

Berlin

Blockentwicklungskonzept Östlicher Melchiorblock



Bericht

BEZIRKSAMT MITTE
ABT. STADTENTWICKLUNG
FACHBEREICH STADTPLANUNG
MÜLLERSTRASSE 146 / 147 13353 BERLIN

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Sanierungsgebiet 'Nördliche Luisenstadt'
Blockentwicklungskonzept Östlicher Melchiorblock

Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146 / 147
13353 Berlin

Kristina Laduch, Steffen Klette, Reinhard Hinz, Martina Mineur

Tel.: 030 / 9018 4 5845

Fax: 030 / 9018 4 5776

E-Mail: kristina.laduch@ba-mitte.verwalt-berlin.de

Auftragnehmer

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27
10997 Berlin

Tel.: 030 / 61 654 78-0

Fax: 030 / 61 654 78-28

E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth v. Bittenfeld
Brigitte Holz

Bearbeitung:

Thomas Fenske, Andreas Richter, Marion Bauthor

Berlin, 08.08.2012

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. In diesem Bericht wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt. Die gewählten Bezeichnungen sprechen weibliche wie männliche Akteure gleichberechtigt an.

Inhalt

A	Einleitung.....	5
1	Ausgangssituation / Planungsanlass	5
2	Aufgabe des Blockkonzeptes	5
B	Bestandsaufnahme / Analyse	6
1	Stadträumliche Lage und Einbindung	6
1.1	Überblick	6
1.2	Verkehrliche Erschließung	7
1.3	Grün- und Freiflächen	7
1.4	Soziale Infrastruktur	7
1.5	Denkmalschutz	7
2	Historische Entwicklung	9
2.1	Luisenstadt	9
2.2	Östlicher Melchiorblock	10
2.3	Postfuhramt	10
3	Bestehende Planungen und Gebietskulissen	16
3.1	Übergeordnete Planungen / Bebauungspläne	16
3.2	Städtebaulicher Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	16
3.3	Sanierungsgebiet 'Nördliche Luisenstadt'	17
4	Analyse / Bestand.....	19
4.1	Bebauung / Nutzung	19
4.2	Eigentum.....	25
4.3	Mängel / Potenziale / Qualitäten	26
C	Entwicklungskonzeption	28
1	Leitbild / Ziele	28
2	Strukturkonzept / Gestaltungskonzept	32
2.1	Variante 1 a	34
2.2	Variante 1 b (Vorzugsvariante)	35
2.3	Variante 2	36
2.4	Variante 3	37
3	Städtebauliche Kennwerte / Bruttogeschossfläche	38
4	Maßnahmen	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild, Stand 2007	6
Abbildung 2: Bebauung 1940	9
Abbildung 3: Luftbild, Stand 1943	10
Abbildung 4: Straubes Übersichtsplan von Berlin (Historische Mitte)	11
Abbildung 5: 1893: Erdgeschoss-Grundriss des Postfuhramts Köpenicker Straße 132/133 - Melchiorstraße 9	11
Abbildung 6: Postfuhramt Köpenicker Straße 132/133	12
Abbildung 7: Postkutsche im Postfuhramt Köpenicker Straße 132/133	12
Abbildung 8: Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt - Gebietskulissen	18
Abbildung 9: Luftbild, Stand 2007	19
Abbildung 10: Bestand	24
Abbildung 11: Eigentum	25
Abbildung 12: Mängel / Potenziale / Qualitäten	27
Abbildung 13: Städtebauliche Szenarien	28
Abbildung 14: Zielplan	31
Abbildung 15: Gestaltplan Variante 1 a	34
Abbildung 16: Gestaltplan Variante 1 b	35
Abbildung 17: Gestaltplan Variante 2	36
Abbildung 18: Gestaltplan Variante 3	37

A Einleitung

1 Ausgangssituation / Planungsanlass

Im Zeitraum von März 2009 bis Februar 2010 wurde für einen rund 210 ha großen Teilbereich der Luisenstadt, der sich über die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg erstreckt, ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.¹ Gegenstand der Rahmenplanung war neben einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Themen städtebauliche Gestaltung, Verkehr, Grünflächen und Naturschutz sowie Soziale Infrastruktur. Als Schwerpunktbereich wurden verschiedene Blöcke (u.a. 'Sebastianblock' / 'Holzuferblock') vertiefend untersucht.

Aus der Rahmenplanung sowie einer vertiefenden Untersuchung des nordöstlichen Teils des Rahmenplangebietes resultierte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Nördliche Luisenstadt', das den Holzuferblock, die beiden südlich angrenzenden Blöcke (westlicher und östlicher Melchiorblock sowie den Uferbereich der Spree zwischen Schillingbrücke und dem Wegeanschluss am Märkischen Ufer, den Bereich der zur Wiedererrichtung vorgeschlagenen Waisenbrücke sowie die Verbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer umfasst. Das Sanierungsgebiet weist nach einer jahrzehntelangen Stagnation erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite sowie Entwicklungshemmnisse auf, denen mit der Festlegung als Sanierungsgebiet wirkungsvoll begegnet werden kann. Ziel ist, eine Entwicklung anzustoßen, durch die das Gebiet seine ursprüngliche zentrale Funktion wiedererlangt.

Da auf vielen Grundstücken der Luisenstadt ein konkreter Entwicklungsdruck lastet, besteht die dringende Notwendigkeit, kurzfristig Teilbereiche der Rahmenplanung konzeptionell zu vertiefen, um eine sozialgerechte, städtebaulich angemessene Quartiersentwicklung des Rahmenplangebietes sowie des Sanierungsgebietes zu gewährleisten. Hierzu sind gemäß Beschluss des Bezirksamtes vom 24.04.2012 Blockkonzepte zu erarbeiten, die die Sanierungsziele konkretisieren. Die wesentlichen Aussagen der Blockkonzepte bilden eine wichtige Beurteilungsgrundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB.

Einer dieser Blöcke ist der 'östliche Melchiorblock' zwischen Köpenicker Straße / Engeldamm / Melchiorstraße und Adalbertstraße, der aufgrund der Eilbedürftigkeit durch eingereichte Bauvoranfragen besonders kurzfristig zu bearbeiten ist.

2 Aufgabe des Blockkonzeptes

Ziel ist – in Anknüpfung an die Rahmenplanung Luisenstadt – für den östlichen Melchiorblock eine Konzeption für eine nutzungsstrukturelle und bauliche Entwicklung zu erarbeiten, die geeignet ist, Einzelvorhaben verschiedener Grundstückseigentümer zusammenzufassen und zu steuern. Im Ergebnis soll der stabilisierte Block positiv auf die Umgebung ausstrahlen und weitere private Investitionen anstoßen. Im Rahmen der Blockentwicklungskonzeption sind bei entsprechender baulicher Verdichtung auch die Auswirkungen auf die Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie die Sicherung eines ausreichenden Grün- und Freiflächenangebotes zu beachten.

Unter Beteiligung einzelner Grundstückseigentümer wird ein tragfähiges und möglichst einvernehmliches Konzept abgestimmt, das die Basis für nachfolgende Entwicklungen bildet.

In einem ersten Schritt erfolgt eine problem-, ziel- und handlungsorientierte Erfassung und Analyse der Bestandssituation. Aus dieser wird unter Bezug auf die historische Situation und die vorhandenen übergeordneten Planungen die blockbezogene Entwicklungsstrategie abgeleitet. Hierbei erfolgt auch eine anschauliche Darstellung von unterschiedlichen Entwicklungsszenarien.

Im Ergebnis soll auch die Notwendigkeit konkreter Schlüsselmaßnahmen geprüft werden, die kurzfristig finanzier- und umsetzbar sind und eine Impulswirkung für die Entwicklung des Blocks ausstrahlen.

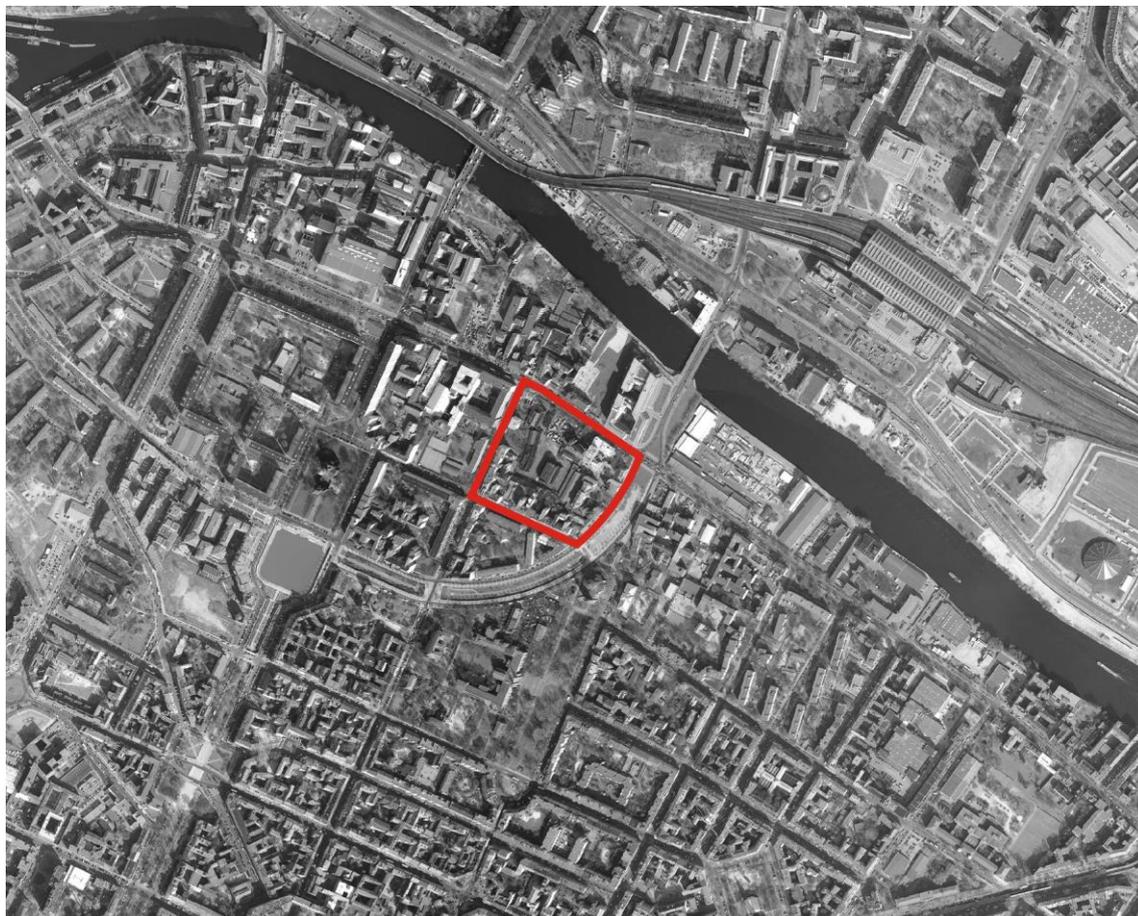
¹ im Auftrag des Bezirksamtes Mitte durch das Büro Herwarth + Holz

B Bestandsaufnahme / Analyse

1 Stadträumliche Lage und Einbindung

1.1 Überblick

Abbildung 1: Luftbild, Stand 2007



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Umwelt

Der östliche Melchiorblock befindet sich in zentraler Lage als Teil der Luisenstadt in Berlin-Mitte. Er liegt an der Bezirksgrenze zu Friedrichshain-Kreuzberg und wird im Norden durch die Köpenicker Straße, im Osten durch den Engeldamm, im Süden durch die Melchiorstraße und im Westen durch die Adalbertstraße begrenzt.

Seine Lagequalität in einem zentralen Innenstadtquartier wird durch vielfältige historische Bezüge, die Nachbarschaft zur Stadtmitte und zum Kreuzberger Stadtteil, die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur raumgreifenden Grünverbindung des ehemaligen Engelbeckens sowie dem Spreeraum geprägt.

Mit den weitgehend (zu über 50 %) un bebauten Blockrändern und der in Blockmitte liegenden Großparzelle des ehemaligen Postfuhramts besitzt der Block große Potenzialflächen, deren Entwicklung eine entscheidende Ausstrahlung auf die Umgebung entfalten werden.

Die vorhandenen Brachflächen werden zum Teil zwischengenutzt, das prägnanteste Beispiel ist die Wagenburg westlich des Wohnprojektes 'Köpi' in der Köpenicker Straße 137/138.

1.2 Verkehrliche Erschließung

Die gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe des S-, Regional- und Fernbahnhofs Ostbahnhofs gegeben. Auch der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße (U 8) befindet sich in fußläufiger Entfernung (Entfernung zu den genannten Bahnhöfen jeweils ca. 1 km). Zudem tangieren die Buslinien 140, 147, 265 und N 65 das Planungsgebiet.

Die Köpenicker Straße ist als Hauptverkehrsstraße (Stufe III) eingestuft. Der Engeldamm ist eine Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung. Die Melchiorstraße und die Adalbertstraße sind Anliegerstraßen und als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die Anbindung an ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Als Teil des übergeordneten Fußwegenetzes grenzen zwei der '20 grünen Hauptwege' Berlins an das Planungsgebiet an (s.u. Pkt. 1.3).

1.3 Grün- und Freiflächen

Im östlichen Melchiorblock sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen oder Spielplätze vorhanden. Mit der Spree, dem Engeldamm, dem Mariannenplatz, dem Michaelkirchplatz und dem Engelbecken sind kompensierend hochwertige Grün- und Freiflächen in der Umgebung vorhanden. Ein wichtiges Freiflächenpotenzial ist der entlang der Spree geplante Uferweg. Der Weg ist nach seiner Fertigstellung Bestandteil der '20 grünen Hauptwege', Weg 1 - Spreeweg / Berliner Urstromtal, welcher sich von Spandau bis nach Erkner erstreckt. Daneben tangiert Weg 18 - Tiergartenring entlang der Michaelkirchstraße das Gebiet. Für den Abschnitt zwischen Michaelkirchplatz und Spree sowie für den Spreeuferweg besteht allerdings noch Ausbaubedarf. Die geplante Wegeverbindung entlang der Spree hat eine besondere Bedeutung als Erholungsort.

1.4 Soziale Infrastruktur

Im Sanierungsgebiet wie in der gesamten Luisenstadt sind Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Im östlichen Melchiorblock finden sich gar keine Einrichtungen.

Dagegen wird mit der bevorstehenden Erschließung vorhandener Potenzialflächen in der Luisenstadt insgesamt ein Anstieg der Einwohnerzahlen erwartet, der in Kürze zu einem Zuwachs von etwa 200 Kindern führt.² Damit steigt der Bedarf an sozialer Infrastruktur erheblich.

Ein leerstehender ehemaliger Grundschulstandort in der Adalbertstraße 53 (westlicher Melchiorblock) wurde aufgrund der vor einigen Jahren massiv rückläufigen Schülerzahlen im Stadtteil Mitte geschlossen. Das Schulgrundstück wurde aus dem bezirkseigenen Fachvermögen an den Liegenschaftsfond übergeben, soll aber in Hinblick auf die hohen Wohnungsbaupotenziale in der gesamten westlichen Luisenstadt als Vorhaltestandort für eine schulische Nutzung gesichert werden. Mit diesem Vorhaltestandort ist ein wichtiges Flächenpotenzial vorhanden, um auf zukünftige Entwicklungen im Gebiet reagieren zu können. Allerdings ist darüber hinaus in Abhängigkeit von der Gebietsentwicklung die Schaffung von Angeboten der Kinderbetreuung zu prüfen.

1.5 Denkmalschutz

Die historischen Gebäude im östlichen Melchiorblock stehen zwar nicht unter Denkmalschutz. Der Erhalt wesentlicher Teile kann aber unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des historischen Gedächtnisses ein entscheidender Anknüpfungspunkt für die weitere Blockentwicklung³ sein.

² Rahmenplanung: Anstieg der Bruttogeschossfläche Wohnen bis ca. 97.000 m²

³ Im Gutachten des Büros duos (vgl. Städtebauliche Entwicklungskonzeption Block 027, Dez. 2000) wird die Auffassung vertreten, dass das Generatorenhaus des Postfuhramtes denkmalwürdig ist.

Impressionen



Städtebauliche Einbindung
Spreeblick von der Schillingbrücke



Spreuferweg



Grünzug Luisenstädtischer Kanal



Engelbecken am Michaelkirchplatz



Straßenräume am östlichen Melchiorblock
Köpenicker Straße



Engeldamm



Melchiorstraße



Adalbertstraße

2 Historische Entwicklung

2.1 Luisenstadt

Abbildung 2: Bebauung 1940



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Umwelt

Grundlage der heutigen Stadtstruktur ist der 'Bebauungsplan für das Köpenicker Feld' von Lenné aus dem Jahr 1842. Nach ihm entstand ein charakteristischer Stadtraum mit lebendigen Straßen, kleinparzellierten Blöcken, klar definierten öffentlichen Schmuckplätzen, übergreifenden Freiräumen sowie markanten Kirchen in besonderen Blickachsen.

Nach einer ersten Bauphase von 1840 bis 1870 folgte die Hochphase der Siedlungstätigkeit von 1879 bis 1918. Bereits 1888 waren die Blockränder, der 1862 durch den Hobrechtplan im Süden nochmals bis zum Landwehrkanal erweiterten Luisenstadt, weitestgehend bebaut. In Blockinnenbereichen fanden sich zunächst neben großzügigen Gärten kleinere Manufakturen und Fabriken. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurden auch die Blockinnenbereiche mit Seitenflügeln und Hinterhäusern dicht bebaut. Im Ergebnis hatte sich die Luisenstadt mit einem hohen Anteil an Produktionsstätten zu einem der am dichtest besiedelten Stadtteile Berlins entwickelt.

Im 2. Weltkrieg war sie aufgrund vorhandener Rüstungsbetriebe Ziel von Luftangriffen, die zu einer flächendeckenden Zerstörung führten. Die politische Teilung der Stadt als Folge des Krieges verlief mitten durch die Luisenstadt, so auch am Engeldamm direkt neben dem östlichen Melchiorblock.

Ein koordinierter Wiederaufbau der historischen Stadtstruktur war daher erst nach dem Mauerfall möglich.

2.2 Östlicher Melchiorblock

Abbildung 3: Luftbild, Stand 1943



Quelle: Millennium Berlin, Luftbildpläne und Übersichtskarten von 1237 bis 2000, Edition Panorama Berlin

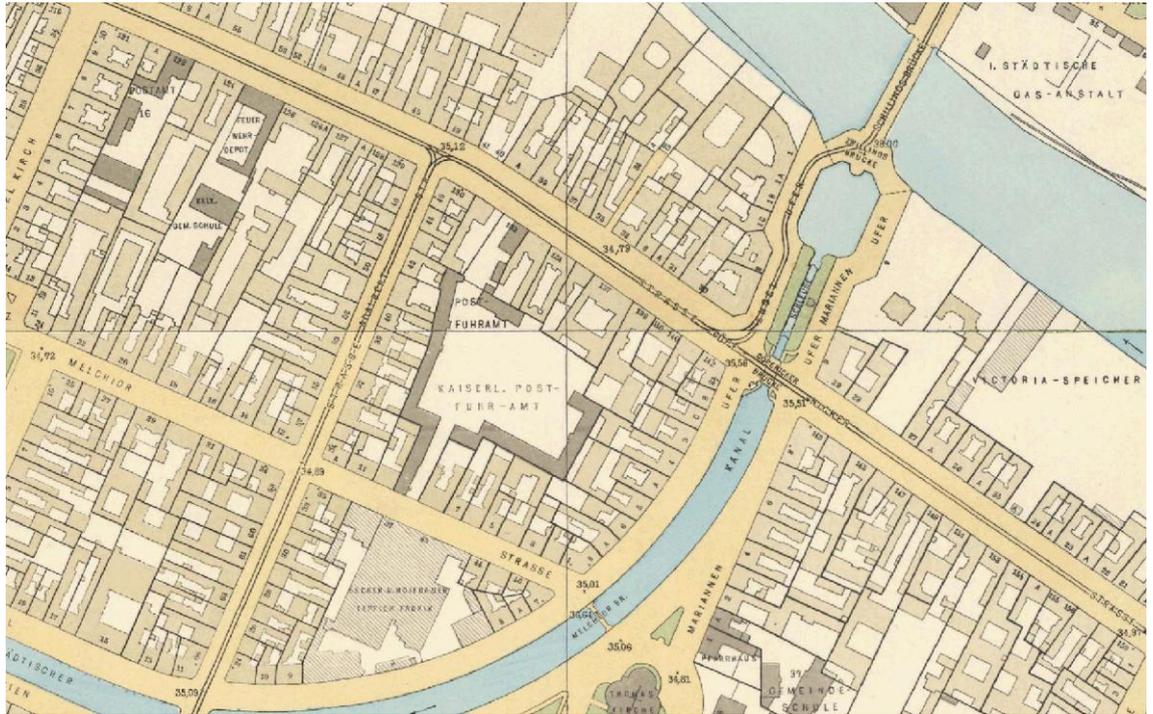
Der östliche Melchiorblock bildete sich im 19. Jahrhundert mit einem kleinparzellierten Blockrand aus Wohn- und Mischnutzung ab. Innen befand sich eine von der reichseigenen 'Posthalterei' genutzte Großparzelle. Mit Ausnahme der Zufahrten an der Köpenicker Straße und der Melchiorstraße wurde der Blockrand geschlossen. Es entwickelte sich eine hohe Bebauungsdichte, die für die Luisenstadt typisch war. Die charakteristische Struktur des Blocks bestand zu Beginn des 20. Jahrhunderts aus mehreren ineinander liegenden Schichten. Der fünfgeschossige Blockrand bildete die äußere Schicht. Es folgten im Blockinnern ein oder zwei Hinterhausreihen. Von ihnen umringt befand sich als Herzstück das historische Postfuhramt, dessen Gebäude in Grenzbebauung eine weitere Schicht um die zunächst unbebaute mittlere Verkehrsfläche formten.

2.3 Postfuhramt

Die Anfangsbebauung entstand 1891-93 als größte von vier vergleichbaren Anlagen⁴ mit Ställen im EG und 1. OG sowie mit Verwaltungs- und Aufenthaltsräumen im 2. OG. Die Pferde erreichten das Obergeschoss über außenliegende Rampen. Die Gebäude waren mit Türmen und Eckbetonungen sowie repräsentativen Fassaden in Orientierung zur mittig gelegenen Freifläche gestaltet. Mitte der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts erfolgte eine weitgehende Umstellung des Postvertriebs auf Elektroautos. In Folge wurden die Stallanlagen abgerissen und durch eingeschossige Hallen im Norden, Osten und Westen und ein zweigeschossiges Torhaus über der Zufahrt zur Melchiorstraße ersetzt. In Platzmitte entstand die bis heute erhaltene Generatorenhalle. Sie diente der Erzeugung von Strom in den Obergeschossen und dem Wiederaufladen der Fahrzeugbatterien im Erdgeschoss. Die Elektroautos wurden in der DDR bis in die 70er Jahre verwendet. Nach der Wende wurde der Standort nur zur Reparatur von Fahrzeugen genutzt. Zu diesem Zweck wurde die östliche Halle zu Beginn der 90er Jahre instand gesetzt.

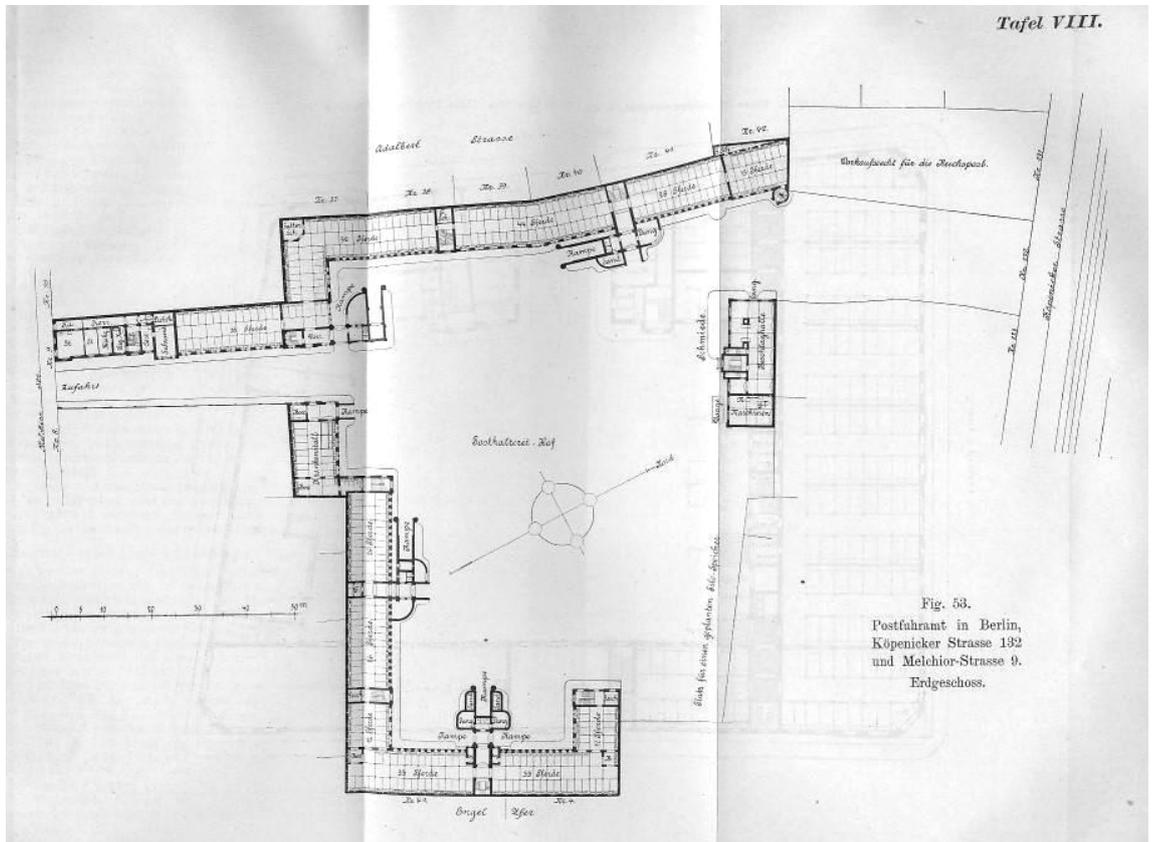
⁴ 1904: 639 Pferde und 442 Postillione – 1920: 1598 Pferde und 1.200 Postillione, Quelle: Städtebauliche Entwicklungskonzeption für den Block 104 027, duos, Architektur + Stadtplanung, S. 6

Abbildung 4: Straubes Übersichtsplan von Berlin (Historische Mitte)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abbildung 5: 1893: Erdgeschoss-Grundriss des Postfuhramts Köpenicker Straße 132/133 - Melchiorstraße 9



Quelle: www.koepenicker-strasse.de

Abbildung 6: Postfuhrant Köpenicker Straße 132/133



Quelle: www.köpenicker-strasse.de

Abbildung 7: Postkutsche im Postfuhrant Köpenicker Straße 132/133



Quelle: www.kutscher-forum.de

**Ehemaliges Post-
fuhramt heute**

*Einfahrt Melchior-
straße 9: Pförtner-
haus / Torhaus*



*Blick von Norden auf
das Torhaus*



*Blick von Nordwes-
ten auf das zentrale
Generatorenhaus*



**Ehemaliges Post-
fuhramt heute**

*Innenraum westliche
Halle mit Spontan-
vegetation*



*Innenraum westliche
Halle / Stahlkonstruk-
tion*



*Halle nördlich des
Generatorenhauses*



**Ehemaliges Post-
fuhramt heute**

*Innenraum östliche
Halle / Nutzung als
Lagerraum eines
Fahrradverleihs*



*Blick von Süden auf
die Remisen an der
Köpenicker Straße*



*Zufahrt Köpenicker
Straße 131 / 132*

3 Bestehende Planungen und Gebietskulissen

3.1 Übergeordnete Planungen / Bebauungspläne

Für die Erarbeitung des Blockentwicklungskonzeptes und die künftige Umsetzung von Maßnahmen sind die nachfolgend dargestellten Planungen relevant.

Flächennutzungsplan Berlin (2009)

- Nördliche Blockhälfte: gemischte Baufläche M2 (Mischung unterschiedlicher Funktionen, darunter auch Wohnen),
- südliche Hälfte: Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5 = Altbauquartiere).

Bereichsentwicklungsplan Bezirk Mitte (2004)

- Grundstücke entlang der Köpenicker Straße: Mischgebiet,
- restliche Blockfläche: allgemeines Wohngebiet.

Rahmenplanung Luisenstadt (2010, bezirksübergreifendes Konzept zur Entwicklung des historischen Stadtteils Luisenstadt)

- Blockrandschließung entlang der Köpenicker Straße, der Adalbertstraße und der Melchiorstraße,
- Sanierung der Torgebäudes und der zentralen Halle im Blockinnenbereich sowie von Gebäuden an der Köpenicker Straße,
- Rückbau von Lagergebäuden im Innenbereich,
- Definition des Blockes als konzeptioneller Vertiefungsbereich.

Planwerk Innenstadt (2011)

- Blockrandschließungen als Übernahme aus der Rahmenplanung Luisenstadt.

Bebauungspläne

- Für den Block liegen keine Bebauungspläne oder Bebauungsplanentwürfe vor.

3.2 Städtebaulicher Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Aufgrund der hohen Dichte an Denkmälern wurden große Teile der Luisenstadt in das Bundes-Land-Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen, darunter auch der Bereich des Luisenstädtischen Kanals mit seinem Umfeld. Mit dem Programm erfolgt die Bereitstellung von Fördermitteln zur Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung von Quartieren mit denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsamen Straßen und Plätzen. Förderschwerpunkte sind öffentliche Freiflächen und öffentliche Gebäude. Das Fördergebiet ist bezirksübergreifend angelegt (Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg).

Eine Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz war die förmliche Festsetzung einer Erhaltungsverordnung auf Basis von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. 2006 wurde diese für den im Bezirk Mitte liegenden Teilbereich der Luisenstadt (Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld) erlassen. Demnach bedürfen im Satzungsgebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

In einem Gutachten zur Begründung der Abgrenzung des Verordnungsgebietes⁵ wurde auf die zu erhaltende typische Baustruktur der Luisenstadt mit der rasterartigen Blockrandstruktur mit vorwiegender Wohnnutzung in Vorder- und Hinterhäusern, durchsetzt mit gewerblichen Nut-

⁵ vgl. TOPOS, Gutachten zum Erlass einer Erhaltungsverordnung Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld, Berlin 2006

zungen im Blockinnern, hingewiesen. Explizit hervorgehoben wurden auch die Gebäudes des ehemaligen Kaiserlichen Postfuhramtes.

Der östliche Melchiorblock ist überwiegend Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung 'Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld'; ausgenommen sind die Grundstücke Köpenicker Straße 133 bis 141.

3.3 Sanierungsgebiet 'Nördliche Luisenstadt'

Auf Basis der Ergebnisse der Rahmenplanung Luisenstadt erfolgte im März 2011 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Nördliche Luisenstadt' mit seinen Bestandteilen Holz- uferblock, westlicher und östlicher Melchiorblock sowie Uferbereichen der Spree.

Im Kontext des Leitbildes für die Entwicklung der Luisenstadt "Wiederentdeckung von Stadt" werden für das zur Sanierungsgebiet 'Nördliche Luisenstadt' zwei zentrale Ziele, die "Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes" und die "Erschließung des Spreeufers" verfolgt.

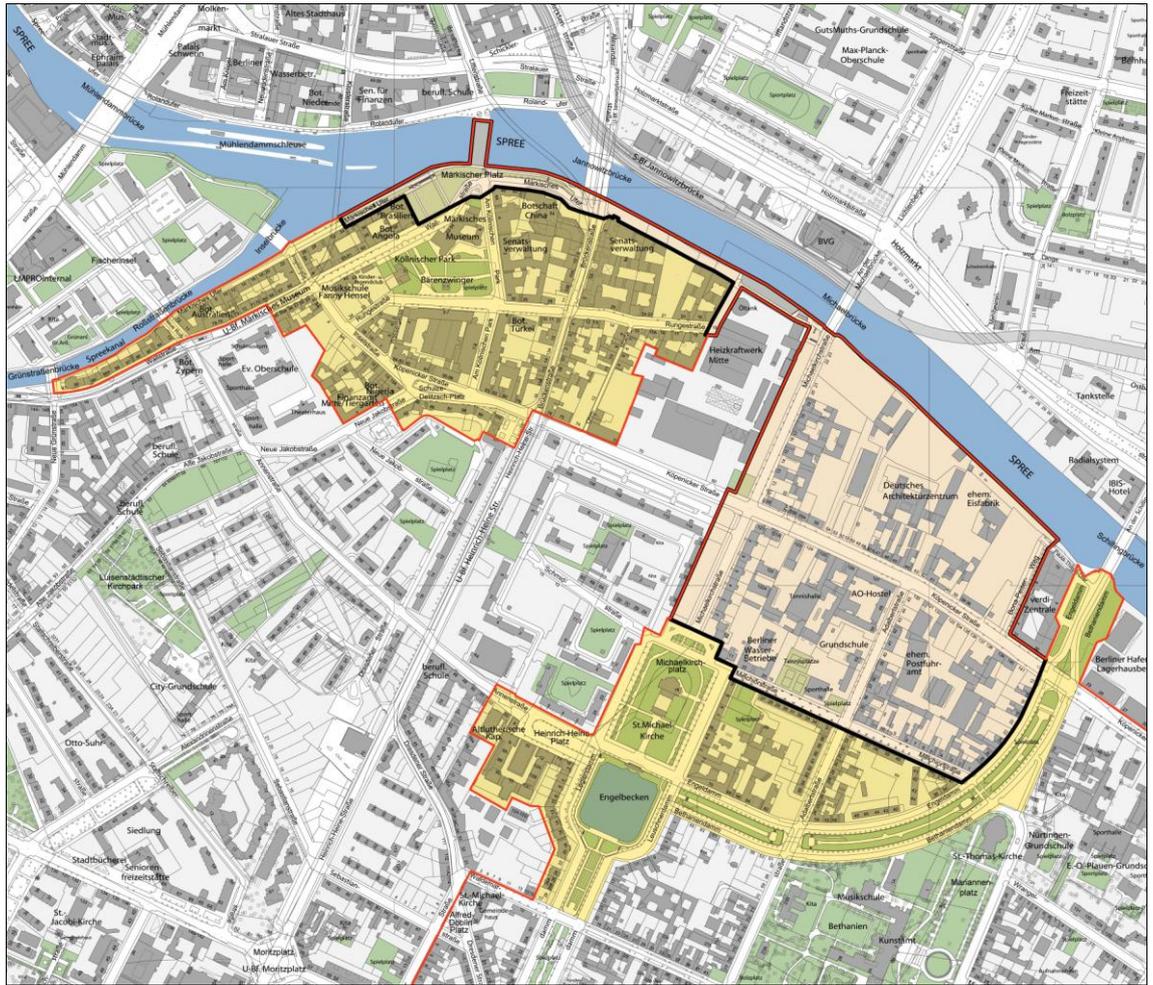
Zu beiden Zielen kann die Entwicklung des östlichen Melchiorblocks einen entscheidenden Beitrag leisten: zur Reurbanisierung durch eine entsprechende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur und zur Erschließung des Spreeufers durch die Öffnung des Blocks zum geplanten Spreeuferweg. Umgekehrt profitiert der Melchiorblock von der angestrebten Entwicklung des Sanierungsgebietes insgesamt.

Für den östlichen Melchiorblock sind folgende Sanierungsziele besonders relevant:

- *Stärkung der Nutzungsmischung:* für den östlichen Melchiorblock soll ebenso wie für den nördlichen Holz- uferblock und den westlichen Melchiorblock eine differenzierte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, Büros, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen möglich gemacht werden.
- *Inwertsetzung der Grundstücke:* damit sollen die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Schaffung von Wohnraum einhergehen.
- *Aufwertung der Köpenicker Straße als repräsentativer Straßenraum mit Aufenthaltsqualität:* mit der Entwicklung des Sanierungsgebiets soll der Wandel der Köpenicker Straße von einer trennenden Hauptverkehrsstraße zur städtischen 'Magistrale', zu einem Straßenraum mit Aufenthaltsqualität und urbaner Nutzungsdichte eingeleitet werden.
- *Entwicklung des grünen Wegenetzes / Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree:* dies betrifft die Ergänzung des 'Spreeweges' zwischen Köllnischem Park und dem zukünftigen Anschluss östlich der Schillingbrücke entlang des Kreuzberger Spreeufers und die Verknüpfung des 'Tiergartenrings' nördlich und südlich der Spree bis hin zum Michaelkirchplatz; der nördliche Holz- uferblock soll durch insgesamt drei Zuwegungen zum *Spreeraum* perforiert werden. Die geplante Blockdurchwegung kann Bestandteil dieses Wegenetzes werden und zu einer wichtigen Verknüpfung zwischen Quartier und Spree werden.

Das Programm 'Städtebaulicher Denkmalschutz' wurde als Leitprogramm für das Sanierungsgebiet gewählt. Somit gehört der gesamte Block zu dessen Förderkulisse (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 8: Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt - Gebietskulissen



Quelle: KoSP GmbH, Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement

 Abgrenzung Sanierungsgebiet

 Fördergebiet Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

4 Analyse / Bestand

4.1 Bebauung / Nutzung

Abbildung 9: Luftbild, Stand 2007



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Umwelt

Die ursprünglich vorhandene Blockrandbebauung ist heute nur noch im Osten, Süden und Westen in Teilen erkennbar. Der Block wird durch Baulücken und Brachflächen geprägt. Seine Struktur aus mehreren ineinander liegenden Schichten aus Blockrand – Hinterhaus- und Gewerbegürtel ist aber immer noch ablesbar. Das zentrale Generatorenhaus bildet den mittigen Kern.

Charakteristisch sind die offenen Durchfahrten zum ehemaligen Postfuhramt, die an der Köpenicker Straße von eingeschossigen Remisen begleitet und der Melchiorstraße von einem eingeschossigen Pfortnerhaus akzentuiert werden.

Vorherrschend ist Wohnnutzung. In der Adalbertstraße Nr. 37/38 und in Hinterhäusern am Engeldamm 20 - 24 finden sich Standorte für wohnverträgliches Gewerbe. Die Erdgeschosszone ist wenig belebt. So gibt es z.Z. nur wenige Läden an der Ecke Adalbertstraße / Melchiorstraße.

Das Postfuhramt stellt sich als Gewerbebrache dar. In der östlichen Halle des ehemaligen Postfuhramts findet sich das Fahrradlager eines größeren Fahrradverleihs, der mehrere Filialen beliefert. Alle anderen Gebäude stehen leer, sind vom Abriss bedroht oder bereits verfallen, so dass ehemalige Gewerbeflächen von Spontanvegetation zurückerobert werden.

Eine besondere Nutzung innerhalb des Blocks stellt das Wohn- und Kulturprojekt 'Köpi' in der Köpenicker Straße 137/138 dar. Ziel der Bewohner und Nutzer ist es, den Ort für alternatives Wohnen, Arbeiten und Kulturveranstaltungen zu erhalten. Mit den Bewohnern des 1990 besetzten Gebäudes wurden nach Legalisierung der Besetzung Mietverträge abgeschlossen. In den vergangenen Jahren gab es wiederholt Versuche, das Grundstück zwangszu versteigern.

Die benachbarte Fläche (Köpenicker Str. 133 - 136) ist Standort der 'Wagenburg', die ebenfalls durch alternative Wohnformen sowie durch regelmäßige Konzert- und Kulturereignisse bekannt ist. In der Vergangenheit gab es verschiedene Planungs- und Bauabsichten (Bauvoranfrage), die allerdings nicht weiterverfolgt wurden, so dass z.Z. von einem

Weiterbestehen der Nutzung auszugehen ist. Somit besteht an der Nordseite des Blocks ein Kontrast zwischen 'links-autonomer Subkultur' und der voranschreitenden Gentrifizierung und Aufwertung im unmittelbarem Umfeld.

In unmittelbarer Nachbarschaft des 'Köpi' und der Wagenburg (Köpenicker Str. 139/140) befindet sich ein nicht weitergeführter Rohbau, der sich gestalterisch und nutzungsstrukturell negativ auf das Umfeld auswirkt. Der Status der Weiterentwicklung des Grundstücks ist z.Z. ungeklärt, da der Eigentümer keine weiterführenden Planungs- bzw. Entwicklungsabsichten geäußert hat.

Entlang des ehemaligen Mauerstreifens am Luisenstädtischen Kanal / Engeldamm wurden die Altbaubestände hochwertig saniert.

Eine Baugenehmigung wurde für das Grundstück Adalbertstraße 40 erteilt. Bauvorbescheide liegen für die Grundstücke Ecke Adalbertstraße 45 / Köpenicker Straße 130 und Engeldamm 16 vor (vgl. auch Abb. 12: Mängel / Potenziale / Qualitäten).

Impressionen



Blockecken
Köpenicker Straße / Engeldamm



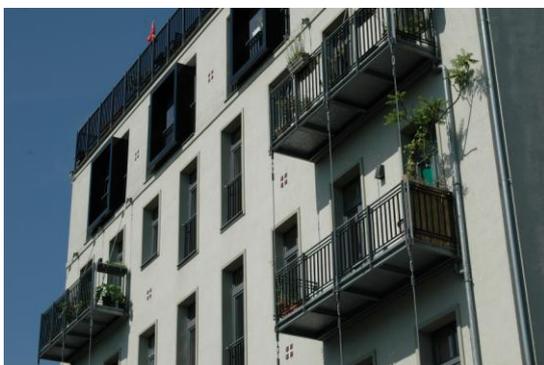
Engeldamm / Melchiorstraße



Melchiorstraße / Adalbertstraße



Adalbertstraße / Köpenicker Straße



Charakteristische Einzelgebäude
Sanierter Altbau Engeldamm 18



Torhaus Melchiorstraße 9



Wohnprojekt 'Köpi', Köpenicker Str. 137/138



Bauruine Köpenicker Str. 139/140

Impressionen



Baulücken
Baulücke Engeldamm 16



Baumbestand Engeldamm 22 und 24



Garagenhof Melchiorstraße 10



Baulücke Adalbertstraße 40



Gewerbe
Geschoßgewerbe Engeldamm 20



Motorradservice Innenhof Melchiorstraße 7



Geschoßgewerbe Adalbertstraße 36/37



Autohandel Köpenicker Straße 130

Impressionen



Hofsituationen
Garten Engeldamm 22



Garten Engeldamm 22



Freiflächenmangel Melchiorstraße 1



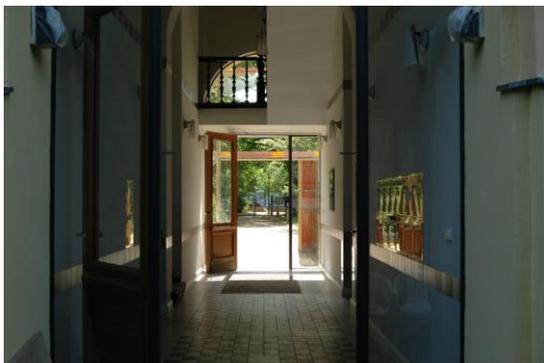
Freiflächenmangel Melchiorstraße 1



Besonderheiten
Alternative Lebensformen (Wohnprojekt 'Köpi')



Unbebaute Blockränder (Köpenicker Straße)



Durchgänge und Raumfolgen von Straße zu Hof



Markante Mauern

Abbildung 10: Bestand



Nutzung

- Gewerbe
- Gewerbe (Leerstand)
- Wohnen / teilweise weitere Nutzungen
- Wohnen (Leerstand / Rohbau)
- Nebengebäude
- Laden im EG
- Flächen / Gebäude mit temporären Nutzungen

Gestaltung

- Geneigtes Dach
- Flachdach
- IV Geschosshöhe

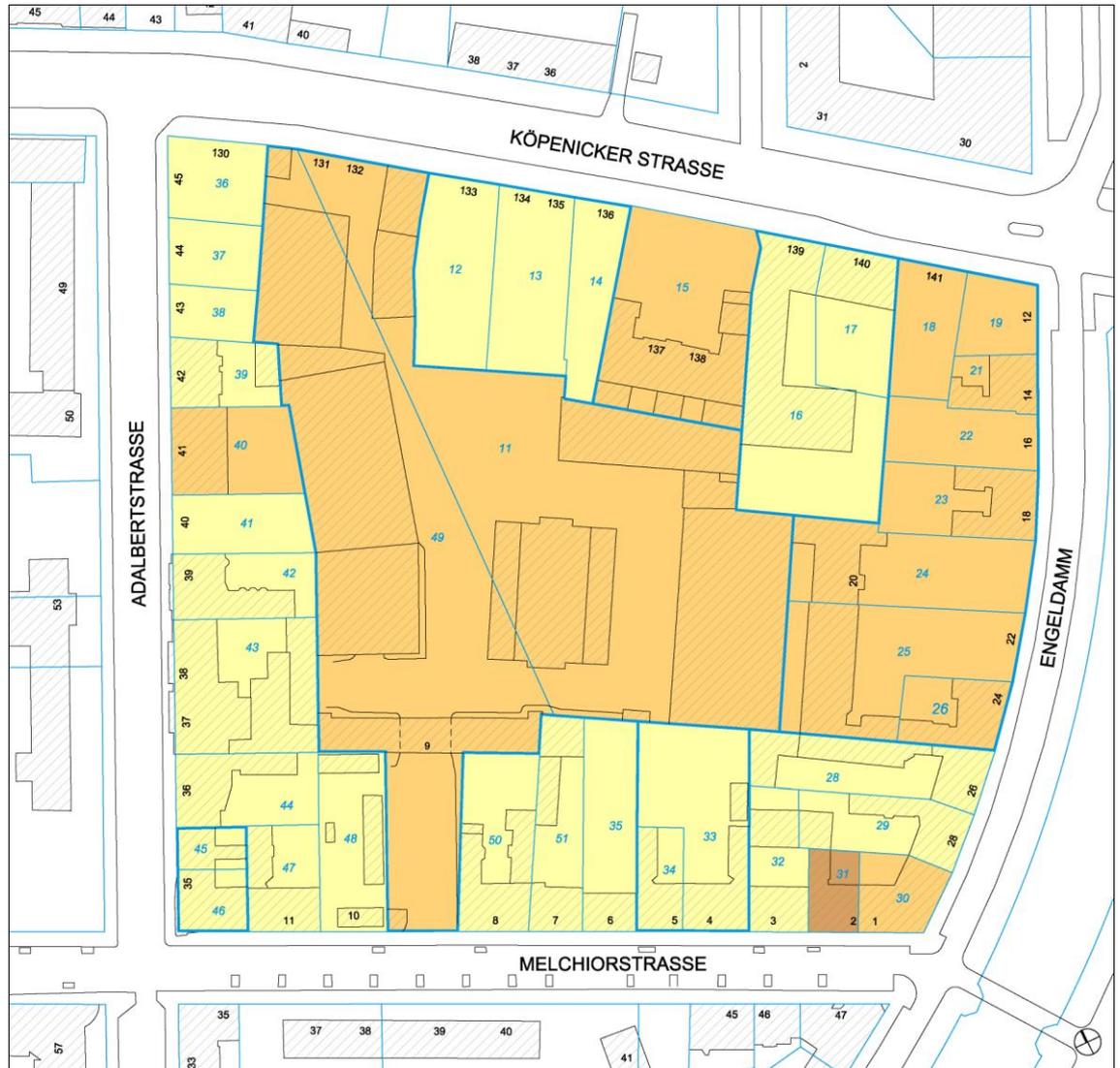
Freiflächen / Bepflanzung

- Befestigte Freiflächen (Asphalt / Beton / Pflaster)
- Unbefestigte Freiflächen (Sand / Schotter / Ruderalflächen)
- Vegetationsflächen (Beete / Rasenflächen)
- Bäume

4.2 Eigentum

Im östlichen Melchiorblock ist der Anteil von Grundstücken im Privatbesitz hoch. Nahezu alle Grundstücke an der Melchior- sowie an der Adalbertstraße befinden sich in privater Hand. Als institutionelle Eigentümer treten hier vor allem die Aktiengesellschaft für Haus- und Grundbesitz und die Cannon Kirk Koepenicker Straße Limited auf, die mit dem Gelände des ehemaligen Postfuhrantes im Blockinneren das flächenmäßig größte Grundstück im Block besitzt.

Abbildung 11: Eigentum



- | | |
|---|---|
| Privat, institutionelle Eigentümer | Liegenschaftsfond Berlin |
| Privat, Einzeleigentümer | 25 Flurstücke / Flurstücksnummern |
| Wohnungsbaugesellschaft Mitte | Benachbarte Flurstücke mit demselben Eigentümer |

4.3 Mängel / Potenziale / Qualitäten

Im östlichen Melchiorblock sind vorhandene gravierende Mängel eng mit wertvollen Potenzialen und Qualitäten verknüpft.

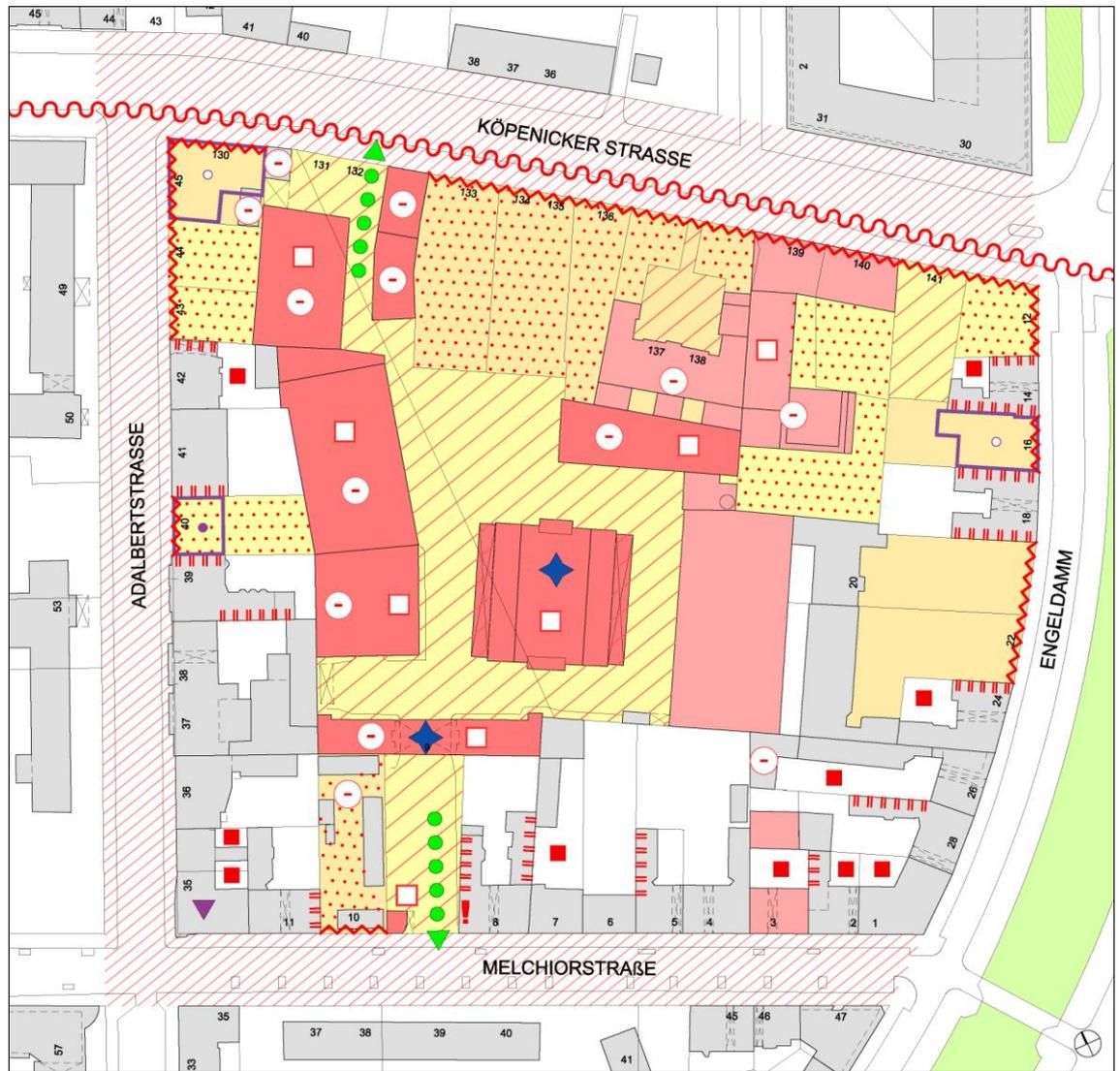
Aufgrund seines großen Flächenanteils und seiner mittigen Lage mit vielen Nachbarschaften im unmittelbarem Umfeld kommt dem Grundstück des ehemaligen Postfuhramts die entscheidende Rolle bei der künftigen Entwicklung des Blockes zu. Es stellt einerseits die größte Potenzialfläche dar und ist andererseits aufgrund der vorhandenen Gebäude mit substanziellem Erneuerungsbedarf mit deutlichen Mängeln behaftet. Die zentrale Generatorenhalle und das Torhaus werden als stadtbildprägende Gewerbegebäude und Identitätsträger eingestuft und sind prioritär zu erhalten. Daneben ist der vollständige und / oder teilweise Erhalt weiterer Gebäude konzeptabhängig zu prüfen.

Zur Erschließung der neu zu entwickelnden Flächen ist die Anlage einer öffentlichen Blockdurchwegung zwischen Köpenicker Straße und Melchiorstraße wichtig. Eine Durchwegung ist möglich, da die Zufahrten zum Grundstück des ehemaligen Postfuhramtes von Bebauung freigehalten wurden. Die Möglichkeit ihrer Realisierung stellt somit ein wertvolles Potenzial für die Erschließung und Adressbildung (zur Vermeidung einer Hinterhoflage) und zur Anbindung des Innenbereichs an die städtische Umgebung dar. In ihrer Fortführung nach Norden über den Holzuferblock ist eine direkte und äußerst attraktive Wegeverbindung zur neu geplanten Spreeuferpromenade möglich.

Weitere große Potenzialflächen liegen vor allem an der Köpenicker Straße, wo der gesamte Blockrand nicht baulich ausgebildet ist. Hier ist Raum zur Entwicklung einer Mischnutzung, die im Abgleich mit den Sanierungszielen die Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Köpenicker Straße verbessern sollte. Somit kommt der Erdgeschoßnutzung eine große Bedeutung zu. Entwicklungshemmnisse sind hier die vorhandene Zwischennutzung der Wagenburg und die Stagnation beim Umgang mit der Investitionsruine. Eine Bebauung bewirkt für den Blockinnenbereich zugleich einen Schutz vor den Lärmemissionen von der Köpenicker Straße.

Alle anderen Potenzialflächen stellen 'übliche' Baulücken mit lediglich lokaler Ausstrahlung dar. Verschiedene dicht bebaute Grundstücke sind aufgrund des Fehlens von wohnungsbezogenen Grundstücksfreiflächen stark benachteiligt. Der Mangel kann durch die Lage des Blocks an einem stadtbildprägenden Grünzug als öffentliche Freifläche (teilweise) kompensiert werden. Aufgrund der Eigentumssituation sind Grundstückszusammenlegungen zur Verbesserung der Freifächensituation nicht zu erzwingen.

Abbildung 12: Mängel / Potenziale / Qualitäten



Mängel

-  Gebäude mit erheblichen baulichen / gestalterischen Mängeln
-  Gebäude mit substantiellem Erneuerungsbedarf
-  Gebäude mit Sanierungsbedarf
-  Störende Brandwand
-  Mangelhafte Straßengestaltung
-  Teil- / Leerstand
-  Mangelhafte / fehlende Raumkante / fehlende Versorgungseinrichtungen
-  Ungestaltete Grundstücksfläche mit hohem Versiegelungsgrad
-  Ungestaltete Grundstücksfläche mit Sand / Schotter / Ruderalvegetation
-  Defizit an wohnungsbezogenen Grundstücksfreiflächen
-  Lärmimmissionen an Hauptverkehrsstraßen
-  Konflikt Brandwandbebauung / Fenster

Potenziale / Qualitäten

-  Bauliche Entwicklungsflächen ungenutzt (Brachen / Flächen mit leerstehenden Gebäuden)
-  Bauliche Entwicklungsflächen genutzt
-  Geplante Gebäude (Baugenehmigung vorliegend / Bauvorbescheid vorliegend)
-  Stadtbildprägende Gewerbegebäude / Identitätsträger (prioritär zu erhalten)
-  Potenzielle Blockdurchwegung
-  Stadtbildprägender Grünzug
-  Bestehende Versorgungseinrichtung

Sonstiges

-  Gebäudebestand

C Entwicklungskonzeption

1 Leitbild / Ziele

Vorstudien / Szenarien

Aufbauend auf der Analyse des Bestandes sowie der Mängel, Potenziale und Qualitäten des Ortes wurden verschiedene Szenarien entwickelt. Sie zeigen mögliche Varianten der Erschließung, der Nutzung, der Bebauung und der Freiraumstruktur. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde auch unter Berücksichtigung vorliegender Bauvoranfragen und bestehender Bebauungsabsichten von Grundstückseigentümer/innen geprüft.

Abbildung 13: Städtebauliche Szenarien

Szenario 1 -
Öffnung und großzügiger
Grünraum im
Block



Szenario 2 -
Öffnung und Verdichtung
der Mitte
Orientierung der
inneren Bebauung an
den Grundstücksgrenzen



*Szenario 3 -
Öffnung und Verdich-
tung der Mitte /
Orientierung der
inneren Bebauung an
der Generatorenhalle*



*Szenario 4 -
Torhäuser /
Abschirmung der
Mitte*



*Szenario 5 -
Öffnung und Verdich-
tung der Mitte /
Erhalt Torhaus (Zu-
fahrt Melchiorstraße)
und Remisen (an der
Köpenicker Straße)*



Städtebauliche Intentionen

Im Ergebnis der Vorstudien werden folgende städtebauliche Intentionen definiert:

- Entwicklung des nördlichen Bereichs an der verkehrsreichen Köpenicker Straße mit Wohn- und Mischnutzung
- Belebung und Verdichtung des Blockinnenbereichs mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe in Interpretation der historischen Bebauung und in Anknüpfung an die umgebende Bebauung
- Schließung der Blockränder analog der historischen Situation / Öffnen des Blocks an den Zufahrten zum ehemaligen Postfuhramt (an der Melchiorstraße als großzügiges Torhaus)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung in Nord-Süd-Richtung mit perspektivischer Weiterführung zur Spree (durch den Holzuferblock)
- Ermöglichung einer Adressbildung durch die neue innere Erschließung / Vermeidung einer Hinterhauslage
- Weiterentwicklung der Bebauung in Schichten um das zentral gelegene historische Generatorenhaus
- Erhalt und Erneuerung des Generatorenhauses und des Torhauses des ehemaligen historischen Postfuhrhofs
- Integration einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung im historischen Generatorenhaus
- Ermöglichung eines weitergehenden Gebäudeerhalts der übrigen historischen Gebäude (Pfortnerhaus / Gewerbehallen / Remisen)
- Belebung zentral gelegener Erdgeschosszonen
- Entwicklung von zwei grünen Zonen unterschiedlicher Funktion und Gestaltung: äußere Grünzone mit Integration von Gebäudeerschließung und Funktionsflächen / innere Grünzone mit betont landschaftlicher Gartengestaltung
- Ermöglichung eines Kita-Standortes, z.B. im historischen Torhaus
- Freihalten des Blockinnenbereichs vom Pkw-Verkehr / Anlegen von Tiefgaragen
- Umsetzung des Blockkonzepts ohne Bebauungsplan.

Die städtebaulichen Intentionen werden im nachfolgenden 'Zielplan' dargestellt.

Abbildung 14: Zielplan



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Wohnnutzung |  | Blockrandschließung |
|  | Wohn- und Mischnutzung |  | Wichtige historische Gebäudefluchten |
|  | Wohnverträgliches Gewerbe |  | Erhalt / Erneuerung historischer Gebäude |
|  | Öffentlichkeitswirksame Nutzung |  | Konzeptabhängige Prüfung Erhalt / Umbau / Erneuerung / Interpretation |
|  | Öffentliche Durchwegung |  | Freiflächen mit Integration von Grün-, Erschließungs- und Funktionsflächen |
|  | Infrastruktur für Kinder / Spielplatz im Blockinnern (nicht verortet) |  | Freiflächen mit betont landschaftlicher Gestaltung / Gartennutzung |

2 Strukturkonzept / Gestaltungskonzept

Aufbauend auf dem Zielplan sieht das Strukturkonzept mit Ausnahme des Grundstücks des ehemaligen Postfuhramts die Schließung des Blockrandes vor. Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist auf den Grundstücken Köpenicker Straße 137/138 (hier fehlt das Vorderhaus), Engeldamm 20 und 22 und Melchiorstraße 3 vorhanden. Da die jeweils angrenzenden Grundstücke ausreichend tief sind, wird vorgeschlagen, auch hier eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Damit entsprechen die betroffenen Grundstücke mit einer GRZ von 0,30 bis 0,56 und einer GFZ von 2,20 bis 3,64 vergleichbaren Lagen in der Innenstadt.

Die Geschossigkeit der Bebauung in der zweiten Reihe wird in Anknüpfung an die jeweils vorhandenen Bestandsgebäude in der Köpenicker Straße auf sechs und in der Melchiorstraße auf vier begrenzt.

Durch die Bebauung in Schichten entstehen im Blockinnern Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten, die nach Funktion und Gestalt zu unterscheiden sind. Hinter dem Blockrand zwischen der ersten und der zweiten Baureihe wird ringförmig eine Grünzone, in der die Erschließungs- und Funktionsflächen wie Fahrradabstellflächen und Wert- und Reststoffplätze zu integrieren sind, angeordnet. Im Blockinnern hinter der zweiten Baureihe wird eine zweite Grünzone, in der die Freiflächen betont landschaftlich als Gärten gestaltet werden, ausgebildet.

Für die Gestaltung des Grundstücks des ehemaligen Postfuhramts sind unter Zugrundelegung der städtebaulichen Ziele mehrere Varianten möglich. Allen Varianten gemeinsam ist der Erhalt der zentralen Generatorenhalle und des Torhauses über der Zufahrt zur Melchiorstraße. Die historische Generatorenhalle als Herzstück der Anlage wird möglichst ohne starke gestaltverändernde Eingriffe saniert und erhält zumindest im Erdgeschoss eine ruhige öffentlichkeitswirksame Nutzung z.B. als Galerie, Stadtteil-Café, Werk- und Arbeitsraum für Anwohnerinitiativen oder als Kita. Sie wird baulich im Norden, Osten und Westen neu gefasst oder behält ihre Fassung unter Erhalt der bestehenden Hallen. Um das zentrale Gebäude in seiner Wirkung zu betonen, wird in Anlehnung an die historische Situation sowohl der ersten als auch der zweiten Bebauung eine ruhige Gestaltung der rahmenden Baukörper vorgeschlagen. Die zentrale Freifläche um das Gebäude wird platzartig als homogene Pflasterfläche angelegt.

Das Torhaus ist als städtebaulich markantes Gebäude erhaltenswert und dient der Abschirmung des Innenbereichs. Seine Substanz ist so stark geschädigt, dass es zu großen Teilen substanziell erneuert werden muss. Da es mit seiner Nordorientierung (oder Belichtung von oben) nicht zum Wohnen geeignet ist, ist analog zur Generatorenhalle auch hier eine öffentlichkeitswirksame Nutzung anzustreben.

Für die bauliche Rahmung der Generatorenhalle ist Wohnen und / oder eine kulturelle Nutzung vorgesehen.

Um den Blockinnenbereich vom Pkw-Verkehr freizuhalten, werden Stellplätze in Tiefgaragen mit Zufahrten von der Köpenicker Straße und / oder der Melchiorstraße angeordnet.

Der Ausformulierung des Blockrands fällt im Kontext des jeweiligen Umfeldes unterschiedlich aus, so dass die im gesamten Block vorhandene Mischung von Wohnungstypen und -formen (ggf. mit Ausnahme der Wagenburg Köpenicker Str. 133 - 136) erhalten bleibt. Im Gegenüber zur Grünanlage am Engeldamm sind in Fortführung des Bestandes auf vergleichsweise breiten Parzellen repräsentative Wohngebäude zu erwarten. Die konsequente Raumschließung betont hier den historisch vorhandenen öffentlichen Raum und stärkt damit in besonderer Weise die Identität der Luisenstadt.

Die Blockergänzung in der Melchiorstraße 10 reagiert durch das Abrücken von der östlichen Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Erweiterung auf die geplante Blockdurchwegung des Nachbargrundstücks.

Die noch unbebauten Grundstücke in der Adalbertstraße 43 und 44 sollten in Verbindung mit der Eckbebauung der Köpenicker Straße und in Ergänzung der Ecke zur Melchiorstraße eine belebende Erdgeschossnutzung zur Nahversorgung anbieten.

Mit einer Bebauung entlang der Köpenicker Straße ist durch Nutzung und Gestaltung der Erdgeschoßzonen die Aufenthaltsqualität im Straßenraum entsprechend den Sanierungszielen zu steigern. Die hier geplante Mischnutzung schirmt das Wohnen im Innenbereich von den Verkehrsemissionen ab. Das Blockkonzept berücksichtigt sowohl den möglichen weiteren Bestand der Wagenburg Köpenicker Straße 133 - 136 als auch eine Neubebauung bei Verlagerung. Analog Melchiorstraße 10 begleitet die Neubebauung räumlich die geplante Blockdurchwegung. Daher ergibt sich für die Grundstücke eine hohe Bebauungsdichte, die einer Eckbebauung entspricht. Eine punktuell höhere Bebauungsdichte wird hier durch die Klassifizierung als Mischgebiet ermöglicht.

Ein bevorzugter Standort für eine größere Einzelhandelsnutzung liegt an der Ecke Köpenicker Straße 131/132 und innere Blockdurchwegung.

In den nachfolgenden Bebauungsvarianten ist ein (Teil-)Umbau der Investitionsruine Köpenicker Straße 139 / 140 dargestellt. Im rückwärtigen Grundstücksteil wird hier die Schließung der 2. Baureihe gegenüber der vorhandenen Situation bevorzugt, da damit an die sonst freistehende Brandwand Engeldamm 20 angebaut wird. Die angestrebte ringförmige Zonierung des Blocks wird dadurch hervorgehoben. Ein Erhalt und vollständiger Weiterbau der vorhandenen Bebauung ist aber ebenfalls möglich.

Die nachfolgenden Bebauungsvarianten beruhen auf den städtebaulichen Zielen. Bei dem Grundstück des ehemaligen Postfuhramts ist eine einheitliche Rahmung der zentralen Generatorenhalle wichtig und gegenüber einer Mischung von Einzelelementen aus allen Varianten zu bevorzugen.

2.1 Variante 1 a

Abbildung 15: Gestaltplan Variante 1 a

**Besonderheiten**

Die historische Generatorenhalle wird im Norden, Osten und Westen fünfgeschossig neu gefasst. Es entstehen drei Wohnzeilen mit Orientierung zum (halb-)öffentlichen, platzartigen Innenbereich und mit einer abgewandten ruhigen Gartenseite. In Analogie zum kleinteiligen Blockrand werden die Baufelder um die historische Halle parzelliert und die Bebauung in Einzelhäuser gegliedert. Mit der Parzellierung wird auch eine Mischung von Wohnungstypologien für unterschiedliche Nutzergruppen zur Belebung des Blocks und seines Umfeldes angestrebt. Die Bebauung um die Generatorenhalle staffelt sich von 6 Geschossen im Westen (Adalbertstraße / Köpenicker Straße) über 5 Geschosse im Osten (Engeldamm) zu 2 - 3 Geschossen im Süden (Melchiorstraße / Torhaus) ab.

Die Zufahrt von der Köpenicker Straße befindet sich nach Abriss der historischen Remisen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Mit einer großzügigen (siebengeschossigen) Eckbebauung an der Köpenicker Straße wird die repräsentative Straßenfassade (abgestuft) in den (halb-) öffentlichen Innenbereich hereingeführt. In Verbindung mit dem südlichen Torhaus entsteht eine spannungsvolle Raumfolge von der Straße über den innenliegenden Platz zu den Wohnungen.

2.2 Variante 1 b (Vorzugsvariante)

Abbildung 16: Gestaltplan Variante 1 b



Besonderheiten

Zwischen dem Eigentümer des Grundstücks des ehemaligen Postfuhramtes, dem Fachbereich Stadtplanung und den Verfassern wird eine Modifizierung der Variante 1 a als konsensfähig abgestimmt.

Die Bebauung westlich der Generatorenhalle wird an die Bebauung der Köpenicker Straße angebunden. An der Köpenicker Straße / Ecke Blockinnenbereich wird eine größere Fläche für eine geeignete Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die Bebauung wird in Einzelgebäude gegliedert. Die Zeile östlich der Generatorenhalle wird im Süden punktuell um ein Geschoss, d.h. auf sechs Geschosse erhöht. Durch den Investor wird eine Aufstockung der historischen Generatorenhalle um ein bis zwei Geschosse erwogen. Die Verträglichkeit dieser Intervention ist zu belegen (Pläne, Animation, Modell etc.). Diese wird seitens des Bezirks kritisch gesehen.

2.3 Variante 2

Abbildung 17: Gestaltplan Variante 2



Besonderheiten

In dieser bestandsorientierten Variante werden wesentliche Elemente der vorhandenen Gewerbehallen erhalten. Für die bestehende Grenzbebauung gilt damit der Bestandschutz. In Ergänzung der vorhandenen Gebäude werden zwei- bis dreigeschossige Ein- oder Aufbauten unter Bezug zur Formensprache der Industriearchitektur eingefügt, so dass die Form des historischen Hofes erhalten bleibt. Es wird eine Verbindung von Wohnen und einer kulturellen Nutzung angestrebt.

Die Innenräume der Hallen werden unter Öffnung und / oder Teilerhalt der Dächer als Wintergärten, Spiel- und / oder Gartenbereiche genutzt.

Die historischen Remisen an der Köpenicker Straße, letztes Zeugnis der ältesten Bebauung, werden erhalten und saniert. Die Zufahrt von der Köpenicker Straße ist daher gegenüber der Variante 1 nach Westen verschoben. Die Blockdurchwegung folgt den historischen Kanten.

2.4 Variante 3

Abbildung 18: Gestaltplan Variante 3



Besonderheiten

In Modifizierung der Variante 1 erfolgt die Rahmung der historischen Generatorenhalle im Norden und Osten mit eng gestellten Stadtvillen. Ihre Viergeschossigkeit wird durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ergänzt. Aufgrund ihrer Lage in der Gartenzone des Blockinnern besitzen sie einen starken Grünbezug. Durch die Perforierung des innersten Bebauungsringes ergeben sich Sichtbezüge zwischen der Generatorenhalle und der umliegenden Hinterhausbebauung.

3 Städtebauliche Kennwerte / Bruttogeschossfläche

Im gesamten Block mit Ausnahme des Grundstücks des ehemaligen Postfuhramts ist die Bebauungsdichte mit einer mittleren GFZ / GRZ von 3,14 / 0,57 hoch, entspricht aber vergleichbaren Lagen in der Innenstadt. Werden die aufgrund ihrer kleinen Grundstücksfläche von ca. 300 m² besonders dicht bebauten Grundstücke, die sich an den Blockecken, aber teilweise auch in anderen Lagen befinden, herausgerechnet, so ergeben sich eine mittlere GFZ / GRZ von 2,81 / 0,51.

Varianten 1 - 3 ohne Grundstück Postfuhramt / ohne dicht bebaute Grundstücke						
	Grundstücksgröße (m²)	Anzahl Geschosse	Grundfläche (m²)	BGF (m²)	GFZ	GRZ
<i>Köpenicker Straße 131 - 132 / Melchiorstraße 9 (Postfuhramt)</i>	14.335					
Köpenicker Straße 133 (neu)	988	VI / VII	652	4.170	4,22	0,66
Köpenicker Straße 134 - 135 (neu)	986	VI / VII	660	4.230	4,29	0,67
Köpenicker Straße 136 (neu)	625	VII	190	1.310	2,10	0,30
Köpenicker Straße 137 - 138 (Köpi) (B + neu)	1.904	VI / VII	1.136	7.360	3,87	0,60
Köpenicker Straße 139 - 140 (Bauruine) (neu)	2.753	VI / VII	1.464	9.710	3,53	0,53
Köpenicker Straße 141 (neu)	610	VII	233	1.631	2,67	0,38
<i>Engeldamm 12 / Ecke (0,56 / 0,79) (neu)</i>	429	VII	341	2.387		
<i>Engeldamm 14 / kl. Grundst. (3,85 / 0,77) (B)</i>	343	V	264	1.321		
Engeldamm 16 (neu)	657	V	196	980	1,49	0,30
Engeldamm 18 (B)	784	IV	361	1.443	1,84	0,46
Engeldamm 20 (B + neu)	1.283	V / VI	602	2.840	2,21	0,47
Engeldamm 22 (B + neu)	1.680	V / VI	777	4.404	2,62	0,46
<i>Engeldamm 24 / kl. Grundst. (3,35 / 0,67) (B)</i>	495	V	332	1.658		
Engeldamm 26 (B)	906	I / IV / V	498	1.830	2,02	0,55
Engeldamm 28 (B + neu)	702	IV / VII	391	2.044	2,91	0,56
<i>Melchiorstraße 1 / Ecke (4,56 / 0,76) (neu)</i>	421	VI	320	1.920		
<i>Melchiorstraße 2 / kl. Grundst. (B) (3,83 / 0,75)</i>	289	V	217	1.106		
Melchiorstraße 3 (B)	547	IV / V	312	1.428	2,61	0,57
Melchiorstraße 4 (B + neu)	1.291	IV / V	585	2.684	2,05	0,45
<i>Melchiorstraße 5 / kl. Grundst. (3,40 / 0,68) (B)</i>	350	V	238	1.190		
Melchiorstraße 6 (B + neu)	792	IV / VI	323	1.578	1,99	0,41
Melchiorstraße 7 (B + neu)	709	IV / V	320	1.447	2,04	0,45
Melchiorstraße 8 (B)	896	II / III / VI	529	2.249	2,51	0,59
Melchiorstraße 10 (neu)	840	III / VI	355	1.680	2,00	0,42
Melchiorstraße 11 (B)	529	IV	323	1.291	2,44	0,61
<i>Adalbertstraße 34 - 35 / Ecke (4,44 / 0,76) (B)</i>	525	I / V / VI+	399	2.331		

Adalbertstraße 36 (B)	732	I - IV / VII	373	2.277	3,11	0,51
Adalbertstraße 37 - 38 (B)	1.325	I / IV / V / VI	1.073	4.333	3,27	0,81
Adalbertstraße 39 (B)	650	I - IV / VII	377	2.126	3,27	0,58
Adalbertstraße 40 (neu)	570	VII	215	1.505	2,64	0,38
Adalbertstraße 41 (B)	766	VII	315	2.205	2,88	0,41
Adalbertstraße 42 (B)	500	VII	300	1.640	3,28	0,60
Adalbertstraße 43 (neu)	308	VII	182	1.274	4,14	0,59
Adalbertstraße 44 (neu)	412	VII	227	1.589	3,86	0,55
<i>Adalbertstraße 45 / Ecke (5,76 / 0,82) (neu)</i>	<i>542</i>	<i>VII</i>	<i>446</i>	<i>3.122,00</i>		
Durchschnittswerte					2,81	0,51

Das Grundstück des ehemaligen Postfuhramtes ist aufgrund seiner Größe von 14.335 m² und Lage im Blockinnern mit den übrigen Grundstücken nicht vergleichbar. Die Bebauung auf allen anderen Grundstücken wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Maximal sind pro Grundstück ein Hinterhaus und / oder ein oder zwei Seitenflügel grundstückintern an die Straße angebunden / anzubinden. Dafür sind sehr einfache Wege als Bestandteil des 'Netto-Baulands' ausreichend. Die geplanten Gebäude auf dem Grundstück des Postfuhramtes benötigen jedoch eine zusätzliche Erschließung, die u.a. von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen, Krankenwagen, Möbeltransportern usw. befahrbar ist. Es ist eine zusätzliche Verkehrsfläche erforderlich, die bei den übrigen Grundstücken durch die Lage an der öffentlichen Straße entfällt.



Bei der Berechnung der GFZ / GRZ der Planungsvarianten für das Grundstück Postfuhramt wird daher ein Erschließungsanteil von 20 % von der Grundstücksfläche abgezogen. Der Wert von 20 % wurde rechnerisch ermittelt, indem die vorhandene öffentliche Erschließungsfläche um den Block herum in der notwendigen Breite von 8 m ins Verhältnis zum erschlossenen Netto-Bauland gesetzt wurde. Die GFZ / GRZ-Werte des Grundstücks Postfuhramt beziehen sich nach Abzug der Erschließungsfläche auch auf das 'Netto-Bauland' – wie bei den übrigen Grundstücken.

Für die einzelnen Bebauungsvarianten ergeben sich folgende Werte:

Variante 1 a						
Grundstück Postfuhramt 14.335 m²	Anzahl Gebäude	Anzahl Geschosse	Grundfläche (m²)	BGF (m²)	GFZ	GRZ
A - Eingang Köpenicker Straße	1	VI - VII	960	5.200		
B - Remisen	0	-	0	0		
C - westliche Zeile	1	VI	900	5.400		
D - nördliche Zeile mit Kopf	1	V - VI	840	4.390		
E - östliche Zeile	1	V	470	2.350		
F - Historisches Zentralgebäude	1	II - IV	1.180	3.740		
G - Torgebäude	1	II	660	1.140		
H - Melchiorstraße + Staffelgeschoss	1	V+	260	1.470		
	7	II - VII	5.270	23.690	2,07	0,46

Variante 1 b						
Grundstück Postfuhramt 14.335 m²	Anzahl Gebäude	Anzahl Geschosse	Grundfläche (m²)	BGF (m²)	GFZ	GRZ
A - Eingang Köpenicker Straße	1	I - VII	1.060	5.000		
B - Remisen	0	-	0	0		
C - westliche Zeile	4	VI	1.260	7.560		
D - nördliche Zeile mit Kopf	3	V - VI	840	4.390		
E - östliche Zeile mit Kopf	2	V - VI	470	2.530		
F - Historisches Zentralgebäude	1	II - IV	1.180	3.740		
G - Torgebäude	1	II	660	1.140		
H - Melchiorstraße + Staffelgeschoss	1	V+	260	1.470		
	13	I - VII	5.730	25.830	2,25	0,50

Variante 2						
Grundstück Postfuhramt 14.335 m²	Anzahl Gebäude	Anzahl Geschosse	Grundfläche (m²)	BGF (m²)	GFZ	GRZ
A - Eingang Köpenicker Straße	1	V - VII	670	4.060		
B - Remisen	2	I	430	430		
C - westliche Zeile mit Kopf	1	I - III	2.065	3.850		
D - nördliche Zeile mit Kopf	1	I - III	680	1.290		
E - östliche Zeile	1	I - III	1.680	2.985		
F - Historisches Zentralgebäude	1	I - III	1.180	3.150		
G - Torgebäude	1	II	660	1.140		
H - Melchiorstraße	1	I	65	65		
	9	I - VII	7.430	16.970	1,48	0,65

Variante 3						
Grundstück Postfuhramt 14.335 m²	Anzahl Gebäude	Anzahl Geschosse	Grundfläche (m²)	BGF (m²)	GFZ	GRZ
A - Eingang Köpenicker Straße	1	VI - VII	1.040	5.530		
B - Remisen	0	-	0	0		
C - westliche Zeile + Staffelgeschoss	1	IV+	950	4.450		
D - nördl. Stadtvillen + Staffelgeschoss	3	IV+	600	2.810		
E - östl. Stadtvillen + Staffelgeschoss	2	IV+	515	2.410		
F - Historisches Zentralgebäude	1	II - IV	1.180	3.740		
G - Torgebäude	1	II	660	1.140		
H - Melchiorstraße	1	VI	225	1.340		
	10	II - VII	5.170	21.420	1,87	0,45

Die entstehende Bebauungsdichte auf dem Grundstück entspricht nicht der durchschnittlichen Dichte der umgebenden Bebauung. Dafür sind u.a. folgende Gründe maßgebend:

- Sofern die bestehenden Hallen auf dem Grundstück Postfuhramt nicht erhalten werden und der Bestandsschutz verloren geht, ist im Blockinnern keine Grenzbebauung wie am Blockrand möglich.
- Durch eine Verringerung der Dichte im Blockinnern wird der Wohnwert erheblich erhöht. Mit einer GFZ von ca. 2,25 wie in Variante 1 b dargestellt ergeben sich gerade noch ausreichende Grünanteile und Freiflächen im Blockinnern. Durch die Begrünung wird einer negativen Hinterhoflage entgegengewirkt.

4 Maßnahmen

Die Umsetzung des Blockkonzeptes kann grundstückswise ohne Festsetzung eines Bebauungsplans erfolgen. Dennoch wird die Sicherung der städtebaulichen Ziele langfristig und abhängig von der städtebaulichen Entwicklung nicht ausgeschlossen.

Vom Fachbereich Stadtplanung wird beabsichtigt, das Blockkonzept kurzfristig durch einen Bezirksamts-Beschluss zu bestätigen und als Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB heran zu ziehen.

Besondere Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung durch die öffentliche Hand erscheinen z.Z. nicht notwendig. Regelmäßige Bauvoranfragen zeigen ein deutliches Interesse der Eigentümer an der Bebauung der Brachflächen. Allerdings wird empfohlen, zügig Maßnahmen gegen die Stagnation und die damit verbundene negative Ausstrahlung der Bauruine Köpenicker Str. 139/140 auf die Umgebung einzuleiten.

Nach Abstimmung mit dem Investor könnten z.B. folgende Maßnahmen ergriffen werden, deren Finanzierung mit Sanierungsmitteln zu prüfen wäre:

- Temporäre künstlerische Intervention,
- Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens mit ausgewählten Architekturbüros zur Entwicklung eines Spektrums an Nutzungs- und Bebauungslösungen,
- Ermöglichung einer Zwischennutzung für das gesamte Gebäude (z.B. temporäres Wohnen / Arbeiten mit Minimalstandard) oder nur für das Erdgeschoss (z.B. Gastronomie),
- Ausbau durch Baugruppen in Selbsthilfe,
- Rück- / Umbau.

Für die Entwicklung des gesamten Randes an der Köpenicker Straße 133 - 140 ist eine Grundsatzentscheidung notwendig, ob alternative Lebensmodelle anstelle einer Verlagerung und Verdrängung dauerhaft akzeptiert und integriert werden sollen. Sofern neben einer

temporären Tolerierung auch eine langfristige Integration in Frage kommt, wäre zu prüfen, ob Grundstücke (z.B. die Bauruine Köpenicker Straße 139/140) mit Sanierungsmitteln erworben werden können, um einen gesicherten Ausbau für alternative Wohn- und Arbeitsformen zu ermöglichen.

Für das Grundstück des Postfuhramts ist aus bauplanerischen Gründen eine zügige Entwicklung von innen nach außen anzustreben.