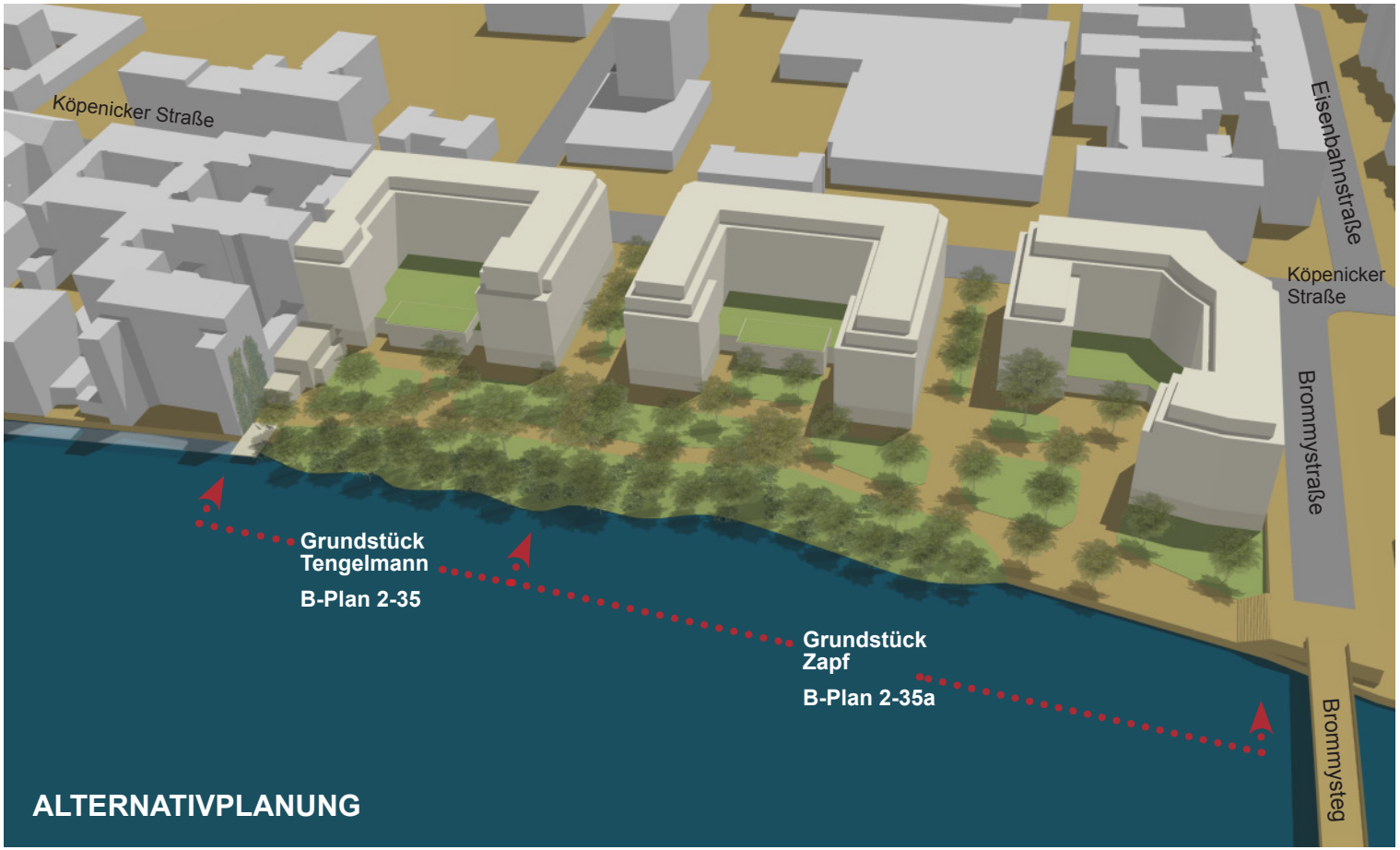
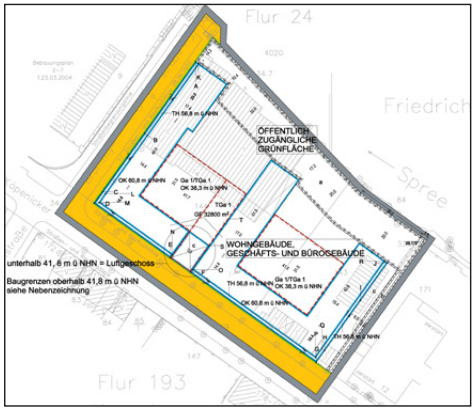
Machbarkeitsstudie Köpenicker Straße 11-14



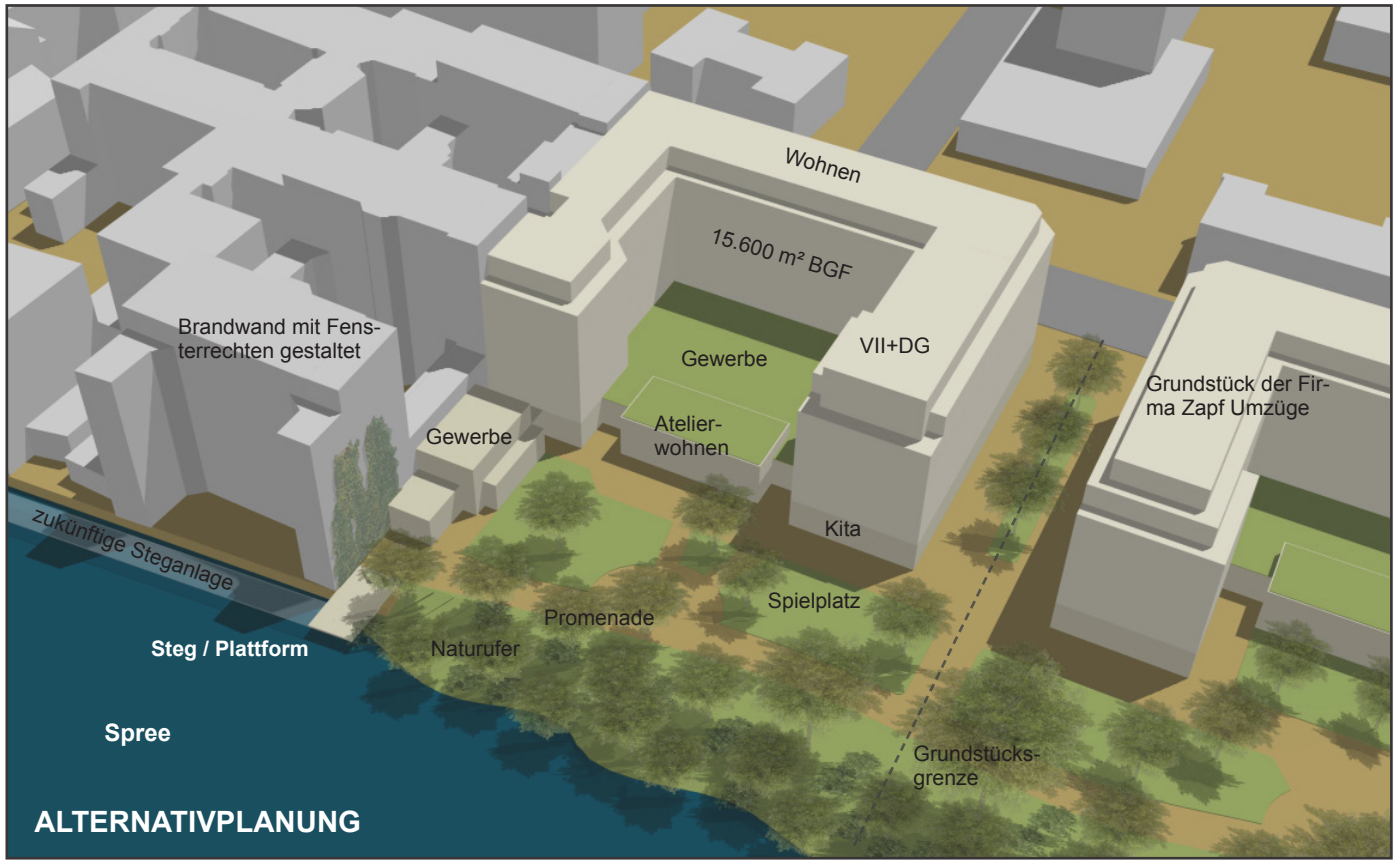
Die Umsetzung des Bürgerentscheids „Spreeufer für alle!“, wodurch 2008 u.a. ein baufreies Ufer auf einer Breite von 50 Metern beschlossen wurde, ist auf den Grundstücken Köpenicker Straße 11-14 politisch nicht umsetzbar. Ich sehe deshalb die Anwendung der 2009 beschlossen „Planungsleitlinien Kreuzberger Ufer“ als einen machbaren Kompromiss. Sie beinhalten ein baufreies Ufer in einer Breite von 30 Metern.

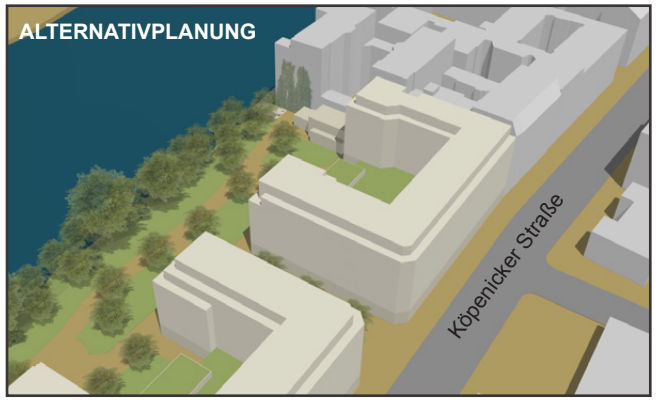
Die Planungen Köpenicker Straße 11-12 sehen eine Brandwandbebauung bis fast an das Wasser sowie 20 Meter Uferabstand vor:

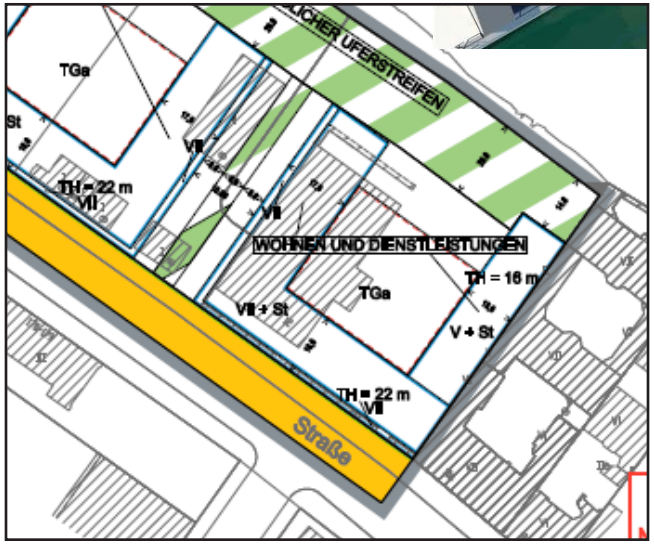
Der Bebauungsplan 2-35a sieht für das Zapf-Grundstück eine Bebauung bis auf 10-20 Meter an das Ufer vor:



PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de







Köpenicker Straße 11-12

Eigentümer: Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG

Weil der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle!“ politisch nicht umsetzbar ist, wird hier der Bebauungsmaßstab der „Planungsleitlinien Kreuzberger Ufer“ vorgeschlagen.

Statt der geplanten Brandwandbebauung direkt am Ufer und nur 20 Metern Uferabstand der übrigen Baukörper sollen 30 Meter Uferabstand der Richtwert sein. Diese Dimension leitet sich auch durch die Bauflucht des Mittelhauses der Nachbarbebauung Köpenicker Straße 10 ab.

Der Nachbar erhält für die große Brandwand am Wasser Fensterrechte, eine Gestaltung wäre erwünscht. Am Ufer entsteht ein Aufenthaltsbereich mit einer Plattform als Übergang zur zukünftigen Steganlage, ggf. mit einer kleinen Gastronomie.

Die bauliche Nutzung verringert sich leicht durch den Wegfall der Brandwandbebauung und der Kürzung des freistehenden Riegels von GFZ 2,99 auf 2,77. Das ist für die Tengelmann-Gruppe wirtschaftlich zumutbar, so befindet sich das Grundstück in Firmenbesitz und muss nicht erworben werden.

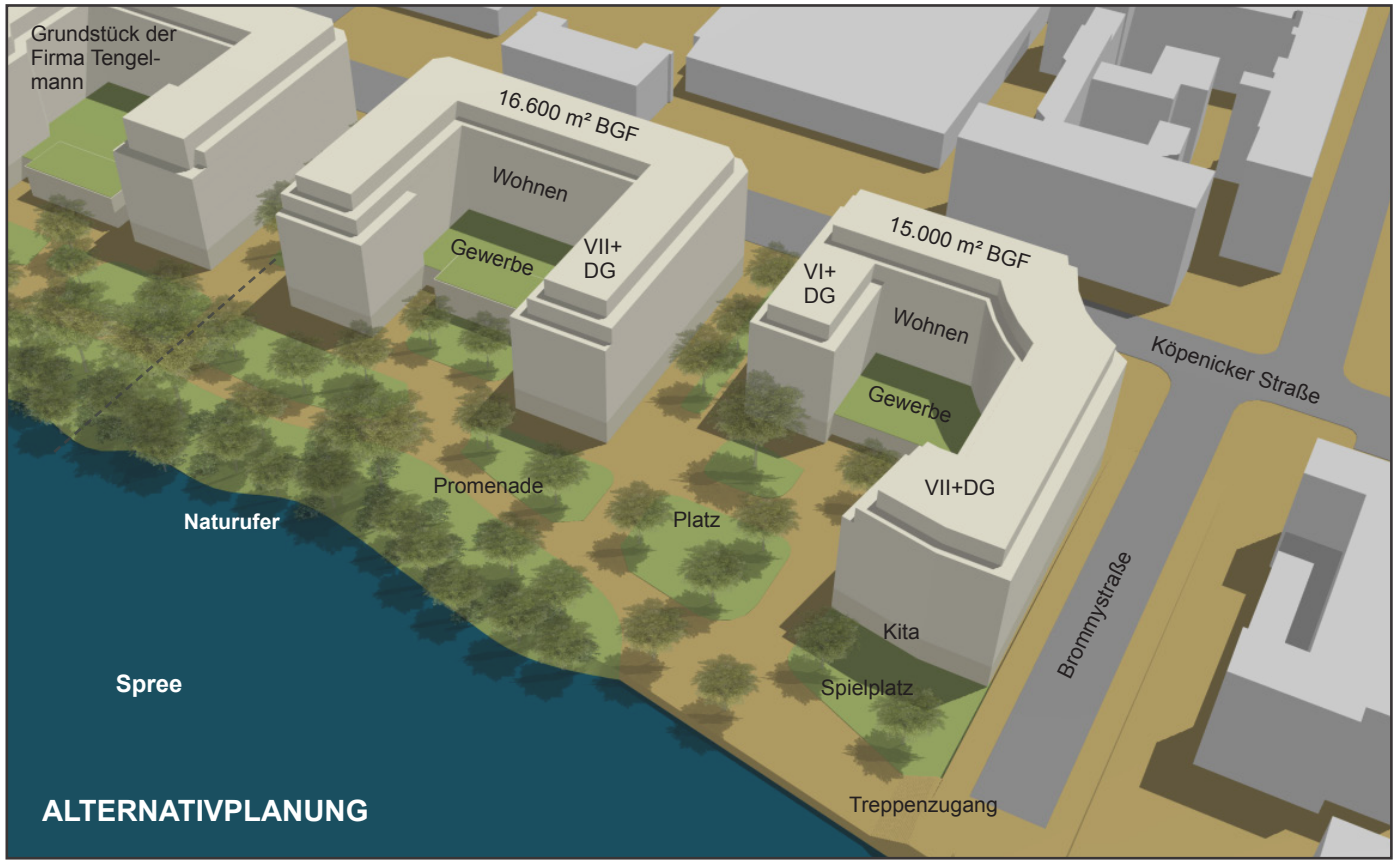
Das Naturufer kann so vollständig erhalten und weiterentwickelt werden. Der zusätzliche Uferabstand des freistehenden Gebäuderiegels reduziert die Verschattung des Uferbereiches und erhöht die Aufenthaltsqualität.

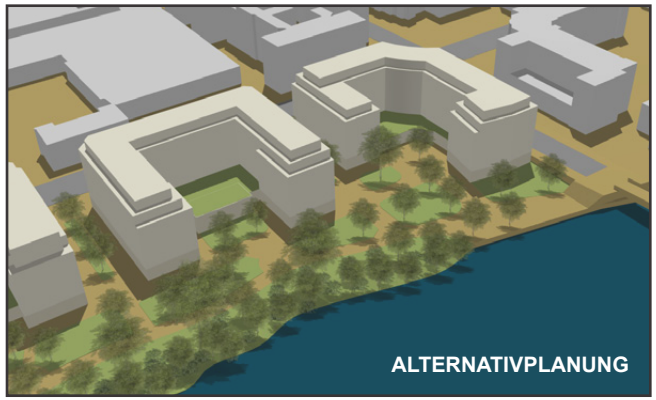
Zum Ufer hin soll dem Gewerbesockel vorgelagert ein Maisonette-Atelierwohnen entstehen. Dabei können Ateliergalerien im Erdgeschoss den Uferbereich um künstlerische Impulse bereichern. Die geplante Kita im Riegelkopf profitiert vom vergrößerten Uferbereich durch mehr Spielplatzfläche.

Einen Anbau an der ufernahen Brandwand hat der Bebauungsplanentwurf 2-35 nicht vorgesehen. Dieser soll entfallen. Der 20 Meter-Uferstreifen soll gemäß der Planungsleitlinien auf 30 Meter verbreitert werden. Im Ausgleich werden die Riegelköpfe betont, wodurch mehr Wohnraum in kostbarerer Lage entsteht.

Machbarkeitsstudie 14.12.2018
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de





oben: Uferabstand 30 Meter

unten: Planung Zapf, Uferabstand 10-20 Meter

Köpenicker Straße 13-14

Eigentümer: Zapf Umzüge

Weil der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle!“ politisch nicht umsetzbar ist, wird hier der Bebauungsmaßstab der „Planungsleitlinien Kreuzberger Ufer“ vorgeschlagen.

Statt der geplanten Bebauung bis auf 10-20 Meter an die Spree sollen 30 Meter Uferabstand der Richtwert sein. Zudem soll ein zweites Spreefenster die Zugänglichkeit zur Spree verbessern. Dazu wird der durchgängig geplante Block geteilt und es entsteht mehr öffentlicher Raum und eine verbesserte Belichtungssituation der Wohnungen.

Die bauliche Nutzung bleibt trotz vergrößerten Uferabstand mit rund 32.000 m² BGF nur leicht unter den Zielvorgaben des Bebauungsplans und entspricht mit einer von GFZ 2,5 den Planungsleitlinien.

Das Naturufer kann so vollständig erhalten und weiterentwickelt werden. Der zusätzliche Uferabstand der freistehenden Gebäuderiegel reduziert die Verschattung des Uferbereiches und erhöht die Aufenthaltsqualität.

Die ausgerundete Ecke Brommystraße wurde aus den Planungen von Faber+Faber Architekten (Bild links) abgeleitet, die damit sehr sinnvoll auf die ausgeprägte Eckausbildung der Heeresbäckerei reagiert haben.

Die Unterteilung des geplanten Kammsystems in zwei Blöcke, wie sie auch vom Büro Faber+Faber aufgezeigt wurde, schafft mehr differenzierte Bereiche, eine bessere Belichtung und ein urbaneres Ensemble. Die Lärmbelastung von der Köpenicker Straße verstärkt sich unwesentlich gegenüber des zweigeschossigen Durchgangs und wird durch E-Mobilität und Tempo 30 sinken. In den Hoferdgeschossen sollen statt den (begrünten) Parkgaragen öffentliche Nutzungen zum Wasser hin entstehen.

Machbarkeitsstudie 14.12.2018
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de