



NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRASSE
SONNENALLEE

Entwicklungskonzept Block 182

Fortschreibung der Sanierungsziele für das förmlich festgelegte
Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee

Glossar

Biotopflächenfaktor (BFF)

Bei der ergänzenden oder neuen Bebauung von Grundstücken ist festgelegt, dass sich ein bestimmter prozentualer Anteil der gesamten Grundstücksfläche positiv auf den Naturhaushalt bzw. die Biotopentwicklung auswirken muss.

Bruttogeschossfläche (GF)

Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die grundstücksbezogene Geschossflächenzahl begrenzt die zulässige Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Die Geschossflächenzahl (BauNVO, § 20), gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Beispiel: Alle Geschossflächen zusammen (400 m²): Fläche des Grundstücks (500 m²) = GFZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben.

Beispiel: GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden

Inhalt

Glossar	2
Inhalt	3
1. Anlass und Ziel	4
2. Planerische Grundlagen	5
2.1 Vorbereitende Untersuchung 2010 (VU) und Sanierungsziele der 12. RVO	5
2.2 B-Plan XIV-B1	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1 Eigentümerstruktur	6
3.2 Baudenkmale	7
3.3 Bevölkerungsdaten	7
3.4 Soziale Infrastruktur	7
3.5 Städtebauliche Kennzahlen	8
3.6 Biotopflächenfaktor (BFF)	10
3.7 Grundstücksweise Betrachtung	11
3.8 Resümee – Wesentliche städtebauliche Merkmale des Blocks	22
4. Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 182	23
4.1 Städtebauliches Konzept	23
4.2 Grundsätze für den Block 182	25
4.3 Grundstücksbezogene Konkretisierungen der Sanierungsziele	26
5. Anhang	29
5.1 Ergebnisprotokoll zur Bürger-Informationsveranstaltung	29
5.2 Schriftliche Stellungnahmen	32
Impressum	37

1. Anlass und Ziel

Der Block 182 ist einer von sieben sogenannten Vertiefungsbereichen des im März 2014 aktualisierten Maßnahmenplans des ISEK zum Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Dies sind Bereiche, für die aufgrund städtebaulicher oder nutzungsbezogener Besonderheiten eine vertiefende Betrachtung erforderlich sein kann, ebenso eine Ausdifferenzierung der Sanierungsziele.

Der gegenständliche Vertiefungsbereich umfasst den Block zwischen Karl-Marx-Straße, Mittelweg, Bornsdorfer Straße und Saltykowstraße. Während sich der Blockrand weitgehend wie im Umfeld darstellt, so ist die städtebauliche Struktur innerhalb des Blocks sehr atypisch. Grund hierfür ist ein Geländesprung von bis zu vier Metern, der sich in Nord-Südrichtung durch den ganzen Block erstreckt. Da der Geländesprung nicht mittig, sondern eher im Westen liegt, gibt es sehr tiefe Grundstücke, die im Blockinnenbereich aufgrund der schwierigen Erschließungssituation (z.B. Rettungswege) in der Regel unbebaut blieben oder lediglich mit Remisen und Garagen bebaut sind. In einigen Teilbereichen des Blockes hat sich ein attraktiver Baumbestand entwickelt. Ein bereits 1915 verfolgter Ansatz, den Blockinnenbereich durch eine weitere Straße parallel zur Karl-Marx-Straße zu erschließen, wurde zwischenzeitlich aufgrund der komplizierten Eigentumssituation endgültig aufgegeben.

Diese Struktur ist eine städtebauliche Besonderheit im Vergleich zu den meisten anderen umliegenden Blöcken, deren Morphologie im Bestand bereits weitgehend entwickelt ist. Mit der derzeit rasant steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist nun erstmals auch ein steigender Entwicklungsdruck für die inneren Flächen im Block 182 zu beobachten. Die vorhandenen planungsrechtlichen Grundlagen sowie die allgemeinen Sanierungsziele bilden diese besondere Charakteristik nicht ab. Aufgrund der fehlenden inneren Struktur ist ferner eine allein grundstücksscharfe Betrachtung im Falle einer Antragsstellung nicht ausreichend. So sind die Entwicklungsperspektiven der Grundstücke miteinander verwoben. Ebenso verhält es sich mit den Sanierungszielen – alle Maßnahmen strahlen in ihrer Wirkung auch auf andere Grundstücke aus.

Im Ergebnis wurde daher eine Konkretisierung der Sanierungsziele für den Vertiefungsbereich erforderlich, welche eine grundstücksbezogene Beurteilung von Vorhaben gemäß § 144 BauGB unter Berücksichtigung der blockbezogenen Besonderheiten ermöglicht. Ziel war es somit, Bereiche zu identifizieren, welche bebaubar bzw. von Bebauung freizuhalten sind. Ausgangspunkt der Überlegungen war dabei der Erhalt der vorhandenen durchgrünter Struktur mit behutsamer Nachverdichtung. Diese soll vorrangig parallel zur Karl-Marx-Straße erfolgen mit der Maßgabe, dass mit ihr keine Verschärfung der städtebaulichen Missstände einhergeht und z.B. andere Bereiche entsiegelt und für die Bewohner nutzbar gemacht werden. Dabei soll der zentrale Grünbereich als private Grünfläche gesichert werden, welche durch die Anwohner auch als solche sichtbar und nutzbar sein soll. Eine öffentliche Blockdurchwegung wird nicht mehr verfolgt.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Vorbereitende Untersuchung 2010 (VU) und Sanierungsziele der 12. RVO

Die vorbereitenden Untersuchungen haben einen überdurchschnittlichen Erneuerungsbedarf in den Gebäuden und Höfen an der Karl-Marx-Straße festgestellt. Die vorderen Gebäudeteile und Höfe bilden die Schwerpunkte des Erneuerungsbedarfs. Dabei handelt es sich um zentrale Bereiche der Karl-Marx-Straße, wo die Erneuerung der Fassaden aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Gestalt des öffentlichen Raums besonders relevant ist. Die Höfe im Block 182 bergen besondere Potenziale für die Verbesserung der Qualität des Wohnens. Durch die Öffnung der Höfe können aber auch weitere Räume zur Stärkung und Sichtbarmachung der urbanen Vielfalt entstehen. Die VU 2010 definiert die folgenden Entwicklungsziele für den Block 182 und entlang der Karl-Marx-Straße:

- Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln.
- Erneuerung der Fassaden zur Stärkung der Gestalt des öffentlichen Raums.
- Gestaltung der Höfe zur Verbesserung der Qualität des Wohnens.

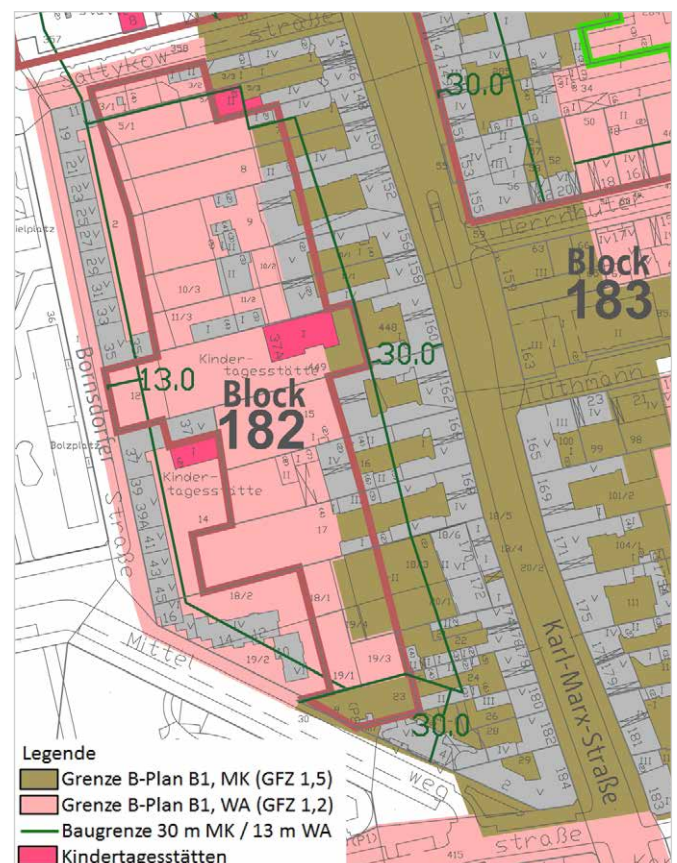
Durch die Öffnung der Höfe können weitere Räume zur Stärkung und Sichtbarmachung der urbanen Vielfalt entstehen. Ferner wurde auch eine erhebliche Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen festgestellt. Daher kommt den Höfen eine besondere Bedeutung zu.

Die anhand der VU 2010 festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel führten 2011 zur Festsetzung als Sanierungsgebiet. Hierbei wurde festgestellt, dass für die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln von erheblicher Bedeutung ist. Die Sanierungsziele, die in der 12. Verordnung über die Festlegung der Sanierungsgebiete für das Gebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee im Gebietsteil Karl-Marx-Straße am 31.03.2011 formuliert wurden, sind noch sehr allgemein gefasst. Dort heißt es, dass die Zentren als attraktive Wirtschaftsstandorte und gleichzeitig als Orte des Wohnens, der Kultur und Freizeit gestärkt werden sollen. Somit ist die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln ein Sanierungsziel.

2.2 B-Plan XIV-B1

Der einfache Bebauungsplan XIV-B1 verfolgt im Wesentlichen das Ziel, die vorhandene Funktionsmischung zu erhalten und zu stärken, sowie insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Sexbetrieben zu reglementieren. Die textlichen Festsetzungen führen bei Beibehaltung der Dichte des Baunutzungsplans vom 18.12.1960 die Art der Nutzung in die BauNVO 1977 über (gemischtes Gebiet in Kerngebiet) und gliedern die Abgrenzung zwischen Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet tlw. neu. Im Kerngebiet ist eine Dichte von GFZ 1,5 zulässig und im WA lediglich von 1,2. Zudem gilt die Baugrenze der BO 58, die 30 m hinter der Straßenfluchtlinie der Karl-Marx-Straße verläuft sowie 13 m hinter den Straßenfluchtlinien der Saltykow- und Bornsdorfer Straße sowie des Mittelwegs.

Abb. 1, Grenzen der Baugebiete, Vertiefungsbereich, BSG mbH



3. Bestandsaufnahme

3.1 Eigentümerstruktur

Von den 24 Grundstücken im Block 182 befinden sich rund zwei Drittel im Eigentum Berliner Eigentümer. Lediglich das Grundstück Karl-Marx-Str. 166 wurde bislang in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umgewandelt, die aktuell einzeln vermarktet werden.

Vornehmlich handelt es sich um private Eigentümer. Auffällig viele Grundstücke sind durch Erbfälle in Teileigentümergemeinschaften zerfallen. Die Analyse der Eigentümerwechsel seit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet zeigt eine Konzentration im Süden des Blocks.

Abb. 2, Eigentümerstruktur, BSG mbH



3.2 Baudenkmale

Im Block 182 befindet sich das Baudenkmal Karl-Marx-Straße 178, sowie das angrenzende Denkmalensemble Karl-Marx-Straße 174 und 176. Das Ensemble schließt alle Gebäudeteile und Freiflächen mit ein.

3.3 Bevölkerungsdaten

Im Block 182 lebten zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 1.117 EW, davon sind ca. 8 % der Kinder unter 6 Jahren. Ca. 18 % der Bewohner waren unter 15 Jahre alt. Im Vergleich zu Neukölln steht dieser Wert für einen sehr hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Der berlinweite Durchschnitt liegt bei ca. 13 %.

Somit verfügt der Block über eine besondere Einwohnerstruktur mit überdurchschnittlich vielen Kindern. Der signifikanten Abweichung können unterschiedliche Faktoren, wie unmittelbare Nähe zur Grünfläche Thomashöhe, Struktur des Wohnungsangebotes oder die gute Kitaversorgung, zu Grunde liegen.

3.4 Soziale Infrastruktur

Im Block befinden sich vier Kitastandorte, von denen aber zurzeit nur zwei zur Verfügung stehen. Zwei Standorte werden vom Eigenbetrieb des Landes Berlin „Kindertagesstätten SüdOst“ betrieben, beide sind aber aktuell nicht in Nutzung. Auf dem landeseigenen Grundstück Borsdorfer Straße 37A befindet sich ein freistehendes Kitagebäude mit eigener Freifläche. Hierbei handelt es sich um einen eingeschossigen Behelfsbau in Leichtbauweise, dessen Lebens-

dauer bereits überschritten ist und entsprechende gravierende bauliche Mängel aufweist. Dieser musste daher 2014 geschlossen werden. Da eine Ertüchtigung unwirtschaftlich ist, erfolgt ein Abriss, Anfang 2016 soll ein massiver zweigeschossiger Neubau mit 99 Plätzen errichtet werden. Ein zweiter Standort befindet sich auf dem Grundstück Borsdorfer Straße 37B, im EG eines privaten Wohnhauses. Dort können bis zu 45 Kinder betreut werden. Derzeit wird das Wohnhaus instandgesetzt, der Mietvertrag wurde daher zu Ende 2014 gekündigt. Ziel der Eigenbetriebe ist es, nach der Instandsetzung wieder den Standort zu beziehen.

Derzeitig werden die Kinder der beiden Standorte in benachbarten Standorten betreut, sodass entsprechend weniger Kinder mit wohnortnahen Kitaplätzen versorgt werden können. Somit käme eine Revitalisierung und Erweiterung der beiden Standorte dem gesamten Umfeld zu Gute.

Des Weiteren befinden sich zwei private Kitas in dem Block. Die Kita in der Karl-Marx-Straße 146 hat eine Kapazität von 60 Plätzen. Dort stehen auch eigene Freiflächen zur Verfügung. Die vierte Kita im EG des Gebäudes Mittelweg 4 hat 45 Plätze, jedoch keine eigenen Freiflächen.

Die wohnungsnahen Versorgung mit Kitaplätzen ist damit innerhalb des Blocks überdurchschnittlich hoch. Als weitere Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur ist ein Hortbereich der Peter-Petersen-Schule im Mittelweg 4-6 untergebracht.

Abb. 3, Bevölkerungsdaten, BSGmbH

	Block 182	Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet	Neukölln	Berlin
Einwohner	1.117 100 %	28.172 100 %	322.153 100 %	3.517.424 100 %
Kinder unter 6 Jahren	88 7,88 %	1.680 5,96 %	18.587 5,77 %	195.935 5,57 %
Kinder 6 bis unter 15 Jahren	113 10,12 %	1.751 6,22 %	24.074 7,47 %	249.949 7,11 %
Kinder bis unter 15 Jahren	201 17,99 %	3.431 12,18 %	42.661 13,24 %	445.884 12,66 %

3.5 Städtebauliche Kennzahlen

Die 24 Grundstücke im Block 182 haben zusammen eine Größe von ca. 36.400 m². In den 580 Wohneinheiten leben ca. 1.120 Bewohner, was einem Wert von 1,93 Einwohner/ Wohneinheit entspricht. Die Dichte im Block liegt mit 325 Einwohnern/ha im mittleren Bereich der Bebauungsdichte von Innenstadtlagen.

Die Abb. 4 zeigt zunächst, dass die Grundstücke, bezogen auf das sonst übliche Bebauungsmaß im Umfeld, vergleichsweise geringe Nutzungsdichten aufweisen. Acht der 24 Grundstücke liegen sogar noch unterhalb des im Baunutzungsplan festgesetzten Höchstmaß der baulichen Dichte / (Kerngebiet GFZ 1,5, allgemeines Wohngebiet GFZ 1,2).

Abb. 4, Städtebauliche Kennzahlen, BSG mbH

Bauliche Dichte der Grundstücke		Fläche in m ²	überbaute Fläche in m ²	unbebaute Flächen in m ²	GRZ	GF	GFZ
Flur	Adresse						
3	Karl-Marx-Str. 144	1.231	520	711	0,42	1.806	1,47
5	Karl-Marx-Str. 146	1.240	496	744	0,40	1.755	1,42
7	Karl-Marx-Str. 148	1.494	395	1.099	0,26	1.578	1,06
8	Karl-Marx-Str. 150	1.500	407	1.093	0,27	1.648	1,10
9	Karl-Marx-Str. 152	2.702	1.934	768	0,72	9.132	3,38
10	Karl-Marx-Str. 156	1.627	761	866	0,47	3.056	1,88
11	Karl-Marx-Str. 158	1.637	771	866	0,47	2.867	1,75
448	Karl-Marx-Str. 160	800	505	295	0,63	2.499	3,12
15	Karl-Marx-Str. 162	2.423	975	1.448	0,40	4.684	1,93
16	Karl-Marx-Str. 166	2.179	1.011	1.168	0,46	3.999	1,84
17	Karl-Marx-Str. 168	2.634	819	1.815	0,31	3.083	1,17
18/19/20	Karl-Marx-Str. 170/172/ Mittelweg 10/16	2.269	1.437	832	0,63	6.620	2,92
21	Karl-Marx-Str. 174	255	183	72	0,72	700	2,74
22	Karl-Marx-Str. 176	577	308	269	0,53	1.071	1,86
24	Karl-Marx-Str. 178	771	220	551	0,29	1.478	1,92
26	Karl-Marx-Str. 180	404	312	92	0,77	1.034	2,56
28	Karl-Marx-Str. 182	418	276	142	0,66	909	2,18
29	Karl-Marx-Str. 184 / Mittelweg 2	712	603	109	0,85	3.014	4,23
467	Mittelweg 4/6-6A	732	488	244	0,67	2.926	4,00
23	Mittelweg 8	586	23	563	0,04	23	0,04
18/19	Mittelweg 10/16	2.970	668	2.302	0,22	3.270	1,10
14	Bornsdorfer Str. 37-37B, 39-39A, 41/45	2.305	1.239	1.066	0,54	5.454	2,37
449	Bornsdorfer Str. 37a	2.675	384	2.291	0,14	384	0,14
2	Bornsdorfer Str. 19/35a Saltykowstr. 11	2.236	1.320	916	0,59	6.602	2,95
Summe		36.377	16.053	20.324	0,44	69.591	1,91

Die nachfolgende Karte bietet eine übersichtliche Darstellung der versiegelten bzw. nicht versiegelten Flächen, der wichtigen Baumstandorte sowie weiterer Begrünungen.

Abb. 5, Freiflächen und Baumstandorte



Durch das Kriterium des vorhandenen Biotopflächenfaktors (BFF) kann eine objektive Einschätzung der Grünqualität der Höfe für die individuelle Beurteilung von Vorhaben erfolgen.

Abb. 6., Biotopflächenfaktor, BSG mbH



3.7 Grundstücksweise Betrachtung

Karl-Marx-Straße 144, Saltykowstraße 1-3 (Trafostation)

Das gründerzeitliche Eckgebäude zur Karl-Marx-Straße 144/Saltykowstraße ist baulich stark ausgenutzt. Der Hof hat kaum Aufenthaltsqualität. Im hinteren Bereich des Grundstücks Karl-Marx-Straße 144 gibt es einen Spielplatz für Kleinkinder. Der Spielplatz wurde durch ein kommunales

Wohnungsunternehmen errichtet und eingezäunt. Dennoch ist er zu bestimmten Öffnungszeiten auch der Allgemeinheit zugänglich. Ebenso befindet sich dort eine Trafostation auf einer ungestalteten Grünfläche. Die ungenutzte und abgezaunte Fläche bietet ein Erweiterungspotenzial für den Spielplatz oder die Freifläche der Kita Kinderparadies des Nachbargrundstücks.



Hof Karl-Marx-Straße 144, nach Westen



Hof Karl-Marx-Straße 144, nach Osten



Spielplatz der „Stadt und Land“



Trafostation

Karl-Marx-Straße 146

Im vorderen Teil des Grundstücks befindet sich ein gründerzeitliches Wohnhaus mit Seitenflügel, an das sich im hinteren Teil eine Kita anschließt. Neben der giebelständig errichteten 2-geschossigen Kita ist der hintere Teil des

Grundstücks durch Spielgeräte und Sandbereiche für die Kitanutzung gestaltet. Eine öffentliche Zugänglichkeit dieses Bereiches ist nicht gegeben.



Freifläche Kita Kinderparadies



Freifläche Kita Kinderparadies

Karl-Marx-Straße 148/150

Das Grundstück ist bereits dicht bebaut, der Hof bietet trotz vorhandener Bäume wenig Aufenthaltsqualität. Die hintere Grundstücksfläche ist unversiegelt und ungestaltet. Diese ist durch Zäune abgetrennt, sodass eine Nutzung dieses Be-

reichs nicht möglich ist. Diese Flächen verfügen über hohes Potenzial für Grün- und Aufenthaltsbereiche, welches erschlossen werden sollte.



Karl-Marx-Straße 150



Karl-Marx-Straße 148



Hofbereich der beiden Grundstücke

Karl-Marx-Straße 152/154

Das Objekt (Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus) wurde 2012 modernisiert (Fassade, Fenster). Der Hof bietet nur geringe Aufenthaltsqualität. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich drei unfertige Garagen sowie eine Re-

mise, an die sich eine Grünfläche anschließt. Die Grünfläche wird von den Mietern genutzt, weist aber noch Gestaltungspotenzial auf.



Karl-Marx-Straße 152



Grünfläche im hinteren Teil des Grundstücks

Karl-Marx-Straße 156/158

Die zwei Grundstücke sind über eine gemeinsame Hofeinfahrt erschlossen. Der erste Hofbereich ist komplett versiegelt. Es sind keine gestalteten Aufenthaltsbereiche für die Mieter vorhanden. Das hintere Grundstück Karl-Marx-Straße 156 ist mit einer gewerblich genutzten zweigeschossigen

Remise bebaut. Hier ist eine Fenster- und Jalousiefirma ansässig. Die ebenfalls im hinteren Grundstück Karl-Marx-Straße 158 vorhandene Freifläche ist an eine eingeschossige Garage/Remise angegliedert und machte einen ungepflegten, aber genutzten, Eindruck.



Remise Karl-Marx-Straße 156



Hintere Freifläche Karl-Marx-Straße 156

Karl-Marx-Straße 160

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Vorderhaus, linken und rechten Seitenflügel bebaut. 1986/88 wurden umfassende Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und 2012 eine Sanierung durchgeführt. Der Hof ist schön gestaltet, begrünt und gepflastert, ein Sandkasten ist vorhanden sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten gegeben. Mit einer GFZ von 3,12 weist es eine sehr hohe bauliche



Karl-Marx-Straße 160

Dichte auf, bei einem BFF von 0,17 einen sehr geringer Grünanteil im 1. Hofbereich. Daher wäre hier Qualifizierungspotenzial durch Entsiegelung der Hoffläche anzustreben. Auf der angrenzenden Grundstücksseite Bornsdorfer Str. 137A ist ein Kitaneubau als Ersatz für das bisher dort bestehende Kitagebäude vorgesehen. Der sich anschließende große Grünbereich wird als Kitafreifläche genutzt.



Blick auf Rückseite des Vorderhauses

Karl-Marx-Straße 162

Das Grundstück ist fünfgeschossig mit Vorderhaus, linkem und rechtem Seitenflügel sowie Quergebäude bebaut (GFZ 1,93). 2012 erhielt das EG eine neue Fassade sowie eine Erschließung von der Karl-Marx-Straße. Der Hof ist ansprechend gestaltet und hat eine großflächige, gepflegte Begrü-



Karl-Marx-Straße 162

nung, mit Rankpflanzen an den Gebäuden (hoher BFF-Wert von 0,60). Fahrradstellplätze, Müllstandsfläche mit Sichtbegrenzung, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind in beiden Höfen vorhanden. Potenzial für Nachverdichtung wird im Dachgeschossausbau gesehen.



Blick auf Rückseite des Vorderhauses

Karl-Marx-Straße 166

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus, fünf- und zweigeschossigen Seitenflügeln, vier- und zweigeschossigen Hinterhäusern bebaut. Nicht genehmigte ein- und zweigeschossige Neubauten, die als Lagerfläche bzw. zu Wohnzwecken genutzt werden, schließen im zweiten Hof an. 2013 wurde der Dachgeschossausbau im Vor-

derhaus und Seitenflügel und die Herrichtung einer Gemeinschaftsterrasse im Seitenflügel genehmigt. Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind im zweiten Hof vorhanden. Gestaltungspotenzial für mehr Aufenthaltsqualität hat der komplett versiegelte erste Hof.



Karl-Marx-Straße 166



Hinterhaus im ersten Hof



Erster Hof



Zweiter Hof

Karl-Marx-Straße 168

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand und ist durch ein fünfgeschossiges Vorderhaus mit Seitenflügeln sowie zwei seitlichen Remisen (drei- und eingeschossig) bebaut. Im Innenhof befinden sich tlw. Stell-

plätze. Im hinteren Bereich befindet sich ein großer, privater, abgeschlossener gestalteter Gartenbereich. Der allgemein zugängliche Teil vom Hof ist weitgehend versiegelt.



Blick auf Garten Karl-Marx-Straße 168



Hof und Rückseite Vorderhaus Karl-Marx-Straße 1

Karl-Marx-Straße 170/172

Das Grundstück weicht in seiner Baustruktur von der gründerzeitlichen Bebauung ab. Es ist mit einer Nachkriegsbebauung bebaut, welche von der vorderen Bauflucht des restlichen Blockrands zurückgesetzt ist. Grund war die zwischenzeitlich vorgesehene Erweiterungsplanung für die Karl-Marx-Straße. Daher fand im Erdgeschoss eine eingeschossige Erweiterung bis an die alte Straßenflucht statt. Im

hinteren Bereich bestehen keine Seitenflügel oder Hinterhäuser, dafür aber eine zweigeschossige Tiefgarage. Auch der Hof selbst ist versiegelt und dient als Stellfläche. Die Erschließung der Garage und der Stellflächen erfolgt über den Mittelweg (s.u.). Die Nutzung der Tiefgarage ist unklar, da am Tor Schließzylinder und Griffe demontiert wurden.



Parkfläche auf Tiefgarage



Zufahrt Tiefgarage

Karl-Marx-Straße 174

Das sehr kleine Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus und zweigeschossigen Seitenflügel bebaut und bildet mit dem Grundstück Karl-Marx-Straße 176 ein denkmalgeschütztes Ensemble. Die Gebäude wurden zwischen 1893-94 erbaut. 1982/88 wurden bereits einfache Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Der kleine Hof ist komplett versiegelt, wird dominiert durch die Mülltonnen und Fahrräder und bietet daher keine Aufenthaltsqualität. Der Hof bietet ein hohes Qualifizierungspotenzial.



Hof



Karl-Marx-Straße 174

Karl-Marx-Straße 176

Das Grundstück ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Karl-Marx-Straße 174/176 (Miethäuser). Das Haus wurde 1889-1890 errichtet. Bereits seit den 1980er Jahren fanden im Vorderhaus und Seitenflügel Umbauarbeiten statt, wobei die meisten Wohnungen in Büroflächen für eine Hausverwaltung umgewandelt wurden, sodass nur noch eine bewohnte Wohnung existiert. Somit handelt es sich, anders als dem ersten Anschein nach nicht um ein Wohn-

haus, sondern um ein im Wesentlichen gewerblich genutztes Grundstück. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung als Hausverwaltung aufgegeben und das Grundstück verkauft. Der neue Eigentümer errichtet im Vorderhaus einen Beherbergungsbetrieb (Hostel-Nutzung) vom 1. bis 3. OG. Die Möglichkeit der Ausweitung einer auf den hinteren Grundstücksteil ist nur möglich, wenn hierdurch die benachbarte Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.



Remise



Karl-Marx-Straße 176

Karl-Marx-Straße 178

Die Bebauung ist als Einzeldenkmal geschützt. Das Mietshaus und die Nebengebäude wurden 1889-1890 von O. Pöthke und C. Siegath errichtet. Die Nebengebäude werden zurzeit nicht genutzt. Im hinteren Bereich befindet sich eine abgeschlossene, schlecht gestaltete private Grünfläche mit Gestaltungspotenzial. Die Grünfläche gehört zum Grundstück Mittelweg 8. Geplante Nutzungsänderungen sind nicht bekannt.



Karl-Marx-Straße 178, Einzeldenkmal Nebengebäude



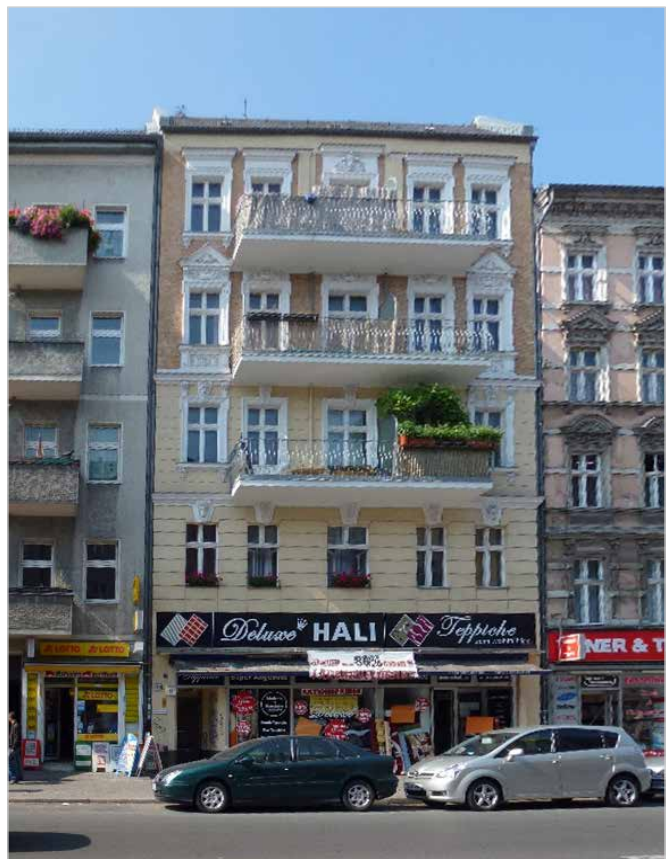
Hof mit Remisen

Karl-Marx-Straße 180

Das Grundstück ist bebaut mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus und dreigeschossigen Seitenflügeln (GFZ 2,56) sowie kleineren Flachbauten. Der ungestaltete Hof mit einer ungepflagten Rasenfläche ohne Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie ohne Fahrradstellplätze, bietet ein sehr hohes Qualifizierungspotenzial.



Hofbereich, Blick Richtung Vorderhaus



Karl-Marx-Straße 180

Karl-Marx-Straße 182

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus und viergeschossigen Seitenflügel bebaut. Mit einer GFZ von 2,18 ist das Grundstück bereits dicht bebaut. Der kleine Hof ist gestaltet und kann eine intensive, gepflegte Begrünung vorweisen sowie Fahrradstellplätze für die Bewohner.



Hof



Karl-Marx-Straße 182

Karl-Marx-Straße 184

Das prägende Eckgebäude ist als Vorderhaus einerseits zur Karl-Marx-Straße und andererseits zum Mittelweg ausgerichtet. Mit einer GFZ von 4,23 ist das Grundstück bereits sehr dicht bebaut. Der voll versiegelte Hof, dominiert durch Mülltonnen sowie Fahrräder, bietet hohes Potenzial für Qualifizierung.



Karl-Marx-Str. 184



Hof

Bornsdorfer Straße 19-45

Die zwei zusammenhängenden Gebäuderiegel sind ein Reform-Wohnsiedlungsbau mit einer eigenen städtebaulichen Struktur. Im Unterschied zu den gründerzeitlichen Blöcken an der Karl-Marx-Straße handelt es sich um reine Wohngebäude, ohne Ladenlokale im Erdgeschoss. Die Bebauung beschränkt sich auf eine straßenbegleitende Zeilenbauweise ohne Bebauung im hinteren Bereich, z.B. durch Seitenflügel. Dies ist auch dadurch bedingt, dass die Grundstücke hier



Straßenfront Bornsdorfer Str. 19-35A

nicht so tief sind wie an der Karl-Marx-Straße, da etwa 20 m parallel zur Straßenkante eine Böschung verläuft, entlang derer das Gelände um bis zu 4 m abfällt. Hierdurch wird der Block in einen oberen Teil entlang der Bornsdorfer Straße und einen unteren Teil entlang der Karl-Marx-Straße getrennt. Zwischen Böschung und Gebäuderiegel verläuft eine den Blockinnenbereich strukturell mitprägende zusammenhängende weitgehend ungestaltete Freifläche.

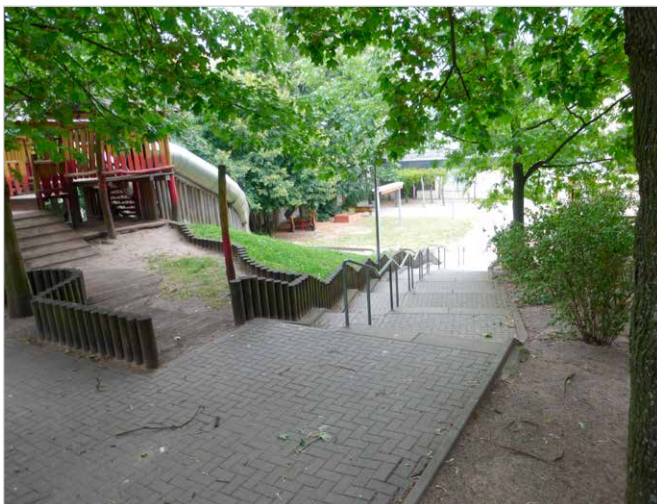


Freifläche Bornsdorfer Str. 19-35A

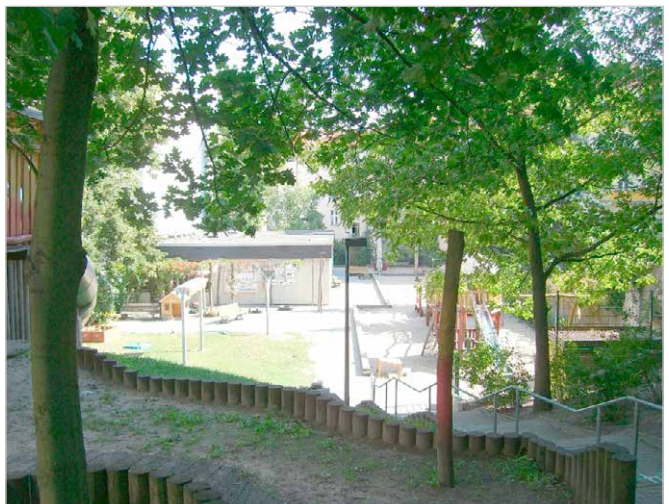
Kitagrundstück Bornsdorfer Straße 37A

Der Kitastandort Bornsdorfer Str. 37A befindet sich auf einem ca. 2.675 m² großen landeseigenen Grundstück. Dieses ist das einzige Grundstück, das trotz der Böschung von der Bornsdorfer Straße aus tief in den Block hineinreicht. Daher erfolgt die Erschließung des tiefer gelegenen Bereichs mit dem Kitabau über Treppen. Dieser Bau soll durch einen

Neubau ersetzt werden (siehe. 2.4). Der Niveausprung des Grundstücks wurde ferner genutzt, um im Böschungsbe- reich Rutschen zu integrieren, ansonsten befinden sich auf dem Gelände eine Seilbahn und ein Sandspielkasten.



Niveausprung Bornsdorfer Straße 37A



Kita und Außenbereich

Bornsdorfer Straße 37B

Eine zweite Kita befand sich im Erdgeschoss des fünfgeschossigen Siedlungsbaus. Zu der Kita gehörte auch eine Terrassenfläche. Derzeitig wird das Gebäude instandgesetzt; der Mietvertrag wurde daher zu Ende 2014 gekündigt. Der Kitabetrieb möchte aber gern am Standort festhalten.



Terrasse Kita, Blick auf Bornsdorfer Str. 37/45

Mittelweg 2/16

Der südliche Blockrand im Mittelweg ist mit Wohngebäuden bebaut. Hierbei handelt es sich überwiegend um Nachkriegsbebauung, ohne Hinterhöfe und Seitenflügel. Ausnahme ist das Grundstück Mittelweg 8, hier befindet sich ein Autohandel auf einem nur mit einem Verkaufspavillon bebauten Grundstück.

Die Häuser Mittelweg 10/16 verfügen über eigene Stellplätze im Blockinnenbereich (Flurstück 18/2), die über eine Zufahrt neben dem Autohandel an den Mittelweg angedient wird (über die Flurstücke 19/2, 19/1 und 18/1). Über diese Zufahrt werden auch die Stellplätze und Tiefgarage Karl-Marx-Straße 170/172 erschlossen (Flurstück 18/3 und 20/1). Diese Bereiche haben aufgrund der Parkplatznutzung bzw. der Zufahrten keine Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Im Mittelweg 4 befindet sich die Nachmittagsbetreuung des Hortbetriebs der Peter-Petersen-Schule.



Autohandel



Mittelweg 10/16



Parkplatz

3.8 Resümee – Wesentliche städtebauliche Merkmale des Blocks

Die Entwicklungsgeschichte des Blocks 182 ist aufgrund seiner besonderen Topografie anders verlaufen als im Umfeld, so dass sich dessen innere Blockstruktur unterscheidet. Im Vergleich zum Umfeld weist der Block eine übliche Tiefe auf und fügt sich in das Erschließungsraster der Umgebung nahtlos ein. Der Block ist jedoch in Nord-Südrichtung durch eine bis zu 4 m hohe Böschung geteilt, die ca. 20 m hinter der Bornsdorfer Straße beginnt. Die Lage der Böschung bedingt hierbei, dass der Blockinnenbereich nicht optimal erschlossen werden kann, sodass von der Karl-Marx-Straße aus übertiefe Grundstücke entstanden sind. Ein Großteil der von der Karl-Marx-Straße aus erschlossenen Grundstücke reicht mit ca. 80 bis 100 m sehr weit in den Block hinein. Eine Entwicklung des Innenbereichs muss auf diese Erschließungssituation (insb. auch Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge) Rücksicht nehmen. Dies führte dazu, dass dieser Bereich weitgehend von verdichteter mehrgeschossiger Bebauung frei blieb, allenfalls Nebengebäude und Remisen wurden gebaut.

Bereits 1915 wurde eine Straßenfluchtlinie festgelegt, die bis heute in Kraft ist. Ziel war es, eine zusätzliche Erschließungsstraße vom Mittelweg zur Saltykowstraße durch die Blockmitte zu bauen, um die Erschließungsproblematik zu lösen. Diese Planung hat sich aber als nicht tragfähig erwiesen, da die Eigentumsverhältnisse kompliziert sind; ein vollständiger Ankauf der Verkehrsflächen scheiterte immer wieder. Ein letzter Ansatz zu einer freiwilligen Einigung im Blockkonzept von 1999 wird daher endgültig nicht mehr verfolgt, da die Interessenlage der Eigentümer zu unterschiedlich ist. Neben dem schwierigen Ankauf bestehen ferner durch zwischenzeitlich durch die Eigentümer erfolgte individuelle Geländeanpassungen auch zwischen den Grundstücken Höhenunterschiede von bis 1,5 bis 2 m (z.B. zwischen Karl-Marx-Straße 168 und 170), die im Falle einer Erschließung zunächst nivelliert werden müssten. Dies ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen die festgesetzten Fluchtlinien mittelfristig aufgehoben werden.

Die Erschließungsproblematik hatte aber den positiven Nebeneffekt, dass der Block nicht so stark von der allgemein im Sanierungsgebiet vorherrschenden Knappheit von Grün- und Freiflächen betroffen ist. Der Block 182 zeichnet sich durch eine stark entwickelte Grünflächenstruktur aus, die noch weiter qualifiziert werden kann. Auf den meisten Grundstücken schwankt der Biotopflächenfaktor (BFF) zwischen 0,3 und 0,6. Im überwiegend dicht bebauten Nordneukölln ist dies ein prägendes Merkmal, welches erhaltenswert ist, um nicht einen neuen städtebaulichen Missstand zu er-

zeugen. Die Stabilisierung der Wohnfunktion und Erneuerung/Entwicklung der Höfe für den Aufenthalt sind als Ziel in der Voruntersuchung 2010 festgehalten worden.

Ausnahme vom hohen BFF ist der südöstliche Teil des Blocks, südlich vom Grundstück Karl-Marx-Straße 168. Hier beträgt der BFF im Bestand weniger als 0,3 (s. Abb. 6). Die Grundstücke im südöstlichen Bereich des Blocks sind aufgrund der geringen Größe und vorhandenen ortstypischen Bebauung dicht bebaut.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung fällt ins Auge, dass der Anteil der Kinder unter 15 Jahren in dem Block 182 deutlich über den Durchschnittswerten für das restliche Sanierungsgebiet, den Bezirk Neukölln und das Land Berlin liegen. Die Gebäudetypologie (großer Siedlungsbau), das vorhandene nahe Angebot an Kitaplätzen und die Grünflächenversorgung tragen hierzu sicherlich bei.

Die Denkmalbereiche Karl-Marx-Straße 174-178 beeinflussen die Struktur und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im südöstlichen Teil des Blocks 182. Im Denkmalrecht gilt der Umgebungsschutz, um negative Beeinflussungen von Denkmalen durch angrenzende bauliche Veränderungen bzw. Umgestaltungen zu verhindern.

Planungsrecht und Anwendung der 16 Leitlinien

Bereits heute sind eine Freihaltung des Innenblockbereichs sowie die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich vorgegeben. Gemäß BauO 58 ist eine Baugrenze 30 m hinter der Straßenfluchtlinie der Karl-Marx-Straße, bzw. 13 m hinter den Straßenfluchtlinien Mittelweg, Bornsdorfer- und Saltykowstraße festgesetzt. Somit bedürfen Neubauten im Blockinnenbereich in der Regel immer einer planungsrechtlichen Befreiung. Gemäß Baunutzungsplan liegt das zulässige Maß der baulichen Dichte bei einer GFZ von 1,5 im Kerngebiet (MK) bzw. 1,2 im allgemeinen Wohngebiet (WA). Diese wird bereits auf fast allen Grundstücken erreicht bzw. überschritten. Aufgrund der Bauungsstruktur unterscheidet sich der Block so stark von anderen Blöcken im Umfeld, dass eine gesonderte blockbezogene Betrachtungsweise erforderlich ist. Dies gilt auch bezogen auf die 16 Leitlinien die hier nicht angewandt werden können, denn diese regeln Nachverdichtung, Aufstockung und Bestandserweiterung in einer bestehenden Struktur, nicht aber die städtebauliche Neuordnung eines Blockinnenbereichs. Vielmehr liegt hier ein Sonderfall vor, in dem der Anwendung des Sanierungsrechts Vorrang einzuräumen ist. Im Laufe des weiteren Sanierungsverfahrens wird darüber zu befinden sein, ob ein Sanierungsbebauungsplan erforderlich ist.

4. Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 182

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Darstellungen im Konzept stellen lediglich den Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsanforderungen dar und können die ebenfalls erforderlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Einzelfallprüfungen nicht ersetzen. Durch diese können sich ebenfalls weitere Einschränkungen ergeben.

Das Blockkonzept soll hierbei die Sanierungsziele präzisieren und gleichzeitig dem Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer (Schutz des Eigentums, Renditeinteressen) und der Anwohner (Wohnruhe, Nutzbarkeit der Wohnung und des Hofes) dienen. Eine zulässige Beschränkung des Eigentums ist hierbei das Planungsrecht, welches auf der Planungshoheit der Gemeinde fußt. Wie bereits oben dargestellt, wird durch das städtebauliche Konzept das vorhandene Planungsrecht nicht eingeschränkt – für die Innenhöfe besteht bereits heute kein Baurecht. Ebenso besteht kein Anspruch darauf, die planungsrechtlich zulässige Bebauungsdichte zu überschreiten. Das Konzept präzisiert vielmehr grundstücksbezogen die planungsrechtlichen Vorgaben. Gleichzeitig werden auch die Interessen der Anwohner gewahrt, da durch die Qualifizierung der Hofbereiche auch die Wohnumfeldqualität gestärkt wird.

Abschließend ist zu beachten, dass die innere Struktur des Blockes zweigeteilt ist. Die tiefen Grundstücke enden mit dem Grundstück Karl-Marx-Straße 168. Südlich davon nimmt die Grundstückstiefe aufgrund des diagonalen Verlaufs des Mittelwegs kontinuierlich ab. Daher wurden das Konzept und seine Ziele für beide Bereiche mit etwas unterschiedlichen Schwerpunkten formuliert.

Potenziale für Nachverdichtung und Aufwertung des Grünraums – nördlicher Teil

Eine Ergänzung durch Neubauten und Aufstockungen ist dort möglich, wo die planungsrechtlich zulässige Bebauungsdichte von GFZ 1,5 noch wesentlich unterschritten wird. Dies ist bei den Grundstücken Karl-Marx-Straße 148, 150 und 168 der Fall, die jeweils eine GFZ von unter 1,2 aufweisen (siehe Abb. 4). Im Konzept werden Aussagen für die Verortung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Ergänzungen innerhalb von Baufenstern getroffen, welche sich verträglich in die vorhandene Struktur einfügen. Hierbei ist die Geschosshöhe neuer Gebäude so bemessen wor-

den, dass die vorderen Höfe nicht vollständig verschattet werden (insb. Karl-Marx-Straße 148 und 150). Während sich in den unteren Geschossen häufig gewerbliche Einrichtungen befinden (Kerngebiet), bleiben so die oberen Geschosse, in denen grundsätzlich das Wohnen vorherrscht, weitgehend von Verschattung frei. Ebenso werden aufgrund der Verortung und Höhenbeschränkungen grundsätzlich keine neuen Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen. Einzige Ausnahme sind die Grundstücke 148 und 150 untereinander, die jedoch beide in geschlossener Bauweise bebaut werden können, sodass davon auszugehen ist, dass die Eigentümer ein wechselseitiges Interesse an einer Bebauung haben.

Weitere Bebauungspotenziale werden in bestimmten Dachgeschossen der Karl-Marx-Straße gesehen. Voraussetzungen sind hierbei, dass es sich um Gebäude handelt, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen und dass deren Dächer für einen Ausbau geeignet sind (keine Aufstockungen z.B. auf Flachdächern bzw. niedrigen Dächern wie bei den Häusern der Karl-Marx-Straße 144/146 teilweise und 160, 166). Ebenso sollen auch Möglichkeiten zum Ausgleich durch substanziell aufwertbare Grünflächen auf den Grundstücken vorhanden sein (daran fehlt es auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 144/146 teilweise). Im Ergebnis sind die Dachgeschosse der Häuser Karl-Marx-Straße 148/158, 162 und 168 grundsätzlich für den Dachgeschossausbau geeignet. Voraussetzung ist allerdings die Einhaltung aller bauordnungs- und nachbarrechtlichen Vorschriften. Dies kann erst anhand des konkreten Vorhabens geprüft werden.

Voraussetzung für die sanierungsrechtliche Verträglichkeit einer Nachverdichtung ist auch, dass sich die Gesamtsituation für die betroffenen Anwohner nicht verschlechtert. Dies bedeutet, dass für bestimmte Auswirkungen die bei einer Verdichtung unvermeidbar sind (z.B. Nutzungsintensivierung der Hofflächen durch mehr Fahrradstellplätze und Mülltonnen, Verschlechterung der Belichtungssituation, Verstellung eines freien Ausblicks) durch die Eigentümer – für die eine Intensivierung der baulichen Nutzung auch finanzielle Vorteile bringt – ein Ausgleich für die Bewohner bereitgestellt wird. Hierfür sind insbesondere die hinteren unbebauten Grundstücksbereiche geeignet, die aufgewertet und den Bewohnern zugänglich gemacht werden sollen. Aber auch die Innenhöfe entlang der Karl-Marx-Straße sol-

len, soweit es die dort ebenfalls zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht zwingend verhindern, aufgewertet werden.

Vorhandene Freiflächen, sowohl in den Innenhöfen als auch in den hinteren Bereichen sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Ziel ist es, die im hinteren Bereich bereits teilweise vorhandenen Grünflächen zu einem optisch und ökologisch zusammenhängenden Grünbereich zu entwickeln. Hierbei wird nicht angestrebt, die Grundstücksgrenzen aufzuheben oder eine öffentliche Zugänglichkeit zu erreichen. Dieser Bereich soll vor allem den Anwohnern zur Verfügung stehen. Auch die Bewohner der Bebauung entlang der Bornsdorfer Straße profitieren von diesen Maßnahmen, da die Grünbereiche auch von diesen Grundstücken oberhalb der Böschung gut wahrnehmbar sind. Die vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich soll sukzessive zurückgebaut werden. Die bereits vorhandenen, genehmigten Remisen und genehmigten Garagen haben jedoch Bestandsschutz. Das heißt, sie dürfen uneingeschränkt weiter genutzt und instandgesetzt werden, eine Modernisierung, Erweiterung und Nutzungsänderung ist aber nicht genehmigungsfähig.

Den westlichen Anschluss des Blocks bilden oberhalb der Böschung die Gebäude Bornsdorfer Straße 19/45. Hier sind keine Bebauungspotenziale vorhanden, da die Dachgeschosse nicht für einen Ausbau geeignet sind. Auch die hinteren Bereiche der Grundstücke sind aufgrund der Böschung nicht tief genug für eine bauliche Ergänzung. Jede bauliche Anlage würde sich ferner auch aufgrund des Höhenunterschieds besonders stark auf den darunter liegenden Blockinnenbereich auswirken und diese stark verschatten. Schließlich sind auch diese Grundstücke ohnehin bereits dichter bebaut als planungsrechtlich zulässig. Daher soll hier der vorhandene Grünbereich als Ergänzung des Blockinnenbereichs erhalten bleiben, sodass er auch für die Bewohner der Bornsdorfer Straße erlebbar wird.

Ein Sonderfall liegt für das Grundstück Bornsdorfer Straße 37a vor. Es ist das einzige tiefe Grundstück, welches von der Bornsdorfer Straße aus erschlossen ist. Auf diesem Grundstück befindet sich eine Kita, die baufällig ist und abgerissen werden muss. Der Kita-Standort wird jedoch im kinderreichen Block dringend gebraucht und soll daher mit größerer Platzzahl (99) neu errichtet werden. Die alte Kita befand sich hierbei nicht an der Bornsdorfer Straße, sondern war teilweise an die Bebauung zur Karl-Marx-Straße integriert. Auch der Kita-Neubau kann nicht an der Bornsdorfer Straße errichtet werden, da der Teil, der dort oberhalb der Böschung liegt, nicht genügend Grundfläche aufweist und ein Bau in die Böschung hinein unwirtschaftlich

wäre. Ferner wurden die Häuser Bornsdorfer 35a und 37b so errichtet, dass dort keine Brandwände möglich sind. Der Neubau der Kita soll daher wieder an dem zur Karl-Marx-Straße gelegenen Grundstücksteil liegen. Aufgrund der besonderen Anforderungen eines Raumprogramms einer Kita ist eine bestimmte Grundfläche nötig. Gleichzeitig ist ein Solitärbau mit mehr als zwei Geschossen unwirtschaftlich, da aufgrund brandtechnischer Anforderungen und dann erforderlicher baulicher Rettungswege das Verhältnis Nutzfläche zu Bauvolumen ungünstig wäre. Ebenso würde ein solcher Bau auch starke Beeinträchtigungen für die Bewohner des Grundstücks Karl-Marx-Straße 160 mit sich bringen.

Daher ist es nicht möglich, den Bau analog zur Bebauungstiefe des Nachbargrundstücks Karl-Marx-Straße 158 abschließen zu lassen. Deshalb ist vorgesehen, dass der Baukörper der Kita in diesem Bereich ausnahmsweise bis zu 10 Meter, bezogen auf die Nachbarbebauung Karl-Marx-Straße 158, in den Blockinnenbereich hineinragen darf – sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Hierdurch bleibt die angestrebte Grünfläche im Blockinnenbereich dennoch erlebbar.

Potenziale für Nachverdichtung und Aufwertung des Grünraums – südlicher Teil

Ein weiteres Verdichtungspotenzial befindet sich auf dem Grundstück 170/172. Hierdurch soll insbesondere ein Anreiz geschaffen werden, die Tiefgarage zurückzubauen oder diese zu überbauen und die vorhandenen vollflächig versiegelten Hofbereiche zu gestalten. Abweichend zu den anderen Baupotenzialen sollen das / die möglichen Gebäude in diesem Bereich in offener Bauweise errichtet werden. Dies bedeutet, dass Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Die offene Bauweise ist dadurch bedingt, dass eine durchgängige Bebauung in diesem Bereich bis zum Mittelweg wie oben dargestellt nicht mehr verfolgt wird. Dies geschieht im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

So kann mit der Aufgabe der Blockdurchwegung der innere Bereich erstens nun anders gefasst werden, da keine „Trasse“ mehr freizuhalten ist. Dies gibt für das Baufeld Karl-Marx-Straße 170/172 mehr Flexibilität, die z.B. dazu genutzt werden kann, die Bebauung Mittelweg 10/16 zu spiegeln oder großzügigere Hofbereiche zur Karl-Marx-Straße hin zu schaffen. Ebenso sollen mit der offenen Bauweise zu allen benachbarten Flächen die Abstandsflächen eingehalten werden, sodass kein „Riegel“ mehr entstehen kann. Dies ist darin begründet, dass eine Nachverdichtung

an die Schaffung eines Ausgleichs für die Bewohner zu verknüpfen ist, was nicht überall erfolgen kann.

So wird das Flurstück 19/1 für die Erschließung und als Feuerwehrezufahrt für verschiedene Grundstücke (Karl-Marx-Straße 170/172 und Mittelweg 10/16) benötigt und ist mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten versehen und steht somit nicht für Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleich zur Verfügung. Das kleine Flurstück 19/3 ist unbebaut, sodass eine Bebauung die ökologische Situation verschlechtern würde. Ferner dient eine Freihaltung des Flurstücks 19/3 dem Umgebungsschutz des Baudenkmals/Denkmalbereichs Karl-Marx-Straße 174/178. Somit scheidet eine Bebauung der Flurstücke 19/1 und 19/3 aus.

Ebenso bildet die Blockrandschließung auf dem Grundstück Mittelstraße 8 die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten ab. Während das Flurstück 19/3, das noch nie ein Baugrundstück war, weiterhin von Bebauung freigehalten wird, liegt das Grundstück Mittelweg 8 innerhalb der Baugrenzen des Baunutzungsplans. Durch die Blockrandschließung kann der Blockinnenbereich ferner vor störenden Einflüssen (z.B. Lärm durch Kopfsteinpflaster Mittelweg) abgeschirmt werden. Durch das Baupotenzial soll auch ein Anreiz gesetzt werden, die bisherige städtebaulich nicht sehr attraktive Nutzung als Autohandel zu ersetzen.

Zusätzliche Bebauungspotenziale in den Dachgeschossen bestehen im Bereich südlich des Grundstücks Karl-Marx-Straße 168 entsprechend der oben dargestellten Systematik nicht, da es sich um Gebäude handelt, die dem Denkmalschutz unterliegen (Karl-Marx-Straße 174/178) und deren Dächer für einen Ausbau nicht geeignet sind und/oder keine Aufwertungspotenziale haben (Karl-Marx-Straße 170/172 und 180/184).

4.2 Grundsätze für den Block 182

Im Ergebnis werden vier Grundsätze für den Block 182 formuliert, die als Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele auf den einzelnen Grundstücken anzuwenden und bei der Beurteilung von Vorhaben zu berücksichtigen sind:

- 1. Eine Verdichtung im Blockinnenbereich hat unter Berücksichtigung der Aspekte der Besonnung für die vorhandene Bebauung zu erfolgen. Insbesondere die Wohnungen im EG-Bereich sowie im 1. und 2. OG können durch eine Verdichtung von einer süd-/westlichen Belichtung abgeschnitten werden. Ebenfalls zu vermeiden sind ungünstige Grundrisse und Wohnlagen durch eine Verlängerung der Seitenflügel in die Hofinnenbe-

reiche oder Aufstockungen von Seitenflügeln mit Nordausrichtung.

- 2. Die in dem städtebaulichen Konzept von 1999 auf der Grundlage der historischen Straßenplanung vorgeschlagene Blockdurchwegung für den Block 182 wird nicht weiter verfolgt. Die Straßenfluchtlinien, die bis heute in Grundbüchern verzeichnet und für die Teilung der Grundstücke in unterschiedliche Flurstücke verantwortlich sind, werden aus bezirklicher Sicht als obsolet betrachtet.
- 3. Hinter der inneren östlichen Blockkante, die sich parallel zu den Straßenfluchtlinien der Karl-Marx-Straße gebildet hat, wird bis zum Geländesprung von der Saltykowstraße im Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Karl-Marx-Straße 168 eine optisch zusammenhängende, von Bebauung frei zu haltende Freifläche unter Beibehalt der bestehenden Grundstücksgrenzen geschaffen. Derzeit vorhandene Bebauungen genießen Bestandsschutz, soweit es sich um rechtmäßig errichtete Gebäude handelt.
- 4. Anträge der Eigentümer für eine Nachverdichtung auf den Grundstücken, einschließlich des Dachgeschossausbaus, werden mit der Auflage verbunden, den Bewohnern die Nutzung der vorhandenen Freiflächen zu ermöglichen. Ziel ist es, dass durch die Maßnahme keine städtebaulichen Missstände verschärft werden. Neben der Öffnung des Zugangs für Bewohner sind Freiflächenkonzepte von qualifizierten Fachplanern im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung einzureichen. Die ersten Höfe entlang der Karl-Marx-Straße bieten derzeit nur wenige Qualitäten für eine Aufenthaltsnutzung durch die Bewohner. Sie haben einen vornehmlich gewerblichen Charakter und bieten insbesondere Versorgungsfunktionen, Müllplätze, Fahrradständer etc. an. Nachverdichtungen werden mit einer Auflage verbunden, auch hier Angebote für die Bewohner im Rahmen der vorhandenen Freiflächenpotenziale zu schaffen, sofern keine zwingenden Gründe der gewerblichen Nutzungen dagegen stehen. Auf den hinteren Bereichen oder in den zweiten Höfen der tiefen Grundstücke (Karl-Marx-Straße 148/150, 152, 156/158, 162 und 168) sollen die Grünbereiche qualifiziert werden, um sie für die Bewohner nutzbar und zugänglich zu machen.

4.3 Grundstücksbezogene Konkretisierungen der Sanierungsziele

Aus den o.g. Grundsätzen ergeben sich für die Grundstücke im Block 182 folgende grundstücksbezogene Konkretisierungen der Sanierungsziele:

Karl-Marx-Straße

Für alle Grundstücke gilt, dass bei baulichen Veränderungen die Begrünung/Gestaltung der Hofflächen zu prüfen ist. Vorhandene Grün- und Freiflächen sollen möglichst nicht weiter eingeschränkt, sondern ausgebaut werden, zusätzliche Versiegelungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Ebenso soll künftig das Abstellen von Kfz auf den Grundstücken, wo es möglich ist, entfallen.

Für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 144/146 sind keine verträglichen Nachverdichtungspotenziale erkennbar.

Das Grundstück Karl-Marx-Str. 148/150 bietet unter Aufnahme der vorhandenen Baustruktur im hinteren Bereich das Potenzial für eine dreigeschossige Nachverdichtung. Die Bebauung sollte als geschlossene Struktur in Analogie der benachbarten Hinterhöfe erfolgen.

Weitere Potenziale für eine behutsame Nachverdichtung stellen die Dachgeschosse entlang der Karl-Marx-Straße 148/158 sowie 162 dar. Dabei ist darauf zu achten, dass die hinteren Freiflächen für die Bewohner geöffnet und als Aufenthaltsbereiche qualifiziert werden.

Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 168 besteht ein Aufstockungspotenzial im Bereich des nördlichen dreigeschossigen Seitenflügels für eine viergeschossige Nachverdichtung, jedoch max. in der Breite des Quergebäudes Karl-Marx-Straße 156/158. Die Möglichkeit für eine Nachverdichtung des südlichen Seitenflügels besteht aufgrund der Nordausrichtung bei der Belichtung der Wohnungen und des vorhandenen schützenswerten Baumbestands nicht. Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 168 ist beim Ausbau des Dachgeschosses besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Vertretbarkeit der Gestaltung eines Dachgeschossausbaus zu legen, da die bauliche Anlage derzeit einen denkmalwerten Eindruck macht, der nicht durch Veränderung der Dachlandschaft gefährdet werden sollte.

Eine weitere Hinterhaus-Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 170/172 könnte nach einem Abriss der Tiefgarage oder durch eine Aufstockung auf dem Parkdeck erfolgen. Jede Nachverdichtung muss vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Dichte und der derzeit

geringen nutzbaren Hofflächen für Bewohner beurteilt werden. Daher können nur Maßnahmen als sanierungsrechtlich vertretbar angesehen werden, welche die Gesamtsituation verbessern, z.B. durch Gestaltung des Hofbereichs. Für den hinteren Bereich der Karl-Marx-Straße 170/172 ist daher unter Einbeziehung des Flurstücks 18/1 die offene Bauweise mit drei Vollgeschossen ausgewiesen, um die städtebauliche Situation zu verbessern. Aufgrund der Bebauung in der Umgebung (insb. Bebauung Mittelweg und Bornsdorfer Straße) wird hier nur eine Wohnnutzung als verträglich erachtet.

Die Flurstücke 19/1 und 19/3 (zwischen Mittelweg 8 und 10) haben einen gemeinsamen Eigentümer mit dem Grundstück Karl-Marx-Straße 176. Das Flurstück 19/1 ist als Feuerwehrezufahrt und allgemeine Zufahrt für die Stellplätze Mittelweg 10/16 und Karl-Marx-Straße 170/172 (Tiefgarage) sowie Parkraum grundbuchlich gesichert. Das Flurstück 19/3 liegt außerhalb der Baugrenzen und wurde auch als „nicht bebaubar“ veräußert. Die Grundstücksentwicklung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 176, welches zum denkmalgeschützten Ensemble gehört, ist nicht möglich aufgrund des Mangels an qualifizierbaren Freiflächen. Zudem steht der denkmalrechtliche Umgebungsschutz einem Anbau an das hintere Quergebäude entgegen. Für dieses Flurstück liegt deshalb kein Nachverdichtungspotenzial vor.

Im denkmalgeschützten Ensemble in der Karl-Marx-Straße 174/176 ist unter Einbeziehung der Belange des Denkmalschutzes keine Nachverdichtung durch Neubau möglich. Die Denkmalschutzbelange erstrecken sich auch auf den Umgebungsschutz für das Baudenkmal Karl-Marx-Straße 178 und sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt hier auf einer Beseitigung der vorhandenen Leerstände, die vor allem in den hinteren Nebengebäuden vorzufinden sind, sodass dort durchaus noch Nutzungspotenziale vorhanden sind.

Für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 180-184 liegen aufgrund der bereits bestehenden Dichte und der fehlenden Begrünungsmöglichkeiten keine Nachverdichtungspotenziale vor.

Mittelweg

Für alle Grundstücke gilt, dass bei baulichen Veränderungen das Abstellen von Kfz auf den Grundstücken künftig, wo möglich, entfallen soll. Vorhandene Grün- und Freiflächen sollen möglichst nicht weiter eingeschränkt, sondern ausgebaut werden, zusätzliche Versiegelungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.

Auf den Grundstücken Mittelweg 2/4 und 10/16 werden keine Verdichtungspotenziale gesehen.

Das Grundstück Mittelweg 8 hat einen Eigentumszusammenhang mit dem Grundstück Karl-Marx-Straße 178. Der vordere Bereich zum Mittelweg wird als Autohandel genutzt, der hintere Teil als Garten für das Grundstück Karl-Marx-Straße 178. Der Autohandel hat Bestandsschutz, stellt aber einen städtebaulichen Missstand dar. Um eine positive Entwicklung zu ermöglichen, wird daher ein straßenbegleitendes Bebauungspotenzial ausgewiesen. Dieses soll auch die Höhe der Nachbarbebauung aufnehmen, so dass in Anschluss zum Mittelweg 4/6 sechs Geschosse möglich sind.

Bornsdorfer Straße

Für alle Grundstücke gilt, dass vorhandene Grün- und Freiflächen möglichst nicht weiter eingeschränkt, sondern ausgebaut werden sollen sowie zusätzliche Versiegelungen auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken sind. Stellplätze sollen auch künftig nicht auf den Grundstücken zugelassen werden. Auf den Grundstücken Bornsdorfer Straße 19/35 und 37/45 werden keine Verdichtungspotenziale gesehen.

Kitagrundstück Bornsdorfer Straße 37A:

Der Neubau der Kita soll an der Grundstücksgrenze zur Karl-Marx-Straße 160 liegen, quasi in zweiter Reihe der Karl-Marx-Straße. Aufgrund der besonderen Anforderungen eines Kita-Raumprogramms ist es aber nicht möglich, den Bau vollständig analog zur Bebauungstiefe der zweiten Reihe der Karl-Marx-Straßen-Grundstücke abschließen zu lassen. Deshalb ist vorgesehen, dass der Baukörper der Kita in diesem Bereich ausnahmsweise um bis zu 10 Meter, bezogen auf die Nachbarbebauung Karl-Marx-Straße 158, in den Blockinnenbereich hineinragen kann – sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Kita Bornsdorfer Straße 37B:

Gemeinsam mit dem o.g. Kitaneubau wird im Erdgeschoss des Wohngebäudes Bornsdorfer Straße 37B ein Teil der Kita betrieben. Es steht nur ein kleiner Teil an Freiflächen für die Kinder zur Verfügung. Deshalb ist ein paralleler Betrieb bei der Standorte bei gemeinsamer Nutzung der Freiflächen notwendig. Der Erhalt und die Entwicklung des Kitastandes werden als Sanierungsziel verfolgt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

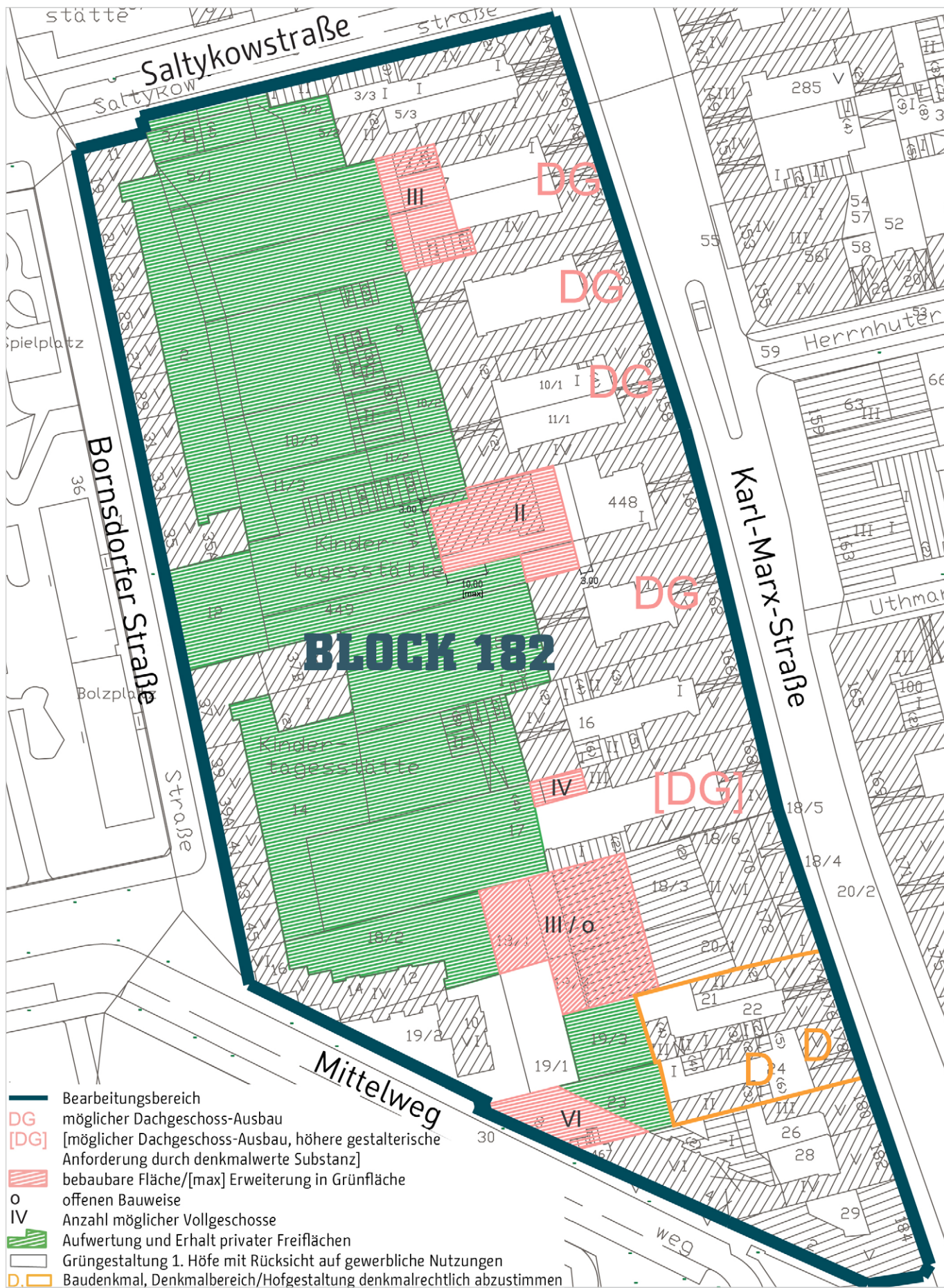
12.Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl. 67.Jahrgang, Nr. 9, S.90 vom 31. März 2011).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Hinweis:

Das Entwicklungskonzept Block 182 wurde am 25.08.2015 vom Bezirksamt als Fortschreibung der Sanierungsziele beschlossen (Beschluss Nr: 127/15). Somit ist es ein verbindlicher Rahmen für die Beurteilung der sanierungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

Abb. 7: Planerische Darstellung des Blockkonzeptes für den Block 182



5. Anhang

5.1 Ergebnisprotokoll zur Bürger-Informationsveranstaltung zum Blockkonzept Block 182

Am Mittwoch, 11.02.2015 im Rathaus Neukölln (Wetzlarzimmer)

Anwesend

Stadtentwicklungsamt: Herr Groth, Herr Türk, Herr Faulenbach, Frau Rogoll (Protokoll)

BSG: Herr Matthes, Frau Rolfes-Bursi, Frau Mauersberger
Ca. 60 Anwohner, Eigentümer, Interessensvertreter

Die Begrüßung und Einleitung der Veranstaltung erfolgte durch den Leiter des Stadtentwicklungsamtes, Herrn Groth. Aus Anlass vermehrter Anfragen von Eigentümern zu möglichen Nachverdichtungen auf den Grundstücken unter dem Tenor der wachsenden Stadt – in Verbindung mit der besonderen städtebaulichen Situation dieses Blockes – hat sein Amt ein Blockkonzept erarbeitet, das heute vorgestellt, diskutiert und zeitnah durch einen Bezirksamts-Beschluss als fortgeschriebenes Sanierungsziel beschlossen werden soll und damit die Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen in diesem Block bilden wird.

Anmerkungen aus dem Publikum	Antwort
Gibt es Fördermittel für die Fassadensanierung?	Nein, nur die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung gem. § 7h EstG.
Die Wohnungen, die in den Baufeldern und den Dachgeschossen gebaut werden, kann keiner bezahlen.	Das Sanierungsrecht kann nicht die Mietenentwicklung steuern.
Ein Eigentümer führt an, dass Mieter die Verdichtung begrüßen müssten, da nur ein größeres Wohnungsangebot zum Sinken der Mieten führt. Ein Mietervertreter sieht das anders.	Die Stadt wächst und alle Bezirke haben die Aufgabe, Wohnbaupotenziale zu identifizieren. Es gibt keinen Schutz vor Veränderung.
Was wird gegen die Leerstände von Wohnhäusern an der Karl-Marx-Straße unternommen?	Die ZwVbVO ist in Kraft. Die Umsetzung und die Ahndung von Leerstand liegt in der Zuständigkeit des Wohnungsamtes.
Erfolgt der Umbau der Karl-Marx-Straße barrierefrei?	Die Tiefbaumaßnahmen auf der Karl-Marx-Straße sind nicht Gegenstand dieses Blockkonzeptes und erfolgen nach den aktuell geltenden Vorschriften für den Tiefbau.
Erfolgt der Neubau der Wohnungen in den Baufeldern barrierefrei?	Neubauten unterliegen den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
Der Baunutzungsplan wird sehr großzügig zugunsten der Eigentümer ausgelegt. Was ist deren Gegenleistung für die Baufelder? Sollte nicht auch preiswerter Wohnraum abgefordert werden?	Die Genehmigung der Nachverdichtungspotenziale geht einher mit der Forderung nach Qualifizierung der Hoffflächen für die Anwohner (Abrisse, gärtnerische Gestaltung). Die Forderung nach preiswertem Wohnraum kann nur im Zuge der Aufstellung neuer Bebauungspläne erfolgen. Dies ist hier nicht der Fall.
Warum sind die Kitas in der Bornsdorfer Straße 37A und 37B geschlossen?	Die Kita 37A musste wegen Baufälligkeit geschlossen werden. Der geplante Ersatzneubau mit doppelter Platzzahl muss die Vorgaben dieses Blockkonzeptes einhalten. Die Kita 37B ist nur temporär wegen Baumaßnahmen geschlossen und wird dann wieder eröffnet.

Anmerkungen aus dem Publikum	Antwort
Für die Betreiber der Kita ist das dargestellte Neubau-Baufeld ungünstig für die sinnvolle Anordnung der notwendigen Räume. Die Hofsituation für die Bewohner des Vorderhauses 160 verschlechtert sich. Ein Neubau in der Form des ursprünglichen Baus (länglich in der Mitte des Blockes) wird bevorzugt.	Das Grundstück ist das Einzige im Block im Eigentum Berlins. Berlin kann nicht auf seinem Grundstück Gebäude in einer Form anordnen, wie es sie auf privaten Grundstücken verwehrt. Die Planung ist ein Kompromiss zwischen Sanierungszielen und den Erfordernissen des Raumprogramms (<i>– dieser wurde im Nachgang der Veranstaltung noch qualifiziert</i>). Mit einer Rückwand zum Vorderhaus wird dieses vor dem Kita-Lärm im Hof geschützt.
Muss hier im Blockinnenbereich überhaupt eine Kita errichtet werden? Der Lärm ist unerträglich, die Zahl der Kinder wird sich erhöhen.	Das Grundstück gehört dem Land Berlin und steht daher für die Bereitstellung notwendiger Infrastruktur zu Verfügung. Kitas gehören in ein Wohngebiet und Kinderlärm zum Leben.
Ist mit Dachgeschossausbau die Aufstockung von Dächern oder der Ausbau vorhandener Dachräume gemeint?	Der Ausbau vorhandener Dachräume.
Sind in der Bornsdorfer Straße keine Dachgeschossausbauten zulässig?	Nach jetzigem Erkenntnisstand nicht.
Im Mittelweg 2 erfolgte ein ungenehmigter Dachgeschossausbau.	Dem Hinweis wird nachgegangen.
Was hat der Erwerb der Wohnhäuser an der Bornsdorfer Straße durch Stadt+Land mit dem Blockkonzept zu tun?	Nichts. Diese Entwicklung kam überraschend, wird aber vom Bezirk begrüßt, da man sich davon stabile Mieten erhofft.
Was bedeutet die grüne Schraffur, Qualifizierung des Blockinnenbereichs?	Abriss von Nebengebäuden, Anlage von Müllstandsplätzen und Fahrradständern, gärtnerische Anlage der Hoffreiflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität für die Anwohner.
Sollen die Grünbereiche öffentlich zugänglich sein?	Nein. Die Gärten sind und bleiben jedem Grundstück zugeordnet.
Welche Auswirkungen ergeben sich durch die Hofbegrünungen auf die Mieten?	Einige Maßnahmen sind auf die Mieten anrechenbar. Daher ist nicht auszuschließen, dass es hierdurch geringe Auswirkungen auf die Mieten gibt. Gleichzeitig erhöhen sie aber auch nachhaltig die Wohnqualität und kommen somit den Bewohnern unmittelbar zu Gute.
Wie wird mit der Lärmimmission und der Luftverschmutzung an der Karl-Marx-Straße zum Schutz des Wohnens umgegangen?	Die Karl-Marx-Straße war schon immer und bleibt eine Hauptverkehrsstraße. Trotzdem gehört das Wohnen an der Straße zum Sanierungsziel. Als Ausgleich für die Belastung der Straßenseite erhält die Bewahrung der Ruhe im Hofbereich und die Gestaltung der Freiflächen ihre besondere Bedeutung (s. o.)
Baufeld zur Aufstockung der Remise auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 168:	
Eine Aufstockung um zwei Geschosse würde den Nachbarhof verdunkeln und ergibt Probleme mit der Feuerwehr.	Das Blockkonzept bildet eine Entscheidungsgrundlage für Bauanträge, die Baufelder sind Chiffren. Die Umsetzung unter Wahrung aller planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Belange ist jeweils im Zuge der einzelnen Bauanträge zu konkretisieren (<i>Der konkrete Fall wurde überprüft und die mögliche Geschosshöhe auf fünf Vollgeschosse begrenzt.</i>)

Anmerkungen aus dem Publikum	Antwort
Hinweis, dass die Anlage schöner Gärten die Betriebskostenumlage erhöht, wenn diese von Gärtnern gepflegt werden müssen. Appell an die Bewohner, sich um ihre eigenen Gärten zu kümmern, gerne auch beim Garten Karl-Marx-Straße 168.	Guter Hinweis. Keine Auswirkung auf Blockkonzept. Interessenten werden gerne vermittelt.
Zur Karl-Marx-Straße 148/150: Warum ist das Baupotenzial nur dreigeschossig?	Es sollen keine neuen städtebaulichen Missstände geschaffen werden. Rücksicht auf Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude.
Was passiert mit den Gebäuden innerhalb der grünschraffierten Bereiche? Wie wird mit Ofenheizungen in diesen Gebäuden umgegangen?	Die dort stehenden Gebäude haben Bestandschutz, bis sie abgerissen werden. Instandsetzungen gefährden den Bestandsschutz nicht, wohl aber Nutzungsänderungen. Im Zuge der Ausnutzung der Wohnungsbaupotenziale wird vom Eigentümer der Abriss gefordert, ggf. unter Verrechnung des Ausgleichsbetrages. Seitens des Planungsrechts bestehen keine Regelungen zur Zulässigkeit von Ofenheizungen. Ob diese aufgrund anderer Rechtsgrundlagen ausgetauscht werden müssen kann hier nicht beurteilt werden.
Wie lang ist die Laufzeit dieses Konzeptes?	Das Sanierungsgebiet ist für die Dauer von 15 Jahren festgelegt, also bis 2026. Da die Eigentümer nicht gezwungen sind, das Konzept umzusetzen, kann dies auch noch danach erfolgen.
Wenn nach 15 Jahren nicht alle Sanierungsziele erreicht sind, wird das Gebiet dann verlängert?	Das ist derzeit nicht zu erwarten.
Ein Gebäude im umrandeten Baufeld allgemeines Wohngebiet (WA) würde die Nachbargebäude verschatten. Wie kann das vermieden werden?	Die Ausweisung eines nur dreigeschossigen Baufeldes erfolgte unter Rücksicht auf Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude und die Einhaltung der Bauordnung sorgt für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, aber ganz zu vermeiden ist eine Verschattung nicht.
Flurstück 19/1 am Mittelweg: Der Parkplatz ist für die Anwohner erforderlich, da es hier kaum Stellplätze gibt.	Die Fläche ist weiß angelegt, also ohne Aussage. <i>(Der Hinweis wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass auch diese Flächen potentiell entsiegelt werden sollen, da im Umfeld Stellplätze vorhanden sind und die Stellplätze nur wenigen Bewohnern zu gute kommen. Ferner werden dort regelmäßig abgemeldete Autos abgestellt.)</i>
Gab es schon Anfragen von Eigentümern zur Umsetzung der Nachverdichtungen?	Solche Anfragen waren Anlass zur Erstellung des Blockkonzeptes. Ab sofort werden Gebäude nur noch im Bereich der rot-schraffierten Baufelder zugelassen.
Der Neubau auf dem Grundstück Mittelweg 6 ist unrealistisch weil der Autohandel dort einen 10-jährigen Mietvertrag hat.	Dem Hinweis wird nachgegangen. Das städtebauliche Ziel der Blockrandschließung bleibt trotzdem für die Zukunft bestehen. <i>(Am Ziel der Blockrandschließung wird festgehalten.)</i>

Hinweis: Sofern die Anregungen im Nachgang der Veranstaltung zu Änderungen am Planentwurf geführt haben, sind diese kursiv geschrieben.

5.2 Schriftliche Stellungnahmen

Ebenso bestand die Möglichkeit per E-Mail Fragen an das Stadtentwicklungsamt zu richten. Hiervon machten drei Bürger sowie die Lenkungsgruppe des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Gebietsteil Karl-Marx-Straße, gebrauch.

Frage	Antwort
Mail vom 21.01.2015	Mail vom 30.01.2015
Bzgl. der Fortschreibung der Sanierungsziele in Bereichen Block 151 und 182 habe ich nachfolgenden Fragen:	Ja. Grundstücksübergreifende Grünflächen (und z.B. Wegebeziehungen) haben sich in der Vergangenheit bereits als nicht durchführbar gezeigt, da die Interessenlage der Eigentümer zu vielschichtig ist. Dennoch ist dieser Raum durchaus für die Anwohner nutzbar, auch wenn nur eine Teilfläche davon jeweils von einem Grundstück aus betretbar ist.
„Im Blockkern soll der bereits vorhandene Grünraum hin zu einer optisch zusammenhängenden Grünfläche entwickelt werden, ohne die Grundstücksgrenzen zu verändern.“	
Bedeutet dies, dass Zäune und andere trennende Elemente nicht beseitigt werden und eine Durchwegung für AnwohnerInnen oder die Schaffung von Kommunikationsbereichen nicht vorgesehen ist?	
„Eine Qualifizierung des grünen Innenbereiches ist hierbei Voraussetzung für eine behutsame Nachverdichtung.“	Das wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bestimmt, welche "Qualifizierungsmaßnahmen" möglich und angemessen sind, diese werden dann Teil der Genehmigung. Eine Umsetzung ist dann somit Teil der Genehmigungsvoraussetzungen und kann entsprechend sanktioniert werden, wenn es unterbleibt (Bußgeld bis hin zu Nutzungsuntersagung, Rückbau etc.). Was angemessen ist, ist im Einzelfall zu entscheiden.
Wie wird die Qualifizierung festgeschrieben und kontrolliert? In welchem Zeitraum nach der Baufertigstellung müssen die Grünmaßnahmen erbracht werden? Was passiert im Fall einer fehlenden Umsetzung? Grün-Qualifizierungsmaßnahmen werden ja sinnvoller Weise erst nach Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude und Rückbau der Gerüste begonnen.	
„Diese Ziele sind nicht als Auflage zu verstehen, sondern greifen nur dann, wenn Veränderungen durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück geplant sind.“	Die Ziele greifen nur, wenn eine bauliche Veränderung beantragt wird, z.B. der Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder Neubau auf dem Grundstück. Dann soll die Maßnahme so gestaltet werden, dass vorhandene städtebauliche Missstände nicht verschärft werden und z.B. eine zunehmende Dichte durch Hofbegrünung ausgeglichen wird. Das ist aber immer eine Einzelfallprüfung, da jedes Grundstück anders ist.
Sind die Ziele denn im Fall einer entsprechenden Baumaßnahme zwingende Auflagen oder Empfehlungen?	
„Vorhandene Gebäude innerhalb der grün schraffierten Fläche haben Bestandsschutz und können damit bis zu einer ggf. durch den Eigentümer geplanten baulichen oder nutzungsbedingten Änderung weiter genutzt werden.“	Ziel ist der Rückbau mit anschließender Entsiegelung, sobald der Bestandsschutz erlischt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn das Gebäude so alt ist, dass statische Eingriffe erforderlich sind, das Gebäude zerstört ist (z.B. Brand) oder die Nutzung aufgegeben / geändert werden soll.
Ist daraus zu schlussfolgern, dass der Abriss/die Entkernung und/oder der vollständige Neubau von Gebäuden in den genannten Bereichen geplant ist?	

Frage	Antwort
Welche Form/Formen der Dachbegrünung sind vorgesehen bzw. werden seitens des Stadtplanungsamtes als zielkonform anerkannt? Soll es sich um eine vollständige Dachbegrünung handeln? Wie soll eine solche Dachbegrünung aufgebaut sein? Muss es sich um eine vollflächige Begrünung handeln oder ist auch der Einsatz von Modulen denkbar, zwischen denen die Dachhaut begehbar bleibt? Ab wie viel Prozent begrünter Fläche gilt das Ziel als erfüllt? Muss die Begehbarkeit eines begrünten Daches über die normalen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hinaus gewährleistet werden und werden ggf. Absturzsicherungen erforderlich?	Hierbei ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich, eine pauschale Auskunft ist nicht möglich.
Mail vom 11.02.2015	Mail vom 12.02.2015
Ich wende ich mich an Sie mit einer folgenden Frage, die das Prospekt leider nicht beantwortet: Könnten und würden Sie mir bitte erklären, was für die rot schraffierte Zone III, in der Karl-Marx-Str. 148 geplant ist? Diese grenzt ja zwei Gebäudeteile, sowie eine Grünfläche ein, die sich im Hinterhof befinden. Wird diese Fläche abgebaut und durch ein weiteres Hinterhaus ersetzt, oder wie ist das zu verstehen?	Bei der von Ihnen beschriebenen Fläche handelt es sich um ein potentielles Baufeld zur Nachverdichtung. Hierbei darf ein Wohngebäude (WA) von max. drei Geschossen (III) errichtet werden in offener Bauweise (o). Offene Bauweise bedeutet, dass die in der Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Dies zeigt bereits, dass das Gebäude an sich kleiner als die eingezeichnete Fläche sein wird. Der Bezirk will die Lage des Gebäudes im Rahmen der Abgrenzung dem Eigentümer überlassen. Auch andere Vorschriften und Verpflichtungen (z.B. Grunddienstbarkeiten) sind einzuhalten und können den bebaubaren Bereich noch weiter einschränken. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Rahmensetzung des Bezirks, welche Nachverdichtung für städtebaulich verträglich erachtet wird, wenn der Eigentümer diese beantragt. Diese Regelung ist im Block 182 erforderlich, weil aufgrund der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt der Neubaudruck auf die Freiflächen steigt. Eine bauliche Verdichtung muss hierbei auch gleichzeitig mit Aufwertungsmaßnahmen auf dem Hof / der Tiefgarage einhergehen. Bislang sind uns keine Absichten des Eigentümers zu Neu- baumaßnahmen bekannt. Ob und wann dort ein Neubau entsteht, ist ausschließlich Sache des Eigentümers.

Frage	Antwort
Lenkungsgruppe des Gebietsteils, Karl-Max-Straße, AG Wohnen vom 18.02.15	
Für beide Blöcke gilt: ■ Die Arbeitsgruppe begrüßt, dass im Blockinnenbereich Wohnnutzungen Priorität haben sollen und eine Nutzungsänderung nur in Ausnahmefällen möglich sein soll. ■ Die Arbeitsgruppe unterstützt die Zielvorstellung der Blockkonzepte, dass jede Art der Nachverdichtung an eine ökologische Nachbesserung des Grundstücks (Hof- und Fassadenbegrünung, Mietergärten usw.) geknüpft werden soll. ■ Die Nachverdichtung durch punktuellen Neubau oder durch Dachgeschossausbau wird für möglich gehalten, doch ist bei der Einzelfallprüfung darauf zu achten, dass sich durch diese Maßnahmen die Situation im Bestand z.B. hinsichtlich der Besonnung und Belüftung nicht verschlechtert. Dieses gilt auch für den oft mit einem Dachgeschossausbau verbundenen Aufzugsanbau. ■ Grundsätzlich ist zu prüfen, ob nicht der vorhandene Textbebauungsplan aus dem Jahre 1989 zu ändern ist. Dort werden noch einmal ausdrücklich die Baugrenzen aus dem Baunutzungsplan bestätigt. Zwar wollen auch wir diese Grenzen nicht festschreiben, doch gehen die Nachverdichtungsvorschläge weit über diese Grenzen hinaus. Bei einer Änderung des Textbebauungsplans könnten dann auch Wohnnutzungen in Quergebäuden und Seitenflügeln festgeschrieben werden.	Die Anregungen werden aufgenommen, betreffen aber die Einzelfallprüfung, bzw. die Bauleitplanung. Das städtebauliche Konzept zur Vertiefung der Sanierungsziele kann die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Einzelfallprüfung bei den Vorhaben nicht vorwegnehmen. Somit werden die Auswirkungen von Neubauten (wie z.B. zusätzliche Verschattungen) und die Art der zu fordernden Ausgleichsmaßnahmen erst mit dem Vorhaben geprüft werden können. Hieraus kann sich im Einzelfall durchaus eine Einschränkung der Potenziale ergeben. Eine Anpassung des Planungsrechts wird im laufenden Sanierungsverfahren geprüft.

Frage	Antwort
Für den Block 182 gilt:	
■ Bei den Dachgeschossausbauten ist darauf zu achten, dass ein ökologischer Ausgleich auch tatsächlich möglich ist. Bei den Grundstücken Karl-Marx-Straße 156, 158 und 162 erscheint dieses angesichts der sehr engen Hofsituation kaum möglich. Werden hier noch Aufzüge angebaut, kann eine Hofbegrünung diese Defizite nicht ausgleichen. ■ Bei Nachverdichtungen darf der Zugang zu den Grünflächen in den hinteren Grundstücksbereichen nicht verbaut werden (Karl-Marx-Straße 148 und 150) ■ Die Fläche für den Neubau einer Kita rückt zu nahe an das Grundstück Karl-Marx-Straße 160 heran. Die Fläche ist nach Westen etwa in dem Ausmaß der jetzigen Bebauung zu erweitern. Mit dem architektonischen Entwurf des Neubaus der Kita sollen aktuelle technische Standards ermöglicht werden. ■ Wir teilen die Skepsis der Eigentümerin der Karl-Marx-Straße 168 hinsichtlich der Errichtung eines fünfgeschossigen Seitenflügels. Dadurch tritt eine Verschlechterung der Belichtung des nördlich angrenzenden Grundstücks ein. ■ Die Nachverdichtung des Grundstücks Karl-Marx-Straße 170,172 (WA-Ausweisung) halten wir für nicht nachvollziehbar. Dieses Grundstück weist bereits jetzt eine sehr hohe GFZ aus, die Rettungswege für die Feuerwehr sind zumindest auf dem eigenen Grundstück nicht erkennbar, ökologische Ausgleichsmaßnahmen (auf dem Tiefgaragendach) können diese Nutzungserhöhung nicht ausgleichen. ■ Ein Neubau auf dem Grundstück Mittelweg 8 wird als sinnvoll erachtet.	■ Dies wird Gegenstand der Einzelfallprüfung sein. ■ Dies wird Gegenstand der Einzelfallprüfung sein. ■ Die Fläche für den Neubau wird um die erforderlichen Abstandsflächen (3m) abgerückt. ■ Der Hinweis wird aufgenommen und das Potenzial auf den Bereich und Höhe der angrenzenden Brandwand verändert. ■ Das Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt und bietet keinerlei ökologische Funktionen, noch Aufenthaltsqualität. Ob die erforderliche Aufwertung der Hofsituation (und bauliche Aufstockung) unter Beibehalt der Tiefgarage erfolgen kann ist im Rahmen eines konkreten Vorhabens zu prüfen. Die Ausweisung dient insbesondere als Anreiz für die Veränderung der vorhandenen schlechten städtebaulichen Situation. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über das Flurstück 19/1. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
E-Mail vom 20.03.2015 (anonymisiert, vom Architekten des Eigentümers des Grundstücks Karl-Marx-Straße 176 und dem Flurstück 19/3, welches er bebauen möchte)	
Im Nachgang zum gerade geführten Gespräch bzgl. der Aufstellung des Sanierungskonzeptes noch einmal unser wichtigsten Punkte als Stichworte, zumindest zur Beilage bei der Beschlussfassung. Unverständlich aus Sicht des Eigentümers und aus meiner Sicht sind nach wir vor unter anderem folgende wesentlichen Punkte: Warum wird der durchgängige Grünraum im Bereich des Nachbargrundstück mit der Tiefgarage wesentlich eingeengt, weit über die 30m Linie zur Karl-Marx-Straße hinaus, für den südlichen Bereich (Anm. stapl: gemeint ist Flurstück 19/3) aber keinerlei Flexibilität gezeigt? Stattdessen wäre eine geordnete punktuelle Bebauung in Nähe der 30m Linie 3-4-geschossig problemlos möglich und sinnvoll.	Die städtebauliche Struktur des Blocks ist zweigeteilt. Südlich des Grundstücks Karl-Marx-Straße 168 hören die tiefen Grundstücke auf, aufgrund des dreieckigen Blockzuschnitts nehmen die Grundstückstiefen rapide ab. Hier auf reagiert das Blockkonzept im südlichen Teil. Das Grundstück Karl-Marx-Straße 170/172 ist bereits fast vollständig versiegelt und bietet keinerlei ökologische Funktionen, noch Aufenthaltsqualität. Die Ausweisung eines Baupotenzials dient insbesondere als Anreiz für die Veränderung der vorhandenen schlechten städtebaulichen Situation. Wesentlich ist hierbei, dass dies das einzige Grundstück im südlichen Blockinnenbereich ist, auf dem noch nennenswerte Aufwertungspotenziale vorhanden sind – was insb. für das Flurstück 19/3 nicht zutrifft. Ebenfalls sind die Belange des Umgebungsschutzes nicht betroffen.

Frage	Antwort
Warum wird die spitzwinklige Blockrandbebauung am Mittelweg erlaubt, die jedoch ■ schlecht bau-/nutzbar ist ■ zu einer erhebliche Verschlechterung der Belichtung im Blockinneren führt und somit eine funktionierende Begrünung der vorgesehenen Flächen nicht erlaubt ■ nicht wie vorgesehen ausgeführt werden kann, da im Bestand bereits die in den Block führende Ecke der Bebauung angelegt wurde, und die Bestandsfenster nicht einfach zugebaut werden dürfen.	Die Bebauung der Grundstücke Mittelweg 2 und 4 zeigt, dass die Grundstücke durchaus bebaubar sind. Die genannten Fenster – die nicht in einer Grundstücksgrenze / Brandwand liegen und gar nicht zugebaut werden müssen, sind hierbei ein Beispiel wie mit kreativer Architektur interessante Grundrisse umgesetzt werden können. Wie in der Begründung dargestellt sprechen unterschiedliche Gründe für die Blockrandbebauung. Bezüglich der Belichtung kann hier ergänzt werden, dass ein Baukörper am Mittelweg von mindestens zwei Seiten belichtet werden kann, wobei der Schattenwurf insbesondere auf nicht bebaubare Flurstücke mit Erschließungsfunktionen fällt (19/1, 19/3 und 23). Bei einer Bebauung der Flurstücke 23 und 19/3 wäre aufgrund der schmalen Grundstücke voraussichtlich nur als Grenzbebauung wirtschaftlich möglich. Dann wären Brandwände zur Grundstücksgrenze erforderlich und somit die könnten nur einseitig belichtet werden. Aber auch eine „punktuelle Bebauung“ unter Berücksichtigung der Abstandsflächen würde in jedem Fall die Höfe der Grundstücke Karl-Marx-Straße 174/178 in ihrer Belichtung stärker beeinträchtigen als eine Blockrandbebauung.
Warum wird mit vorgenanntem Blockrandschluss die Erschließung für den 50er Jahre Wohnungsbau im Blockinneren fast vollständig abgeschnürt? Die Eingänge sind im Blockinneren?	Die Erschließungssituation wird nicht verändert. Bereits heute befindet sich auf dem Grundstück eine separate Nutzung (Autohandel), die Erschließung erfolgt über Grunddienstbarkeiten auf den Grundstücken 19/1 und 19/2.
Warum wird keine bedingte, sicherlich denkmalschutzmäßig verträglich Nutzung des Dachraumes nicht vorgesehen? Zumindest ein {DG} wäre doch ein Anfang, schließlich soll Wohnraum in Berlin geschaffen werden! Der 6-Geschosser im Garten der eigentlich denkmalgeschützten Gebäude beeinträchtigt doch in extrem anderem Maße. Ich bitte diese Punkte dem Rat ebenfalls zur Abwägung über den Beschluss zukommen zu lassen	Bezüglich des Ausbaus der Dachgeschosse kann auf die Ausführungen der Begründung verwiesen werden. Die zulässige GFZ ist ferner auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 176 bereits überschritten. Es besteht kein Anspruch auf eine weitere Überschreitung der baulichen Dichte, insbesondere dann, wenn öffentliche Belange, wie z.B. der Denkmalschutz negativ beeinträchtigt werden. Sofern mit dem „6-Geschosser im Garten“ die Blockrandbebauung Mittelweg 6 gemeint ist, so kann bezüglich der Auswirkungen auf die Belichtung und der Problematik des Umgebungsschutzes auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Sofern es um die Schaffung von Wohnraum geht, greift das Argument auch fehl. Durch eine 6-geschossige Bebauung – die nur am Blockrand möglich ist, wird voraussichtlich quantitativ mehr Wohnraum geschaffen, als es in „3-4-geschossigen punktuellen Bebauung“ und im Dachgeschoss der Karl-Marx-Straße 176 möglich wäre – und das bei einer weitaus besseren städtebaulichen Verträglichkeit.

Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln – Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83 | 12040 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

Bezirksamt Neukölln – Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83 | 12040 Berlin
E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de
Oliver Türk | Tel.: 030. 90239. 2517
Dirk Faulenbach | Tel: 030. 90239. 2153

in Zusammenarbeit mit

BSG mbH | Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin
Karl-Marx-Str. 117
12043 Berlin
Tel: 030. 685987. 71/72
E-Mail: kms@bsgmbh.com

Redaktion + Satz

Fromlowitz + Schilling
Öffentlichkeitarbeit im Städtebau

Luftbild/Titelseite

Quelle: Geoportal Berlin Orthophotos 2014 (DOP20RGB)

Download/aktuelle Informationen

www.aktion-kms.de/projekte/blockkonzepte/block-182/

Berlin, September 2015



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bezirksamt Neukölln

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

