

# AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG (19.06.2025) INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT RUDOLFBAND

BERLIN FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG



form  
follows  
you

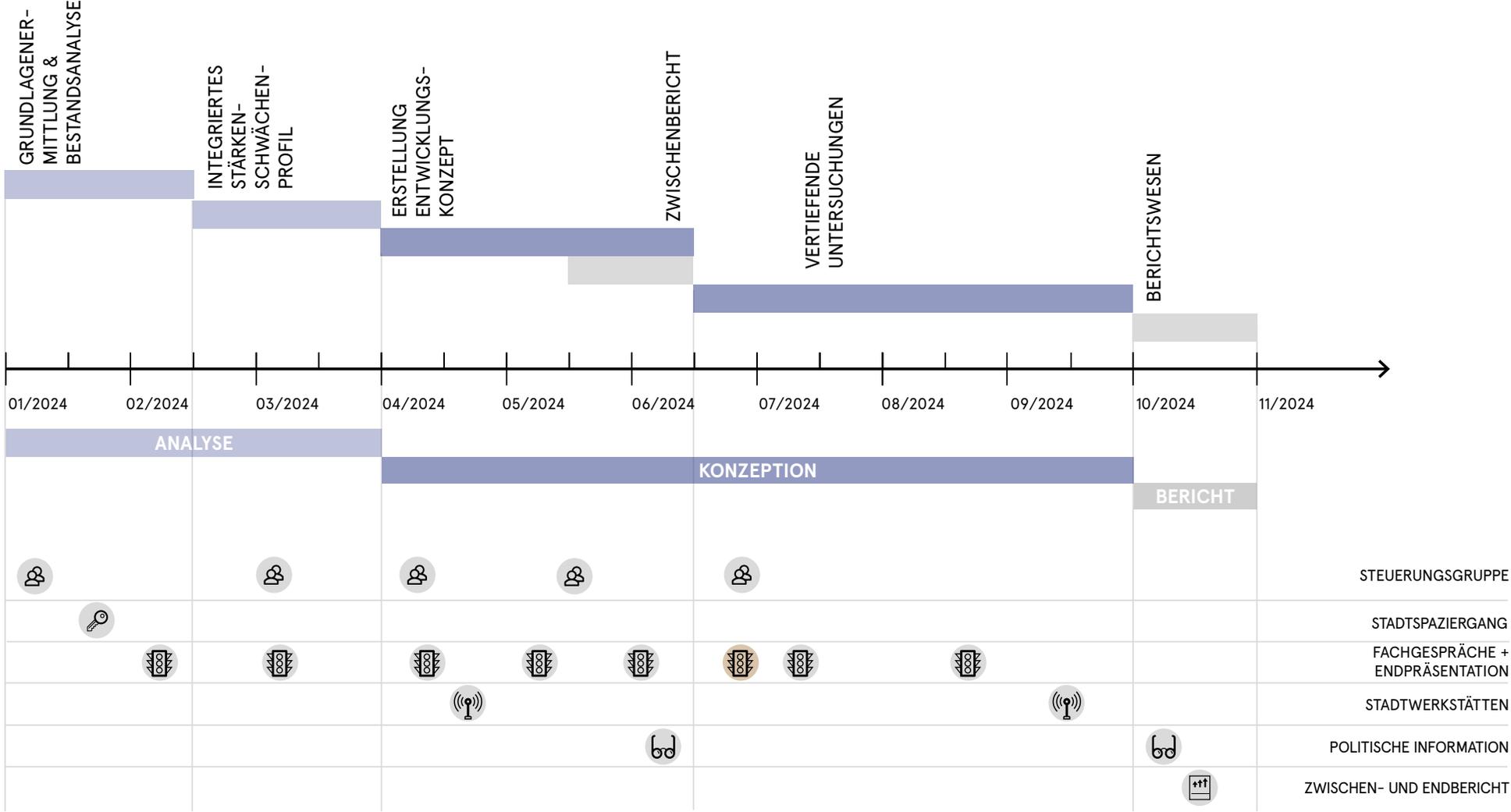


# HEUTE:

## AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG

- >> WARUM EIN IEK?
- >> EINORDNUNG & ANALYSE
- >> IDEEN, BEDARFE, WÜNSCHE
- >> STÄDTEBAULICHES KONZEPT

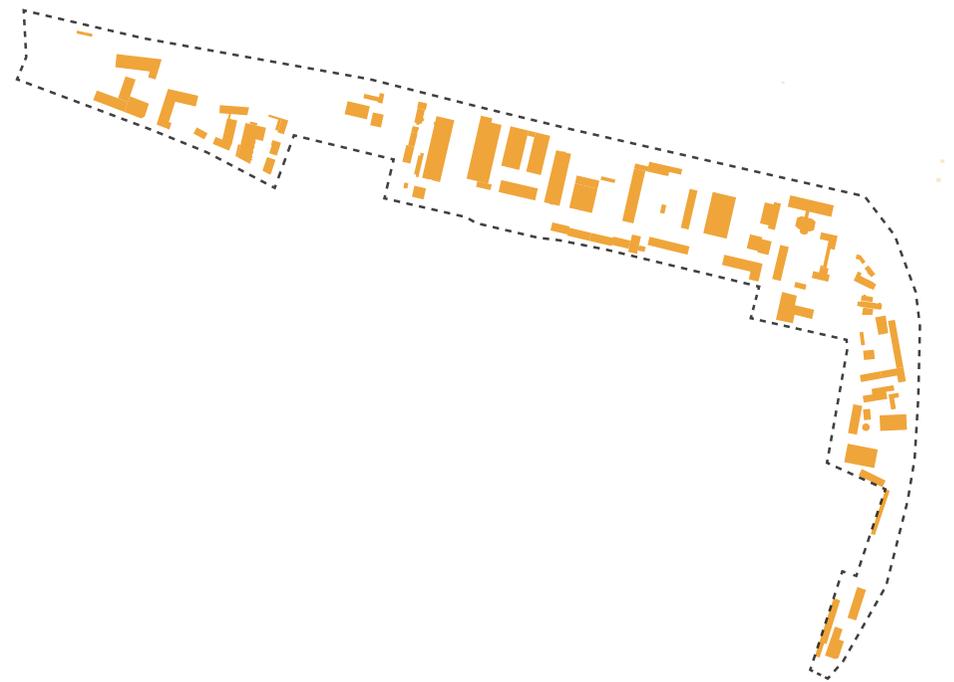
# UNSER VORGEHEN: ZEITPLAN



**WARUM EIN IEK?**

# WARUM EIN INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

- > **Nutzungsdruck auf Gewerbeflächen steigt**
- > **Zahlreiche untergenutzte Grundstücke**
- > **Lage an der Bahntrasse erlaubt auch störendes Gewerbe**
- > **Zukunftsplanung der Bestandsnutzer**

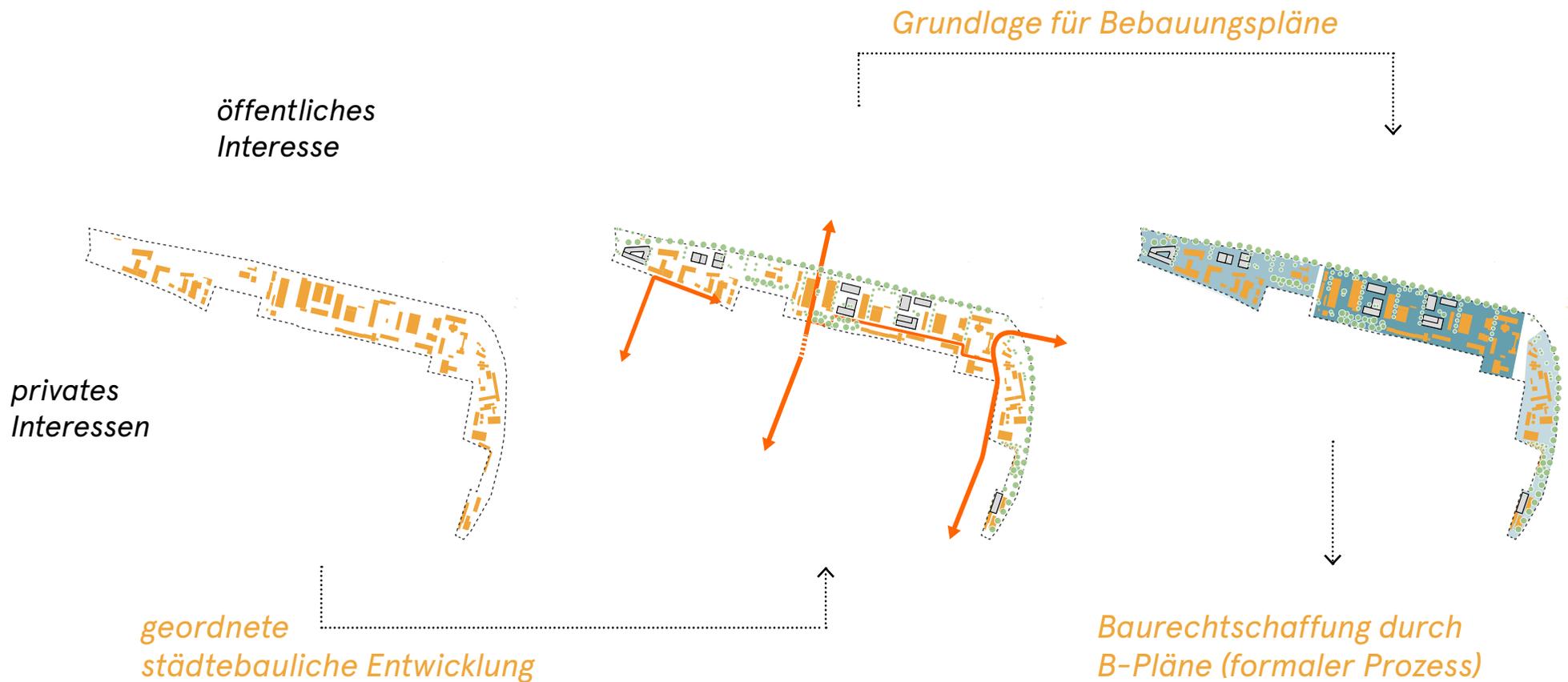


# WARUM EIN INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

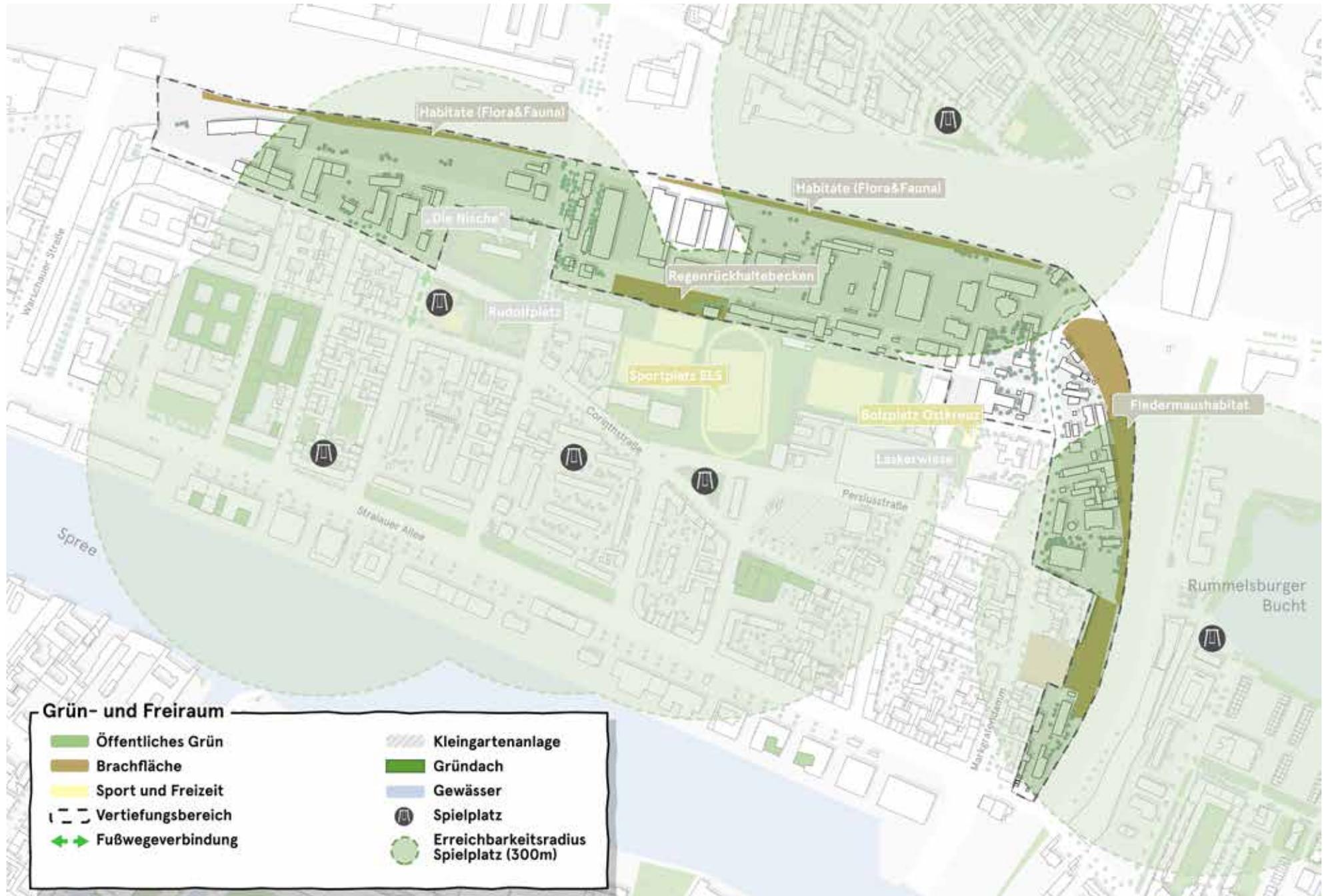
- > **Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten**
- > **Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange**
- > **Basis für Bebauungspläne**

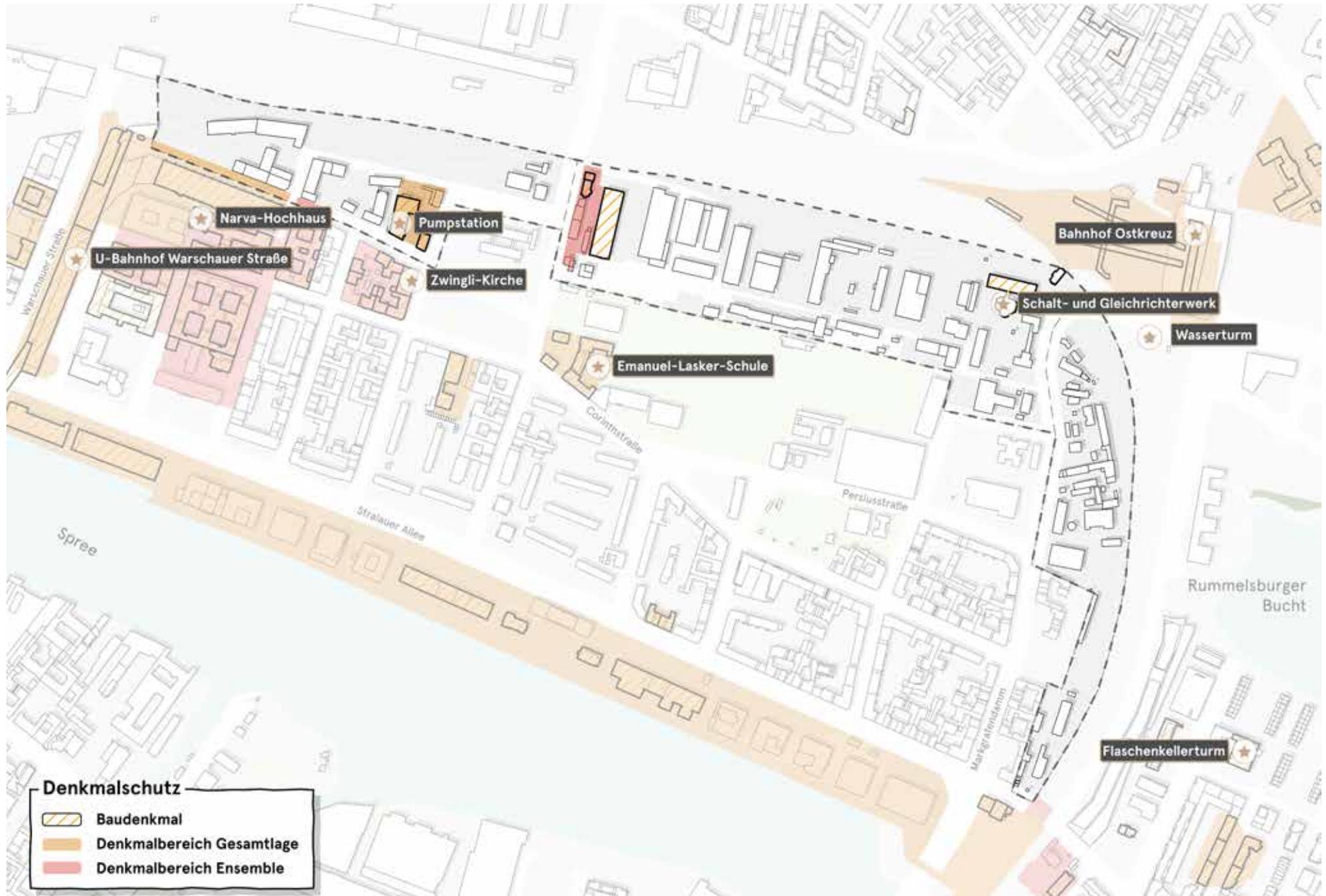


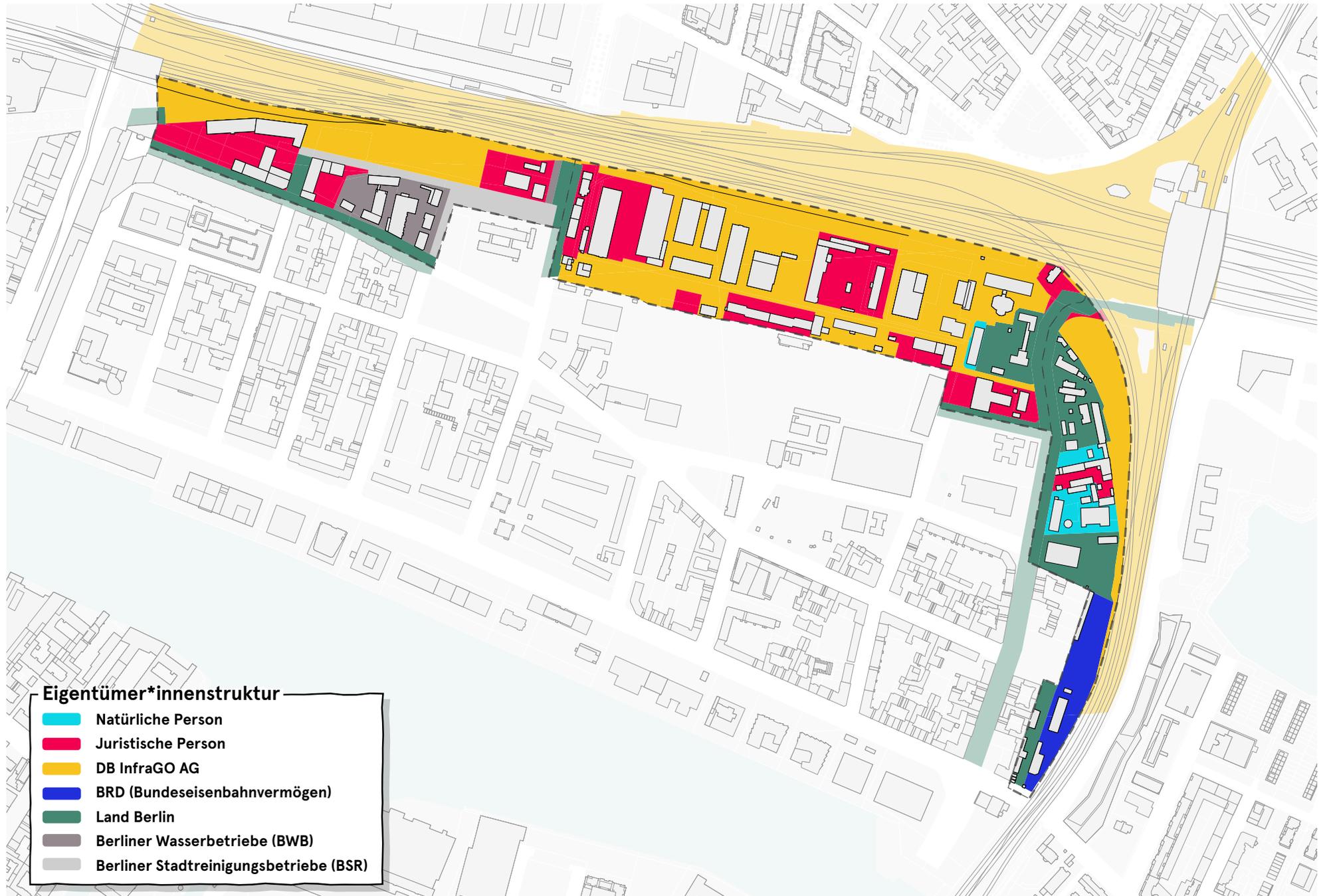
# WARUM EIN INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT?



# **EINORDUNG & ANALYSE**



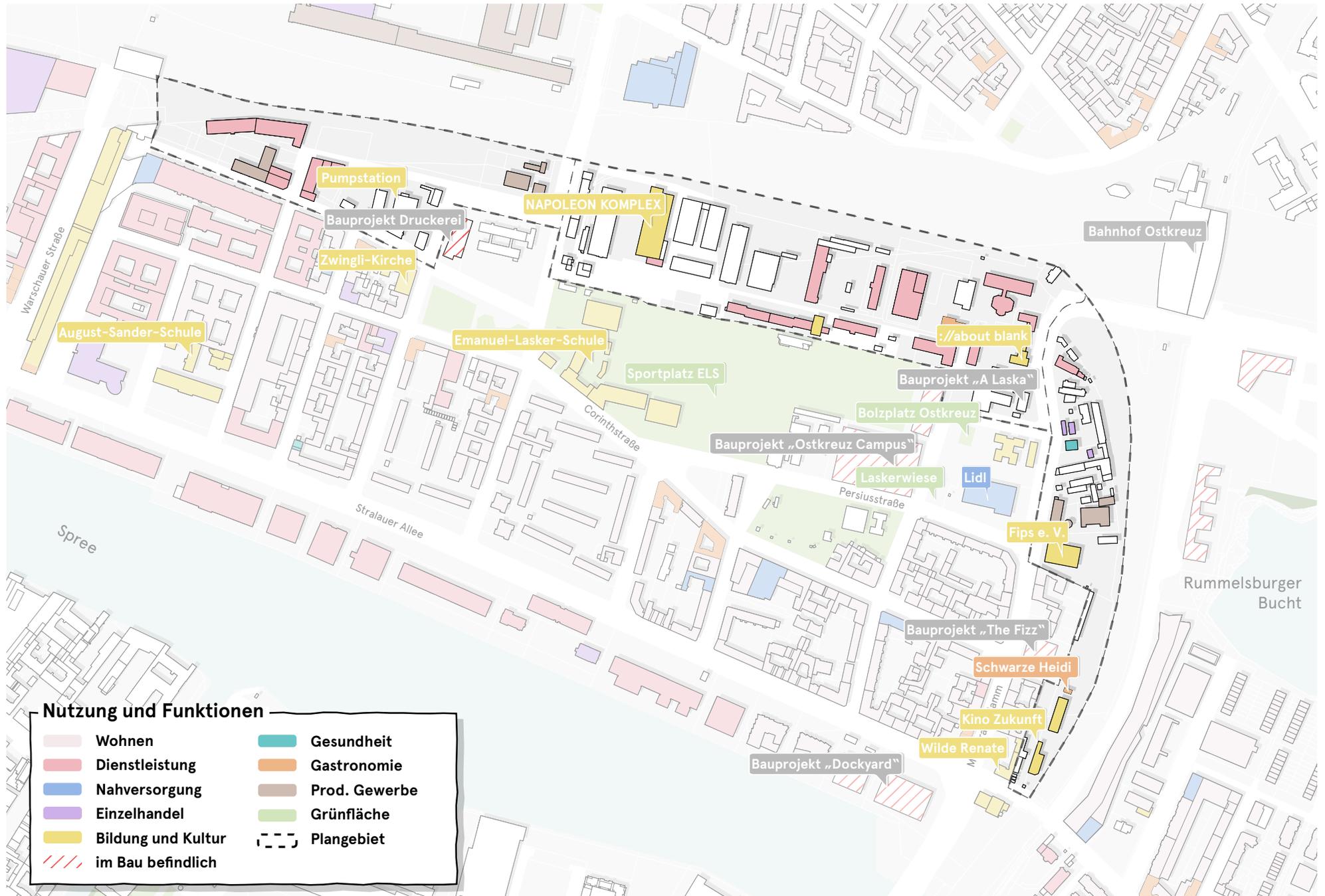




**Eigentümer\*innenstruktur**

- Natürliche Person
- Juristische Person
- DB InfraGO AG
- BRD (Bundeseisenbahnvermögen)
- Land Berlin
- Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

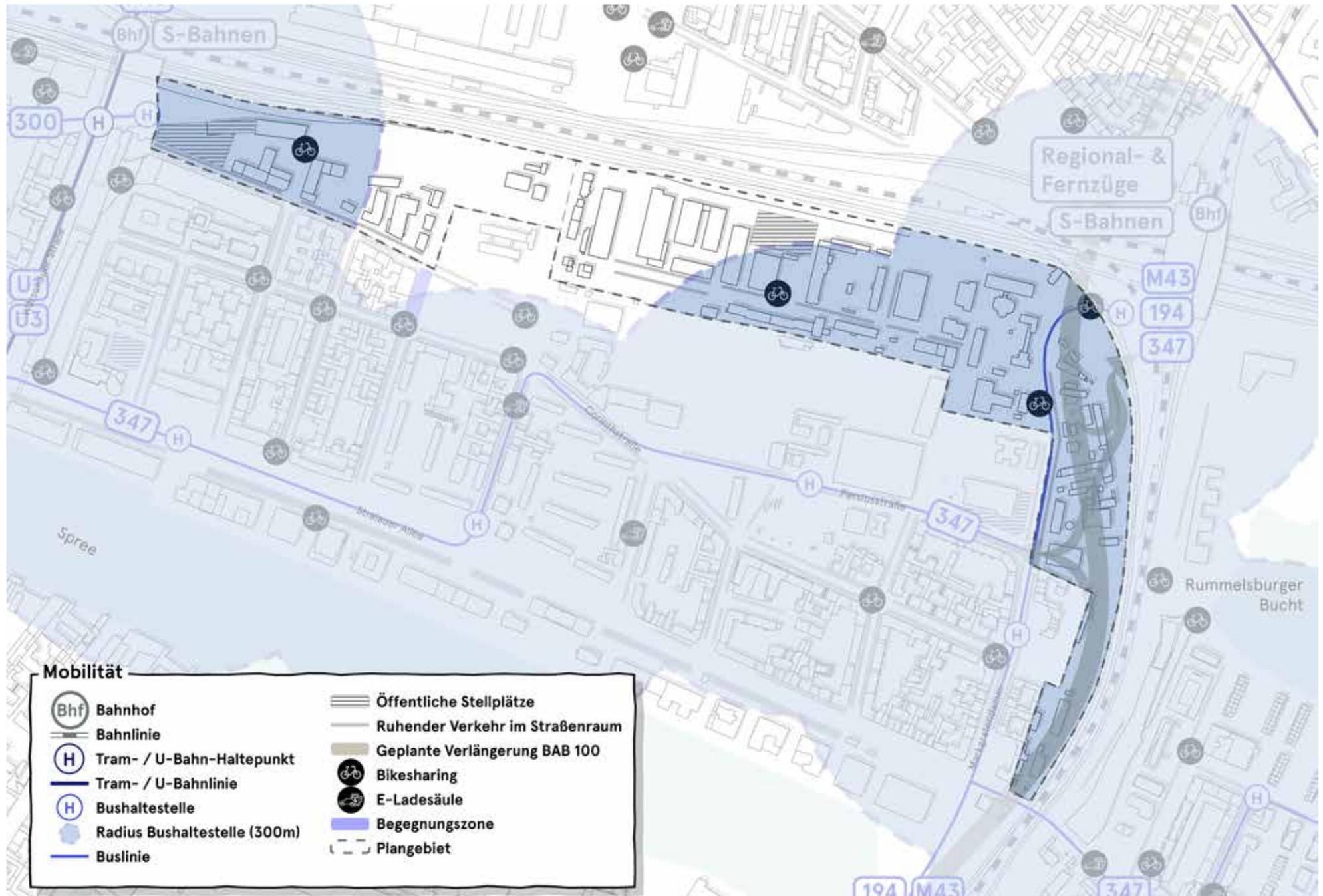


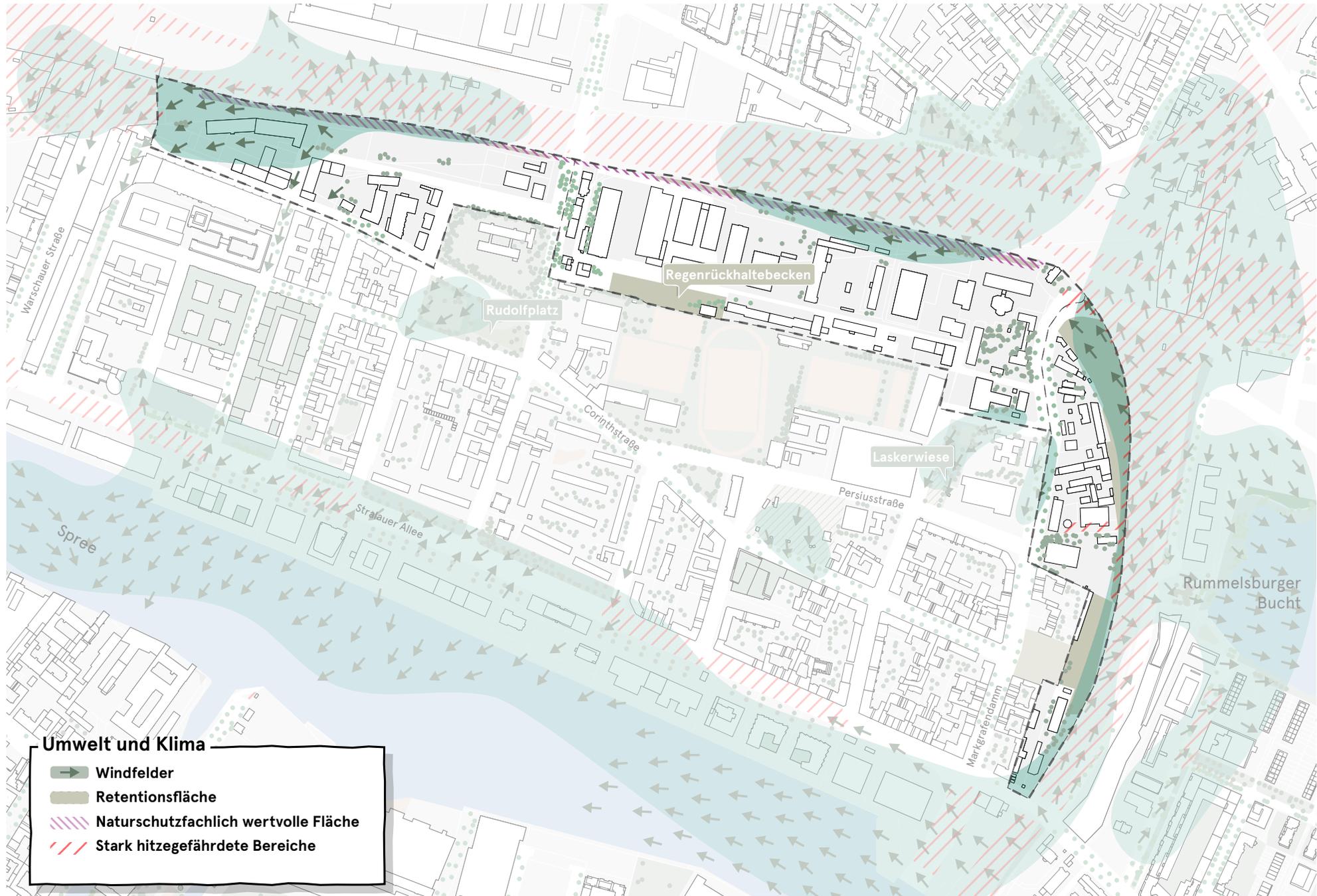


**Nutzung und Funktionen**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f0e68c; border:1px solid black;"></span> Wohnen	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4db6ac; border:1px solid black;"></span> Gesundheit
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e91e63; border:1px solid black;"></span> Dienstleistung	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff9800; border:1px solid black;"></span> Gastronomie
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#2196f3; border:1px solid black;"></span> Nahversorgung	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#795548; border:1px solid black;"></span> Prod. Gewerbe
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9c27b0; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c8e6c9; border:1px solid black;"></span> Grünfläche
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffc107; border:1px solid black;"></span> Bildung und Kultur	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span> Plangebiet
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed red;"></span> im Bau befindlich	



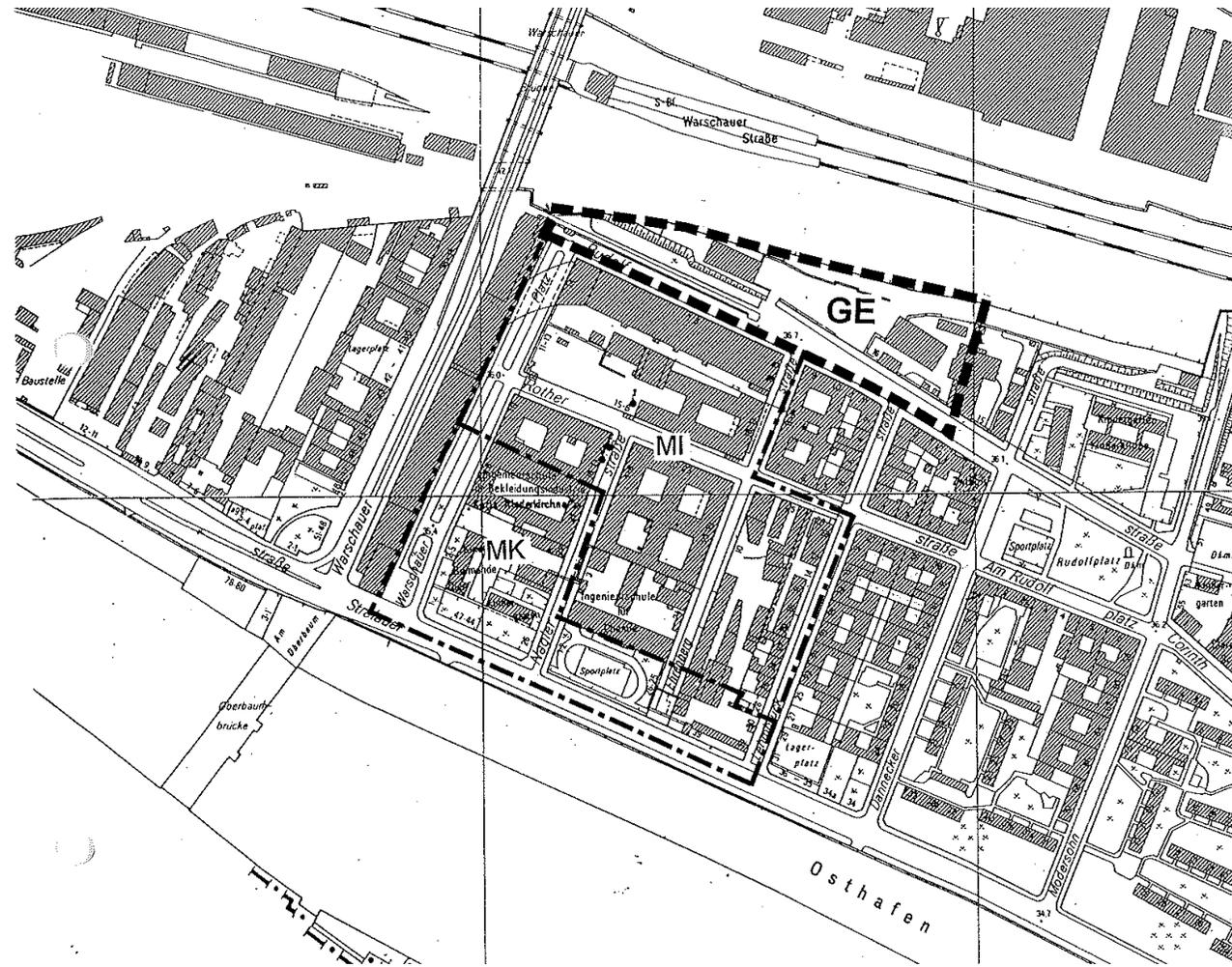




**Umwelt und Klima**

-  Windfelder
-  Retentionsfläche
-  Naturschutzfachlich wertvolle Fläche
-  Stark hitzegefährdete Bereiche

# AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE B-PLAN



1995

## Bebauungsplan V-67

für das Grundstück Rudolfstraße 16 sowie die westlich davon liegenden Grundstücke zwischen Rudolfstr. und S-Bahn-Gelände  
hier: **Aufstellungsbeschluss** und  
**Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

### 3.1 Aufstellungsbeschluss:

Das Bezirksamt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes V-67. Der Bebauungsplan soll die in § 30 (1) BauGB genannten Mindestfestsetzungen eines Bebauungsplans enthalten. Er soll nach Bearbeitung, Unterrichtung und Erörterung (1. Bürgerbeteiligung), Trägerbeteiligung und öffentlicher Auslegung (2. Bürgerbeteiligung) der Bezirksverordnetenversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die folgende Umgrenzung:

- Ostgrenze des Gebäudes U-Bhf.-Warschauer Platz im Westen.
- Südgrenze der geplanten Hauptstraße entlang der S-Bahn-Trasse im Norden.
- Ostgrenze der Parzelle Rudolfstraße 16 und
- die Rudolfstraße im Süden.

Das generelle Planungsziel besteht in der Erschließung und Entwicklung von Bauflächen für produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen in der Größenordnung von ca. 10 Tqm BGF. Es sollen Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe verfügbar gemacht werden, um den dringenden Bedarf für zu verlagernde Gewerbetriebe, insbesondere aus den zu entlastenden Sanierungsgebieten, zu erfüllen. Weiterhin soll zusätzliche Baufläche für Gewerbe durch die Einbindung der gegenwärtig noch vorhandenen Tramrampe und durch die Ausbildung eines einheitlichen Profils der Rudolfstraße gewonnen werden.

# AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE B-PLAN



## Beschluss

**Betr.:** Bebauungsplan 2-56B für die Grundstücke Modersohnstraße 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, Markgrafendamm 24, 25, Laskerstraße 1A, 1, 5, Bödikerstraße 26/ Persiusstraße 7 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

*Das Areal des Bebauungsplangebietes ist aufgrund seiner Lage und der imitierenden Nutzungen im Umfeld, wie die Bahnanlagen und Sportplätze besonders geeignet, gewerbliche Nutzungen mit Emissionen aufzunehmen, und stellt in diesem Sinne ein im Bezirk nicht vergleichbares Flächenangebot für andere im Bezirk befindliche, aber von Verdrängung betroffene Gewerbebetriebe dar. Es gibt ansonsten im Bezirk keine weiteren Flächenpotentiale mit diesen für Gewerbe so gut geeigneten Rahmenbedingungen. Um diese Lagegunst beizubehalten bzw. auch zu stärken, soll im Verfahren geprüft werden, inwieweit andere, in Gewerbegebieten zulässige, aber lärmempfindlichere Nutzungen, wie z.B. Hotels, eingeschränkt oder auch ausgeschlossen werden können. Dem dient auch die vorgesehene Zonierung des künftigen geplanten Gewerbegebietes."*

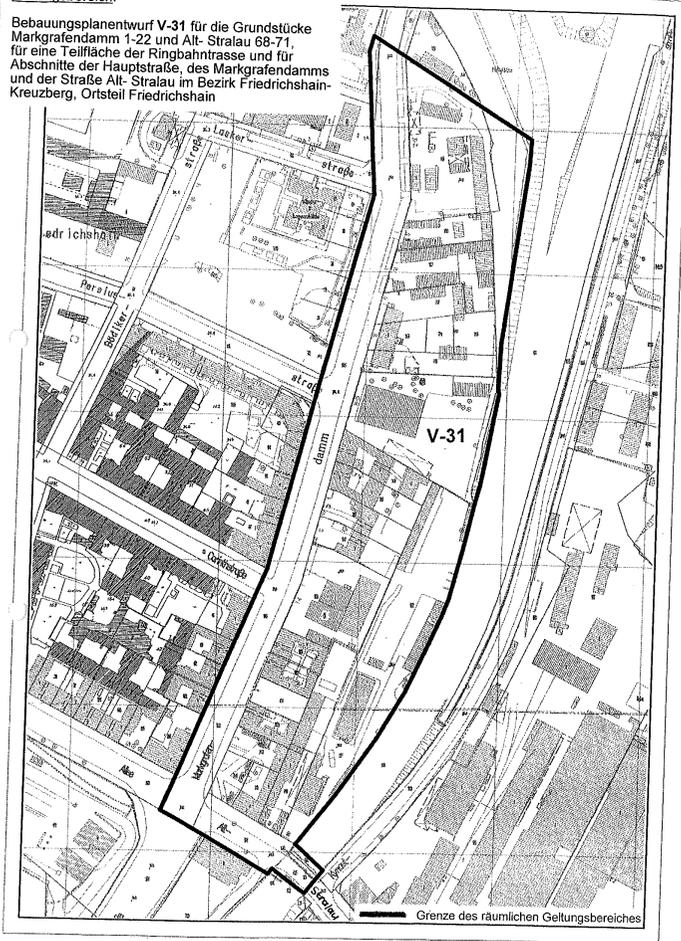
Die Festlegungen des bezirklichen Einzelhandelskonzepts sollen umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten einer verbesserten Erschließung geprüft werden.

2017

# AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE B-PLAN

## Geltungsbereich:

Bebauungsplanentwurf V-31 für die Grundstücke Markgrafendamm 1-22 und Alt-Stralau 68-71, für eine Teilfläche der Ringbahntrasse und für Abschnitte der Hauptstraße, des Markgrafendamms und der Straße Alt-Stralau im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain



Anlage zum BA-Beschluss II/169/02 vom 19.11.2002 – Änderung des Aufstellungsbeschlusses

1992 / 2002

## 1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan V-31**

für die Grundstücke Markgrafendamm 1-23 und Alt-Stralau 68-71, für eine Teilfläche der Ringbahntrasse und für Abschnitte der Hauptstraße, des Markgrafendamms und der Straße Alt-Stralau im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain und

## Bebauungsplan V-30 b

für das Gelände zwischen Markgrafendamm, Persiusstraße, Bödickerstraße, Corinthstraße, Modersohnstraße sowie der westlichen Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des (Reichs)-Bahngeländes ohne das Grundstück Persiusstraße 7b (teilweise), das Grundstück 129 sowie das Grundstück Persiusstraße 7/ Bödickerstraße 26 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Hier: Änderungsbeschluss

## 2. Berichtersteller:

Herr Dr. Schulz

## 3. Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-30 b um die Teilfläche des Markgrafendamms einzuschränken
- den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-31 um das Grundstück Markgrafendamm 23 zu verkleinern und damit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-4 (Ostkreuz) anzupassen sowie um eine Teilfläche des Markgrafendamms zu erweitern.
- den Bebauungsplan V-31 mit folgenden generellen Planungszielen weiterzuführen:
  - Sicherung eines Mischgebietes
  - Freihaltung der Trasse der im FNP 98 dargestellten Bundesautobahn (BAB 100)
  - Sicherung einer öffentlichen Durchwegung in Ostwest-Richtung

# TEILBEREICH WEST



# TEILBEREICH MITTE



Blick von der Modersohnbrücke



Markgrafendamm

# TEILBEREICH OST



Blick zum Wasserturm



Blick zum Fips e.V.



Blick Richtung Stralauer Allee

**IDEEN**

**BEDARFE | WÜNSCHE**

# ERSTE STADTWERKSTATT (29.04.2024)



# NUTZUNGEN & FUNKTIONEN

## IDEEN AUS DER STADTWERKSTATT

Integration von möglichst **vielen kulturellen Nutzungen** im Gewerbeband des Planungsraums. ACHTUNG: Berücksichtigen der Folgen aufs direkte Umfeld (nächtlicher Lärm, Müll, Verkehr).

! **Mehrstöckige Gewerbebehöfe**, die zur Straße und zum Wohnkiez hin eine geschlossene Fassade haben und eher nach hinten (nach Norden) zu den Gleisen offen (und per Fahrrad zugänglich) sind.

! Bezahlbare Nutzflächen für **Kleingewerbe**

**Temporäre experimentelle Nutzungen**, Fläche möglichst lange erhalten und „aneignungsoffen“ lassen.

## BEDARFE | WÜNSCHE DER FACHVERWALTUNG

Ost / Mitte: Entwicklung von **Handwerk und Kleinproduktion**;  
West: Erweiterung für **Produzierendes Gewerbe, Unternehmen aus der Kreativwirtschaft und Clubstandorte**. !

**Straßenbauhof „Verkehrswende“**: Multicodierte Nutzung, wie ein Mobility Hub mit Straßen und Schienenanbindung

Flächenschonende, innovative Lösungen wie **gestapeltes Gewerbe** (“urbane Fabrik”) !

Skatepark, Basketballfeld, Graffitiwand am westlichen Ende des Untersuchungsgebiets, sowie **Wettergeschützte Räume, Naturerlebnispfad, Angebote für Ü70, Aufenthaltsräume für Wohnungslose** und öffentliche Toiletten im Quartier denkbar.

# STADTBILD & STADTSTRUKTUR

## IDEEN AUS DER STADTWERKSTATT

Die bestehenden „Landmarks“ (Zwinglikirche und Narwa-Turm) sollten die markanten und Identitätstiftenden Hochpunkte bleiben.

Kommende **Nutzungen sollten zur gebauten Typologie passen** bzw. umgekehrt.

! • Aneignungsoffene Flächen **für temporäre Nutzungen** ohne städtebauliche Fassungen sollten erhalten bleiben.

! • Der **Aufheizung der Gleisanlagen** im Sommer sollte entgegengewirkt werden.

Lärm sollte durch eine **schützende Zeilenbebauung** am südlichen Rand des Rudolfbands aus dem Quartier gehalten werden.

## BEDARFE | WÜNSCHE DER FACHVERWALTUNG

**Neuordnung der Grundstücke** unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten zu **300-500m2 großen Flächen** (durch Gespräche mit Eigentümer:innen und der Initiierung von Standortgemeinschaften bzw. Netzwerken) !

**Abgrenzung zwischen Wohnen und störendem Gewerbe** durch **nicht störendes Gewerbe** nicht Büros.

**Die Staffelung der Geschossigkeit zu den Gleisen muss (insb. im Westlichen Bereich) aufrechterhalten werden** (Geschossigkeit der Gebäude nimmt zur Bahntrasse hin ab) !

**Blickbeziehung zum Narwa-Turm** als auch der ehemaligen Wagenhalle (Bereich Ost) und deren Fassaden müssen von der Warschauer Brücke erhalten werden

**Der Kopfbau der mittleren Halle (Bereich Mitte)** muss zwingend bleiben, Restflächen der Halle könnten (mit einem um-

# MOBILITÄT & ERSCHLIESSUNG

## IDEEN AUS DER STADTWERKSTATT

! **Etablierung einer Fahrradschnellstraße an den Bahngleisen** als Verbindung zwischen Modersohn-Brücke und Bahnhof Ostkreuz inkl. nötiger Infrastruktur

**Durchgang zur Tamara-Danz Straße** sowie **Richtung Rum-melsburger Bucht** für Fußgänger und Fahrräder öffnen.

Fahrradparkplätze im Quartier vorsehen sowie **Jelbi-Stationen** und **Car-Sharing-Parkplätze** im Bereich Bahnhof Warschauer Straße und Bahnhof Ostkreuz ausweisen.

! Die von der BVV beschlossenen **verkehrsberuhigten Zonen vollumfänglich umsetzen**, den PKW-Verkehr auf Stralauer Allee umleiten und einen Weg für die Anlieferung von Gewerbe vorsehen.

## BEDARFE | WÜNSCHE DER FACHVERWALTUNG

Freihalteflächen für die Stadtautobahn berücksichtigen.

**Zugänglichkeit der Gewerbegrundstücke erhöhen** (durch Ertüchtigung und Ertüchtigung der Erschließung) !

Wirtschaftsverkehr neu strukturieren (durch Umschlagplätze "Letzte Meile" und alternative Verkehrswege für den Wirtschaftsverkehr, z.B. Bahntrasse); **Verkehrslösung für Schwerlastverkehr** !

**Verkehrsberuhigung im Kiez** geplant, daher sollte die Haupterschließung über den Warschauer Platz erfolgen – Nicht über die Nebenstraßen

**Vorgeschriebene Wegebreiten** berücksichtigen: 7m Rad-schnellweg (2,5 x 2,5, 2m Fuß); 5m Getrennter Radweg + Fußweg.

# FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

## IDEEN AUS DER STADTWERKSTATT

**Naturerlebnispfad oder Versickerungsflächen** auf den Brachen.

! **Grünachsen** durch den Kiez - Sowohl in Ost-West-Richtung wie in Süd-Nord-Richtung inkl. Unterführungen oder zusätzliche Brücken über die Gleisanlagen.

! **Zusammenhängende Freiflächen** ohne vorgegebene Nutzungen bzw. multicodiert entwickeln

**Parkfläche gegenüber der Warschauer Straße/Brücke** bzw. Amazon Tower.

**Entsiegelung** von Straßen (siehe Klimastraße).

**Ökologisches Bauen** z.B. mit Dachbegrünungen.

## BEDARFE | WÜNSCHE DER FACHVERWALTUNG

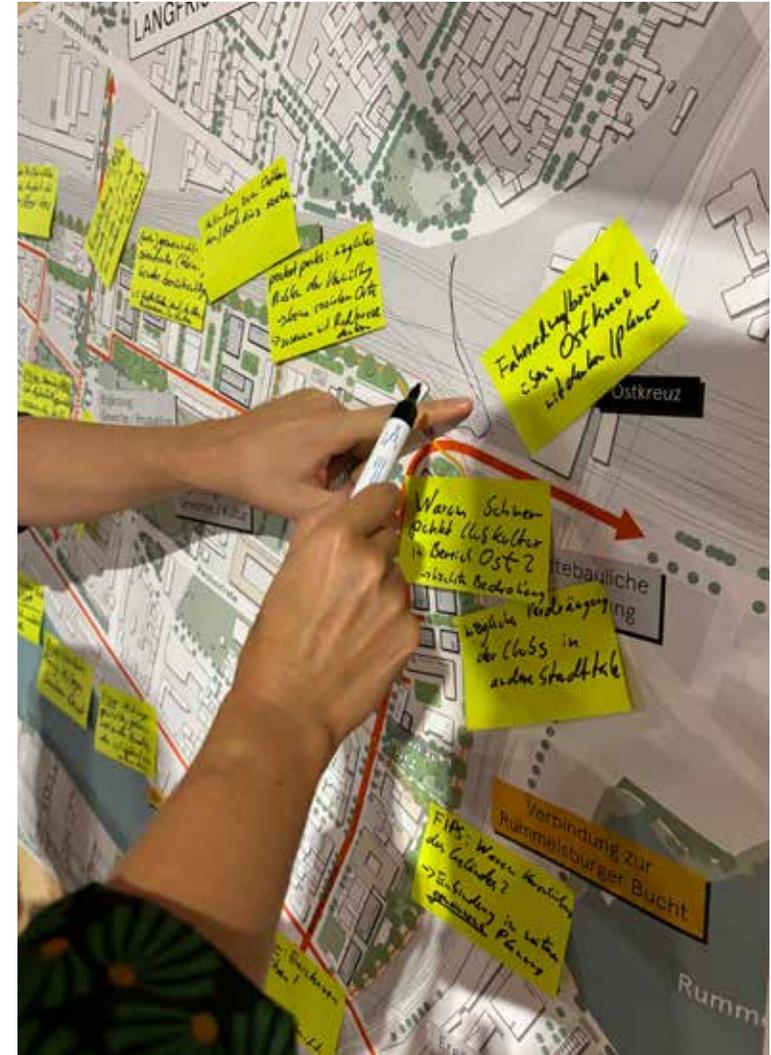
**Qualifizierung der Grünen Achse** (FNP) entlang der **Moder-  
sohnstraße** für positive Effekte auf das Mikroklima. Bspw. Entsiegelung von Straßen, Entwicklun von Grünflächen mit Bezug zum Rudolfplatz.

Animal Aided Design, Begrünung von Bestands- und Neubauten sowie eine **dezentrales Regenwassermanagement** (Sammelorte auf Grundstücken, Straßenbegleitend bei Wegen). !

**Kaltluftschneisen entlang der Bahntrasse** und von der Rummelsburger Bucht freihalten. !

**Bahndammbrachen als wichtige Naturkorridore** zu erhalten - Nicht betretbare Flächen für den Naturschutz, ggf. baulich trennen. Andernfalls ist das Ergreifen von Sicherungsmaßnahmen notwendig.

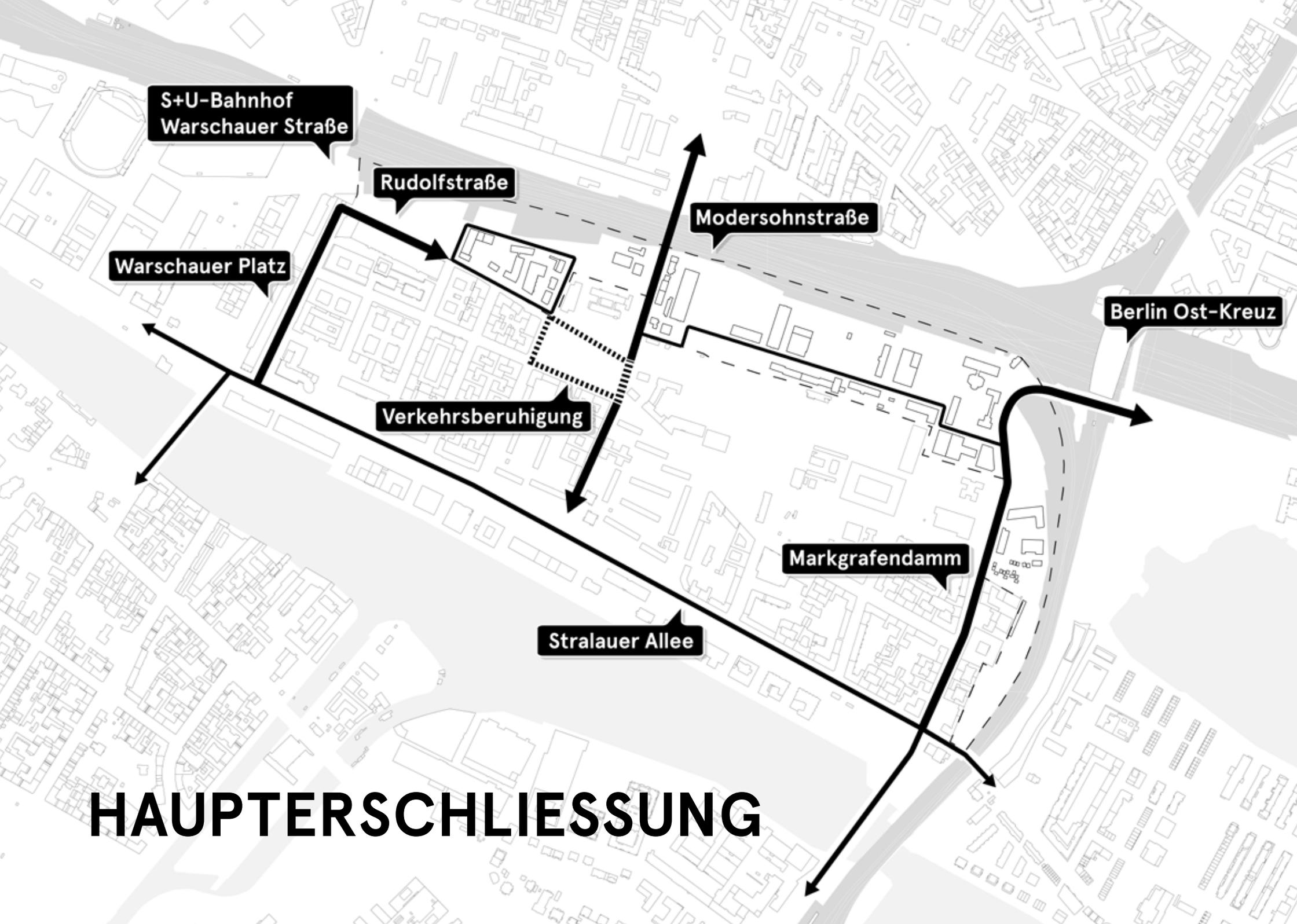
# ZWEITE STADTWERKSTATT (18.09.2024)



**STRUKTURKONZEPT**



**BESTAND**



S+U-Bahnhof  
Warschauer Straße

Rudolfstraße

Modersohnstraße

Warschauer Platz

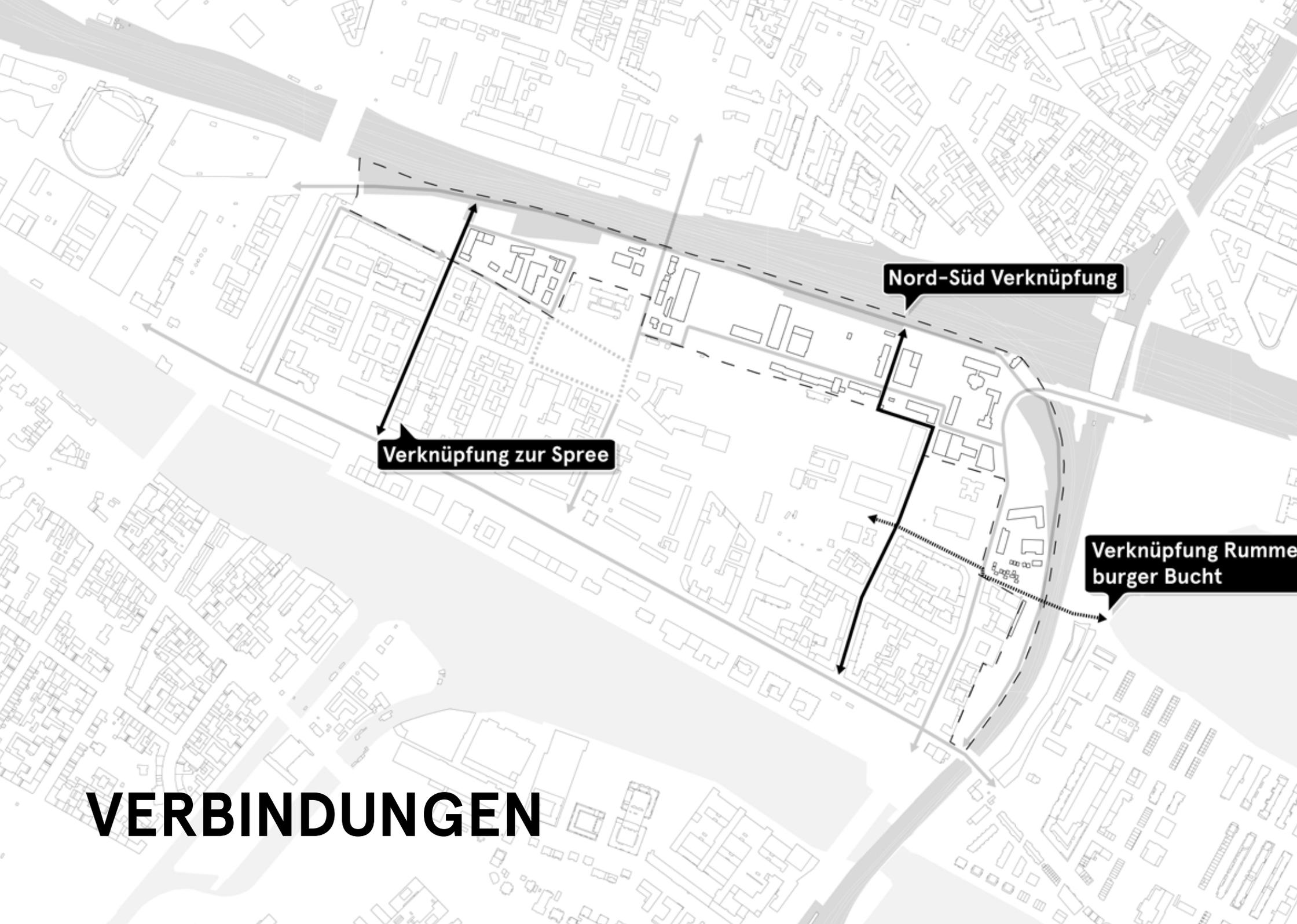
Berlin Ost-Kreuz

Verkehrsberuhigung

Markgrafendamm

Stralauer Allee

**HAUPTERSCHLIESSUNG**

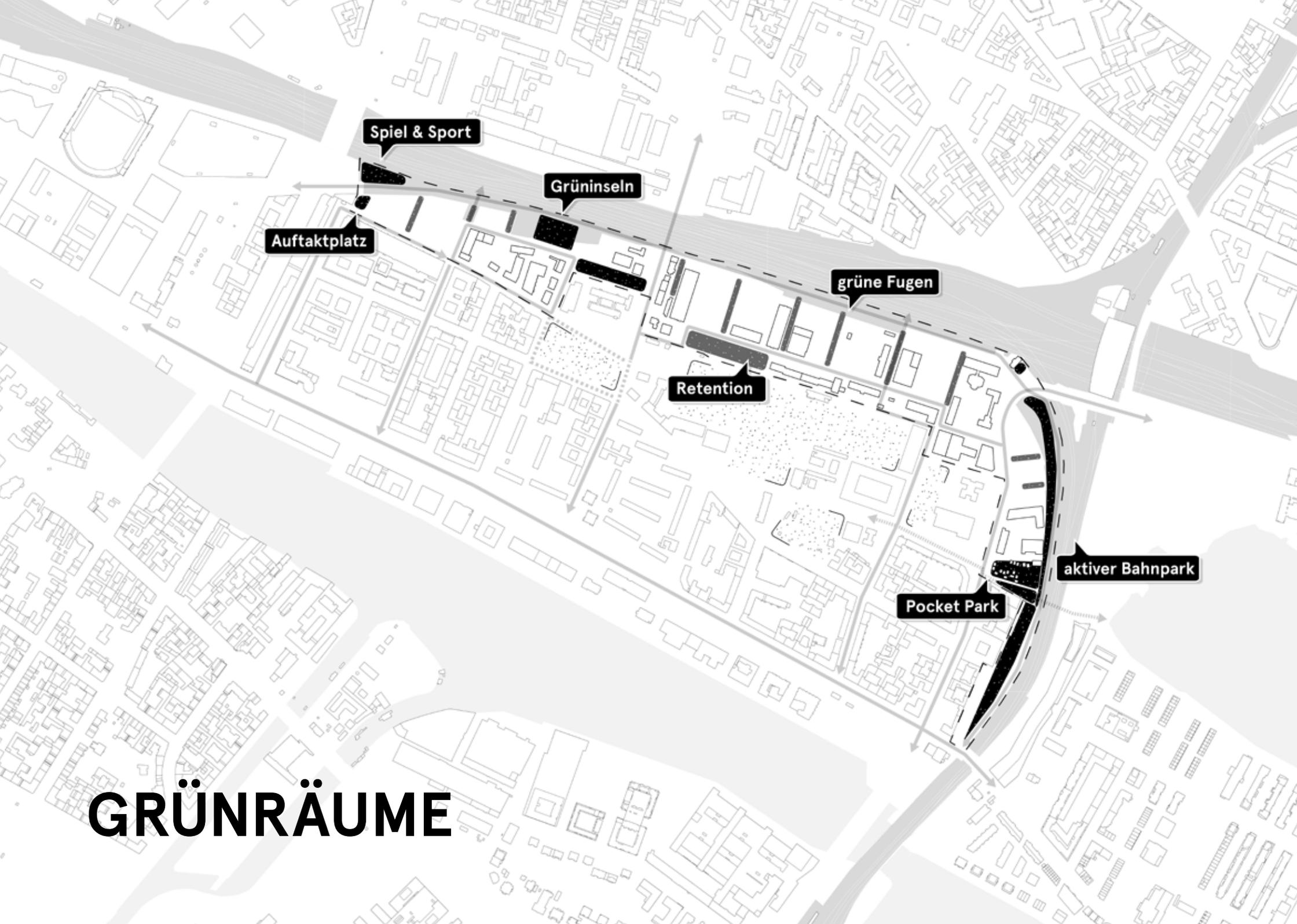


**Nord-Süd Verknüpfung**

**Verknüpfung zur Spree**

**Verknüpfung Rummelburger Bucht**

# **VERBINDUNGEN**



Spiel & Sport

Grüninseln

Auftaktplatz

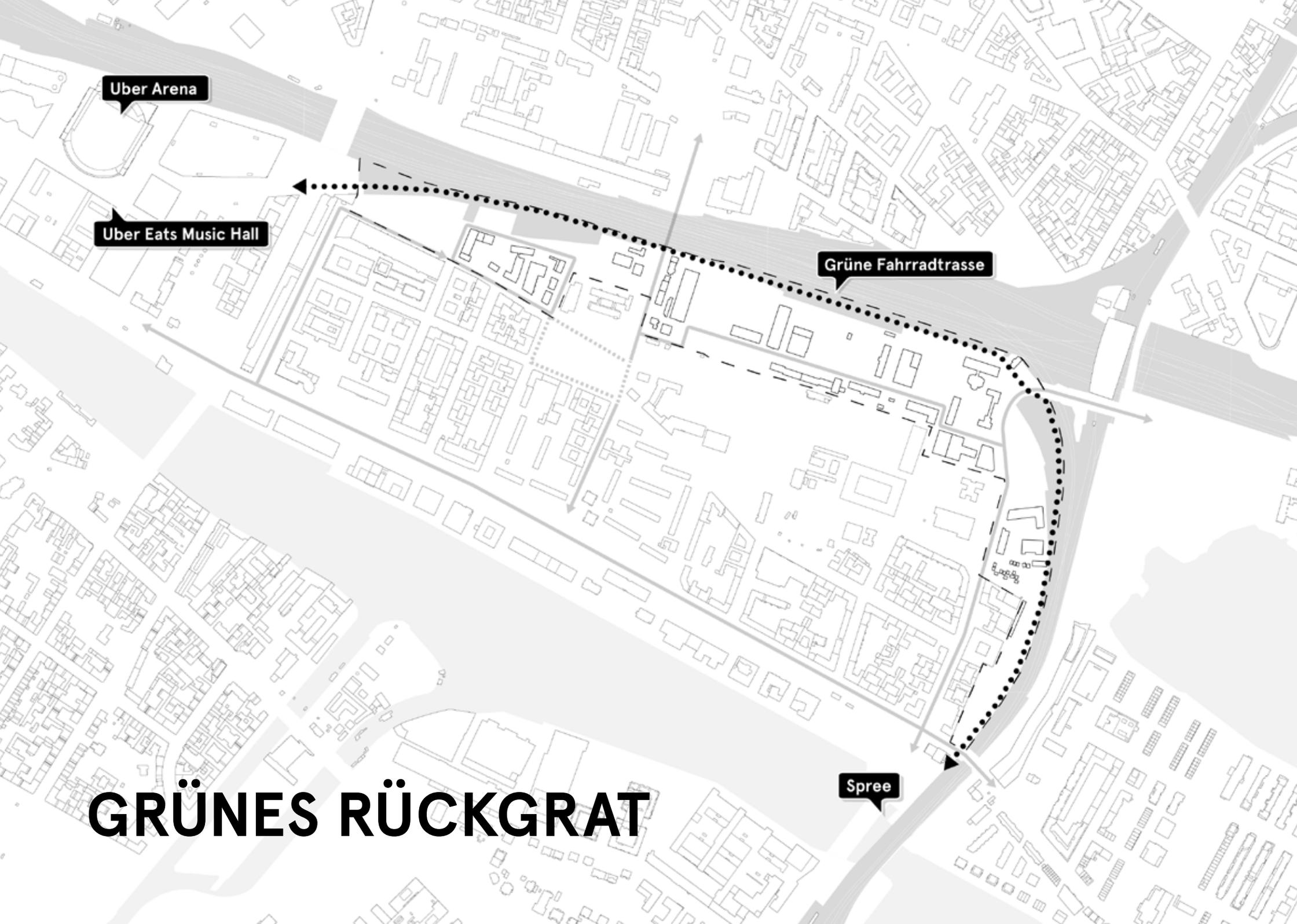
grüne Fugen

Retention

Pocket Park

aktiver Bahnpark

# GRÜNRÄUME



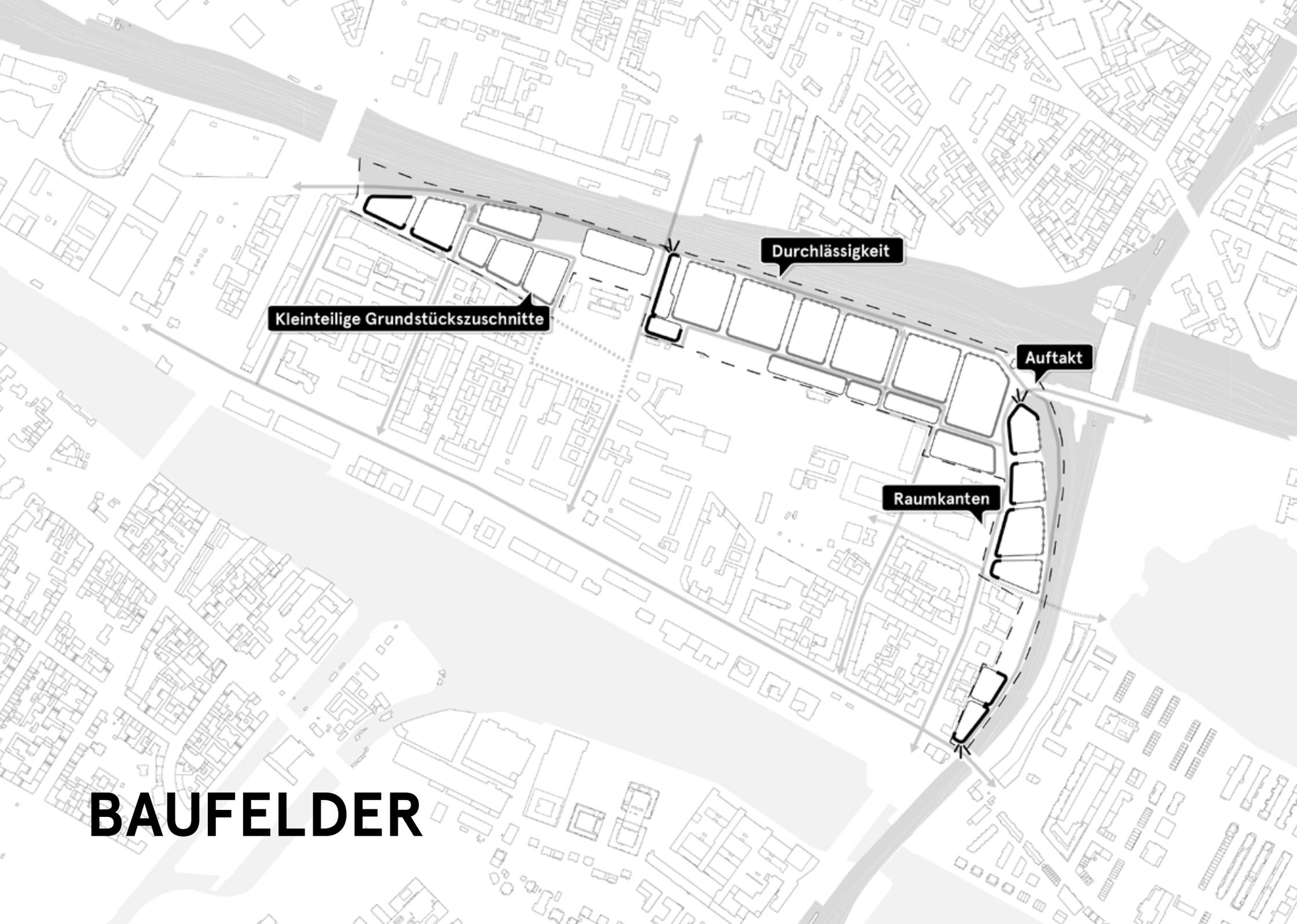
Uber Arena

Uber Eats Music Hall

Grüne Fahrradtrasse

Spree

# GRÜNES RÜCKGRAT



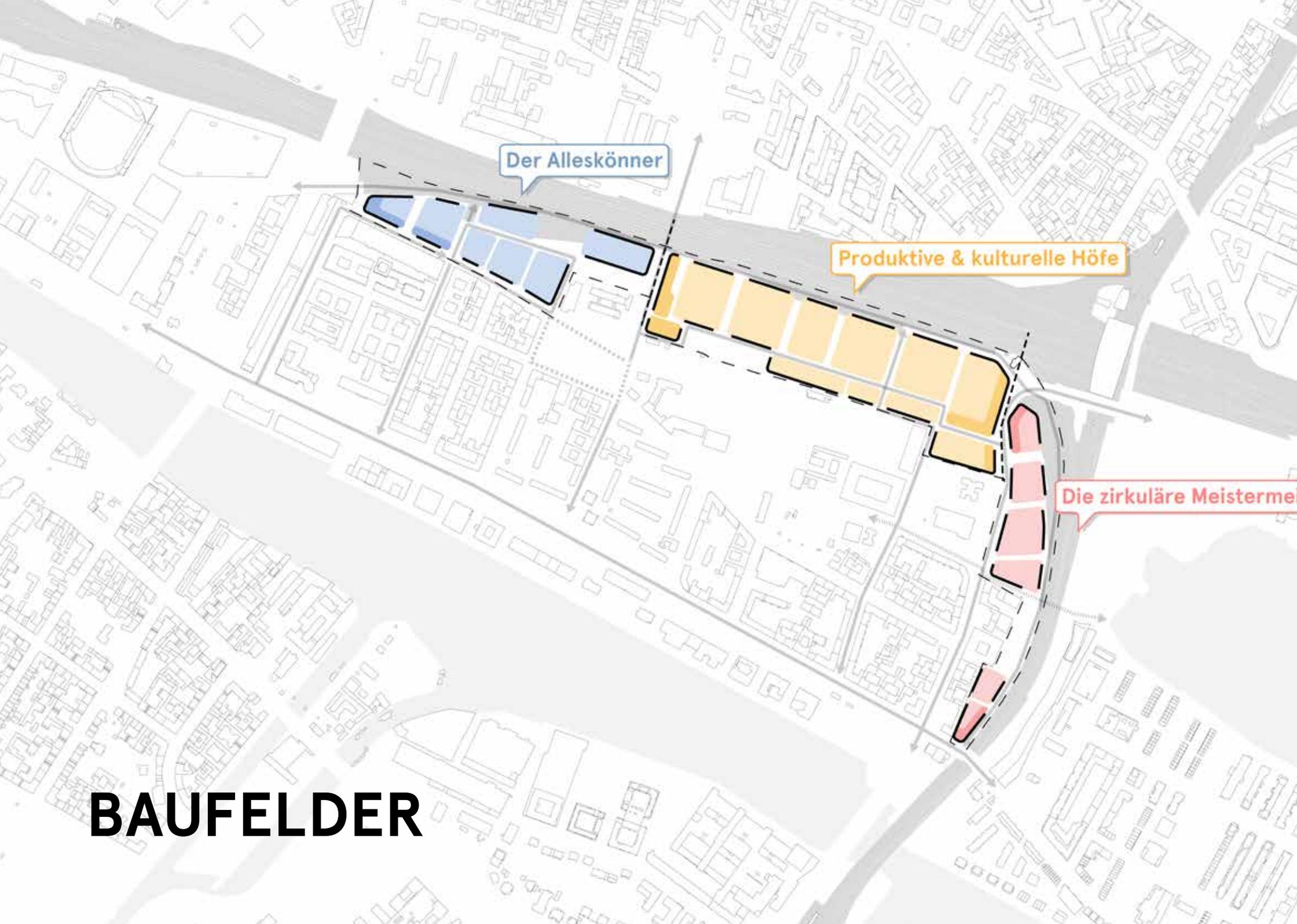
Kleinteilige Grundstückszuschnitte

Durchlässigkeit

Auftakt

Raumkanten

# BAUFELDER



Der Alleskönner

Produktive & kulturelle Höfe

Die zirkuläre Meisterme...

# BAUFELDER



Entwicklung von ca. 19.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe

Teilrealisierung einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung als grünes Rückgrat

Teilrealisierung von Freiraumtaschen mit unterschiedlichen Funktionen und ökologischen Nischen

bauliche Entwicklung mit Nutzungsschwerpunkt Gewerbe, Gastronomie & Handwerk

bestandsergänzende Neubauten bilden offene Blöcke mit attraktiven Innenhöfen

Entwicklung von ca. 29.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe-, Kultur- und Produktionsfläche

Nutzungsschwerpunkt urbane Produktion und Gewerbe mit bestehenden BGros, Gastronomien und Kultur

Verknüpfungen zum grünen Rückgrat durch blau-grüne Fugen

Reduktion der Lärmemissionen und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigung

Erhalt der kleinteiligen Bestandsbebauung

Entwicklung von ca. 10 Handwerks- und Gastr...

potentielle Verknüpfung zur Rummelsburger Bucht

Ergänzung durch gezielt platzierte wenige Neubauten

Weiterführung des grünen Rückgrats als aktiven Bahnpark

# ENTWICKLUNGSPHASE 1

Gastronomie, Gewerbe und Handwerk als Nutzungsschwerpunkt - pot. Ausweichfläche für Kunst-, Kultur-, und Gewerbetreibende



Fertigstellung der durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung als grünes Rückgrat

Entwicklung von ca. 41.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe-, Handwerks- und Gastronomiefläche

Schaffung zusätzlicher Lagerflächen für Bestandsnutzung

Entwicklung von ca. 29.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe-, Kultur- und Produktionsfläche

Weiterentwicklung eines gewerblichen Stadtbausteins

Behutsame Nachverdichtung aus dem Bestand heraus

Schließung der Raumkanten und Bildung weiterer kultureller und produktiver Höfe

Neuordnung der Grundstückszuschnitte

Neuordnung des städtebaulichen Ensembles

tragfähiger Mix aus kleinteiliger Produktion, Kunsthandwerk und kulturellen Einrichtungen

Entwicklung von ca. Handwerks- und Ga

höhere Geschossigkeit aus Nachverdichtungs- und Schallemissionsgründen

Meinteiliges Handwerk mit Erg gastronomischen Nutzungen n

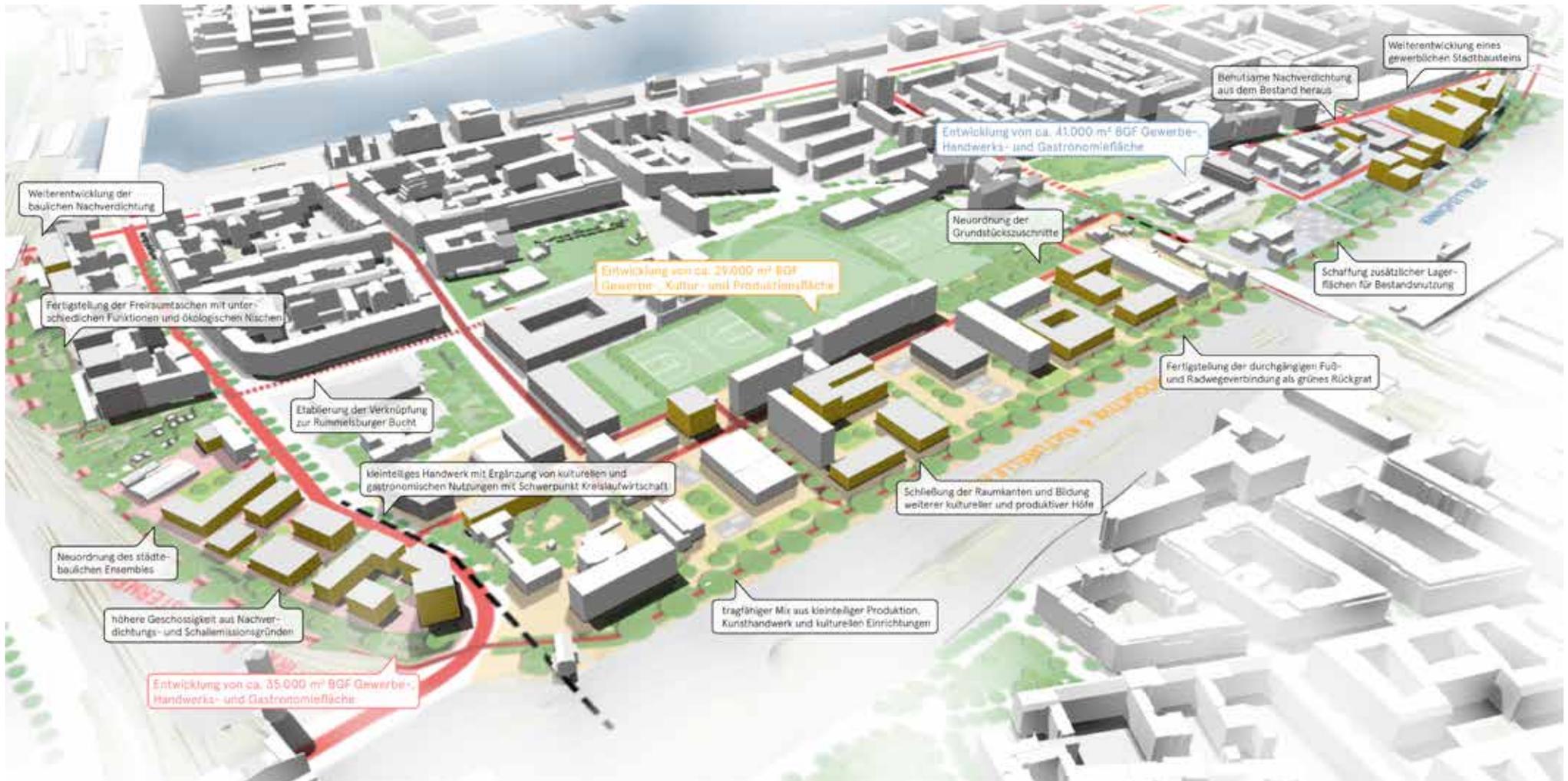
Etablierung der Verknüpfung zur Rummelsburger Bucht

Fertigstellung der Freiraumtaschen mit unterschiedlichen Funktionen und ökologischen Ni

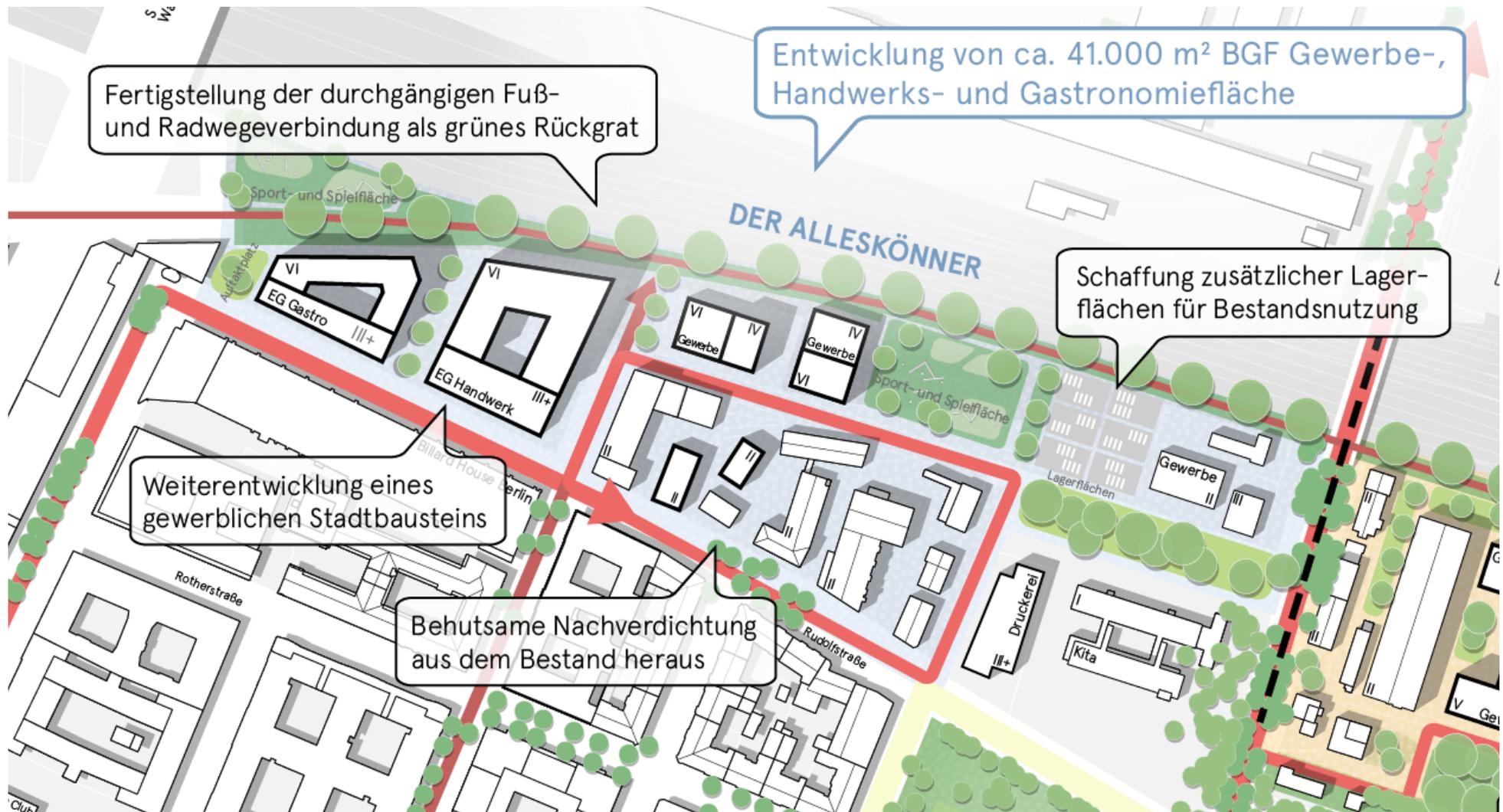
Weiterentwicklung der baulichen Nachverdichtung

# ENTWICKLUNGSPHASE 2

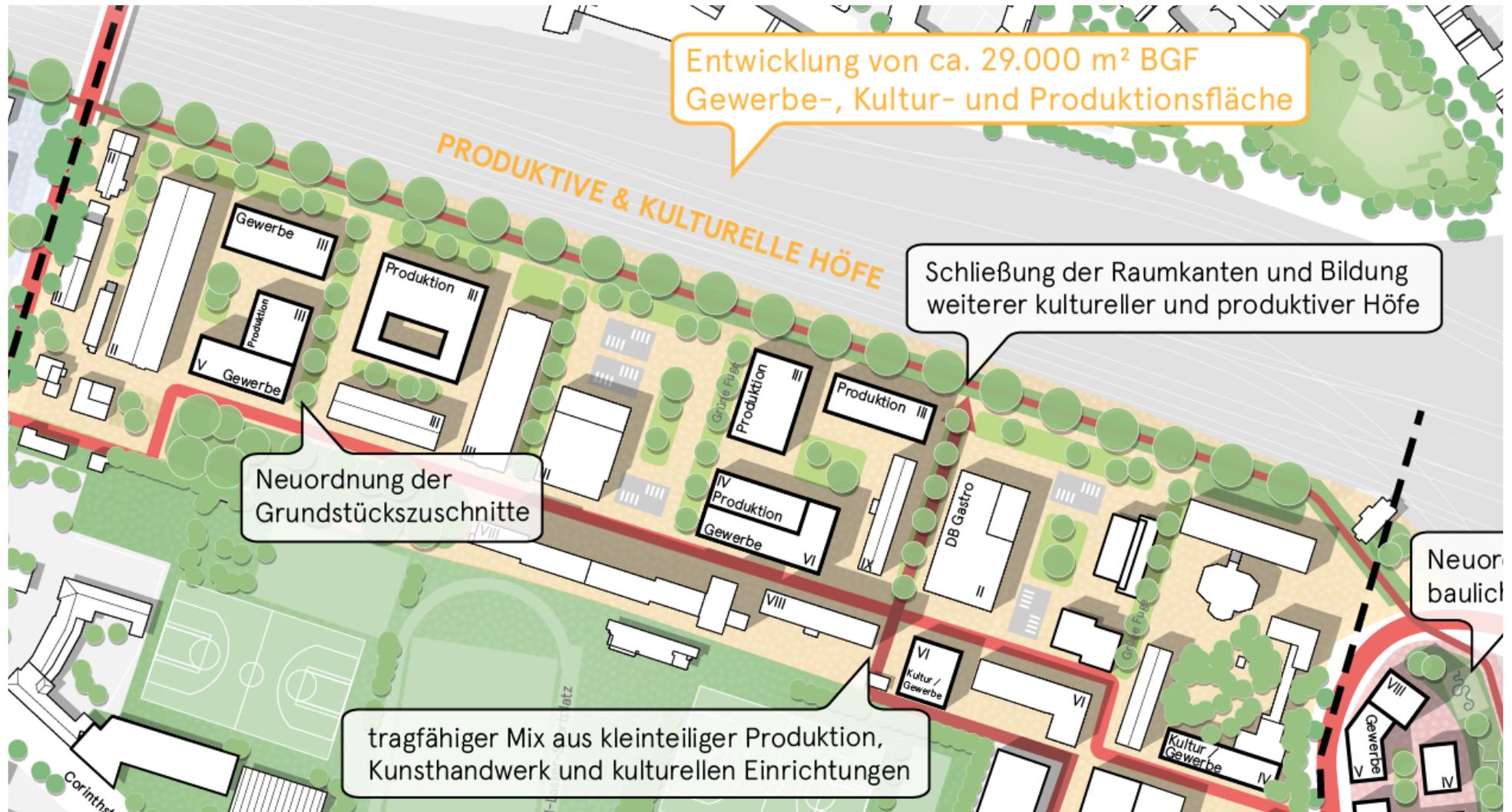
# ENTWICKLUNGSPHASE 2



# TEILBEREICH WEST



# TEILBEREICH MITTE





# TEILBEREICH OST



# RÜCKFRAGEN?



---

**bjp | bläser jansen partner GbR**

Hörder Phoenixseeallee 162a  
D - 44263 Dortmund

Tel.: +49 (0) 231-13470087  
Web: [www.bjp-planer.de](http://www.bjp-planer.de)  
Mail: [info@bjp-planer.de](mailto:info@bjp-planer.de)

form  
follows  
you

---

**Form Follows You GmbH**

Grunewaldstraße 18  
10823 Berlin

+49 (0)30 314 80881  
[mail@formfollowsyou.com](mailto:mail@formfollowsyou.com)  
[www.formfollowsyou.com](http://www.formfollowsyou.com)