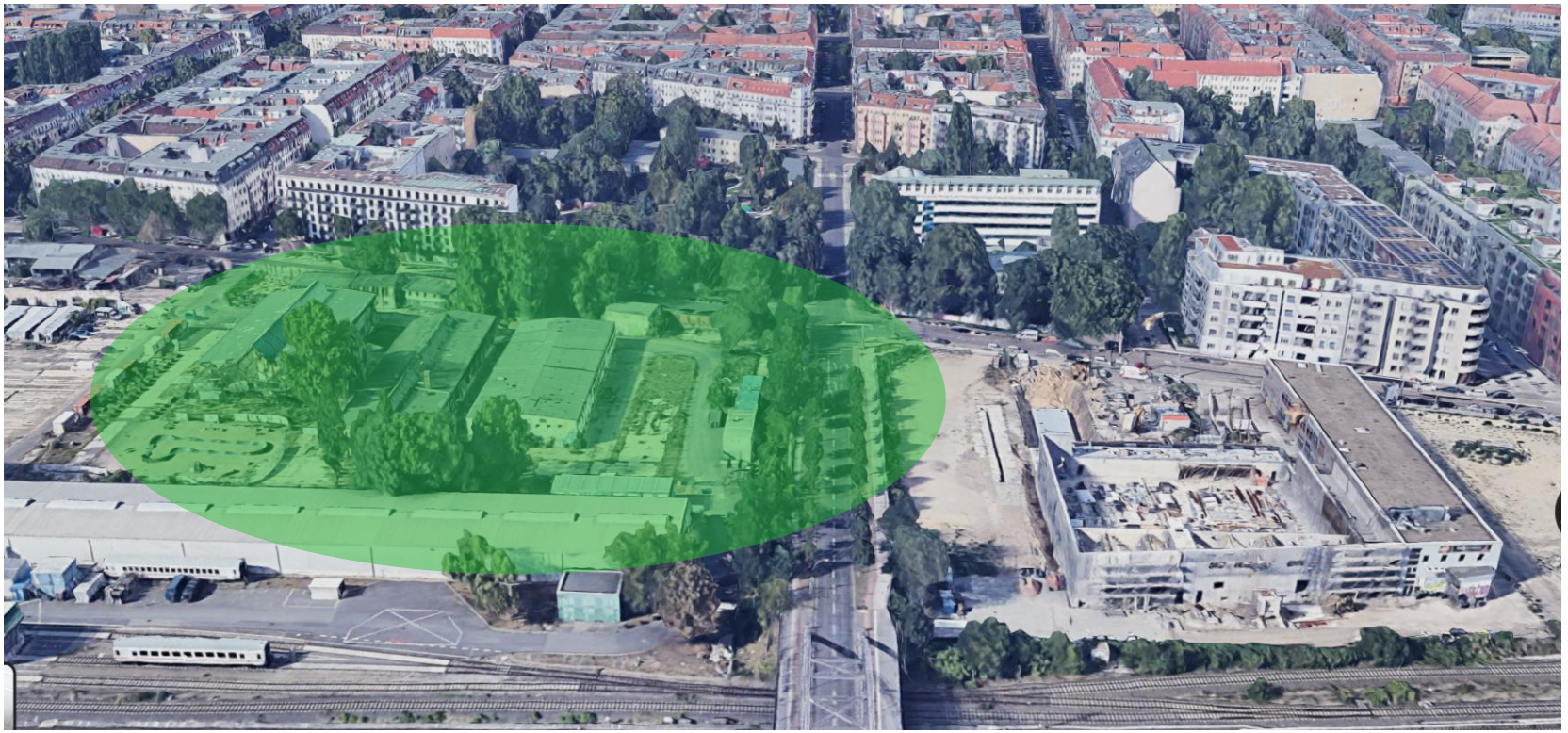
BERLIN

BEZIRKSAMT FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

RAW.OST + MITTE



Städtebauliches Strukturkonzept

Konzeptstudie zur baulichen Entwicklung von Teilflächen des RAW-Geländes

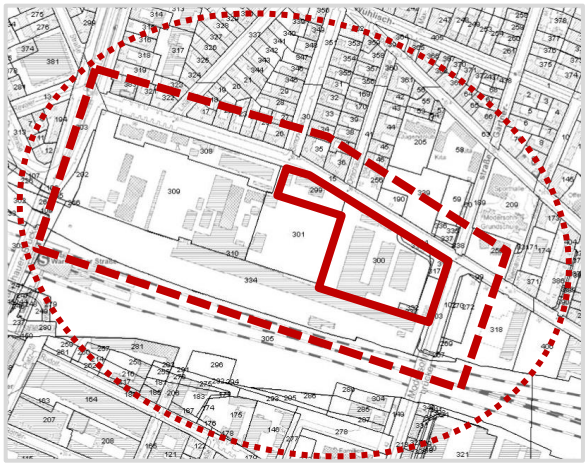
Auftraggeber:in:	**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung**
Ansprechpartner:	Matthias Peckskamp
Bearbeitung:	Regina Obermann Luca Steffahn
Telefon:	030 – 90298 2234
E-Mail:	stadtplanung@ba-fk.berlin.de

Auftragnehmer:in:	**TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung**
Ansprechpartner:	Uwe Eichhorn
Team:	Stefan Dahlitz Mario Vogl
Telefon:	030 – 864 904 – 0
E-Mail:	mail@topos-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

Anlass und Ziel	5
Ausgangssituation	6
Standortanalyse	9
Strukturkonzept	10
Entwicklungsszenarien	14
Vertiefungsvariante	17
Handlungsfelder	20

ANLASS UND ZIEL



Plangebiet

Engerer Untersuchungsbereich

Erweiterter Untersuchungsbereich

Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) liegt nördlich der Bahnanlagen zwischen Warschauer Straße und Modersohnstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und ist ein Standort mit Schwerpunkt für alternative Kultur der durch eine Vielzahl von (Zwischen-)Nutzungen aus den Bereichen Sport, Freizeit, Kunst, Kultur und Gastronomie geprägt ist.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, hat am 01.11.2022 das Büro TOPOS zur Erarbeitung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes für Teilflächen des Grundstücks in der Revaler Straße 99 aufgefordert, da Topos dort bereits von 2015 bis 2016 vertiefende städtebauliche Untersuchungen durchge-führt hat. Die ca. 1/3 große Teilfläche im Osten des Geländes befindet sich im Eigentum von zwei privaten Eigentümer:innen sowie der Deutschen Bahn AG.

Planungsauftrag ist zu untersuchen welche maximale städtebauliche Dichte und Figur im östlichen Teilbereich des RAW-Geländes für eine standortgerechte Entwicklung vertretbar ist. Dabei werden neben den bestehenden Strukturen und der planungsrechlichen Entwicklung im Umfeld insbesondere die Ergebnisse des Werkstattverfahrens als auch die Masterplanung des Eigentümers der westlichen RAW-Flächen berücksichtigt.

Im Ergebnis soll durch die Untersuchung ein tragfähiges städtebauliches Strukturkonzept als Diskussionsgrundlage für weitere Abstimmungen mit den Grundstückseigentümer:innen geschaffen werden.

AUSGANGSSITUATION

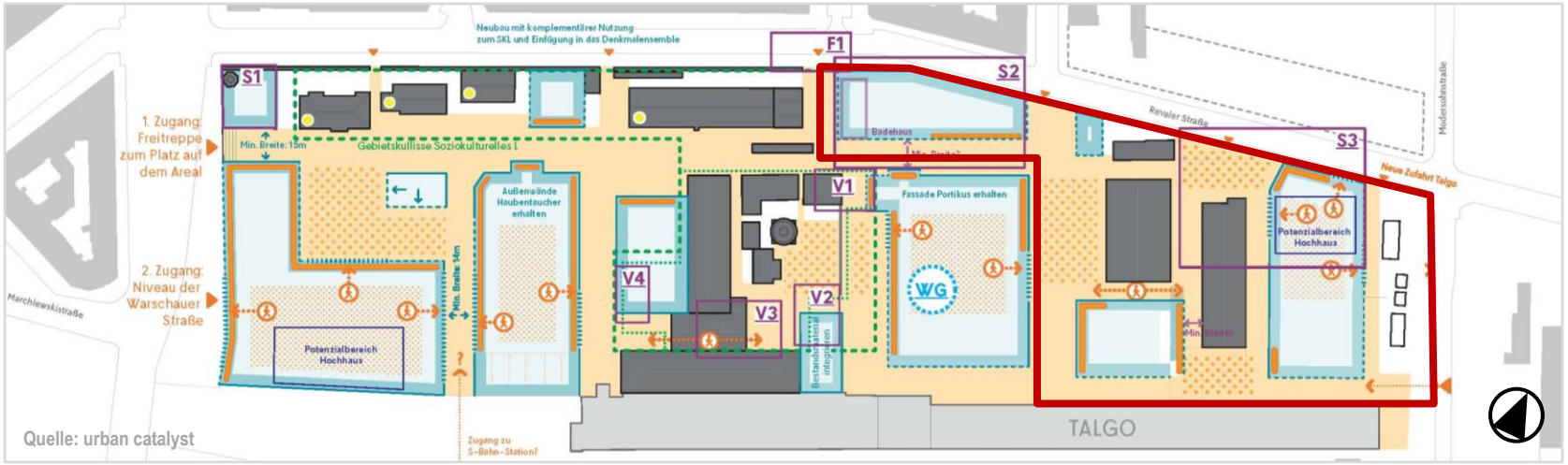
Strukturplan Dialogwerkstatt

Das RAW-Gelände ist im Eigentum von drei privaten Investorengruppen. Die Kurth Gruppe im Teilbereich West, die Norsk / CoreEstate im Teilbereich Ost und die Centrum im Teilbereich Mitte.
Das zu bearbeitende Plangebiet umfasst die Teilbereiche Mitte und Ost.
Die Entwicklung des Gebiets startete mit dem Westteil, für den bereits mehrere Beteiligungs- und Werkstattverfahren zur Nachverdichtung des Areals durchgeführt worden sind.

Dazu wurde im Jahr 2018 eine umfassende Dialogwerkstatt durchgeführt bei den die vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden und die in der Umgebung Wohnenden am Gestaltungsprozess beteiligt wurden. Als Ergebnis wurde ein Strukturplan mit den wichtigsten, gemeinsam festgelegten, Eckpunkten erarbeitet und beschlossen.
Basierend auf dem Strukturplan wurde im Jahr 2022 eine Entwurfswerkstatt für die Ausarbeitung eines konkretisierenden Masterplans unter Beteiligung von Planungsbüros durchgeführt.

Im Ergebnis der Dialogwerkstatt wurde für das gesamte RAW-Gelände ein verpflichtender Wertekatalog vorgegeben:

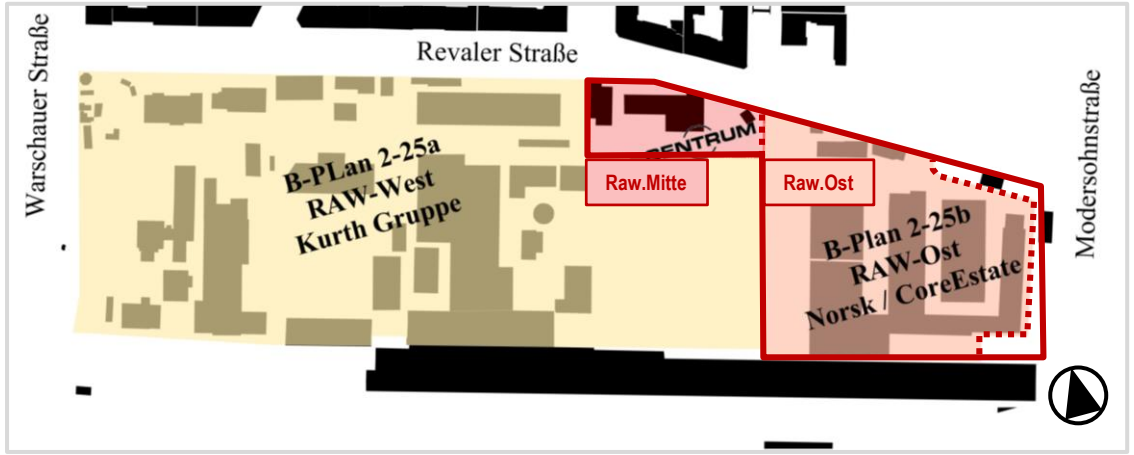
- Historische Identität erhalten
- Besonderer Ort: Verbindung Alt & Neu
- Netz aus lebendigen Freiräumen
- Produktive Nutzungsmischung
- Nachbarschaft einbinden
- Raum für Experimente
- RAW prozesshaft entwickeln
- Mitbestimmung und Mitverantwortung
- Balance zwischen sozialen und ökonomischen Interessen



Strukturplan

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan 2-25a – RAW-West



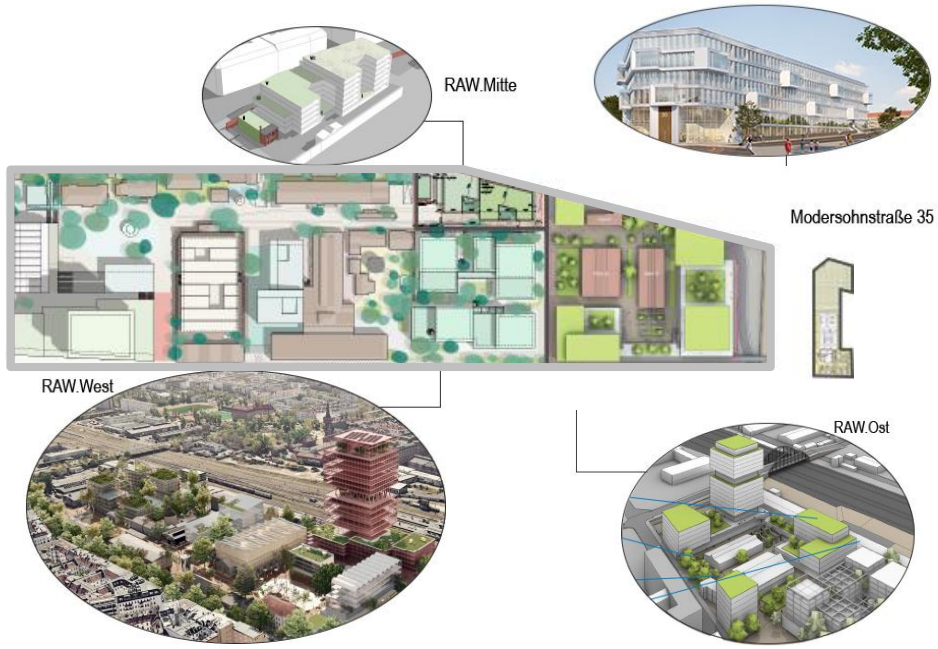
Raw.Mitte (ca. 3.500 m²) besteht aus Flurstück 299 und Raw.Ost (ca. 19.500 m²) besteht aus den Flurstücken 300, 316 und 317

Auf der Grundlage des entstandenen Strukturplans wird für den Westteil aktuell der Bebauungsplan 2-25a – RAW-West aufgestellt.
Er wurde im Sommer 2022 der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung vorgestellt. Im Vorentwurf enthalten sind die Art der Nutzung (Kerngebiet, Sonstiges Sondergebiet), die Baugrenzen, die Baudenkmale und die dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage an der Revaler Straße.
Für die Teilflächen Mitte und Ost soll in den Grenzen des Plangebiets der Bebauungsplan 2-25b aufgestellt werden.
Das Plangebiet wird im Norden von der Revaler Straße, im Osten von der Modersohnstraße, im Süden von den Bahnanlagen (Flurstück 334) und im Westen von den Flurstücken 301 und 308 begrenzt.

Um eine stadträumliche Neuordnung des östlichen Teilbereichs vorzubereiten soll diese Untersuchung zur Präzisierung der Planungsziele für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan 2-25b) beitragen.

AUSGANGSSITUATION

Vorgehensweise



ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Zu Beginn der Projektbearbeitung erfolgte die Standortanalyse unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Untersuchungen und Planungen für das erweiterte Untersuchungsgebiet. Im nächsten Schritt wurden für die Entwicklung des Areals relevante Freiräume und Wegeverbindungen herausgearbeitet sowie ein grobes Nutzungskonzept abgeleitet. Anschließend wurden Baumassen anhand der hieraus gewonnenen Erkenntnisse auf dem zu planenden Gebiet verteilt und die Gebäudekubaturen in einem Strukturkonzept dargestellt. Ein Schwerpunkt ist die Darstellung des städtebaulichen Strukturkonzepts durch Gebäudekubaturen einschließlich ihrer Höhenentwicklung.

Im Jahr 2020 – 2021 wurden vom Vorhabenträger Vorschläge zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan über die östlichen Teilflächen des RAW Geländes erstellt.

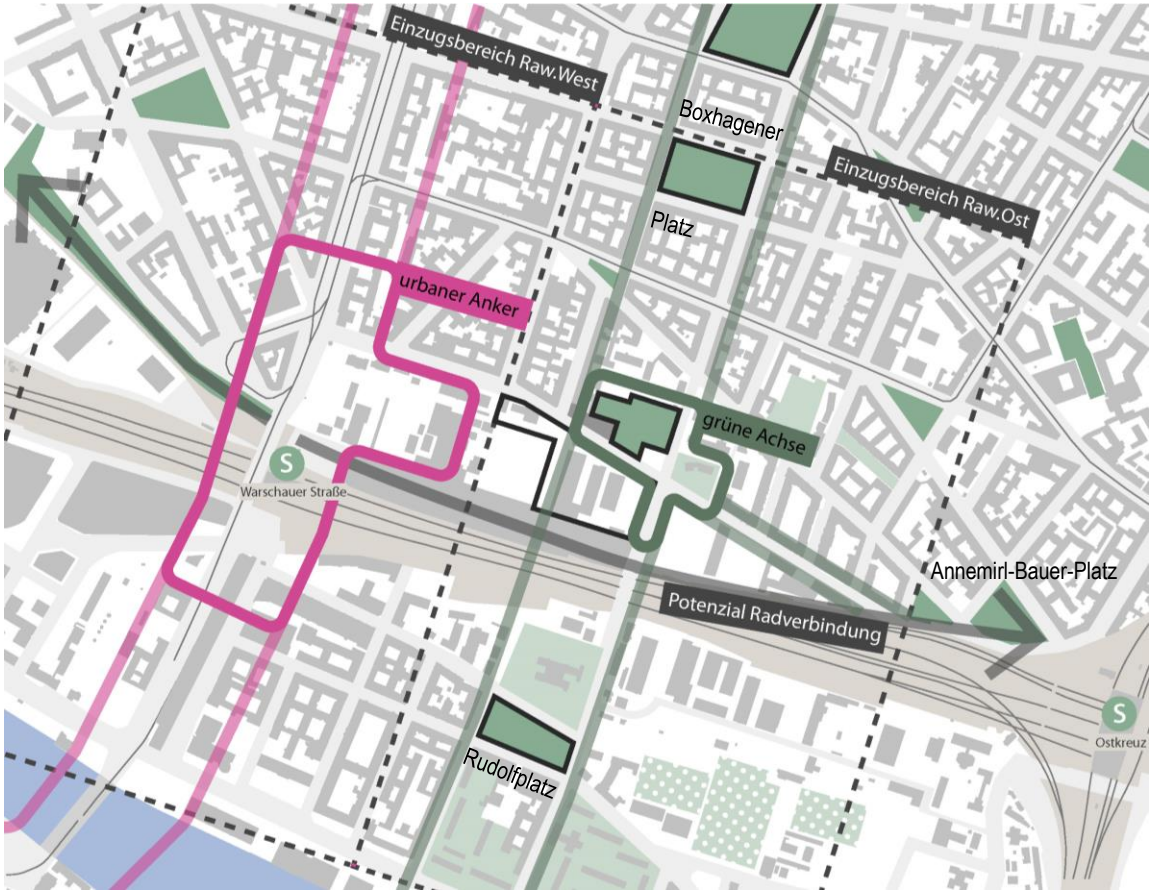
Da es sich dabei um noch nicht endabgestimmte Vorgaben handelt möchte sich das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg für die weitere Abstimmung positionieren und beauftragte dafür die vorliegende Konzeptstudie um herauszuarbeiten welche städtebauliche Dichte für die Entwicklung der Teilflächen Mitte und Ost städtebaulich sinnvoll und verträglich ist.

Stadtlage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friedrichshain in einem hoch verdichteten gründerzeitlichen Stadtquartier an der Schnittstelle zwischen mehreren historischen Stadtplätzen mit Grünflächen und einer hohen Aufenthaltsqualität.
Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerk (RAW). Seit seiner Stilllegung im Jahr 1995 wird das Gelände für Kultur- und Sporteinrichtungen, Kunstateliers, Galerien, Clubs und gastronomische Betriebe genutzt und gilt als die letzte große Industriebrache in Friedrichshain. In den kommenden Jahren soll das komplette Gelände entwickelt und modernisiert werden.
Der östliche Teil des Geländes weist eine homogene Bebauungsstruktur in Form von drei ehemaligen Wartungs- und Reparaturhallen auf. Am westlichen Ende des Plangebiets befindet sich die Privatbrauerei Schalander, Urban Gardening und eine BMX-Bahn. Die übrigen Flächen werden nur temporär genutzt.

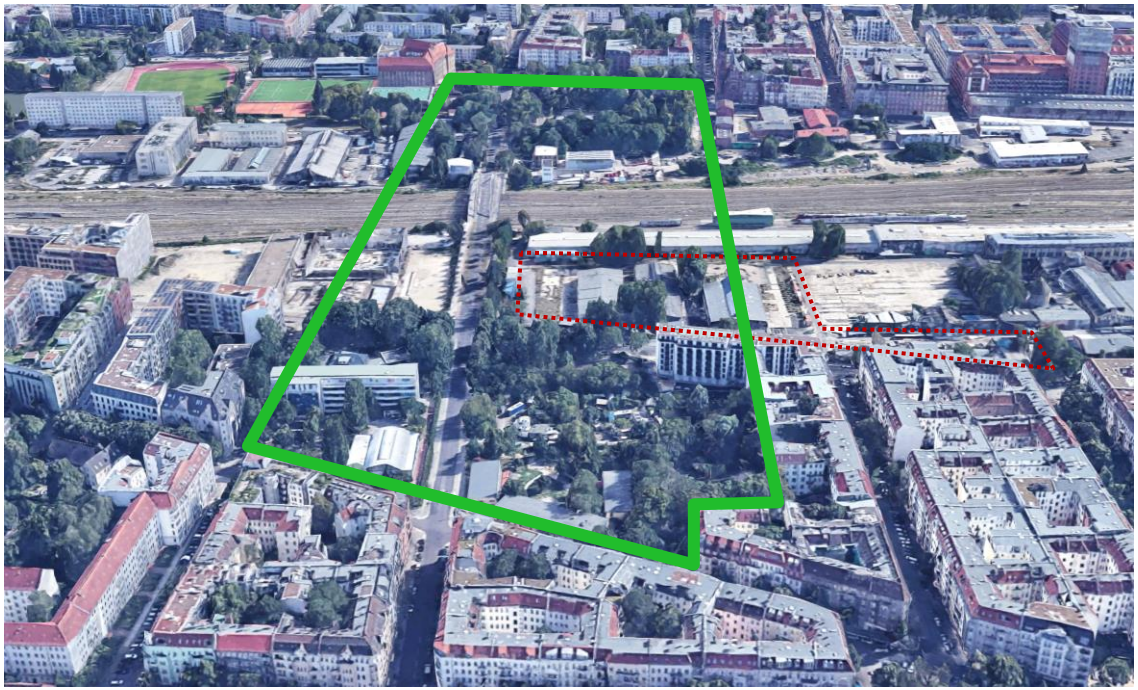
STRUKTURKONZEPT

Leitbild



Durch seine Historie stellt das RAW-Gelände ein charakteristisch homogenes und zusammenhängendes Gebiet dar. Es ist in weiten Teilen von gründerzeitlichen dichten Blockrandbebauungen umgeben, die sich in der Umgebung am westlichen Ende durch einen sehr urbanen Charakter auszeichnen. In der Umgebung am östlichen Ende sind die Blockrand-bebauungen nicht mehr vollständig erhalten und die Brachflächen wurden in der Vergangenheit durch Grünflächen überprägt. Durch diese Entwicklung unterscheiden sich beide angrenzenden Bereiche stark. Dem urbanen Anker im Westen mit einer hohen Besucher:innenfrequenz durch den S-Bahnhof Warschauer Straße steht die grüne Achse im Osten gegenüber, bei der das Plangebiet in eine größere städtebauliche Grünverbindung mit dem Georgen-Parochial-Friedhof IV und dem Boxhagener Platz nördlich, sowie dem Rudolfplatz mit Umgebung südlich, eingeordnet werden kann.

Leitbild



Der Frei- und Grünflächenanteil ist im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg generell sehr niedrig, entlang der beschriebenen "grünen Achse" konzentrieren sich jedoch die wenigen Grünflächen im Bezirk. Daher soll auch für das Plangebiet diese Besonderheit in der Entwicklung berücksichtigt werden. Mit einem hohen Frei- und Grünflächenanteil kann der historisch entstandene Freiraumverbund gestärkt werden und ein Anziehungspunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für die Menschen im Bezirk geschaffen werden. Mit der Lage an der stadtteilverbindenden Modersohnbrücke sowie der Verbindung zum Bahnhof Ostkreuz befindet sich das Plangebiet an einer wichtigen Schnittstelle im Bezirk und soll deshalb als vielseitiger Kreuzungspunkt ausgebildet werden.

STRUKTURKONZEPT

Standortprofil

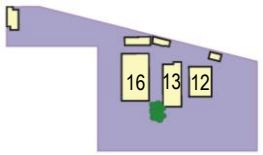
Südliche Grenze zu den Talgo Hallen mit Containern

Östlichste Halle 12

Schalander

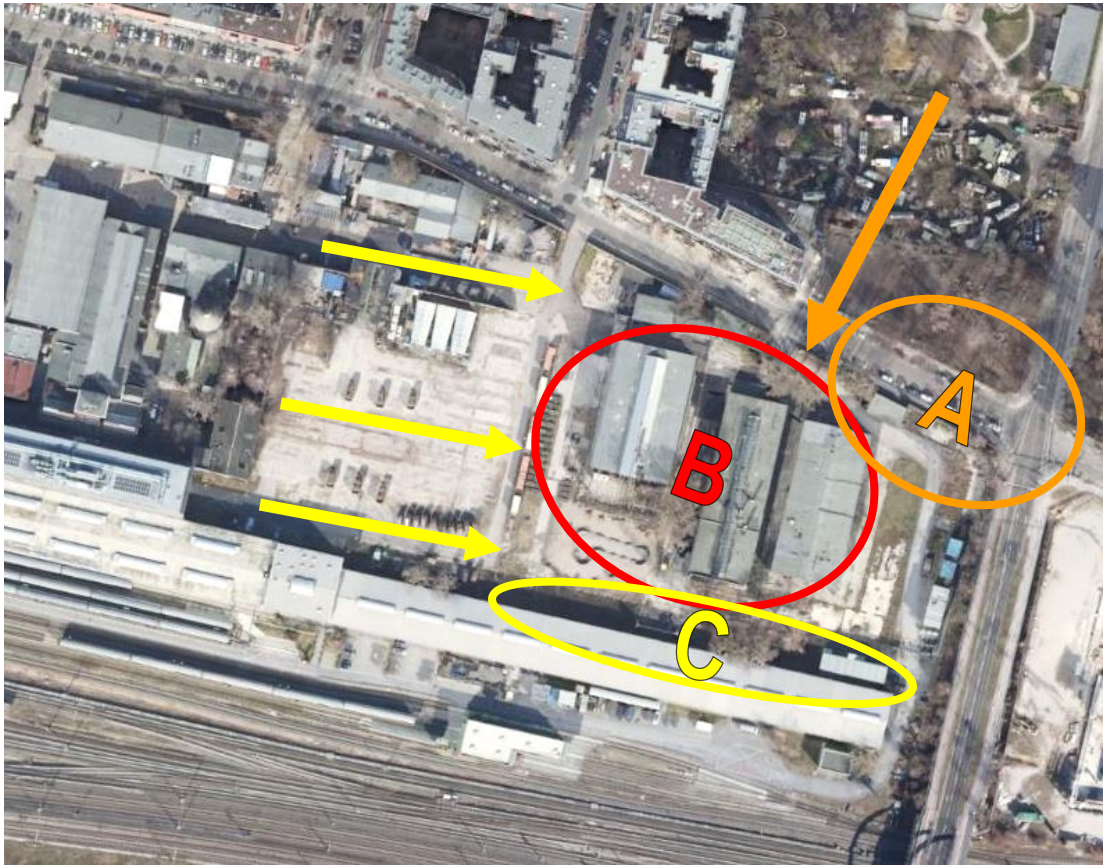
Urban Gardening und BMX-Bahn

Im Teilbereich RAW.Mitte befindet sich das Badehaus, welches als Veranstaltungsort genutzt wird und ein eingeschossiger Hallenbau, der als Fitnessstudio genutzt wird. Das Badehaus wurde im Rahmen der vorliegenden Studie als erhaltenswert erachtet.
Der Bereich RAW.Ost ist insbesondere geprägt von drei Hallen. Die westliche Halle 16 ist vermietet und dient als Veranstaltungsort, die anderen beiden werden temporär genutzt. Des Weiteren befinden sich dort die Brauerei Schalander mit Nebengebäuden, das Gebäude einer Trafostation und im Süden auf dem Gelände der Bahn-Tochter Talgo eine temporäre Containerstruktur. Im Teilbereich Ost wird die Brauerei Schalander mit ihren Nebengebäuden und die westliche und mittlere Halle (16 und 13) als erhaltenswert erachtet, da sie raumbildprägendes Potenzial haben.



Hallenbezeichnung

Betrachtungsschwerpunkte



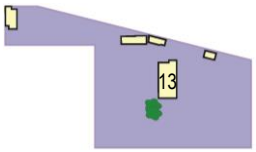
Im Betrachtungsschwerpunkt A, dem Kreuzungsbereich zwischen der Revaler Str. und der Modersohnstraße soll das Plangebiet mit der Umgebung verbunden werden. Dazu soll ein Eingangsbereich in das Quartier geschaffen werden, in den die parallel zur Revaler Str. verlaufende Promenade enden kann. Außerdem sollen die angrenzenden Freiraumstrukturen entsprechend des Leitbilds bis in das Plangebiet erweitert werden und dort die Aufenthaltsqualität steigern und eine Ergänzung zur Neubebauung schaffen.

Der Betrachtungsschwerpunkt B soll sich bei der Neuplanung mit einer behutsamen Bestandsentwicklung auseinandersetzen und eine städtebaulich angemessene Entwicklung in diesem Bereich ermöglichen.

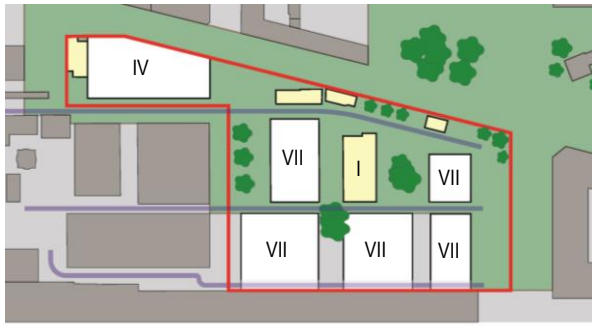
Im Betrachtungsschwerpunkt C soll der Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung im Süden (Talgo) und die geplante Neubauplanung im Westen (Berlin Forest) beachtet werden. Besonders die Durchwegungen sollen mit dem Konzept aufgenommen und weitergeführt werden.

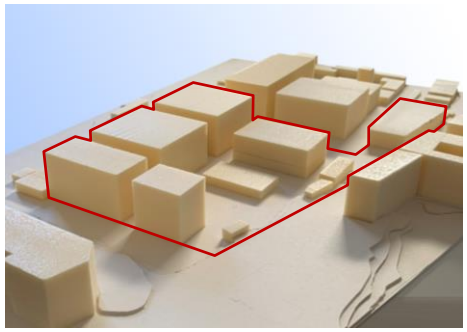
ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Variantenvergleich 1-3



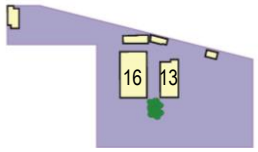
1: Neubau
Aufnahme der Gebäudekubaturen von Raw.West



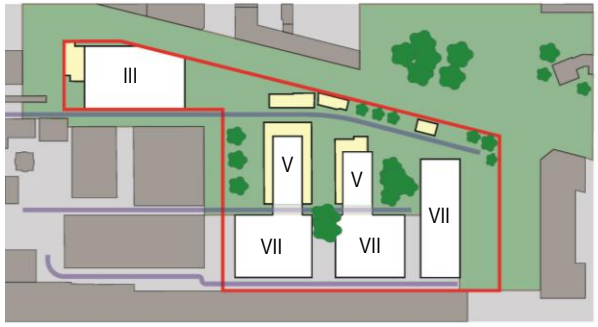


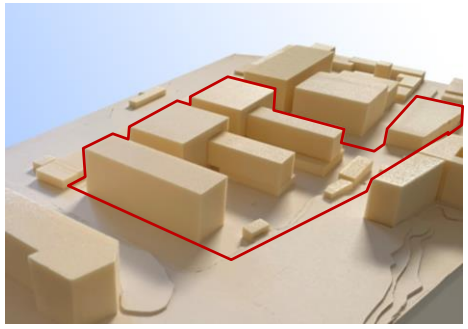
Raw.Ost
GR (m²): 8.000
GRZ: 0,41
GFZ: 2,56

Raw.Mitte
GR (m²): 2.380
GRZ: 0,67
GFZ: 2,45



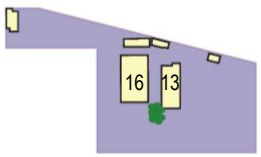
2: Überbau
Erhalt zweier Hallen und Akzentuierung durch Überbauen



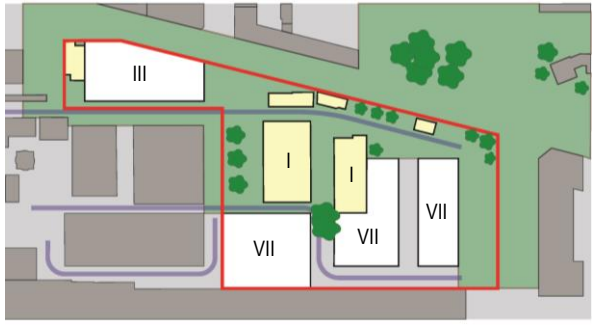


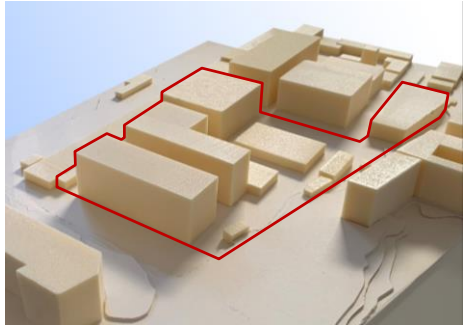
Raw.Ost
GR (m²): 6.790
GRZ: 0,35
GFZ: 1,98

Raw.Mitte
GR (m²): 2.090
GRZ: 0,59
GFZ: 1,62



3: Anbau
Schließen der östlichen Raumkante durch Anbau

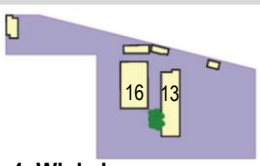




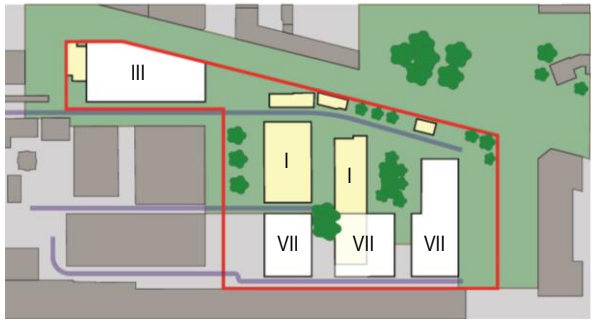
Raw.Ost
GR (m²): 8.350
GRZ: 0,43
GFZ: 2,22

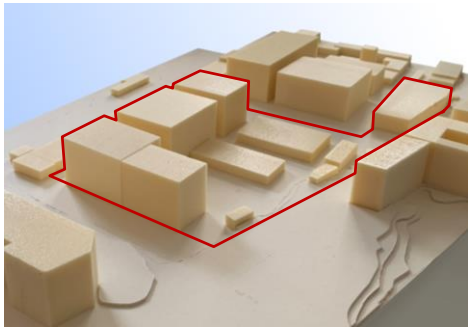
Raw.Mitte
GR (m²): 6.580
GRZ: 0,67
GFZ: 1,86

Variantenvergleich 3-5



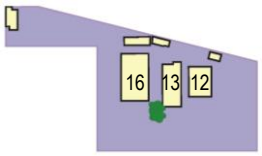
4: Winkel
Überbauung der mittleren Halle und abwinkeln der östlichen Kubatur



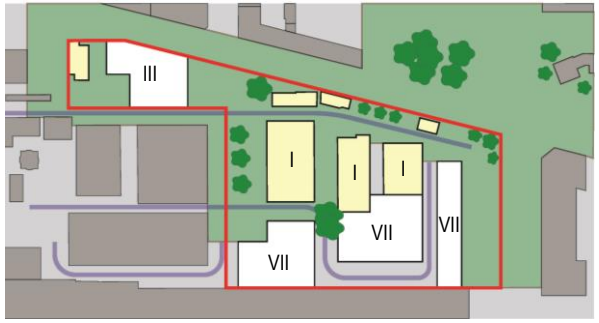


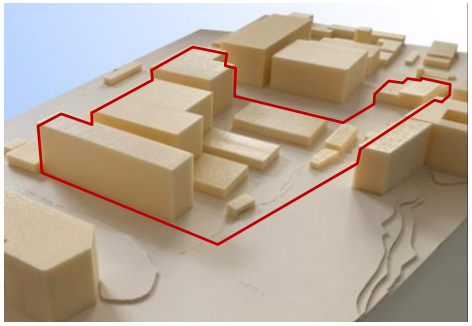
Raw.Ost
GR (m²): 6.190
GRZ: 0,32
GFZ: 1,39

Raw.Mitte
GR (m²): 2.380
GRZ: 0,67
GFZ: 1,86



5: Treppe
Kompletter Erhalt Bestand und Abstufung der Neubebauung





Raw.Ost
GR (m²): 8.060
GRZ: 0,41
GFZ: 1,89

Raw.Mitte
GR (m²): 1.320
GRZ: 0,37
GFZ: 1,15

Die fünf vorgestellten Entwicklungsszenarien unterscheiden sich hinsichtlich des Betrachtungsschwerpunkts B, dem Umgang mit dem Bestandserhalt und dem Betrachtungsschwerpunkt C, dem Anschluss an die Talgo Halle.
In Variante 1: Neubau wird von den drei Hallen lediglich ein Teil der Halle 13 erhalten. Halle 16 wird durch eine siebengeschossige Baumasse ersetzt.

In Variante 2: Überbau wird auch die Halle 16 erhalten. Beide Hallen werden überbaut, wobei die Fassaden zu den Freiräumen hin erhalten bleiben und die Durchwegungen aus der Umgebung aufgegriffen werden. In Variante 3: Anbau wird direkt an den westlichen Teil von Halle 13 angebaut und somit die Raumkante nach Westen hin geschlossen.
In Variante 4: Winkel wird der westliche Teil der Halle 13 in seiner gesamten Länge erhalten, der südliche Teil wird überbaut. Der Freiraum im Osten wird durch eine hervorstehende Gebäudekante nochmals akzentuiert. In Variante 5: Treppe wird auch der östliche Teil der Halle 13 erhalten und durch einen Anbau mit dem westlichen Teil verbunden.

ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Eignungsprofil

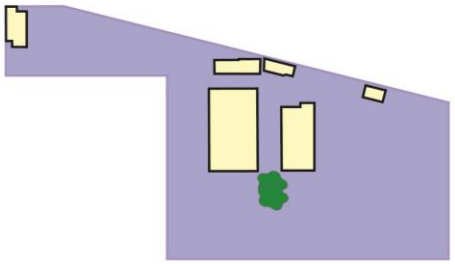
Varianten 1, 2 + 4

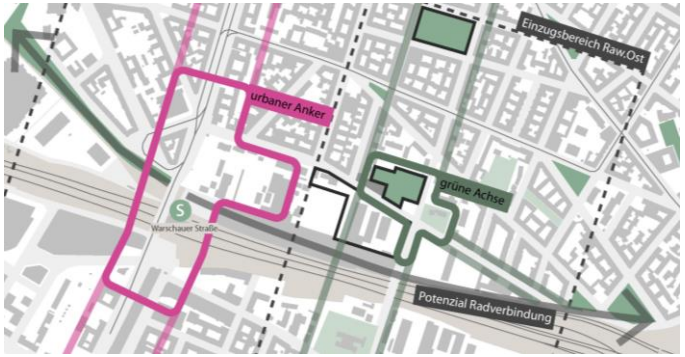
Varianten 3 + 5

Die aus den Vorgaben des Leitbildes abgeleiteten Entwicklungsszenarien wurden in differenzierten Baufeldern gedacht um die räumliche Wirkung der Baumassen in konkreten städtebaulichen Figuren zu veranschaulichen.
In einem nächsten Schritt wurden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der verschiedenen Entwicklungsszenarien identifiziert. Aus den wesentlichen Übereinstimmungen wurden die grundlegend bebaubaren Bereiche für eine mögliche bauliche Entwicklung ohne differenzierte Baufelder und damit einer konkreten städtebauliche Figur abgeleitet.
Als Quintessenz der Untersuchung wird in der Vorzugsvariante auf die Grundidee des Leitbildes zurückgeführt und die grundlegende Verteilung der bebaubaren Bereiche dargestellt.
Die Verteilung der Baumassen in den Varianten 1, 2 und 4 wird bevorzugt, da die Vorgaben des Leitbilds dort am besten umgesetzt wurden. Der umgebende Freiraum wird bis in das Gebiet weitergeführt und es entsteht ein neuer durchgrünter Platz zwischen der Halle 13 und der östlichen Gebäudekubatur.

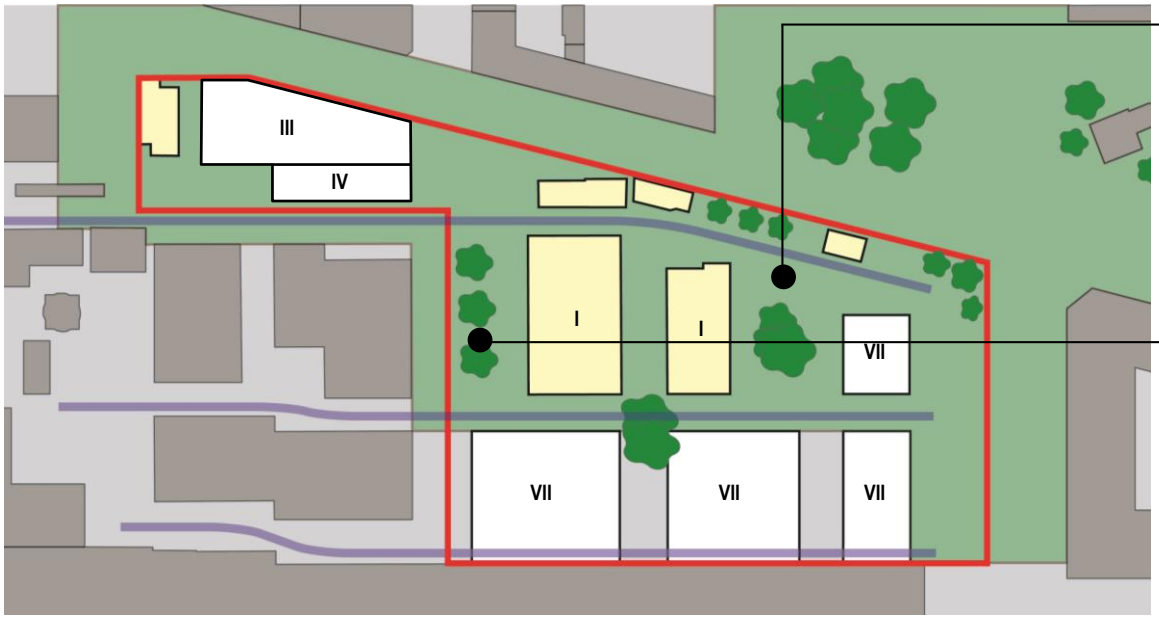
Der Fokus wird außerdem auf eine Mitteldurchwegung gelegt, die die Plätze im Gebiet miteinander verbindet. Es entsteht so eine zweite Ost-West Durchwegung mit hoher Aufenthaltsqualität, die die aus Westen kommende Durchwegung des Berlin Forest aufnimmt und vollendet.
Auf eine öffentliche Durchwegung im Süden entlang der Talgo-Halle wird verzichtet, da sich dort durch die Dichte der umgebenden Gebäude nur bedingt Räume mit Aufenthaltsqualität ergeben können. Dadurch rückt der Fokus weiter nach Norden auf die mittlere Durchwegung mit ihrer Platzfolge. Die Flächen zwischen der Grenzbebauung und der Talgo-Halle wird als halböffentlicher Erschließungsweg vorgesehen.

Übersicht





	*
Raw.Ost	
GR (m²):	6.830
GRZ:	0,35
GFZ:	1,99
Raw.Mitte	
GR (m²):	2.400
GRZ:	0,68
GFZ:	1,65

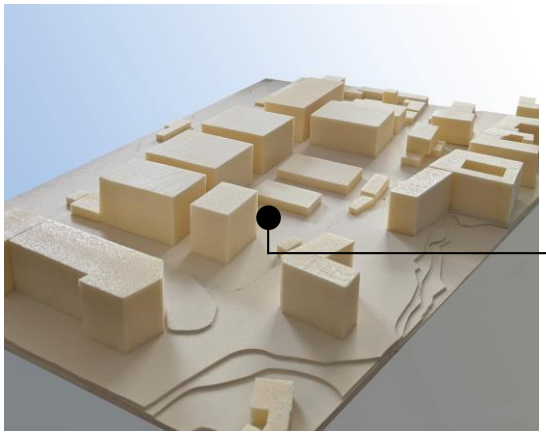


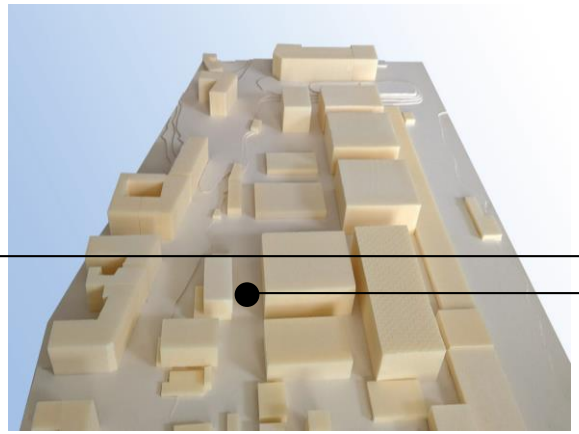
Der Eingangsbereich öffnet sich im Osten zum Kreuzungsbereich zwischen der Revaler Straße und der Modersohnstraße. So können auch die sich im umgebenden Bestand befindenden Grün- und Freiraumstrukturen in das Plangebiet erweitert werden, was zu einer Aufwertung der dortigen Aufenthaltsqualität beiträgt. Des Weiteren soll zwischen Halle 16 und dem Berlin Forest eine Platzsituation geschaffen werden, in der zum Einen die Sichtachse von der Dirschauer Straße auf die Zwinglikirche erhalten wird und zum Anderen auch hier eine Öffnung zur Revaler Straße erfolgt.

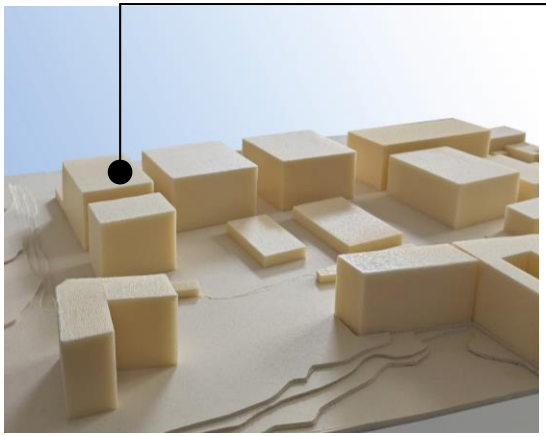
* bei den Berechnungen der städtebaulichen Kennzahlen wurde die Grundstücksfläche der DB / Talgo nicht mit einbezogen

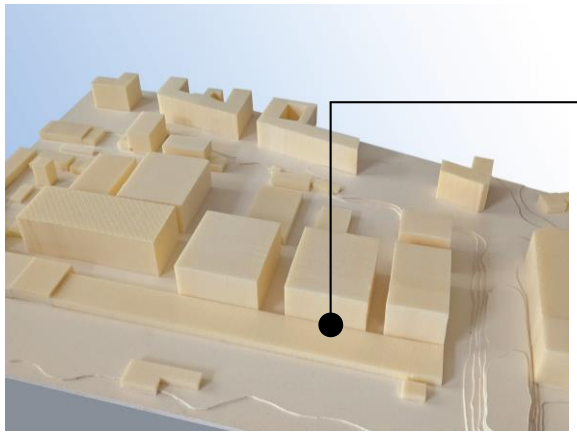
VERTIEFUNGSVARIANTE

Beschreibung









Vom vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet wird das Badehaus, die Brauerei Schalander mit den zugehörigen Gebäuden, die Halle 16 und teilweise die Halle 13 erhalten. Die östlichste Halle 12 wird abgerissen, damit an dieser Stelle ein neuer Freiraum entstehen kann.

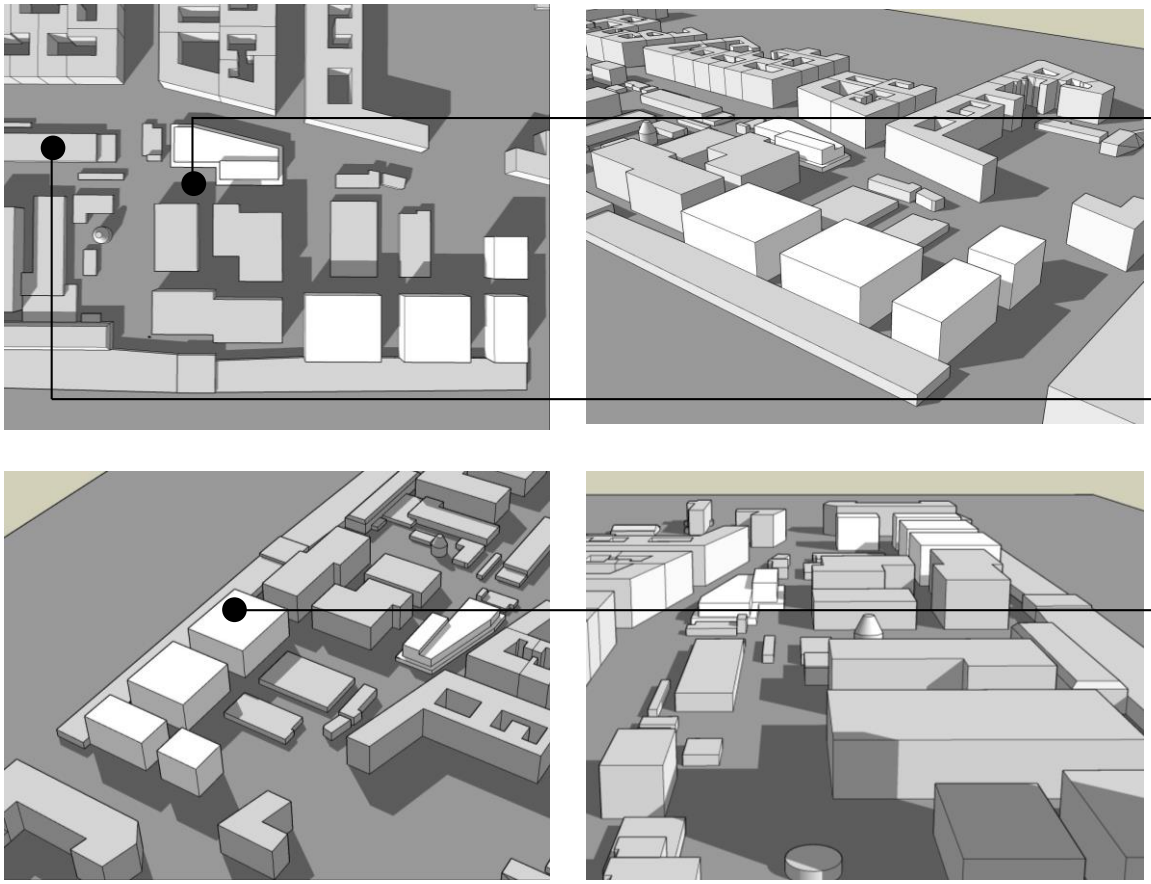
Die RAW-Promenade wird aufgegriffen und weitergeführt. Sie dient dabei als verbindendes Element zwischen den Plätzen im Plangebiet.

Des Weiteren wird eine durch den Berlin Forest neu entstehende Durchwegung aufgegriffen und bis zur Modersohnstraße nach Osten verlängert. Der Anschluss an die Talgo-Halle erfolgt durch eine Grenzbebauung. Im Erdgeschoss wird hier entlang der Talgohallen ein Durchgang zur rückwärtigen Erschließung und Anlieferung gedacht.

Die neu verorteten Baumassen orientieren sich an Raumkanten und Wegebeziehungen. Auf dem Grundstück RAW.Mitte wird das Badehaus um eine Baumasse ergänzt. Für das vom Badehaus leicht ab-

* die Darstellung des Modells umfasst einen Arbeitsstand (Endstand siehe nächste Seite)

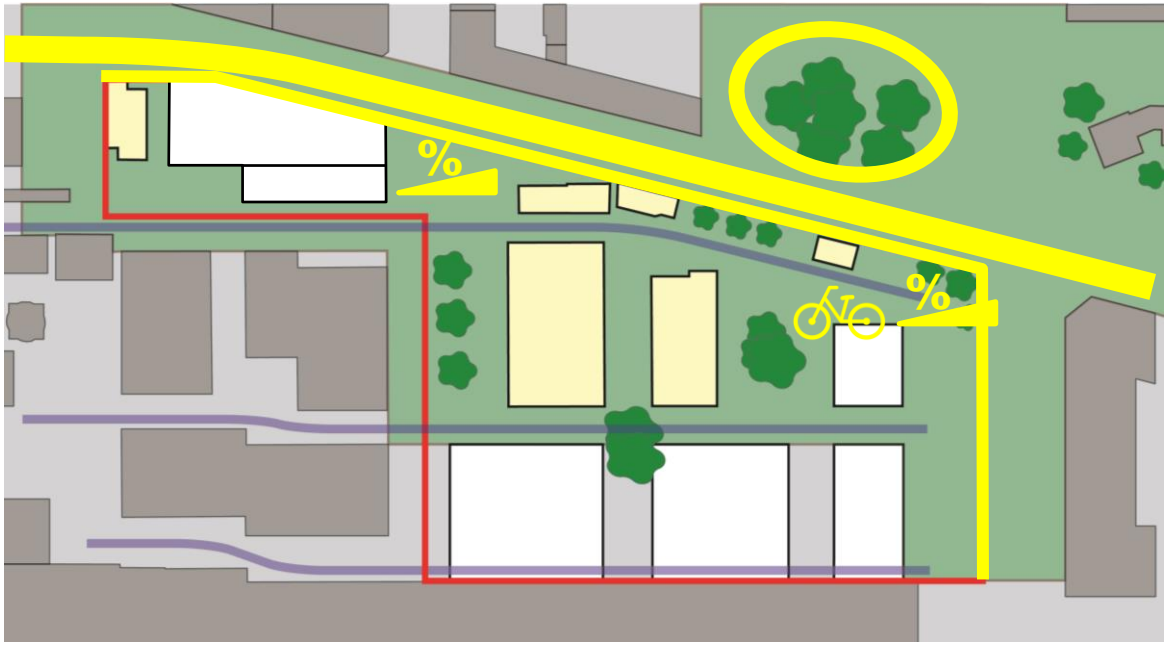
Beschreibung



gesetzte Gebäude werden die umliegenden Raumkanten aufgenommen und es entsteht ein Vorplatz. Für das RAW-Gelände entlang der Revaler Straße ist eine niedrige 2-3 geschossige und damit zur gründerzeitlichen Mietshausbebauung gegenüber im Kontrast stehende Bebauung charakteristisch. Deshalb wird der Teil der Gebäudekubatur, der an das Badehaus und den westlich davon liegenden Denkmalbereich angrenzt mit einer Höhe von maximal drei Geschossen versehen. So wird die Denkmalschutzvorgabe (Umgebungsschutz) für den an das Grundstück angrenzenden Denkmalbereich beachtet.

Bei RAW.Ost werden die Raumkanten der Dirschauer Straße, des Freiraumes zwischen Halle 16 und 13 sowie die der Ost-West-Durchwegung des Berlin Forest aufgegriffen. Die zwei entstehenden Plätze werden jeweils von drei Seiten gefasst und weisen Elemente der historischen Bebauung auf. Die Höhe der Baumassen beträgt sieben Vollgeschosse.

HANDLUNGSFELDER



Umgang mit dem Hundepark

Umgestaltung mit der Revaler Str.

Umgang mit der Mauer

Barrierefreiheit und Topographie

Radverkehrskonzept

Im weiteren Verlauf sollte die zukünftige Ausgestaltung des derzeit als Hundepark genutzten Freiraums im Norden geklärt werden. Insbesondere der Übergang zum Freiraum auf dem RAW-Gelände sollte in Verbindung mit einer Umgestaltung der Revaler Str. und unter Einbezug der historischen Mauer gedacht werden. Für die Erreichbarkeit des RAW-Geländes mit dem Fahrrad sollte auch ein Radverkehrskonzept in Betracht gezogen werden. Eine Besonderheit stellt der Geländeunterschied zwischen den Straßenbereichen und dem RAW-Gelände dar. Für den Anschluss und die Integration der RAW-Promenade an den Kreuzungspunkt und die umliegenden Gebiete muss am nordöstlichen Ende eine Treppenanlagen vorgesehen werden. Außerdem sollte für eine barrierefreie Erreichbarkeit in das Gebiet auch eine Rampe mitgedacht werden. Hierfür eignet sich der östliche Freiraum an der Modersohnstraße.