

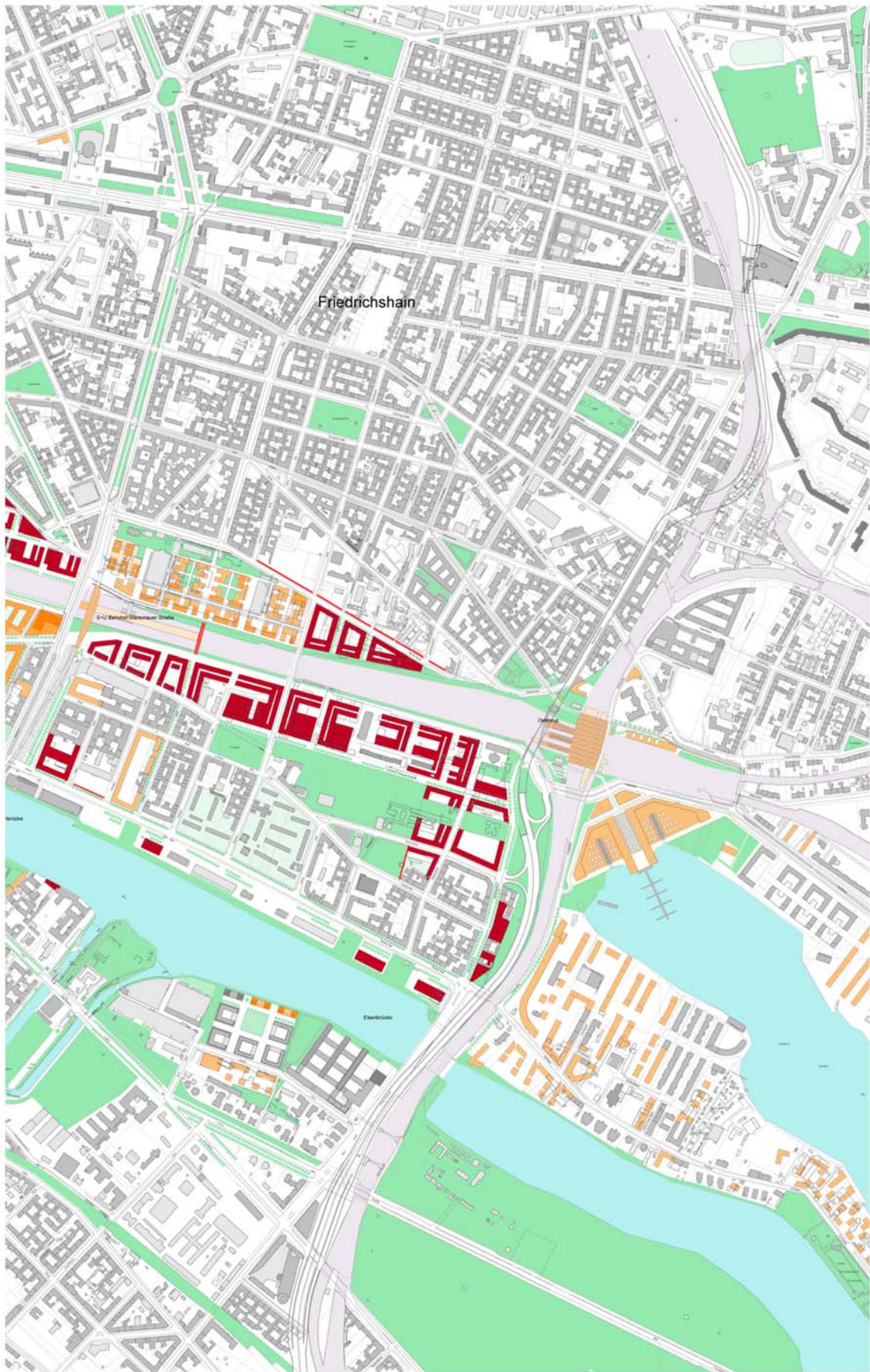


Berlin Planen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

Leitbild Spreeraum Friedrichshain Kreuzberg

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I B
Gutachter: Architekturbüro Meyer Große Hebestreit Sommerer, Berlin
und Landschaftsarchitektur Birgit Hammer, Berlin



Maßstab 1:5000

Stand 23.12.02

- Leitbild
- Planwerk Innenstadt und andere bestehende Planungen
- Private, halböffentliche und öffentliche Grünflächen
- Räumliche Fassung

Rahmenbedingungen

Das Leitbild orientiert sich an den Grundprinzipien des Planwerks Innenstadt und an den veränderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen. Es berücksichtigt Abstimmungen der diversen Fachplanungen und getroffene Entscheidungen über Einzelvorhaben.

Das Leitbild zielt darauf ab, die sich abzeichnende heterogene Entwicklung im Spreeraum zu vereinheitlichen und den Prozess der Revitalisierung dieses Stadtraumes räumlich und zeitlich zu verstetigen. Dabei soll die Neugestaltung des Spreeraums mit der Gesamtentwicklung zwischen Berlin-Mitte und der Rummelsburger Bucht verknüpft (Entwicklungsband) und die Bezüge zu den unmittelbar angrenzenden Stadtquartieren hergestellt werden. Das Leitbild zeigt eine langfristige Perspektive der nutzungsstrukturellen, baulich-räumlichen und gestalterischen Struktur auf und definiert den städtebaulichen Rahmen innerhalb dessen die Potenziale und aktuellen Vorhaben stadtverträglich und umsetzungsfähig realisiert werden können.

Wesentliche Elemente des Leitbildes sind:

- Nutzungsstruktur und Image: Formulieren eines zukunftsfähigen und vielschichtigen Nutzungs- und Gestaltungsprofils für den Spreeraum, in das sich die Einzelvorhaben einfügen und das quartiersbezogene Entwicklungsmöglichkeiten zulässt, deren Charakter sich zwischen Cityerweiterungsgebiet und Kiez-Struktur bewegen kann.
- Verkehr: Entwicklung eines Verkehrsnetzes auf der Grundlage eines vom ÖPNV bestimmten „modal splits“ und der Nachrangigkeit des individuellen Kfz-Verkehrs.
- Städtebauliche Struktur: Entwicklung eines differenzierten städtebaulich-landschaftlichen Gesamtkonzeptes, das traditionelle und innovative Raumstrukturen, notwendige infrastrukturelle Ausstattungen und standortspezifische Synergien berücksichtigt.
- Gestaltung: Weiterentwicklung der bestehenden architektonischen und landschaftlichen Struktur im Sinne adressenbildender Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen und Erschließungsstrukturen (Uferpromenade, Freiflächen). Die künftige bauliche Dichte soll eine Akzentuierung zwischen der Berliner Traufhöhe und den vertikalen Dominanten zulassen.

Das Leitbild geht von diesen Zielen aus, knüpft an die spezifischen Ausgangsbedingungen der beiden Spreeseiten an und definiert demzufolge für die einzelnen Bereiche differenzierte Maßstäblichkeiten. Die Unterschiede zwischen der Friedrichshainer und der Kreuzberger Seite werden im Leitbild akzeptiert und im Sinne der Identitätswahrung und -bildung berücksichtigt. So werden beispielsweise die für Friedrichshain vorgesehenen Größenordnungen nicht auf die Kreuzberger Seite übertragen, um nicht die bestehende Struktur zu überformen und die gewachsene Identität zu gefährden.

Nutzungsstruktur

Der Spreeraum umfasst im Planungsgebiet ein Baulandpotenzial von ca. 2,5 Mio. qm Bruttogeschossfläche. Insgesamt ergibt dies ein Potenzial von über 40.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen und ca. 8.500 neuen Einwohnern.

Der Spreeraum bietet Platz für vielfältige abwechslungsreiche Entwicklungen: Gewerbe neben repräsentativen Bürostandorten, Einkaufen neben Freizeiteinrichtungen, innovatives Gewerbe neben Wohnen mit Spreesicht, öffentlich zugängliche Spreeufer für Erholung neben alten Spreespeichern, Großformen neben herkömmlichen Stadtstrukturen.

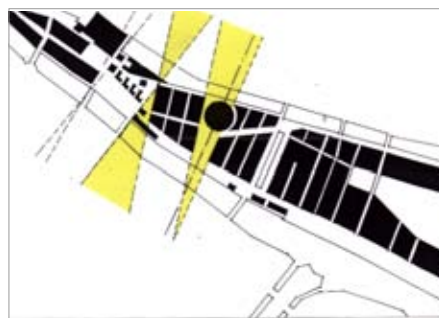
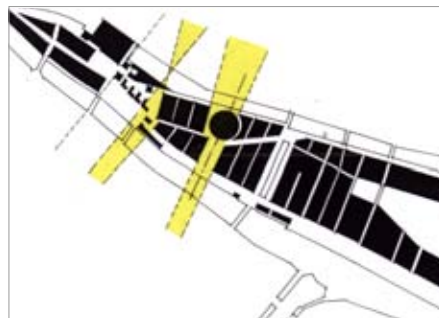
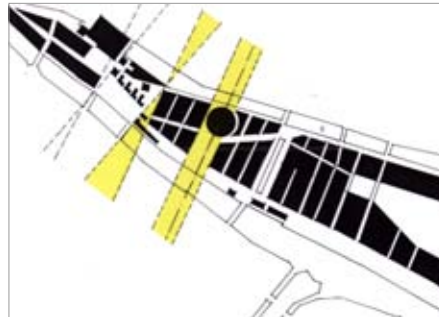
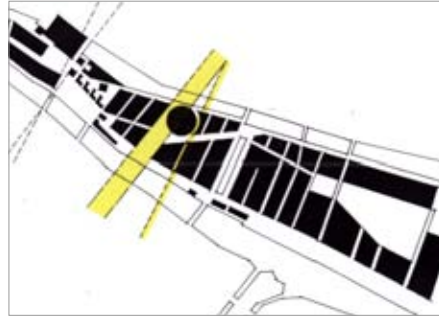
Dabei müssen die Zielkonflikte zwischen stadtverträglicher Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen einerseits und der einzelwirtschaftlichen Tragfähigkeit andererseits projektbezogen vermittelt werden. Grundsätzlich sollten die Einzelvorhaben nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

- Einbindung des beabsichtigten Nutzungsprofils in die teilräumliche Zentrenstruktur
- Stadtstrukturell erforderliche Gestaltung und daraus resultierende Größenordnungen
- Kapazität des Verkehrsnetzes
- Zusammenhang zwischen Mantelbevölkerung und Nutzungsangebot
- Zusammenhang zwischen Nutzungsangebot, Lagedifferenzierung und Standorteignung
- Tragfähigkeit der Mischnutzung in Bezug auf Quartiersgröße.

Städtebauliche Struktur und Gestaltung

Die Großzügigkeit, Differenziertheit und Geschichte dieses Spreeraumes ermöglicht die Formulierung einer für Berlin einmaligen innerstädtischen Silhouette im Wechsel von Altem und Neuem. Die Umsetzung dieser Chance durch avantgardistische architektonische Lösungen auf den einzelnen Grundstücken darf jedoch nicht zu einer Beliebigkeit der Gesamtansicht führen. Das Leitbild beinhaltet eine gestalterische Strukturierung des Spreeraumes auf Basis der tragfähigen Flächengrößen und mit Bezug auf folgende Kriterien:

- Bandförmige, horizontale Struktur mit punktuellen städtebaulichen Akzenten
- Einbindung der Bebauung in die Maßstäblichkeit der angrenzenden Stadträume
- Berücksichtigung der Silhouettenwirkung und der Raumaufweitung in diesem Spreeabschnitt
- Vernetzung der Freiraumstrukturen und der Erschließungswege mit den angrenzenden Stadträumen und über die Spree hinweg
- Abgrenzung von stadträumlichen und landschaftsräumlichen Elementen als strukturelle Gliederungsmöglichkeit des Spreeraums (Abgrenzungs-, Verknüpfungs- und Übergangsmarkierungen analog Stadtmauer, Stadttor, Landschaftsfenster)
- Innere Gliederung der dem Spreeraum zugeordneten Stadträume, um die Entwicklung homogener Einheiten zu ermöglichen
- Schaffung linearer klein- und großräumiger Gliederungselemente (öffentliche Räume, Ufergrünzüge, Platzräume) und ihre Vernetzung
- Einordnung in die Silhouette des Spree-raums und Berücksichtigung charakteristischer Blickbeziehungen und Sichtachsen
- Beachtung städtebaulicher Gebäude- und Blocktypologien, die die Entwicklung von flächenhaften und linearen Strukturen sowie eines differenzierten Höhengaufbaus ermöglicht



Entwurfsvarianten zur Einordnung des Hallenstandortes



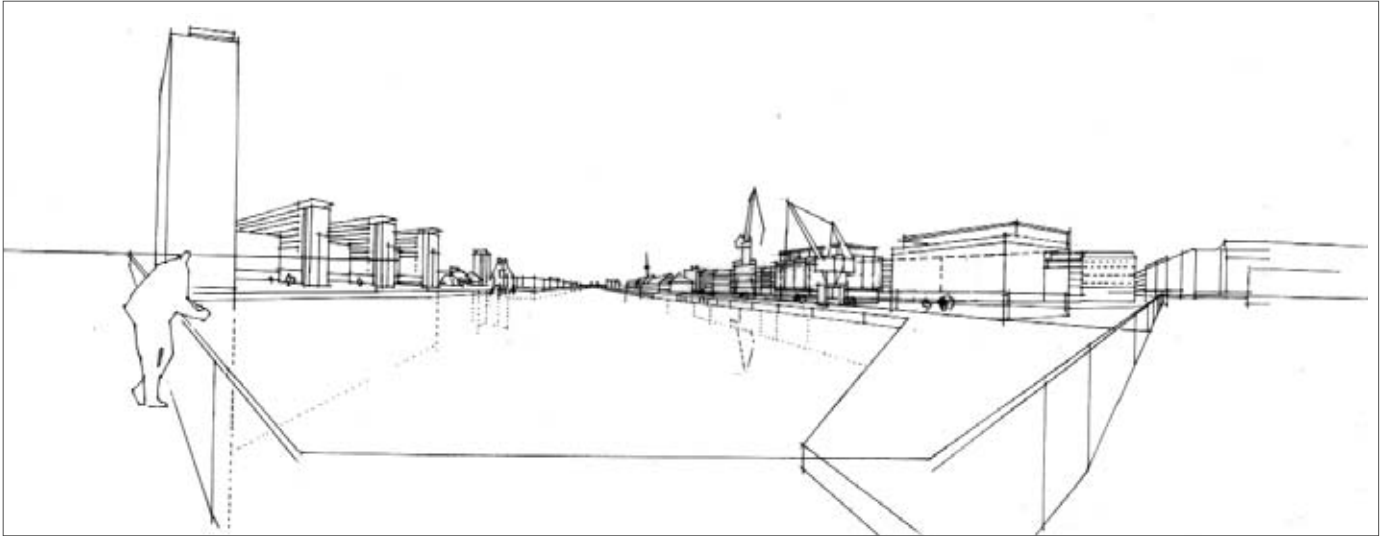
Beispiel für neue identitätsbildende Stadtmarken: Sanierte Oberbaumbrücke und Treptowers

Verkehr

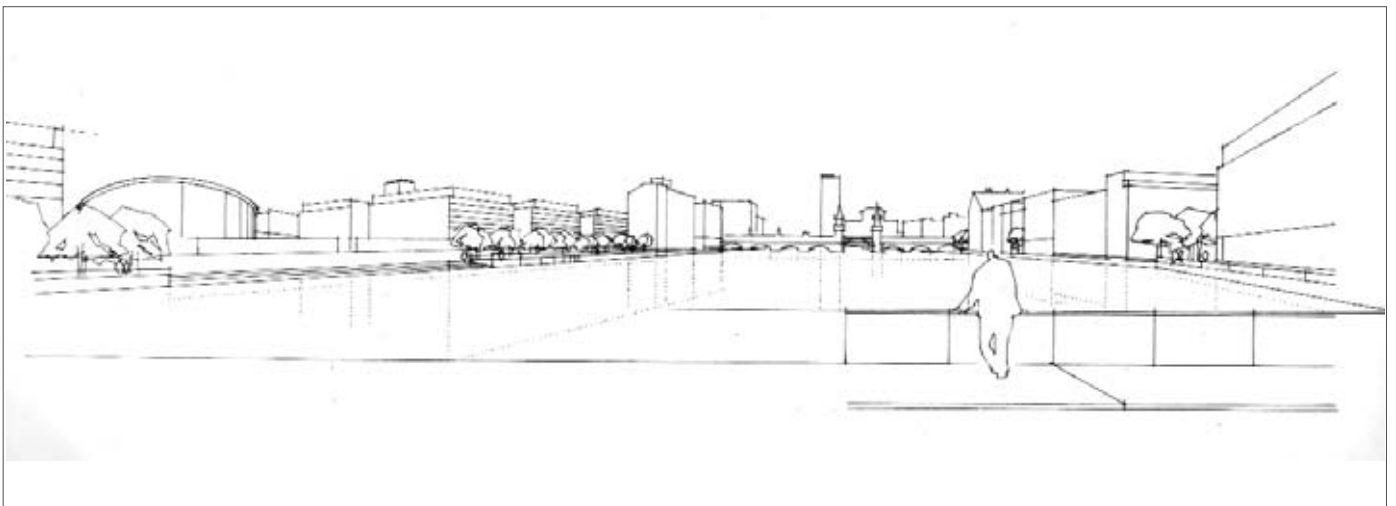
Das Leitbild räumt dem ÖPNV Priorität ein. Der Standort der Multifunktionshalle wurde beispielsweise zwischen zwei Bahnhöfen bestimmt, um durch den unmittelbaren Anschluss an den Fern-, Regional- und S-Bahnhof Ostbahnhof und den Bahnhof Warschauer Straße (U-/S-Bahnhof und Straßenbahn) die Hupterschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen.

Das Straßennetz folgt im Wesentlichen den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den entsprechenden Fachplanungen. Das Leitbild sieht die Verlängerung der Hauptstraße südlich der Bahntrasse und in diesem Zusammenhang die Entlastung des Straßenzuges Holzmarkt-/Mühlenstraße/Stralauer Allee vor. Damit kann der Stadtraum zwischen Hauptstraße und Spree qualitativ verbessert und weiterentwickelt werden. Die Realisierungsdefizite (insbesondere die ausstehende Verlängerung der Hauptstraße) bedingen kurz- bis mittelfristige Zielkonflikte zwischen diesen städtebaulichen Zielen und den verkehrlichen Belangen. Die geplante BAB A100 wird aufgrund der Umlenkung von Verkehrsströmen zu stadtstrukturellen Veränderungen vor allem im Stralauer Kiez führen. In Verbindung mit der verlängerten Hauptstraße sind Entlastungseffekte für die Uferstraßen zu erwarten, während die Straßen, die zu den Anbindepunkten der BAB führen, stärker belastet werden. Weil die Trasse der BAB A100 in diesem Bereich weitgehend abgestimmt ist, wurde sie – ohne denkbare Alternativen – in den Leitbildplan aufgenommen.

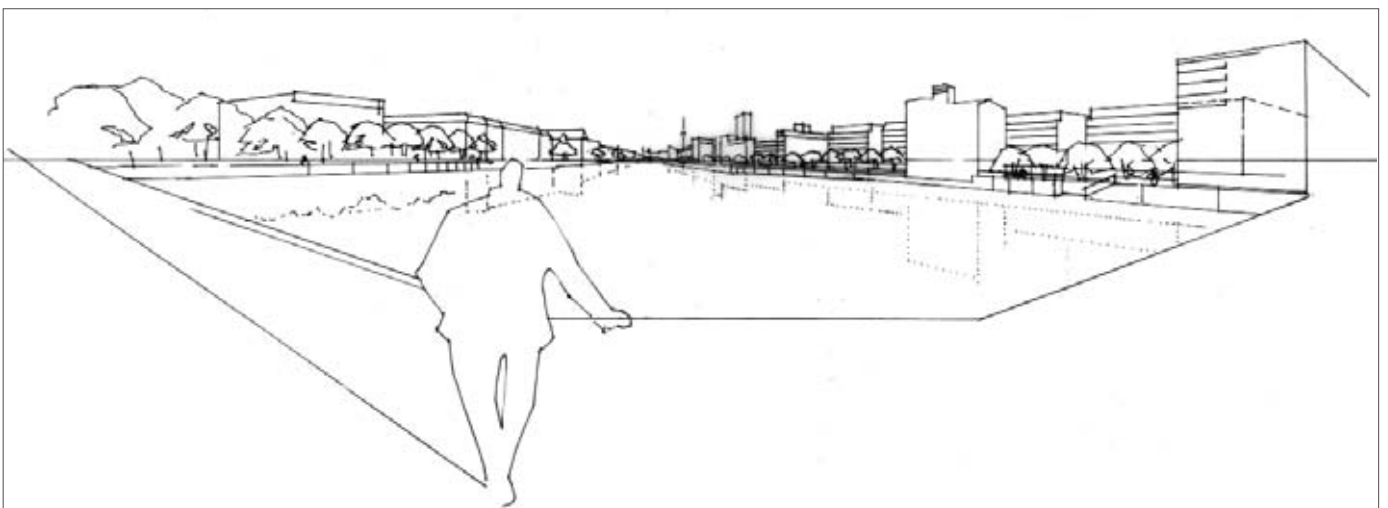
Voraussichtlich werden die geplanten Straßen BAB A100, verlängerte Hauptstraße sowie die zusätzlichen Brücken erst langfristig gebaut, so dass künftig die Verkehrsbelastung im Spreeraum weiter zunehmen wird. Die hohe Verkehrsbelastung vor allem der Straßenzüge Mühlenstraße/Stralauer Allee in Friedrichshain sowie Köpenicker-/Schlesische Straße in Kreuzberg erschweren die qualitative Aufwertung der Uferzonen und die gewünschte Verknüpfung des Spreeufers mit den angrenzenden Quartieren. Sie werden erst mit dem Bau der verlängerten Hauptstraße entlastet und zurückgebaut werden können. Als kurzfristige Maßnahmen ist dennoch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität beabsichtigt, die durch Umgestaltung und Gliederung der vorhandenen Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet werden können.



Blick von der Eisenbrücke in Richtung Osthafen und Fernsehturm



Blick von der neuen Brommybrücke auf die Spree in Richtung Oberbaumbrücke



Blick von der Oberbaumbrücke in Richtung Fernsehturm

Der Spreerraum ist ein Entwicklungsraum, der als künftiges Cityergänzungsgebiet große Bedeutung für die Gesamtstadt erlangen kann. Zum einen übernimmt der Raum schon heute wichtige verkehrsinfrastrukturelle Funktionen für die Stadt, zum anderen bietet er umfangreiche Flächenpotenziale, die für Großinvestitionen und kleinteilige Quartiersentwicklung geeignet sind. Rund 160 ha können langfristig durch Umstrukturierung in den Stadtraum integriert werden.

Die dynamische Entwicklung der Nachwendzeit verhinderte, dass im Spreerraum ein Rahmen für tragfähige Nutzungsquantitäten, Nutzungsmischungen und städtebauliche Gestaltung abgesteckt wurde. So konnten Planungen von Einzelvorhaben auf zahlreichen Teilflächen eingeleitet werden ohne die Bezüge zu benachbarten Flächen oder zur Gesamtstadt hinreichend zu beachten. Die fehlende Prioritätensetzung und die leeren öffentlichen Kassen führen dazu, dass die mit den Vorhaben geplanten Umfeldverbesserungen durch Schaffen von Grünverbindungen, Freiflächen oder Umgestaltung des öffentlichen Raumes nicht realisiert werden. Vor allem im Friedrichshainer Spreerraum mit seinen umfangreichen Flächenpotenzialen ist zu befürchten, dass sich einzelne „Projekt-Inseln“ entwickeln und Neubauten jahrelang als Solitäre in einem entwicklungsbedürftigem Umfeld stehen.

Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, müssen sich die beteiligten Akteure auf eine gemeinsame Strategie verständigen. Einerseits sind nutzungsstrukturell tragfähige städtebauliche Einheiten zu definieren, die zügig abgestimmt und einheitlich realisiert werden können. Im Rahmen der Konkretisierung der Vorhaben sind deshalb Bebauungstypen und Quartiersstrukturen zu konzipieren, die an veränderte Bedingungen angepasst werden können und die eine schrittweise Realisierung des Gesamtkonzeptes ermöglichen.

Die Notwendigkeit, koordiniert vorzugehen und in sich funktionsfähige Bereiche zu entwickeln, haben auch die vor Ort tätigen Investoren erkannt. Der Zusammenschluss in der Investorengemeinschaft „media spree“, die aus sieben namhaften Partnern besteht, ist ein erster Schritt die umfangreichen Potenziale gezielt und in tragfähigen Einheiten zu entwickeln. Ziel ist es mit den „Investorennachbarn“ Partner zu gewinnen, deren Vorhaben Synergieeffekte für das eigene Vorhaben bringen kann. In diesem Zusammenhang wurde die vorgesehene Multifunktionshalle als Starterprojekt ebenso begrüßt wie die

Synergieeffekte, die sie als Ankernutzung auslösen kann.

Strategie und Realisierung

Entscheidend für neu zu entwickelnde, urbane Stadtviertel sind die Attraktivität der Standorte, die Beziehung zum Spreeufer, die Lebensqualität in den Quartieren und ihre Einbindung in gewachsene Stadträume. Angesichts begrenzter Entwicklungsdynamik in der Gesamtstadt konkurriert der Raum mit verschiedenen Standorten in der Stadt.

Die Prägung und das Image des Spreerraums sind noch nicht ausreichend ausgebildet. Der Raum ist vielfältig belastet und die Qualitäten können aufgrund von Brüchen, Zäsuren und Zwischennutzungen nicht angemessen wahrgenommen werden. Um die Bedeutung des Raumes im Bewusstsein der Stadt zu verankern, bedarf es eines umfassenden, langfristig angelegten Entwicklungsmanagements.

Die Realisierung des Leitbildes erfordert einen differenzierten Einsatz von politischen, rechtlichen (städtebauliche Verträge) und bauleitplanerischen Instrumenten sowie Maßnahmen zur Sicherung des Gesamtkonzeptes und zur Steuerung des Entwicklungsprozesses.

Die im Leitbild Spreerraum entwickelte stadträumliche Struktur ist kein statisches Bild, das kurzfristig umgesetzt wird. Es muss öffentlich diskutiert, veränderten Rahmenbedingungen angepasst und im Zuge der Umsetzung politisch beschlossen werden. Unter diesen Voraussetzungen kann es die Grundlage für kleinräumige Konkretisierungen werden, die zum Teil eine langfristige Perspektive haben. Während die Multifunktionshalle im Bereich des ehemaligen Ostgüterbahnhofs bereits kurzfristig neue Raumbezüge ausbilden soll, ist der Bau der verkehrsinfrastrukturellen Maßnahmen (BAB A100 und verlängerte Hauptstraße) oder die Quartiersentwicklung auf den aufgelassenen Bahnflächen noch nicht konkret absehbar. Die Quartiere nördlich der Bahn und nördlich des Stralauer Kiezes sind wichtig für die räumliche Fassung der künftig reduzierten Bahnbetriebsflächen, sie sind jedoch in ihrer Realisierungsperspektive deutlich nachrangig einzustufen.

Der Raum wird auch weiterhin mit „Provisorien“ umgehen müssen. Derzeit erhält er durch Lagerflächen und befristet genehmigte Baustoffbetriebe eine negative Prägung. Angesichts der aus der Erfahrung bekannten Beständigkeit von „Provisorien“ sollte im

Rahmen eines aktiven Entwicklungsmanagements mit Zwischennutzungen kreativ umgegangen werden, die dem Raum ein positives Image verleihen. Ansätze bieten der Kultur-, Medien- und Clubszene.

Andererseits müssen für die kurzfristige Verwertung von Teilflächen Zwischennutzungen gefunden werden, die nicht entwicklungshemmend wirken und die mittel- bis langfristige Standortentwicklung nicht verbauen.

Die Planung kann angesichts der sehr angespannten Haushaltslage Berlins nur umgesetzt werden, wenn sie haushaltsneutral erfolgt. Aus diesem Grund ist im Sinne einer sozialorientierten Bodenpolitik eine angemessene Beteiligung der Eigentümer/Investoren an den durch die Planung ausgelösten Kosten für die technische und soziale Infrastruktur erforderlich.

Die geplante BAB A100 wird im Bereich Ostkreuz einschneidende Veränderungen bringen. Sie genügt verkehrstechnischen Anforderungen, ist jedoch in ihrer Wirkung für den umgebenden Stadtraum nicht unproblematisch. Die verkehrspolitischen Prämissen für die Gesamtstadt werden im Rahmen des StEP Verkehr geprüft. Es ist zu erwarten, dass sich aus der Neuorientierung der Verkehrspolitik neue Rahmenbedingungen ergeben, die auch räumlich Konsequenzen für den Spreerraum haben werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird mit dem Leitbild die Diskussion und Abstimmung über die Zukunft des Spreerraums mit den Bewohnern, den Investoren und Eigentümern, den Fachverwaltungen und politischen Gremien führen und die erforderlichen politischen Entscheidungen vorbereiten. Gleichzeitig werden alle Aktivitäten unterstützt, um im Spreerraum vitale Stadtquartiere entstehen lassen.

Der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ist nach Überwindung der innerstädtischen Grenze und der Fusion von Friedrichshain und Kreuzberg wieder ein zusammengehörender, gesamtstädtisch bedeutender Entwicklungsraum, den die Spree als Rückgrat durchfließt. Als Folgen ursprünglich landschaftlicher und später gewerblicher Prägung, jahrzehntelanger Teilung und des Wirksamwerdens unterschiedlicher Leitbilder nimmt der Gesamttraum und die unterschiedlichen Teilräume immer noch keinen Bezug zu diesem Rückgrat.

Die Absicht, dem Raum zwischen Jannowitzbrücke und Ostkreuz einen eigenständigen – von der Transitfunktion unabhängigen Charakter – zu verleihen, führte zusammen mit veränderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen dazu, die vorhandenen Planungen für den Gesamttraum zu überprüfen und als einheitliches Leitbild neu zu entwickeln.

Grundzüge dieser Leitbildentwicklung sind:

1. Erschließung der entscheidenden Entwicklungspotenziale des Spreeraums
2. Überwindung von Barrieren
3. Räumliche und funktionale Verknüpfung der Stadträume
4. Neudefinition des Flussraums als öffentlicher Raum
5. Ansiedlung überbezirklich bedeutsamer Nutzungen
6. Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen
7. Neue Grünflächen und Grünnetzungen
8. Aufwertung der Bahnhofsumfelder
9. Stärkung der stadträumlichen Ordnung
10. Weiterentwicklung des Planungs- und Entwicklungsmanagements

Das Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg hilft, diese Ziele zu diskutieren.