



Bebauungsplan 8-73

"Harzer Straße / Eisenstraße"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Vogelperspektive in Blickrichtung Ost



Straßenansicht von der Harzer Straße in Blickrichtung Südost

Quelle: KSP Jürgen Engel Architekten

Geplante Bebauung Harzer Straße 39-46

Das Baugrundstück liegt im gut erschlossenen und städtebaulich anspruchsvollen Quartier um die Harzer Straße in Berlin-Neukölln. Im Nordwesten wird die bestehende Gebäudestruktur von der unter Denkmalschutz stehenden, straßenbegleitenden Bebauung der ehemaligen „Geyer Werke“ begrenzt. An den denkmalgeschützten Bestand anschließend soll die neue Bebauung eine stadträumliche Zäsur zum südlichen und gewerblich geprägten Teil des Blocks bilden.

Im Inneren des Baugrundstücks entstehen durch die freistehenden Stadthäuser im Zusammenspiel mit dem Baudenkmal geschützte private Bereiche, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden dabei im Entwurfskonzept nicht nur integriert, sondern sind mit ihren Klinkerfassaden und dem Loft-Charakter auch Inspirationsquelle für die straßenseitigen Fassaden der neu entstehenden Häuser.

Der urbane Charakter der westlich angrenzenden Straßenblöcke wird aufgenommen und weitergeführt.

Dafür wird die derzeitig offene Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einer achtgeschossigen Wohnbebauung geschlossen und nach Innen eine Hofstruktur ausgebildet. Als Übergang zur bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung wird die Höhe des angrenzenden Neubaus auf fünf Geschosse reduziert. Weiterhin entstehen im Hof zwei Stadthäuser, die den Innenraum in drei Höfe gliedern.

Zur Belebung des Straßenraums werden die Häuser des Blockrandes von außen erschlossen. Den Wohnungen zugeordnete Freibereiche werden als Loggien ausgebildet, auf straßenseitige Vorgärten wird im Bereich der Harzer Straße verzichtet. In der Brockenstraße ist die Bebauung dagegen eingerückt und bildet gegenüber der Kleingartenanlage eine grüne gemeinschaftliche Vorzone aus.

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen werden entsprechend einer günstigen Belichtung ausgerichtet und die den Wohnungen zugeordneten Loggien als auch den Erdgeschossen angebotenen Terrassen sind überwiegend zum grünen Innenhof orientiert.

Leicht variierte Fassadenmotive und -farbigkeit sowie zweigeschossige Gebäudegliederungen in den oberen Geschossen lassen einen individuellen Rhythmus im Straßenbild entstehen. Die Innenhofseiten sind bewusst homogener gehalten, um die Höfe als Gesamttraum zu stärken. Alle Häuser entlang der Harzer- und Brockenstraße erhalten analog dem Denkmal das Material Ziegel. Die Fassaden zum Hof sind orientiert am Denkmal weiß verputzt.

Die entstehenden Höfe werden als hochwertige Freibereiche ausgebildet, welche mit kleinteiliger Pflasterung sowie Rasenflächen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Der zentrale Bereich des Hofes erlaubt eine großkronige Baumbepflanzung unter denen Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen Raum finden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist eine Tiefgarage geplant.

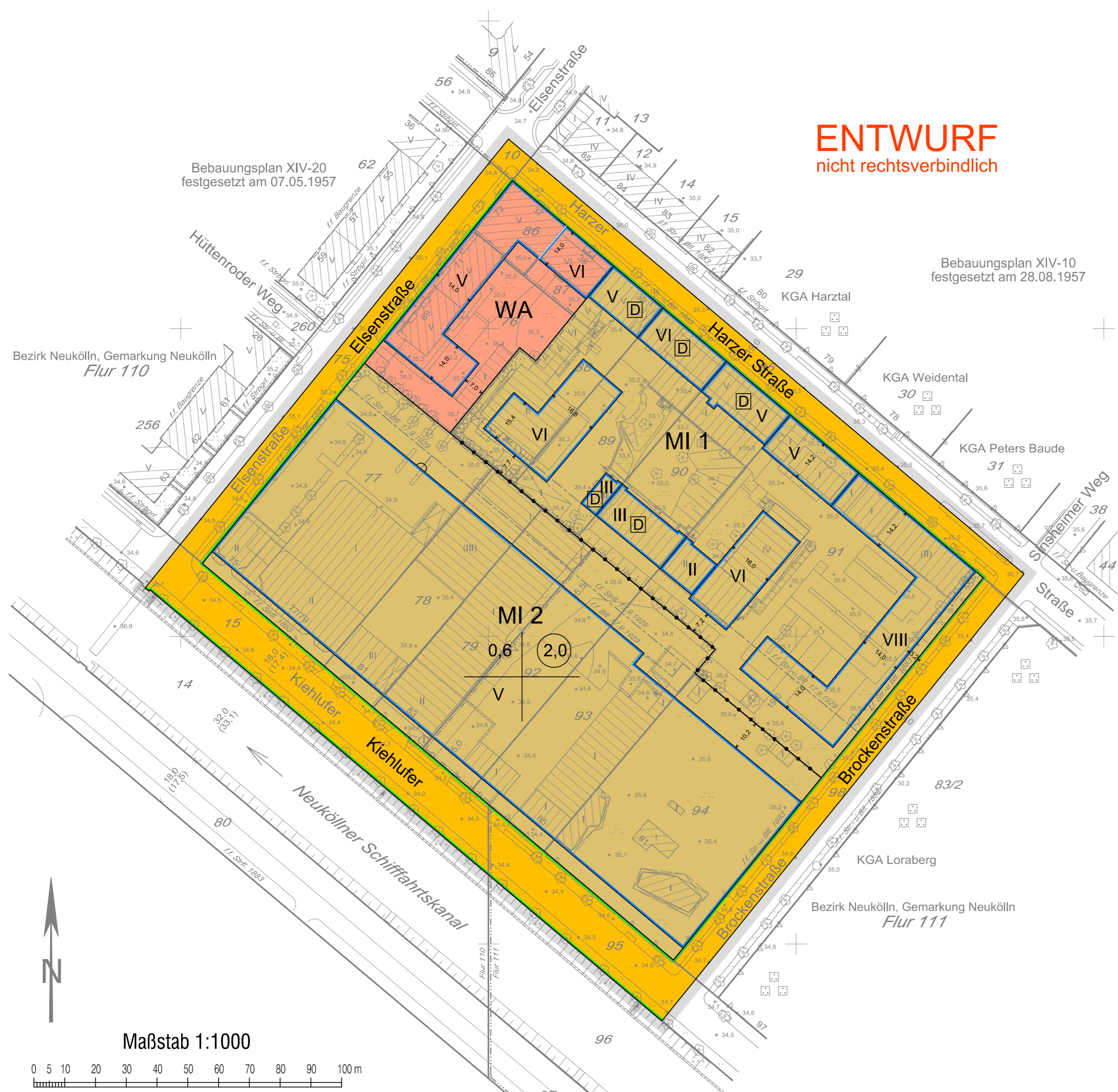
Geplante Bebauungsplaninhalte

Das Plangebiet soll vorrangig als Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Diese angestrebte Mischnutzung trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen, ehemaligen Stadtumbauegebiet „Neukölln-Südring“ bei.

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungsüberlegungen auf dem Grundstück Kiehlufer 91 werden durch diese Festsetzung auch die Belange der Kreativwirtschaft angemessen berücksichtigt. Die geplante Festsetzung fördert darüber hinaus mögliche Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ auf angrenzenden Grundstücken in Lagegunst zu dem südwestlich angrenzenden Neuköllner Schifffahrtskanal.

Auf Grund der bestehenden privaten Eigentumsverhältnisse und unterschiedlichen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung lediglich für untergeordnete Teilflächen des Plangebiets, die bereits als allgemeines Wohngebiet im Baunutzungsplan ausgewiesen sind.

Die Baukörperfestsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA entsprechen einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,6, die des Mischgebietes MI 1 einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 2,6.



ENTWURF
nicht rechtsverbindlich

Zeichenerklärung:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Allgemeines Wohngebiet	Geschossflächenzahl (GFZ)	2,6
Mischgebiet	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II
Straßenverkehrsflächen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße	—
Baugrenzen	Grenze des Geltungsbereichs	—