulgebäude als Blickfang vor. Heute wirken die Bäume hinter der Wiese und der nach Norden verschobenen Straße als ungenügender Raumabschluß. Ein Tor oder ein dominantes Gebäude direkt an der Georg-Friedrich-Händel-Straße würde dieser Aufgabe eher gerecht werden.

Mangelhaft gestaltete öffentliche Grünflächen und verwilderte Privatgärten stören das Stadtbild in Teilen der Siedlung. Aufgrund des Fehlens einstmals vorhandener oder geplanter Bebauung (Joseph-Haydn-Straße, Harfenweg und Johann-Sebastian-Bach-Platz) sowie der Unternutzung und Verwilderung eines größeren Gartenareals am Verwalterhaus des ehemaligen Paulinenhofs ist über eine neue Nutzung und eventuelle Bebauung von sechs Flächen im Gebiet nachzudenken. Im Plan 4 sind diese Grundstücke als Bebauungspotentialflächen hervorgehoben.



Hütten und Garagen unterschiedlichster Bauart befinden sich an der Josef-Haydn-Straße, dort wo bis zum Krieg eine Reihenhausezeile die Verbindung zwischen Kießlingplatz und Torwächterhausgruppe herstellte.



Die lange Achse der Hermann-Boian-Straße endet im Westen ungefaßt auf einer Wiese. Ein dominanter Raumabschluß fehlt.

### 3 KONZEPT (Plan 5, Städtebauliches Neuordnungskonzept)

Die Gartensiedlung Paulinenhof zählt zu den herausragendsten Zeugnissen der Städtebau- und Wohnungsreformbewegung aus der Zeit der Weimarer Republik, die in der Region Berlin/Brandenburg vorhanden sind. Der Erhaltung des Denkmalcharakters kommt deshalb bei der städtebaulichen Neuordnung oberste Priorität zu.

Aus diesem Grunde konzentriert sich die Rahmenplanung neben der Wiederherstellung verlorengegangener baulicher und räumlicher Zusammenhänge auf die behutsame Anpassung der Verkehrsverhältnisse an die Anforderungen der modernen Zeit. Das Konzept enthält aber auch Vorschläge zum Umgang mit den innerhalb des Denkmalbereiches und in seiner unmittelbaren Umgebung vorhandenen Baupotentialflächen.

#### 3.1 Städtebaulich-räumliches Konzept

##### 3.1.1 Wiederherstellung der kriegszerstörten Bebauung

Während des zweiten Weltkrieges wurden auf drei Teilflächen an der Joseph-Haydn-Straße die dort befindlichen Wohnhäuser zerstört. Am östlichen Eingang der Straße befanden sich einst in Fortsetzung des Mehrfamilienhauses Nr. 1 zwölf eingeschossige Reihenhäuser. Hier stehen heute verschiedene, größtenteils ruinöse Garagen. Die gesamte Fläche stört mit ihrer Verwahrlosung und Verwilderung das Stadtbild am Eingang zur Siedlung erheblich. Da die benachbarten Gebäude bereits saniert wurden, besteht hier dringender Gestaltungsbedarf.

Von dem Doppelhaus Joseph-Haydn-Straße 27/28 existiert heute nur noch der vom Nachbarhaus genutzte Stallanbau. Da der Garten des Hauses Nr. 26 um einen Teil des Nachbargrundstückes erweitert wurde, bemerkt der flüchtige Betrachter nicht unbedingt beim ersten Blick das Fehlen des Doppelhauses. Auf dieser Fläche befindet sich heute außer einem umzäunten und eingegrüntem Mülltonnenplatz für die benachbarten Anwohner eine Gruppe von vier Garagen. Das umgebende Gelände ist verwahrlost. An diesem Standort ist langfristig die Wiedererrichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt sollte allerdings die Umgebung der Garagen in einen stadtbildverträglichen Zustand gebracht werden.

Am Versatz der Joseph-Haydn-Straße und der Einmündung des Franz-Liszt-Ringes gab es ursprünglich einen reizvollen kleinen Platzraum, dessen östliche Begrenzung, eine ein- und zweigeschossige Gebäudezeile, den Namen "Herrenhausgruppe" erhielt. Nach der Zerstörung der Bebauung wurde das Gelände und damit auch die öffentliche Grünanlage davor von einer Reichsbahn-Werkstatt in Anspruch genommen und mit eingeschossigen Bauten zugestellt. Seit der Aufgabe dieses Standortes verfallen die Gebäude und verwildert das ummauerte Gelände. Hier ist es dringend notwendig, die Störung des Stadtbildes an dieser einst so attraktiven Stelle im Raumgefüge zu beseitigen. Neben dem Wiederaufbau der platzwandbildenden Häuserzeile kommt der Anlage einer kleinen öffentlichen Grünfläche besondere Bedeutung zu.

Das städtebauliche Neuordnungskonzept sieht auf allen drei Flächen die Errichtung von Gebäuden vor, die entsprechend den Vorschriften der Gestaltungssatzung die Proportionen der historischen Bebauung wiederherstellen und zugleich den modernen Wohnansprüchen genügen. Auf der östlichen Teilfläche können so 12 Reihenhäuser und auf der west-

lichen ein Doppelwohnhaus errichtet werden. Anstelle der ehemaligen "Herrenhausgruppe" ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern, aber auch der Bau eines ein- und zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 4 bis 5 Wohnungen in der Kubatur der alten Gebäudegruppe vorstellbar.

Da bei all diesen Gebäuden ein ausgebautes Dach und ein voll nutzbarer Keller realisierbar sind, ist es möglich, trotz der Unterordnung unter die Belange des Denkmalschutzes und der Beachtung der Gestaltungssatzung moderne und großzügige Wohnungen mit Gärten zu errichten.



Am Versatz der Josef-Haydn-Straße sollten die leerstehenden Schuppen beseitigt, die öffentliche Grünfläche wieder angelegt und die "Herrenhausgruppe" wieder errichtet werden.

### 3.1.2 Neubebauung des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße/Georg-Friedrich-Händel-Straße (Johann-Sebastian-Bach-Platz)

Am oberen Ende der heutigen Hermann-Boian-Straße sah Kießling vor, die Straße durch zwei Eckrisalite zu verengen und in gerader Richtung zum Teich weiterzuführen. Diese Planung kam nie zur Ausführung, die Straße wurde weiter nördlich um das im Blickpunkt der Achse liegende Grundstück herumgeführt. So bildet das (der Kirche gehörige) Grundstück heute als ungestaltete Wiese einen grünen Übergang zum westlich anschließenden, von Bäumen umstandenen Teich, ohne aber der langen Hauptachse der Gartensiedlung einen krönenden Blickfang zu bieten. Ein Trampelpfad bildet die Abkürzung zwischen der Gartensiedlung und dem Oberstufenzentrum. Eine Bebauung dieses Grundstückes würde sowohl zusätzliche Wohnungen im gut erschlossenen Wohngebiet schaffen, als auch der Hermann-Boian-Straße einen würdigen Abschluß geben.

Derzeit existieren Pläne, dieses Grundstück zu bebauen. Die vorgesehene Reihenhaushausgruppe wird allerdings dem hohen Anspruch an dieser stadträumlich prominenten Stelle nicht gerecht. Es ist zu befürchten, daß mit einem einfachen "Zubauen" der Fläche gerade die Blickachse der Hermann-Boian-Straße einen relativ banalen räumlichen Abschluß erhält und somit der Kießlingsche Grundgedanke zerstört wird.

Für die Wahrung des Denkmalcharakters der Siedlung ist die Einordnung eines auf die Hermann-Boian-Straße ausgerichteten, symmetrischen Baukörpers, der mit einem kleinen Vorhof, einem Schwung oder einer deutlichen Mittelbetonung (Turm) einen Blickfang bildet, notwendig. Die im städtebaulichen Neuordnungskonzept (Plan 5) vorgeschlagene Bebauung unterscheidet sich deshalb in diesem Punkt von der derzeit vorgesehenen Planung. Durch die Aufgliederung der Baumasse in zwei Baukörper wird die Trennung der beiden benachbarten und an dieser Stelle verknüpften Baugebiete verdeutlicht. In einem solchen zwei- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex, in dem sowohl Reihenhäuser, als auch Geschößwohnungsbau (insbesondere im Achs-Bau) möglich sind, ist die Errichtung von ca. 15 Wohnungen möglich.

### 3.1.3 Neubebauung am Harfenweg

Eine weitere mögliche Baupotentialfläche befindet sich beiderseits des nördlichen Harfenweges. Auf dem dem BEV gehörenden Grundstück Harfenweg 5 wurde ein zweigeschossiges Gebäude aus dem vorigen Jahrhundert erst vor wenigen Jahren abgerissen. Die Fläche liegt derzeit brach und wird als "wilder" Parkplatz genutzt. Das gegenüberliegende, sich bis an die August-Bebel-Straße erstreckende Grundstück wird als Kleingartenanlage genutzt.

Auf der Abrißfläche könnte kurzfristig ein zweigeschossiges Doppel- oder Mehrfamilienhaus errichtet werden. Für das Grundstück August-Bebel-Straße 126-128 wird langfristig nach Aufgabe der Kleingärten ein zwei- bis dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Lادنutzung entlang der Straße und einem Seitenflügel oder Zweitgebäude am Harfenweg (unterschiedliche Baukörperformen möglich/vgl. Abb. 2) empfohlen. Die Schließung dieser Baulücke kann die Attraktivität der August-Bebel-Straße als Einkaufsstraße zur Wohngebietsversorgung erhöhen.

Die Gebäudegruppe sollte sich in ihrer Gestaltung und Baukörpergliederung eher an die Bebauung der August-Bebel-Straße anlehnen (Fortsetzung und Auffangen des Schwunges der Bebauung) und - beispielsweise mit einem Tordurchgang - deutlich von der Kießling-Siedlung absetzen.

Eine räumliche Distanz zwischen dem Neubau und der Gartensiedlung verdeutlicht die unterschiedlichen Entstehungsepochen und läßt gleichzeitig einen größeren Spielraum für die architektonische Gestaltung der neuen Häuser.

### 3.1.4 Langfristig mögliche Bebauung der Fläche um den ehemaligen Paulinenhof

Für den Bau der Gartensiedlung wurde das hier einst vorhandene Stadtgut Paulinenhof aufgegeben. Lediglich sein (zu dieser Zeit umgebautes) Verwalterhaus verblieb an dem gleichnamigen Erschließungsweg. Das Gelände um das Verwalterhaus wurde als Gärten für die Bewohner von nicht direkt benachbarten Mehrfamilienhäusern parzelliert. Heute wird ein großer Teil dieser Gärten nicht mehr genutzt und verwildert.

Die gesamte, relativ große Fläche ist umgeben von vergleichsweise niedriggeschossiger Wohnbebauung und stellt so ein gut erschlossenes und schön gelegenes innerstädtisches Baupotential dar, dessen Lage im unmittelbaren Umfeld der Paulinenhofsiedlung und somit im Denkmalbereich jedoch außerordentlich sensibel ist. Außerdem ist damit zu rechnen, daß die Nutzer der bisher nicht verwilderten Gärten möglicherweise ein nur geringes Interesse an der Aufgabe ihrer Parzellen haben.

Aus diesem Grunde sind die im Neuordnungskonzept vorgeschlagenen Bebauungsmöglichkeiten nur als sehr langfristige und nur unter bestimmten Bedingungen zu realisierende Gebäudekörper auf einer Reservefläche für besondere Bauvorhaben zu verstehen.

Eine mögliche Bebauung sollte sich hinsichtlich der Proportionen und der Gebäudeanordnung an den Kießlingschen Haustypen und dem zu integrierenden Verwalterhaus orientieren. Als passendes Beispiel seien hier die in der Joseph-Haydn-Straße stehenden Doppel- und Kettenhäuser genannt. Anzustreben ist die Herausbildung geschlossener Baufluchten, die teilweise auch durch Mauern gebildet werden können.

Die Umbauung eines platzartigen Hofes mit ein- bis maximal zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern schafft ein in sich geschlossenes neues Wohnquartier, das aber mit seiner Nachbarschaft korrespondiert und nicht in Konkurrenz zu ihr steht. Voraussetzung dafür ist, daß die neuen Häuser eine gewisse räumliche Distanz zur Kießling-Siedlung und zur Bebauung an der August-Bebel-Straße wahren. Die Blocktiefe sollte ähnlich wie zum Beispiel zwischen Peter-Tschaikowski-Ring und Franz-Liszt-Ring bemessen sein.

In Abbildung 2 werden städtebauliche Varianten aufgezeichnet, die ebenso wie die in Plan 5 dargestellte Gebäudegruppe eine maßvolle und stadtgestalterisch angepaßte Verdichtung dieses Areals ermöglichen.

Analog dem Grundgedanken der Gartensiedlung kann hier ein "Wohnen im eigenen Garten" mit ähnlich großen Parzellen wie bereits vorhanden organisiert werden. Die Erkenntnisse der neunziger Jahre finden durch die Verwendung ökologischer Baumaterialien (Holz, Lehm, Gras...) und die Anwendung der neuesten Technologien (Nutzung der Solarenergie, Bio-Abwasserbeseitigung, Nutzung der Windkraft) ihren Niederschlag. Im Rahmen einer möglichen Landes- oder Europagartenbauausstellung könnte hier in historischem Umfeld eine ökologische Modellsiedlung entstehen, die das Thema "Gartensiedlung" zeitgemäß interpretiert. Auch der in anderen Städten bereits diskutierte Gedanke des "autofreien Wohnens" könnte hier erprobt werden.

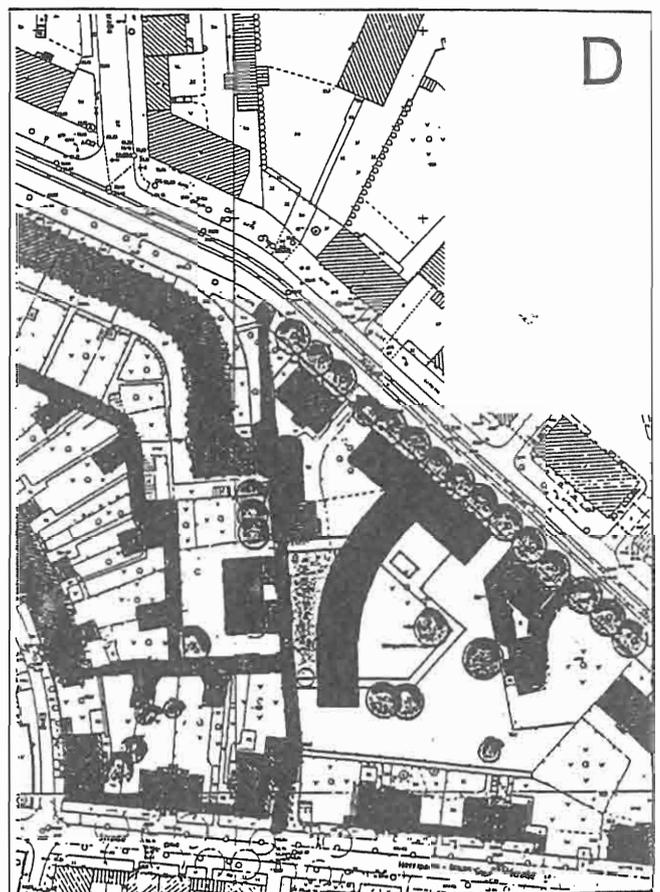
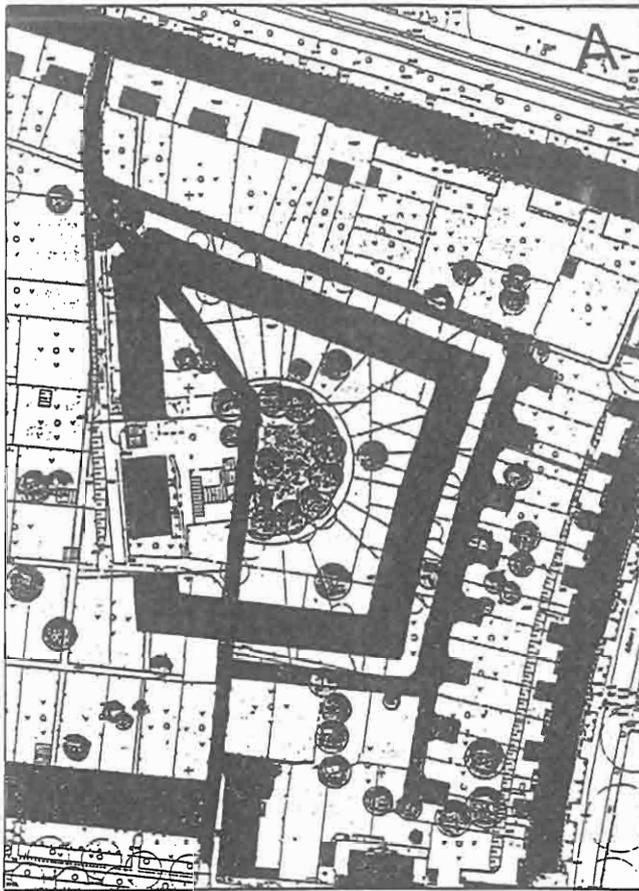


Abbildung 2  
Bebauungsvarianten für die Potentialflächen Paulinenhof (A, B, C) und Harfenweg (D)  
im Maßstab 1 : 2000

## 3.2 Neuordnung der Grün- und Freiflächen

### 3.2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Im Sinne der städtebaulichen Denkmalpflege ist bei der Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der zwanziger Jahre anzustreben. Die Gebäude und Freiräume bilden eine untrennbare Einheit, die durch die Denkmalbereichssatzung geschützt ist.

Am Rundplatz innerhalb des Peter-Tschaikowski-Ringes ist die historische Gestaltung nur noch teilweise ablesbar. Die beiden Terrassen, die mit Mauern den Höhengsprung abfangen, sind die letzten Reste der einstigen Gestaltung dieses Schmuckplatzes in den zwei Spielplätze integriert waren. Die Wiederherstellung der mit niedrigen Hecken eingefassten Wege und die Anlage kleinerer Sitz- und Ruheplätze gehen einher mit der Verlagerung der hier befindlichen Müll- und Wertstofftonnenplätze. Zusätzlich zum vorhandenen und unbedingt zu erhaltenden Spielplatz könnte auf der südlichen Terrassenfläche ein kleinerer Ballspielplatz eingerichtet werden.

Der Kießlingplatz markiert den Haupteingang zur Siedlung. Hier wurden vor allem Mauern und die Treppe als Gestaltungsmittel eingesetzt. Auch an dieser Stelle sollten die für die Siedlung typischen niedrigen Hecken zur Einfassung der Wege wieder Verwendung finden.

Durch die Zerstörung der "Herrenhausgruppe" und die Bebauung des Areals mit Schuppen und Werkstattgebäuden verschwand der kleine Platz an der Joseph-Haydn-Straße. Hier ist es dringend notwendig, den stadtbildstörenden Eindruck an diesem einst so attraktiven Punkt im Raumgefüge zu beseitigen. Die Stadt als Eigentümerin des Flurstückes des ehemaligen Platzes sollte bei der für diesen Standort zuständigen Stelle der Deutschen Bahn AG bzw. des Bundeseisenbahnvermögens auf die baldige Beseitigung der Baulichkeiten drängen. Daraufhin kann - unabhängig vom anzustrebenden Wiederaufbau der Gebäude - der Platz in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand als Wiese mit Weg und zwei Bäumen gestaltet werden.

Eine weitere öffentlich nutzbare Grünfläche befindet sich zwischen Lichtenberger Straße, Joseph-Haydn-Straße und Nuhnenfließ. Diese Fläche sollte nach Kießlings Plänen durch Baumreihen eingefasst werden. Im Inneren dieser vergleichsweise wohnungsfernen Fläche könnte ein Tobe- und Bolzplatz für die größeren Kinder angelegt werden. Der Baumbestand ist durch Neupflanzungen entlang des Nuhnenfließes zu ergänzen

### 3.2.2 Straßenbäume

Die Bäume in der Hermann-Boian-Straße sind inzwischen so groß, daß sie in den Randstreifen der Fahrbahn reichen. Eine Notwendigkeit zur Beseitigung und versetzten Neupflanzung wird jedoch nicht gesehen. Im Rahmen der Sanierung der Straßenoberflächen (Pflasterung) sind die Bäume zu erhalten. Die geringe Verkehrsbelegung im Gebiet rechtfertigt eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326), die die Erhaltung der Bäume ermöglicht - z. B. Einsatz von Bordsteinen mit Punktfundamenten außerhalb der Wurzelbereiche oder auch abschnittsweiser Unterbrechung des Bordes (Hinweis auf die DIN 18.920 oder die Richtlinie zur Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen [RAS LG 4])

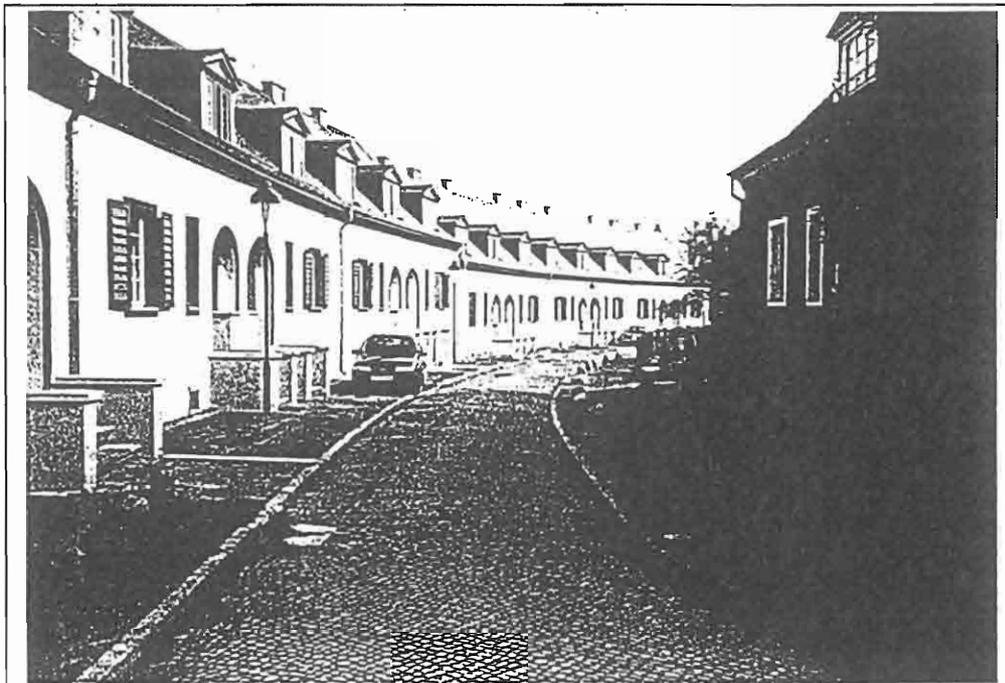
### 3.2.3 Private Freiflächen

Die Gärten prägen die städtebauliche Eigenart der Gartensiedlung wesentlich mit. Auch bei den Mehrfamilienhäusern wurden sie möglichst so angeordnet, daß sie von den Wohnungsfenstern aus einsehbar sind.

Bei den meisten Häusern vermitteln Vorgärten zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Wohnbereich. Ihre ursprüngliche Einfassung mit Hecken (außer an städtebaulich wichtigen Stellen, wo Zäune oder in Einzelfällen auch Mauern Verwendung fanden) sollte wiederhergestellt werden. Die an einigen Stellen anzutreffende Nutzung der kleinen Vorgärten als Pkw-Stellplatz entspricht nicht dem historischen Stadtbild. Diese Stellplätze sind in die Hintergärten zu verlagern.

Eine intensive Bepflanzung der Vorgärten mit hochwachsenden Büschen und Bäumen ist zu vermeiden, da sie den geschlossenen Gesamteindruck stört und den Blick auf die Häuser verdeckt.

Für die rückwärtigen Gärten ist die Möglichkeit der Einordnung von Stellplätzen von-Bedeutung (vgl. Abschnitt 3.3.2). Die Wirtschafts- oder Dungwege sind für die gärtnerische Nutzung der Grundstücke unerlässlich und sollten erhalten werden (vgl. Abschnitte 3.3.3 und 3.4)



Die Nutzung der Vorgärten am Franz-Liszt-Ring zum Abstellen von Pkw entspricht nicht dem historischen Stadtbild. Diese Stellplätze sind in die Hintergärten zu verlagern.

### 3.3 Neuordnung des Verkehrs

#### 3.3.1 Netzhierarchie/Erschließung

Das vorhandene, in den zwanziger Jahren angelegte Straßennetz ist für den vorhandenen und den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Die Verkehrsführung - zum Teil mit Einbahnstraßen - hat sich bewährt, eine Änderung erscheint nicht notwendig. Die Straßen innerhalb der Siedlung sind gleichrangig, während die August-Bebel-Straße und die Lichtenberger Straße am Rande des Gebietes als Sammelstraßen fungieren.

Zur Zeit ist das Gebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen, mittelfristig eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vorzunehmen. Eine solche Klassifizierung erlaubt durch die vorgegebene Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer daß sich Fußgänger und auch Kinder frei auf den Straßen bewegen können. Pkw-Stellplätze werden markiert, Parken ist nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig, Durchgangsverkehr wird unterbunden. Gleichzeitig erhöht eine solche Klassifizierung durch die Minimierung der Fahrgeschwindigkeit auf ca. 6 km/h (Schrittgeschwindigkeit) den Wohnwert im Gebiet. Eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich ermöglicht die Erhaltung der in den Fahrbahnbereich gewachsenen Bäume der Hermann-Boian-Straße.

Im Zusammenhang mit einer eventuellen Bebauung am ehemaligen Paulinenhof, sollte die Straße Paulinenhof als befahrbarer Wohnweg auch von der Hermann-Boian-Straße aus befahrbar sein. Die Neubebauung am Paulinenhof und am Harfenweg ist so zu dimensionieren, daß keine Verbreiterung der vorhandenen Zufahrtswege notwendig wird.

Das im Gebiet vorhandene dichte Netz von Fußwegen durch Gärten (Wirtschaftswege) sollte weiterhin öffentlich begehbar sein, um die Siedlung auch durch ihre Gärten erlebbar zu machen. Besonders wichtig ist die Erhaltung des Weges zwischen Joseph-Haydn-Straße und Nuhnenfließ gegenüber der Einmündung des Franz-Liszt-Ringes (Flurstück 166). Dieser private Weg sollte von der Stadt erworben oder auf der Grundlage eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit zugänglich bleiben.

Radverkehr ist auf allen Straßen des Gebiets möglich. Die historische Befestigung mit Kopfsteinpflaster ist nicht besonders fahrradfreundlich, soll aber aus Denkmalschutzgründen beibehalten werden. Die Einbahnstraßen Georg-Friedrich-Händel-Straße, westliche Hermann-Boian-Straße und Albert-Fellert-Straße sind für Radfahrer im Gegenverkehr zu öffnen. Ein Bundesratsbeschuß vom 4. 7. 1997 empfiehlt eine dazu nötige Änderung der StVO. Über die Albert-Fellert-Straße und den Weg zum Nuhnenfließ verläuft ein übergeordneter Ergänzungsweg des städtischen Radwegenetzes als Querverbindung zwischen dem Bahnübergang Lichtenberger Straße und der Bahnbrücke Rathenaustraße.

#### 3.3.2 Unterbringung des Ruhenden Verkehrs

Es wird davon ausgegangen, daß die Pkw auf offenen/ungedeckten Stellplätzen oder in Carports in den Gärten der Einfamilienhäuser (weitestgehend im rückwärtigen Bereich) untergebracht werden. Dazu ist es notwendig (wenn nicht wie in der Josef-Haydn-Straße [ohne grundbuchrechtliche Sicherung] schon geschehen) die vorhandenen Wirtschaftswege zu verbreitern und befahrbar zu gestalten.

Diese Wege haben im allgemeinen eine Breite von 1,5 m. Voraussetzung ihrer Nutzung als Grundstückszufahrt ist eine gütliche Einigung der am Ausbau des jeweiligen Weges interessierten Anlieger (vgl. Abb. 3):

- Gründung einer Anliegergemeinschaft, die die benötigten Flächen vom BEV und von den privaten Anliegern erwirbt (vgl. Abschnitt 3.3.3)
- Verbreiterung der Erschließungswege auf 2,5 m
- Anlage von Doppelstellplätzen an den Grundstücksgrenzen unter Freihaltung einer 5 m breiten Aufstell- und Wendefläche vor den Stellplätzen (2,5 m öffentlicher/halb-öffentlicher Weg + 2,5 m privates Grundstück)
- maximale Stellplatzgröße 3 x 6 m je Stellplatz oder Carport

Laut Auskunft des BEV ist beabsichtigt, die Wirtschaftswege zu veräußern. Ein Verkauf an die zu bildenden Anliegergemeinschaften würde das Konzept der rückwärtigen Grundstückerschließung unterstützen.

Die Stellplätze sind möglichst an den Grundstücksgrenzen als Doppelstellplätze/Carports anzulegen. Dabei ist die Gruppierung an der gleichen Grundstücksgrenze wie bei den vorhandenen Doppelstallanbauten anzustreben.

Allen Hauseigentümern in der Joseph-Haydn-Straße ist die Möglichkeit zu gewähren, über Durchfahrten in den Zwischenbauten (mit Toren analog den vorhandenen) in die Gärten zu fahren und dort Stellplätze anzulegen.

Die Mehrfamilienhäuser an der Georg-Friedrich-Händel-Straße (Ostseite) und Hermann-Boian-Straße haben auf ihren Grundstücken Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in kleinen Gruppen mit maximal 8 Stellplätzen.

Angesichts der hohen Bedeutung der Vorgärten für das Erscheinungsbild der historischen Straßenräume ist dort die Anlage von Stellplätzen zu vermeiden. Vorhandene Vorgarten-Stellplätze sind entsprechend dem Verkehrskonzept in die rückwärtigen Gärten zu verlagern. Dies gilt insbesondere für den Franz-Liszt-Ring, dessen Fahrbahn zum Parken zu schmal ist. Da die Vorgärten genau die Größe eines Pkw-Stellplatzes haben, werden sie häufig zum Abstellen von Autos zweckentfremdet.

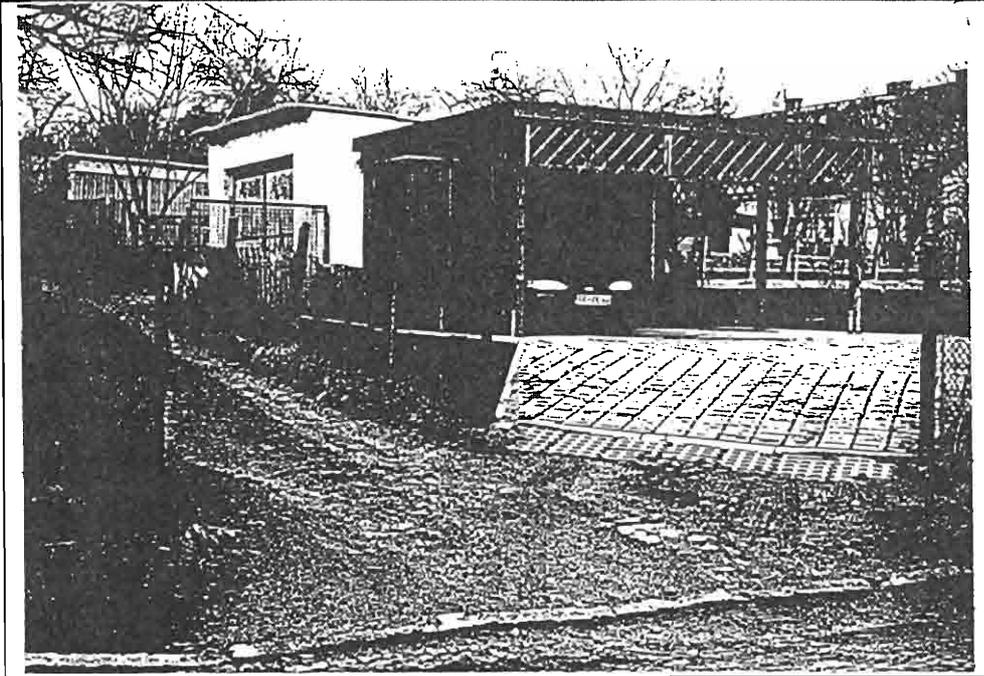
Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans ist im Gebiet die Einordnung von 246 Stellplätzen auf privaten Grundstücken möglich. Für 96 Wohnungen müssen die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommen werden. Somit verbleiben im öffentlichen Straßenraum 173 Stellplätze für Zweitwagen und Besucher-Pkw. Die Zahl der Stellplätze pro WE erhöht sich auf 1,5.

Die Bewohner der am Gebietsrand befindlichen Wohnhäuser in der August-Bebel-Straße stellen möglicherweise ihre Pkw in den benachbarten Straßen Georg-Friedrich-Händel-Straße und Albert-Fellert-Straße ab. Dies erhöht den Parkdruck auf das Gebiet. Da aber hier ein gewisses Überangebot an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorhanden ist, kann dieser auswärtige Parkdruck vernachlässigt werden. Sollte es mittelfristig zu Problemen kommen, müßte eine Parkraumbewirtschaftung in Form von Anwohnerbevorzugung eingeführt werden, in die auch die Anwohner der August-Bebel-Straße einbezogen werden sollten.

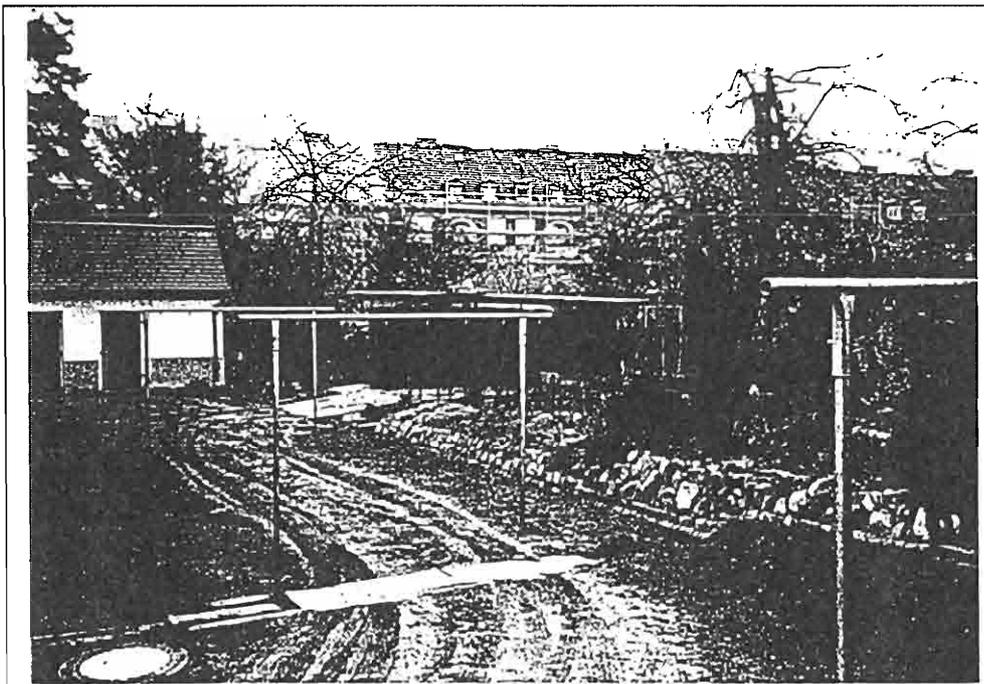
Ebenso wie für die Häuser der Paulinenhofsiedlung können aber auch Stellplätze auf den Grundstücken der Häuser der August-Bebel-Straße über die vorhandenen Wirtschaftswege erschlossen werden.

Für Neubauten wird die Unterbringung der nötigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken vorausgesetzt.

Bei den wiederaufzubauenden Gebäuden in der Joseph-Haydn-Straße ist eine Anordnung der Stellplätze wie bei der benachbarten Bebauung entlang der Wirtschaftswege möglich.



Die zu DDR-Zeiten vorgenommene Verbreiterung des Wirtschaftsweges zwischen A.-Lortzing-Straße und A.-Fellert-Straße dient als Vorbild für die rückwärtige Erschließung an den anderen Wirtschaftsweegen der Siedlung. Ein erster Carport zeigt, daß Pkw nicht grundsätzlich in befestigten Garagen untergebracht werden müssen. Allerdings ist hier die sehr flächenintensive Versiegelung der Vorfahrt eher negativ zu bewerten.



Der Carport hinter dem Mehrfamilienhaus Georg-Friedrich-Händel-Straße 26 ist baulich ein erstes positives Zeichen. Die Zufahrt quer über die Wäsche-wiese und entlang der gesamten Rückseite des Hauses erzeugt allerdings unnötigen Verkehr und stört die Ruhe der anderen Bewohner. Ein Standort neben dem Haus, näher an der Grundstückseinfahrt gelegen würde allen Hausbewohnern gerecht werden.

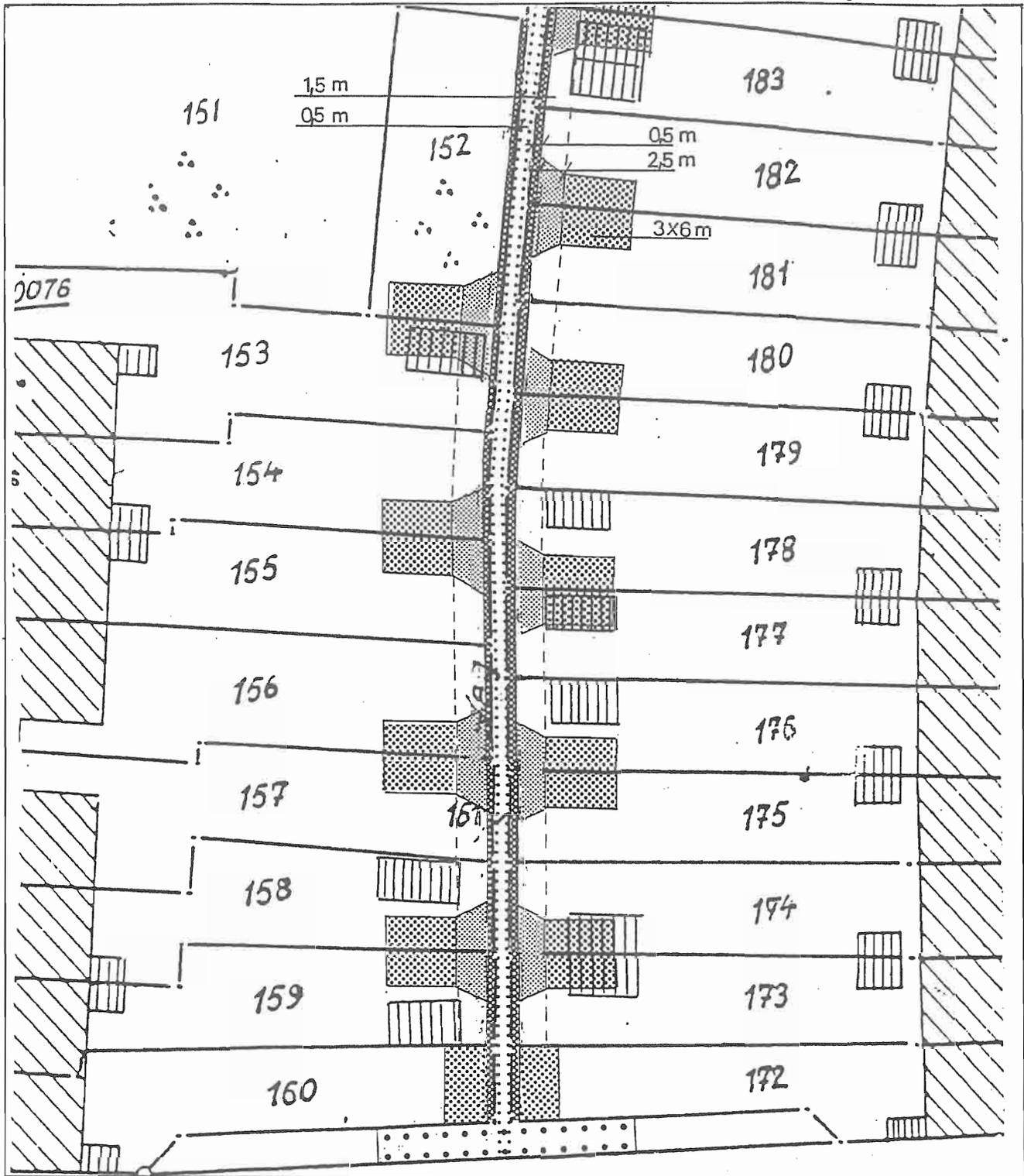
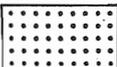
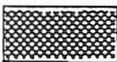
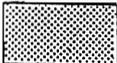
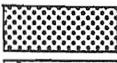


Abbildung 3

Prinzip der Umwandlung der Wirtschaftswege zur Anlage von Stellplätzen in den rückwärtigen Gärten  
Maßstab 1 : 500

-  vorhandener Wirtschaftsweg, durchschnittlich 1,5 m breit (Eigentümer: BEV, von den Anliegern gemeinschaftlich zu erwerben)
-  jeweils ca. 0,5 m breite Fläche zur Erweiterung des Weges auf 2,5 m (Eigentümer voraussichtlich privat, von den Anliegern gemeinschaftlich zu erwerben)
-  2,5 m breite private Fläche vor den Stellplätzen als Wendeplatz (verbleibt Eigentum des Anliegers)
-  Fläche zur Anlage von Stellplätzen oder zur Errichtung von Carports
-  gemeinschaftlich zu erwerbende Fläche als Hausmülltonnensammelplatz



### 3.3.3 Gründung von Eigentümergemeinschaften der Anlieger der Wirtschaftswege zur rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke (vgl. Plan Nr. 6)

Um eine rückwärtige Erschließung der Häuser rechtlich zu sichern, sollten sich die Anlieger der einzelnen Wirtschaftswege zu Anliegergemeinschaften zusammenschließen, die die jeweils benötigten Flächen vom BEV und von den privaten Anliegern erwirbt. Plan 6 stellt die zu den jeweiligen Gemeinschaften gehörenden Grundstücke dar. Eine Auflistung der Grundstücke befindet sich im Anschluß.

Der Großteil der Grundstücke ist im Eigentum des BEV und wird voraussichtlich an Privatpersonen verkauft. Bei den Anliegergemeinschaften 1 und 7 ist neben dem BEV auch noch der Eigentümer der anderen Mehrfamilienhäuser an der August-Bebel-Straße zu beteiligen. Bei der Anliegergemeinschaft Nr. 2 ist neben den bereits privaten Eigentümern der Häuser Georg-Friedrich-Händel-Straße 29 a-f auch die Stadt als Eigentümerin des eigentlichen Garagengrundstückes sowie der Flurstücke 94/5 und 94/12 bis 94/15 zu beteiligen.

Das Flurstück 65 ist durch die Anliegergemeinschaft Nr. 4 von der Stadt zu erwerben.

Zu klären ist das Problem der bisher nicht durch Wirtschaftswege rückwärtig erschlossenen Grundstücke. Dort müssen Flurstücksneubildungen vorgenommen oder Überfahrtsrechte gesichert werden bzw. die schon vorhandenen Wege legalisiert werden.

Die am Ausgang der jeweiligen Wirtschaftswege vorgesehenen Stellplätze für Hausmülltonnen können von den Anliegergemeinschaften 2 und 5 auf eigenen Flurstücken realisiert werden, da hier die Wirtschaftsweg-Flurstücke 85 und 161 noch straßenbegleitende Abschnitte haben.



Am Franz-Liszt-Ring gibt es bereits die Möglichkeit, einige Grundstücke von hinten über eine Brachfläche zu erschließen. Bei einer Bebauung des Grundstückes Harfenweg 5 wird sich der Nutzer dieses Stellplatzes mit seinen Nachbarn über eine neue Zufahrt einigen müssen, um seinen Stellplatz weiterhin erreichen zu können.

**Auflistung der zu den einzelnen Wirtschaftswegen zugehörigen Anliegerflurstücke**

**Wirtschaftsweg 1,**  
Flurstücke 130, 137, 208 und 209  
Anliegergrundstücke:

Flurstücke Nr.:  
124 - 129  
(August-Bebel-Straße 107 - 113)  
131 - 136; 138 - 140  
(Paulinenhof/Baupotentialfläche)  
145 (Hermann-Boian-Straße 23)  
190 - 205  
(Albert-Fellert-Straße 4 - 20)  
206/207; 210  
(August-Bebel-Straße 114)  
212 - 216  
(Albert-Fellert-Straße 1 - 4)

**Wirtschaftsweg 2,**

Flurstück 85  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
81 - 84  
(Joseph-Haydn-Straße 25 - 28)  
86 - 93  
Albert-Lortzing-Straße 1 - 8)  
94/5 - 94/16  
(G.-F.-Händel-Straße 29 a - f)

**Wirtschaftsweg 3,**

Flurstück 45  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
46 - 52 (Georg-Friedrich-Händel-Straße 2 - 8)

**Wirtschaftsweg 4,**

Flurstücke 58, 59 und 65  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
60 - 64  
Joseph-Haydn-Straße 39 - 43)  
66 - 74  
(Joseph-Haydn-Straße 30 - 38)  
Ist nicht als rückwärtige Erschließung vorgesehen

**Wirtschaftsweg 5,**

Flurstücke 150 und 161  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
147; 148; 150; 151  
(Hermann-Boian-Straße 14)  
153 - 160  
(Albert-Lortzing-Straße 9 - 16)  
172 - 184  
(Albert-Fellert-Straße 22 - 34)  
149; 185  
(Hermann-Boian-Straße 13/14)  
Ein Teilbereich des Flurstückes 161 entlang der Straße soll als Mülltonnensammelplatz genutzt werden.

**Wirtschaftsweg 6,**  
Flurstück 166 (westlicher Arm)  
Anliegergrundstücke:

Flurstücke Nr.:  
167 - 171  
(Joseph-Haydn-Straße 46 - 50)  
Ist nicht als rückwärtige Erschließung vorgesehen

**Wirtschaftsweg 7,**

Flurstück 221  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
219/1 - 219/3; 222 - 230  
(August-Bebel-Straße 116 - 124)  
230 - 233  
(Harfenweg 3 - 5)  
234 - 235  
(Hermann-Boian-Straße 28/29)  
236 - 251  
(Franz-Liszt-Ring 10 - 25)  
252 - 256  
(Albert-Fellert-Straße 38 - 41)

**Wirtschaftsweg 8,**

Flurstück 258  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
251  
(Franz-Liszt-Ring 10)  
257  
(Albert-Fellert-Straße 37)  
259 - 264  
(Peter-Tschaikowski-Ring 1 - 6)

**Wirtschaftsweg 9,**

Flurstück 271/1  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
266; 267  
(Franz-Liszt-Ring 8/9)  
270; 271/2; 272; 273  
(Peter-Tschaikowski-Ring 9 - 12)  
275  
(Hermann-Boian-Straße 26)  
276; 277  
(Franz-Liszt-Ring 7/8)

**Wirtschaftsweg 10,**

Flurstück 286  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
283  
(Hermann-Boian-Straße 9)  
284; 285  
(Franz-Liszt-Ring 4/5)  
281; 282; 287; 288  
(Peter-Tschaikowski-Ring 13 - 16)  
292; 293  
(Franz-Liszt-Ring 2/3)

**Wirtschaftsweg 11,**  
Flurstück 305

Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
299 - 303  
(Peter-Tschaikowski-Ring 19 - 23)  
306; 307  
(Albert-Fellert-Straße 35/36)  
308; 309  
(Joseph-Haydn-Straße 23/24)

**Wirtschaftsweg 12,**

Flurstück 327  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
318 - 322  
(Franz-Liszt-Ring 26 - 30)  
323; 324  
(Hermann-Boian-Straße 6/7)  
325 - 326 (Harfenweg 1/2)  
328 - 332  
(Joseph-Haydn-Straße 14 - 18)

**Wirtschaftsweg 13,**

Flurstück 374  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
375 - 378  
(Hermann-Boian-Straße 30 - 33)  
Ist nicht als rückwärtige Erschließung vorgesehen

**Wirtschaftsweg 14,**

Flurstück 367/2  
Anliegergrundstücke:  
Flurstücke Nr.:  
352 - 363  
(Joseph-Haydn-Straße 2 - 13)  
364 - 366; 367/1  
(Hermann-Boian-Straße 2 - 5)

Eine rückwärtige Erschließung durch die Anlage neuer oder Widmung vorhandener illegaler Wirtschaftswege sollte für folgende Flurstücke gesichert werden:

268/269  
(Peter-Tschaikowski-Ring 7/8)  
289 - 291  
(Peter-Tschaikowski-Ring 17/18, Franz-Liszt-Ring 1)  
312; 314 - 317; 333  
(Franz-Liszt-Ring 31 - 34, Joseph-Haydn-Straße 21 und 19)

### 3.4 Stadttechnik/Müllentsorgung

Die noch aus der Erbauungszeit der Siedlung stammenden Anlagen der Stadttechnik müssen in den nächsten Jahren sukzessive erneuert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf der Reihenhäuser und der eventuellen Trennung bisher gemeinsam genutzter Anschlüsse ist die Durchführung von Tiefbauarbeiten notwendig. Diese Arbeiten sollten zwischen den einzelnen Leitungsträgern zeitlich koordiniert werden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen sind die Straßen- und Gehwegoberflächen entsprechend dem historischen Zustand zu pflastern.

Die Abführung des Regenwassers von den straßenseitigen Dachflächen über die Gehwege ist beizubehalten. Da für den jeweiligen Hauseigentümer bei der oberflächigen Ableitung über eine Rinne im Gehweg annähernd die gleichen Kosten anfallen wie bei einer unterirdischen Abführung mit entsprechenden Schachtarbeiten ist die historische Gestaltung vorzuziehen.

Bei der langfristig vorzunehmenden Sanierung der Straßenoberflächen sind die überkommenen Querschnitte beizubehalten. Die Erhaltung der Straßenbäume der Hermann-Boian-Straße hat Vorrang gegenüber einer DIN-gerechten Gestaltung des Straßenquerschnittes. Hier sind in Vorbereitung der Arbeiten Kompromisse zu finden, die den Ansprüchen an eine verkehrsberuhigte Gartensiedlung gerecht werden.

Ein besonderes Problem in der Gartensiedlung ist die künftige Gestaltung des Systems der Müllentsorgung. Durch die Auflösung der bisherigen Gemeinschafts-Sammelplätze im Zuge des Verkaufs der Häuser entsteht wieder die Situation, daß viele verschiedenen Tonnen vor den Häusern stehen würden.

Laut Auskunft des Tiefbauamtes ist für je 500 Einwohner ein Stellplatz für Wertstofftonnen mit 3 Glasbehältern, einem offenen und einem verschlossenen Papierbehälter, dazu ein Altkleiderbehälter und ein Behälter für Biomüll vorzusehen. Die für diese Container benötigte Fläche ist ungefähr 2,5 x 12 m groß. Daraus ergeben sich bei 344 Wohnungen im Gebiet rechnerisch 2 Wertstoffsammelplätze. Da bisher, kombiniert mit den Hausmüllsammelplätzen, ein gewisses Überangebot von ca. 8 solcher Standorte vorhanden ist, werden im Rahmen des Neuordnungskonzeptes 4 Standorte für Wertstoffbehälter angeboten.

An der Georg-Friedrich-Händel-Straße befindet sich ein Wertstoffsammelplatz auf einem Grundstück des BEV. Dieser Platz sollte erhalten werden. Die 2 Standorte am Peter-Tschaikowski-Ring befinden sich zwar bereits auf städtischen Flurstücken, sollten aber bei der Neugestaltung des Platzes als Schmuckplatz verlagert werden. Für die auf privaten Grundstücken befindlichen Standorte Franz-Liszt-Ring und Joseph-Haydn-Straße werden geeignete Ersatzstandorte ausgewiesen. Der Standort Joseph-Haydn-Straße ist erst nach einem Verkauf des Flurstückes an Bauwillige zum Wiederaufbau des kriegszerstörten Doppelhauses aufzugeben.

Die neuen Standorte befinden sich am südlichen Ende der Georg-Friedrich-Händel-Straße, an der öffentlichen Grünfläche am östlichen Ende der Joseph-Haydn-Straße und auf dem Grundstück der Neubebauung am Harfenweg.

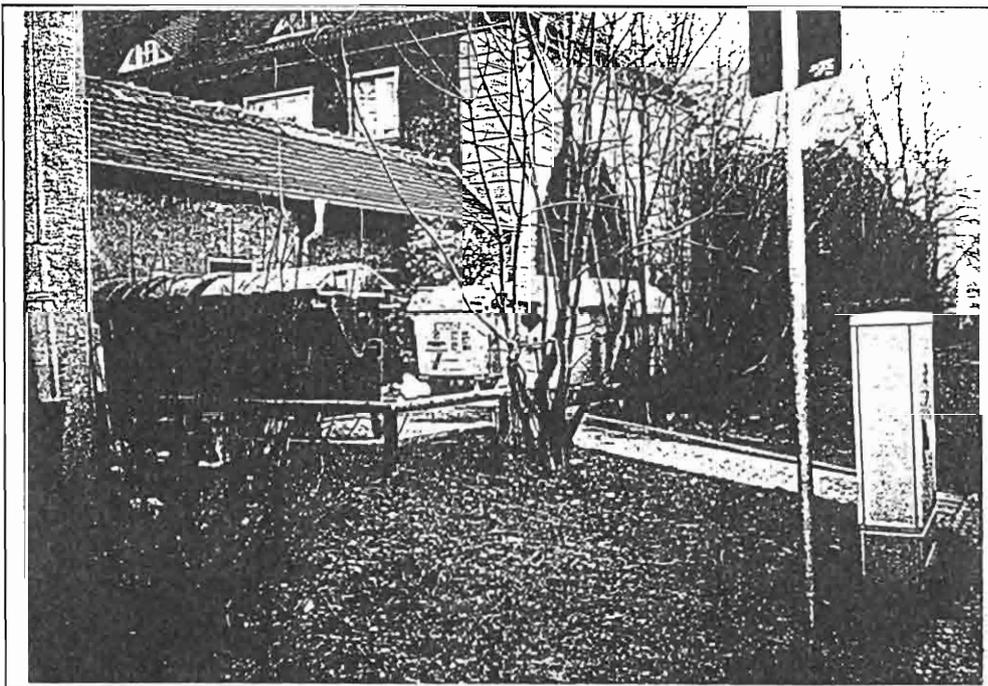
Die Mülltonnensammelplätze sind für die Fahrzeuge gut erreichbar und ermöglichen eine Fahrt durch das Gebiet ohne Rückwärts- und Doppelfahrten.

Problematisch bei den bisher bestehenden Wertstoffsammelstellen ist die Pflege der Plätze. Um zu verhindern, daß herabgefallener Müll sich anhaltend in der umgebenden Bepflanzung verfängt, sind regelmäßige Reinigungs- und Wartungsarbeiten vorzunehmen. Sinnvoll wäre es, die Durchführung dieser Arbeiten (finanziert vom Entsorgungsunternehmen oder dem städtischen Grünflächenamt) durch Verträge mit in der Nähe wohnenden Rentnern oder anderen interessierten Anwohnern abzusichern.

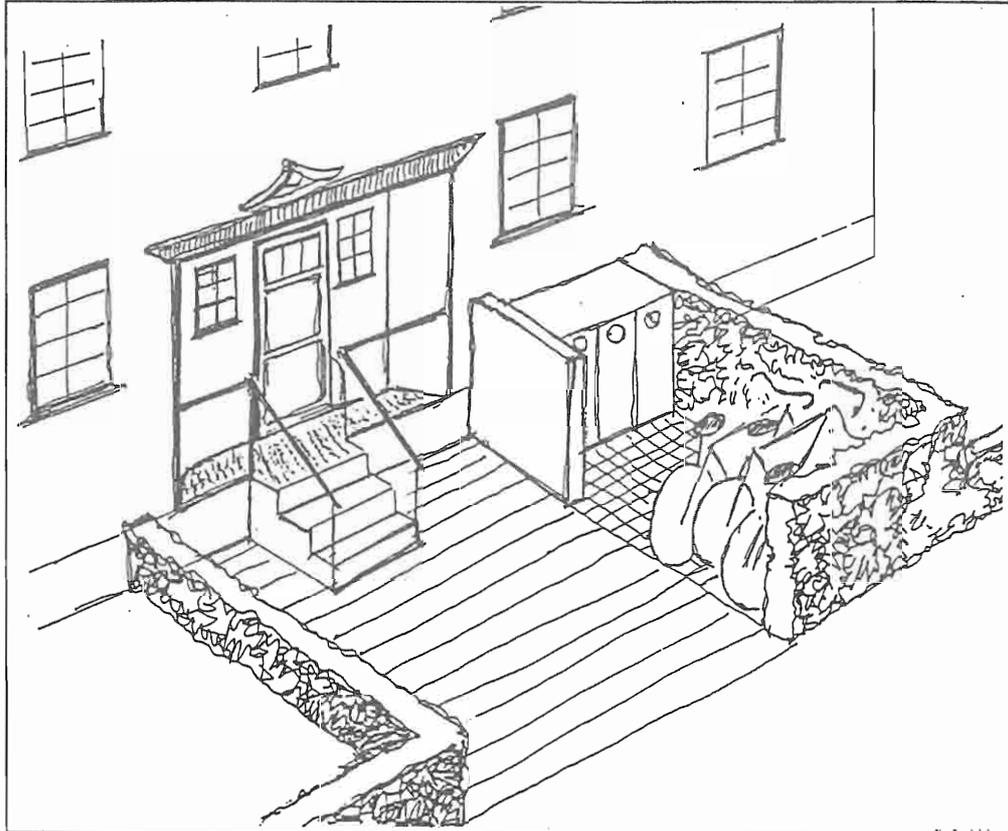
Das bisherige System der Sammelplätze für die Hausmüllentsorgung kann nicht beibehalten werden. Hier müssen kleinere dezentrale Standplätze als Dauerstellplätze bei Mehrfamilienhäusern und als Sammelstellplätze für den Leerungstag bei den Einfamilienhäusern angelegt werden.

In den Vorgärten oder neben den Mehrfamilienhäusern sind entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung eingegrünte, kleine Standplätze anzulegen. Durch einheitliche Gestaltung (Pflasterung, Bepflanzung) kann zumindest in der Georg-Friedrich-Händel-Straße und der westlichen Hermann-Boian-Straße ein geschlossenes Straßenbild erhalten bleiben.

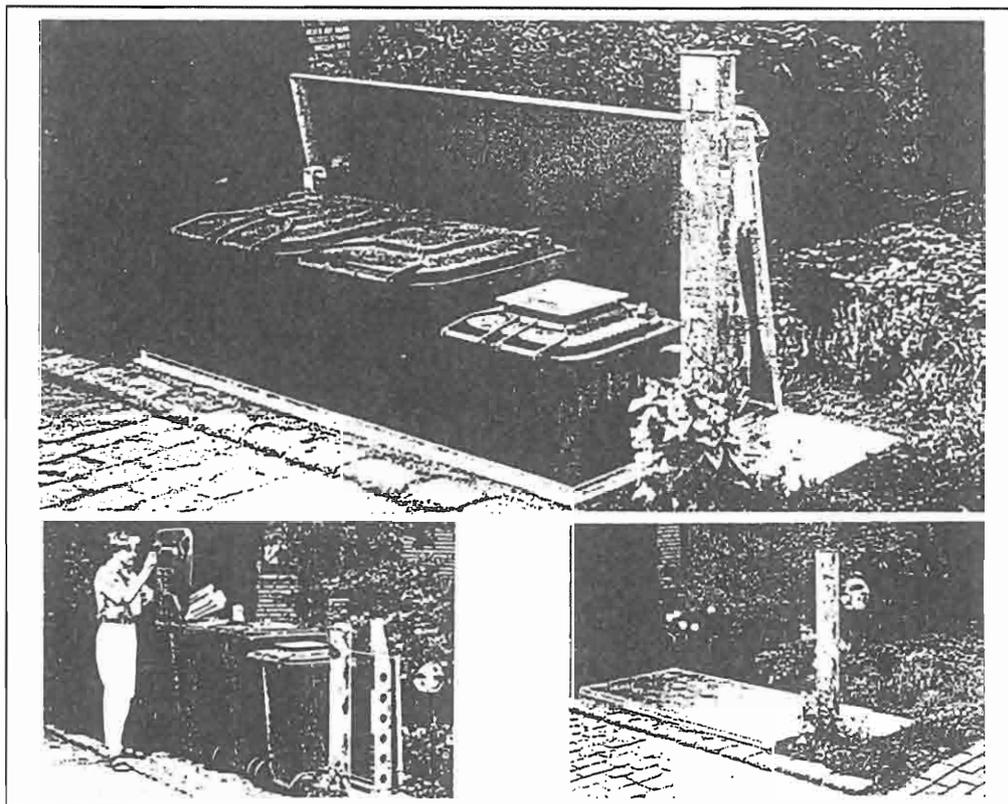
Da bei den Einfamilienhausgrundstücken davon auszugehen ist, daß jeder Eigentümer ein persönliches Interesse daran hat, daß seine Tonne nicht öffentlich zugänglich (und nutzbar) ist, werden diese Tonnen künftig vorwiegend in den Hintergärten oder innerhalb der Häuser aufgestellt sein und am Tag der Leerung vor die Haustür oder auf geeignete Standplätze gebracht werden. Aus diesem Grunde werden an den Stellen, wo die Wirtschaftswege auf die Straßen treffen, Flächen für Mülltonnensammelplätze vorgeschlagen, die durch Pflasterung und Bepflanzung gestaltet und markiert sind. Trotzdem ist nicht zu verhindern, daß einige Eigentümer ihre Privattonnen dauerhaft vor die Häuser stellen. Auch hier greift die Gestaltungssatzung bezüglich der Eingrünungspflicht.



Der eingegrünte und befestigte Wertstoffsammelplatz an der Georg-Friedrich-Händel-Straße. Die Pflege der Eingrünung (Beschneidung) und die Sauberkeit des Platzes lassen noch sehr zu wünschen übrig.



mögliche Gestaltung des Eingangsbereiches der Mehrfamilienhäuser in der Hermann-Boian-Straße mit eingegrüntem Fahrrad- und Hausmülltonnenstandplatz



Auch das gibt's: Versenkbare Mülltonnen für private Haushalte  
- sauber und sicher gegen unbefugten Zugriff  
- keine Belästigung durch Geruch und Ungeziefer  
- schönere Optik für den Straßenraum  
vorstellbar z. B. an der Josef-Haydn-Straße

#### 4 Planungsrechtliche Instrumente und Vorschläge zur Verfahrensweise im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung

Die auf den kriegszerstörten Grundstücken zu errichtenden Gebäude sind in planungsrechtlicher Hinsicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Gestaltungssatzung enthält grundlegende Anforderungen zur äußeren Gestaltung der Neubauten (Bauflucht, Fenster-, Türen-, Dächer usw.).

Ebenso sind die für die Teilflächen Harfenweg und Johann-Sebastian-Bach-Platz vorgesehenen Gebäudekomplexe im Rahmen des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, da hier durch die umgebende Bebauung deutliche Vorgaben - insbesondere zur Gebäudehöhe und Baumasse - vorhanden sind. Allerdings läßt sich auf dieser Rechtsgrundlage die im Rahmenplan vorgesehene Markierung des Abschlusses der Achse Hermann-Boian-Straße durch einen attraktiven Blickpunkt nicht erzwingen. Daher ist das Einfühlungsvermögen des Architekten und des Bauherrn in die Besonderheit des Standortes und die Eigenart der Siedlung besonders gefordert. Dem Vorhaben kommt bei der städtebaulichen Abrundung des Denkmalbereiches ein außerordentlich hoher Stellenwert zu.

Für den Bereich um den ehemaligen Paulinenhof schlagen die Gutachter die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB vor. Um die im Abschnitt 3.1.4 beschriebenen Gestaltungsziele durchzusetzen, reicht die planungsrechtliche Beurteilung der Bebauung allein nach § 34 BauGB nicht aus. Angesichts der Größe der Potentialfläche und der Unterschiedlichkeit der in der Umgebung anzutreffenden Bauformen (mehrgeschossige, geschlossene Randbebauung entlang der August-Bebel-Straße sowie ein- und zweigeschossige Zeilen und Einzelhäuser der Gartensiedlung) wären sehr unterschiedliche Baustrukturen genehmigungsfähig. Um eine übermäßige Verdichtung dieses sensiblen Bereichs zu verhindern und entsprechend dem Rahmenplan eine aufgelockerte, hofbildende, niedrige Bebauung zu gewährleisten, sollte der Bebauungsplan entsprechende Vorgaben formulieren: zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Gebäudehöhe), zur Art der baulichen Nutzung (reines oder allgemeines Wohngebiet), zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung (örtliche Verkehrsflächen).

Ein solcher rechtsverbindlicher Rahmen für die künftige Bebauung würde auch die Ziele des städtebaulichen Denkmalschutzes unterstützen. Die Baupotentialfläche liegt als einzige innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung. Gegenüber den Anwohnern könnte die Stadt Frankfurt (Oder) klarstellen, daß lediglich eine maßvolle, mit dem Gebäude- und Nutzungsbestand verträgliche Verdichtung angestrebt wird.

Angesichts der Bedeutung dieser Fläche ist die Auslobung eines städtebaulich-architektonischen Ideenwettbewerbs wünschenswert. Aufgabe der Teilnehmer wäre die zeitgemäße Interpretation des Themas "Gartensiedlung" im Sinne eines ökologisch orientierten Wohnungs- und Städtebaus. Durch den Wettbewerb könnten hierzu vielfältige Vorschläge gesammelt werden. Im Rahmen des zur Realisierung ausgewählten Konzeptes könnten auch einige der nicht mit dem ersten Preis ausgezeichneten Architekten mit den Entwürfen für einzelne Häuser beauftragt werden. So könnte ein modellhaftes, abwechslungsreich gestaltetes Wohnquartier entstehen. Als Auslober des Wettbewerbes sollte die Stadt Frankfurt (Oder) fungieren. Voraussetzung wäre eine Einigung mit dem Bundeseisenbahnvermögen als derzeitigem Grundstückseigentümer, daß die Fläche erst nach dem Wettbewerb an einen geeigneten Bauträger verkauft wird. Dabei wäre vertraglich zu sichern, daß die Bebauung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis erfolgt.

ANHANG



## Abwägung der Möglichkeit rückwärtiger Anbauten wie Wintergärten oder Terrassen an die Kießlingschen Häuser (Abbildungen 1 und 4)

In ersten Gesprächen mit Eigentümern und Bauwilligen im Gebiet wurde die Frage nach der Möglichkeit rückwärtiger Anbauten gestellt. Da die Wohnfläche in den vorhandenen Einfamilienhäusern zum Teil recht gering ist, ist der Wunsch nach einer Vergrößerung der Gebäude verständlich. Gleichzeitig muß den Eigentümern auch klar sein, daß innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches nicht jeder Wunsch nach baulicher Veränderung der Häuser erfüllt werden kann. Insbesondere der Anbau ganzer Wohnräume oder Hausteile würde in der Kießling-Siedlung zu einer unverantwortlichen Beeinträchtigung des einheitlichen Stadtbildes führen und sollte deshalb unterbunden werden.

Auftragsgemäß wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Rahmenplanung untersucht, ob zumindest für den Anbau von Wintergärten oder Terrassen grundsätzliche Prinzipien für die bauliche Ausgestaltung gefunden werden können, um bei eventuellen Baumaßnahmen ein einheitliches Bild solcher Anbauten erzielen zu können. Deshalb wurde anhand der Typengrundrisse (Abbildung 1) überprüft ob an den Kießlingschen Gebäuden solche Anbauten möglich sind, ohne den Gesamteindruck des Hauses zu stören.

Alle Haustypen (außer 4') haben zum Garten hin ein Zimmer und die Küche. Der Gartenausgang befindet sich hier ausschließlich in den Küchen. Bei den meisten Häusern wird die Rückfront des Erdgeschosses zu ungefähr einem Drittel noch von den Stallbauten verdeckt. Diese Ställe sind ein wichtiges gliederndes Gestaltungselement in der Siedlung. Wegen der einheitlichen Ausbildung von ca. 1,2 m hohen Sockeln wird die schmale Gartenfront insbesondere der Reihenhäuser durch Treppen (Küchentreppe und Kellertreppe) beansprucht.

Der Typ 4' unterscheidet sich von den anderen Typen durch die Lage des Gartenausgangs am Verbindungsbau zur anderen Kettenhaushälfte. Es gibt keinen Ausgang von der Küche oder dem Wohnzimmer zum Garten.

Abbildung 4 zeigt die möglichen Standorte von rückwärtigen Anbauten. Um den Charakter der Siedlung nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird von einer maximalen Anbautiefe entsprechend der Stall-Länge ausgegangen. Bei allen Grundrißtypen müßten für solche Anbauten Sockelgeschosse/Kellervergrößerungen errichtet werden. Für einige Typen ist es notwendig, die vorhandenen Kellertreppen oder die Stalltüren zu verlagern. Im Falle des Erhalts der Kellertreppen würden unbefriedigende schmale Gassen bzw. eine sehr bewegte rückwärtige Fassade mit Vor- und Rücksprüngen entstehen.

Die Ketten- und Doppelhäuser weisen größere Fassadenflächen zum Garten auf. Ein Anbau ist an verschiedenen Stellen möglich, sollte aber an der dem Stall zugewandten Hausseite liegen. Da separate Wanddurchbrüche vorgenommen werden müßten, wären größere Baumaßnahmen notwendig. Die Frage nach dem Anbau ganzer zusätzlicher Räume wird gestellt werden.

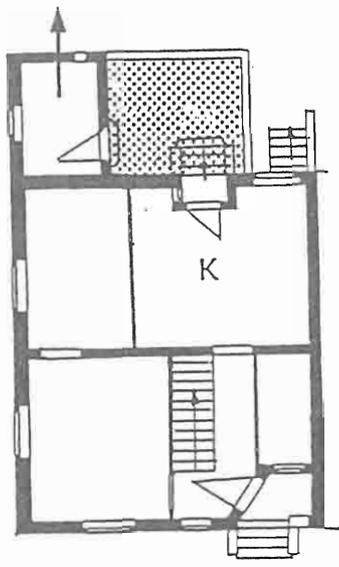
Wintergärten müßten entsprechend der Gestaltungssatzung in den Achsen der Fenster der Obergeschosse errichtet werden. Die vollständige Verglasung des Anbaus widerspricht der Gestaltungssatzung, wonach die Summe der Fläche aller Öffnungen in einer Fassade kleiner als die geschlossene Wandfläche sein muß.

Die Möglichkeit des Umbaus vorhandener Terrassen oder Balkone zu Wintergärten - wie in anderen denkmalgeschützten Siedlungen (z. B. Onkel Toms Hütte in Berlin-Zehlendorf) geschehen trifft für Paulinenhof nicht zu.

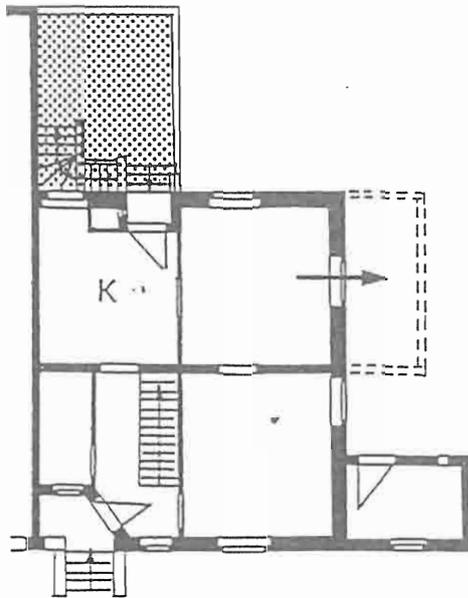
Zusammenfassend kann gesagt werden: Die bauliche Ausprägung von Wintergarten-Anbauten kann aufgrund der Unterschiedlichkeit der Gebäudetypen nicht einheitlich für das gesamte Gebiet festgelegt werden. Rückwärtige Anbauten sowie die Errichtung von Wintergärten sollten nicht zugelassen werden, da dadurch die Ensemblewirkung der Siedlung empfindlich gestört würde. Bei nicht zu verhindernden Anbauten und Umbauten (z. B. Stallumbau zu Garagen oder Wintergärten) greifen die Regelungen der Gestaltungssatzung bezüglich Fensterformaten, Dachdeckungen usw., so daß Musterentwürfe nicht notwendig erscheinen. Die Tiefe und Dimension der Anbauten sollten sich nach den vorhandenen Stallanbauten richten und über die durch die Ställe gebildete Fluchtlinie nicht hinausgehen. Eine Kopplung an den Grundstücksgrenzen oder eine Vergrößerung des Stalls ist einem freistehenden Anbau vorzuziehen. Zweigeschossige Anbauten sind unter allen Umständen zu verhindern.

Der Anbau von Terrassen ist möglich, wenn folgende Grundprinzipien beachtet werden:

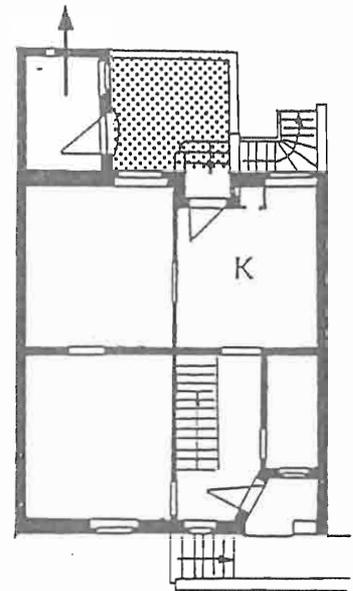
- Anlage der Terrasse möglichst im Winkel zwischen Hauptgebäude und Stallanbau
- keine Überschreitung der Bautiefe des Stallanbaus in Richtung Garten
- Terrassen-Bodenhöhe möglichst unterhalb des Fußbodenniveaus im Erdgeschoß



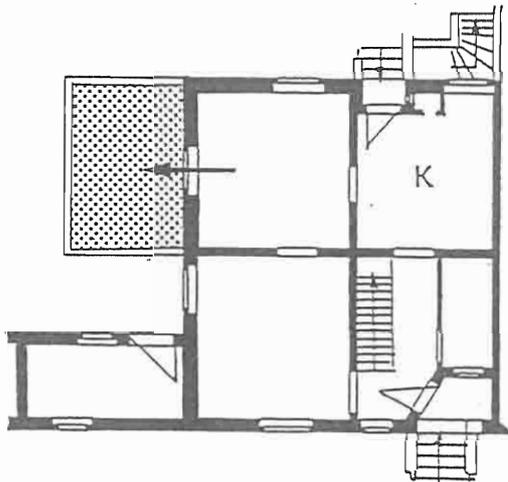
Haustyp 2



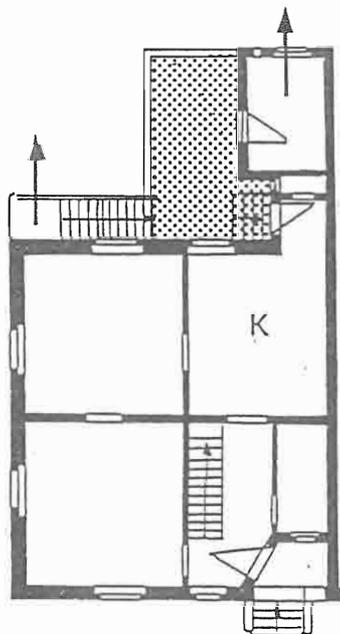
Haustyp 3



Haustyp 5 und 6



Haustyp 4



Haustyp 4'

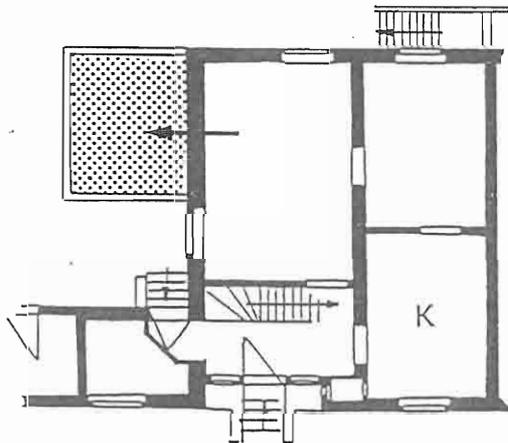


Abbildung 4  
Mögliche Lage von Wintergärten oder Terrassen

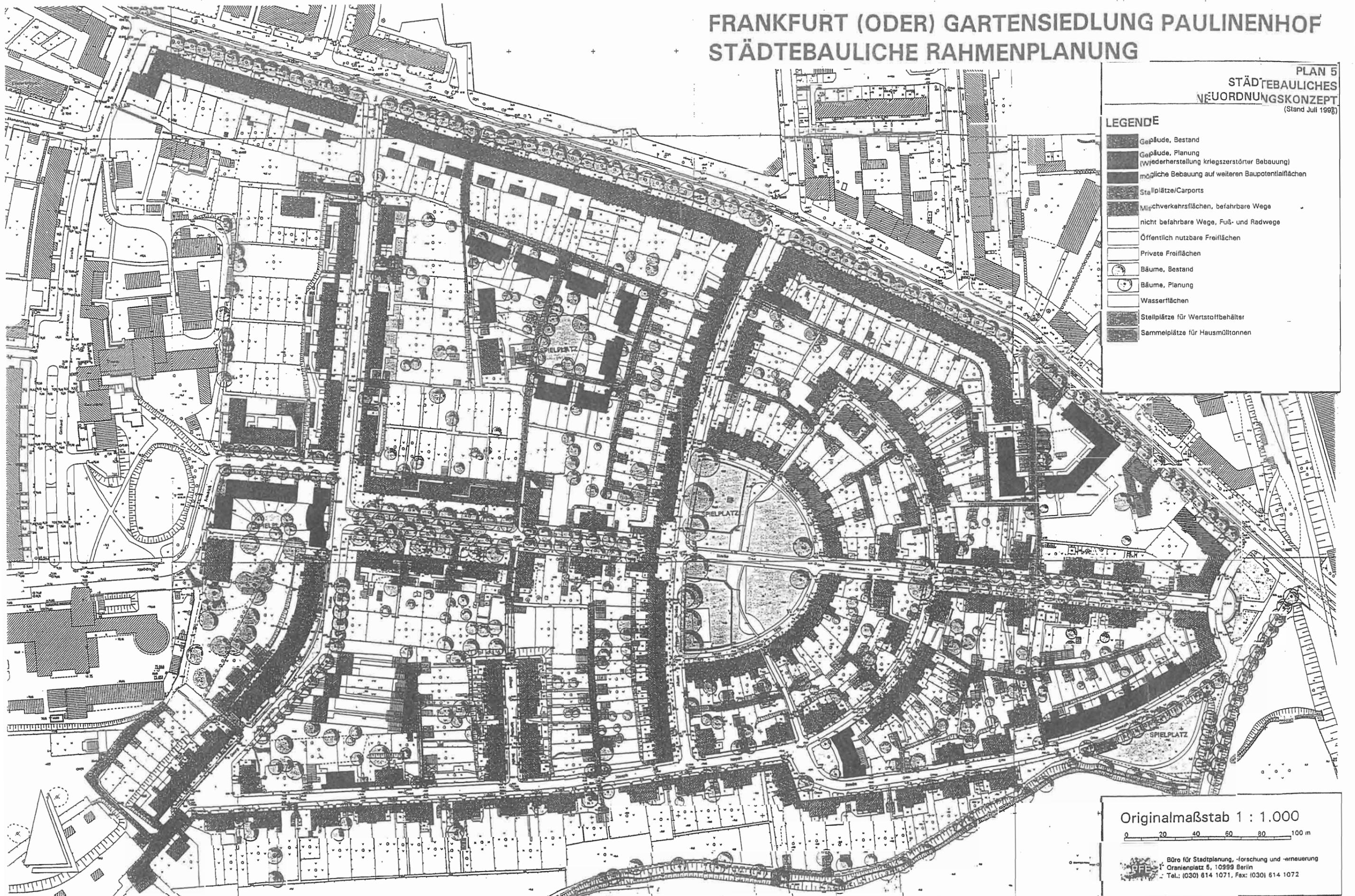
→ notwendige Wanddurchbrüche, Verlegung von Treppen, Beachten der Höhenunterschiede

# FRANKFURT (ODER) GARTENSIEDLUNG PAULINENHOF STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

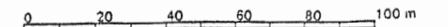
PLAN 5  
STÄDTEBAULICHES  
NEUORDNUNGSKONZEPT  
(Stand Juli 1998)

## LEGENDE

-  Gebäude, Bestand
-  Gebäude, Planung (Wiederherstellung kriegszerstörter Bebauung)
-  mögliche Bebauung auf weiteren Baupotentialflächen
-  Stellplätze/Carports
-  Mischverkehrsflächen, befahrbare Wege
-  nicht befahrbare Wege, Fuß- und Radwege
-  Öffentlich nutzbare Freiflächen
-  Private Freiflächen
-  Bäume, Bestand
-  Bäume, Planung
-  Wasserflächen
-  Stellplätze für Wertstoffbehälter
-  Sammelplätze für Hausmülltonnen



Originalmaßstab 1 : 1.000



Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin  
Tel.: (030) 614 1071, Fax: (030) 614 1072



# FRANKFURT (ODER) GARTENSIEDLUNG PAULINENHOF STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

STÄDTEBAULICHES  
NEUORDNUNGSKONZEPT  
(Stand April 1998)

## LEGENDE

- Gebäude, Bestand
- Gebäude, Planung  
(Wiederherstellung kriegszerstörter Bebauung)
- mögliche Bebauung auf weiteren Baupotentialflächen
- Stellplätze/Carports
- Mischverkehrsflächen, befahrbare Wege
- nicht befahrbare Wege, Fuß- und Radwege
- Öffentlich nutzbare Freiflächen
- Private Freiflächen
- Bäume, Bestand
- Bäume, Planung
- Wasserflächen
- Stellplätze für Wertstoffbehälter
- Sammelplätze für Hausmülltonnen
- Bodendenkmale



Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100 m

**PFE** Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin  
Tel.: (030) 614 1071, Fax: (030) 614 1072