



NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRAÙE
SONNENALLEE

Entwicklungskonzept Block 151

Fortschreibung der Sanierungsziele für das förmlich festgelegte
Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-StraÙe/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.

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 m^2): Fläche des Grundstücks (500 m^2) = 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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1 Eigentümerstruktur	7
3.2 Baudenkmale	8
3.3 Bevölkerungsdaten	8
3.4 Öffentliche Infrastruktur	9
3.5 Städtebauliche Kennzahlen	9
3.6 Biotopflächenfaktor (BFF)	10
3.7 Grundstückswise Betrachtung	11
3.8 Resümee wesentliche städtebauliche Merkmale des Blocks	24
4. Fortschreibung der Sanierungsziele für den Block 151	25
4.1 Grundsätze für den Block 151	25
4.2 Grundstücksbezogene Konkretisierungen der Sanierungsziele	25
5. Anhang	29
5.1 Ergebnisprotokoll zur Bürger-Informationsveranstaltung	29
5.2 Schriftliche Stellungnahmen	31
Impressum	35

1. Anlass und Ziel

Der Block 151 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 südlichen Teil des ehemaligen „Büdnerdreiecks“, etwa ab Höhe des Saalbaus, zwischen Karl-Marx-Straße, Herrnhuter Weg und Richardstraße. Während sich der Blockrand weitgehend wie im Umfeld darstellt, so ist die städtebauliche Struktur innerhalb des Blocks als sehr heterogen zu bewerten. Dies resultiert insbesondere aus dem besonderen dreieckigen Grundriss, der mit zunehmend tiefen Grundstücken einhergeht, wodurch eine sonst typische rationale Erschließung und Verwertung erschwert war und ist. Dies hatte zur Folge, dass „Buden“ bzw. Remisen, aber auch kulturelle Einrichtungen, Garagenhöfe und andere Zweckbauten sowie ein großer alter Baumbestand das aktuelle Erscheinungsbild des Innenblocks prägen. Hinzu kommt ein großer Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz.

Diese Struktur ist somit eine städtebauliche Besonderheit im Vergleich zu den meisten anderen umliegenden Blöcken, deren Morphologie im Bestand bereits weitgehend entwickelt ist. Der nördliche Teil wird in diesem städtebaulichen Konzept daher ausgeklammert, da die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur kaum Veränderungen zulässt. Mit der derzeit rasant steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist nun erstmals auch ein steigender Entwicklungsdruck für die inneren Flächen im Block 151 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 durchgrünten Baustruktur 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.

Der denkmalgeschützte Bereich des Umspannwerks und das dahinter liegende Grundstück stellen einen Sonderfall dar, der im Verlauf des Verfahrens besondere Berücksichtigung gefunden hat.

2. Planerische Grundlagen

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

Bereits 1987 lag eine vorbereitende Untersuchung für den Bereich Karl-Marx-Straße vor, in der zwar städtebauliche und funktionale Mängel festgestellt wurden, ohne dass jedoch anschließend ein Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. In einem zweiten Anlauf wurde 2007 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erneut die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Karl-Marx-Straße beschlossen, deren Ergebnisse im April 2010 vorlagen.

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse beider vorbereitenden Untersuchungen von 1987 und 2010 macht deutlich, dass sich die definierten Erneuerungsziele nur unwesentlich verschoben haben. Bis auf wenige Abrisse von Nebengebäuden und einigen Neubauten blieb die städtebauliche Struktur unverändert erhalten. In den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein überdurchschnittlicher 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 151 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 151 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.

Die anhand der VU 2010 festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel führten 2011 zur Festsetzung als Sanierungsgebiet. Hierbei wird 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. Zwei von drei Schwerpunkten für die Wohnentwicklung sind die Karl-Marx-Straße im Allgemeinen, sowie der Block 151. Ferner ist der Block auch ein Schwerpunkt der kulturellen Angebote mit zum Teil überbezirklicher Ausstrahlungskraft. 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:

Die Zentren sollen als attraktive Wirtschaftsstandorte und gleichzeitig als Orte des Wohnens, der Kultur und Freizeit gestärkt werden. Hieraus kann die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln als Ziel abgeleitet werden.

2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Block 151 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes XIV-B1. Er dient im Wesentlichen dem Erhalt der vorhandenen Funktionsmischung sowie der Reglementierung von Schank und Speisewirtschaften (nur ausnahmsweise zulässig) und dem Ausschluss von Spielhallen und Sexbetrieben. Ferner wurden bezüglich der Art der Nutzung die Baugebietsfestsetzungen (Kerngebiet entlang der Karl-Marx Straße, dahinter Allgemeines Wohngebiet) nochmals festgesetzt, sodass hier die BauNVO von 1977 anzuwenden ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach den Festsetzungen des Baunutzungsplans vom 18.12.1960. Im Kerngebiet ist eine GFZ 1,5 zulässig und im WA 1,2. Zudem gilt die Baugrenze der Bauordnung von 1958, die 30 m hinter der Straßenfluchtlinie entlang der Karl-Marx-Straße, bzw. 13 m hinter der Straßenfluchtlinie entlang des Herrnhuter Wegs und der Richardstraße verläuft und somit die zulässige Bebauungstiefe regelt.

Abb. 1, Gebietskulissen, Vertiefungsbereich und Erhaltungsrecht, BSG mbH

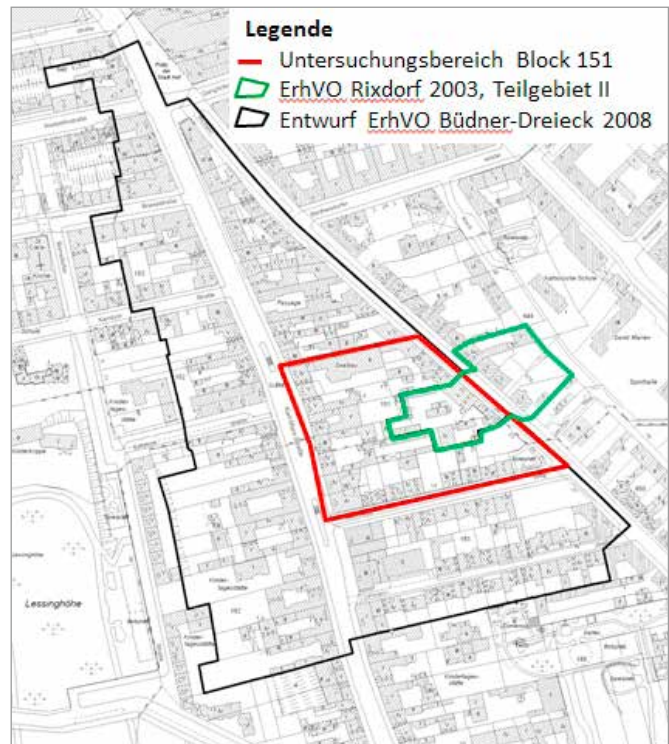
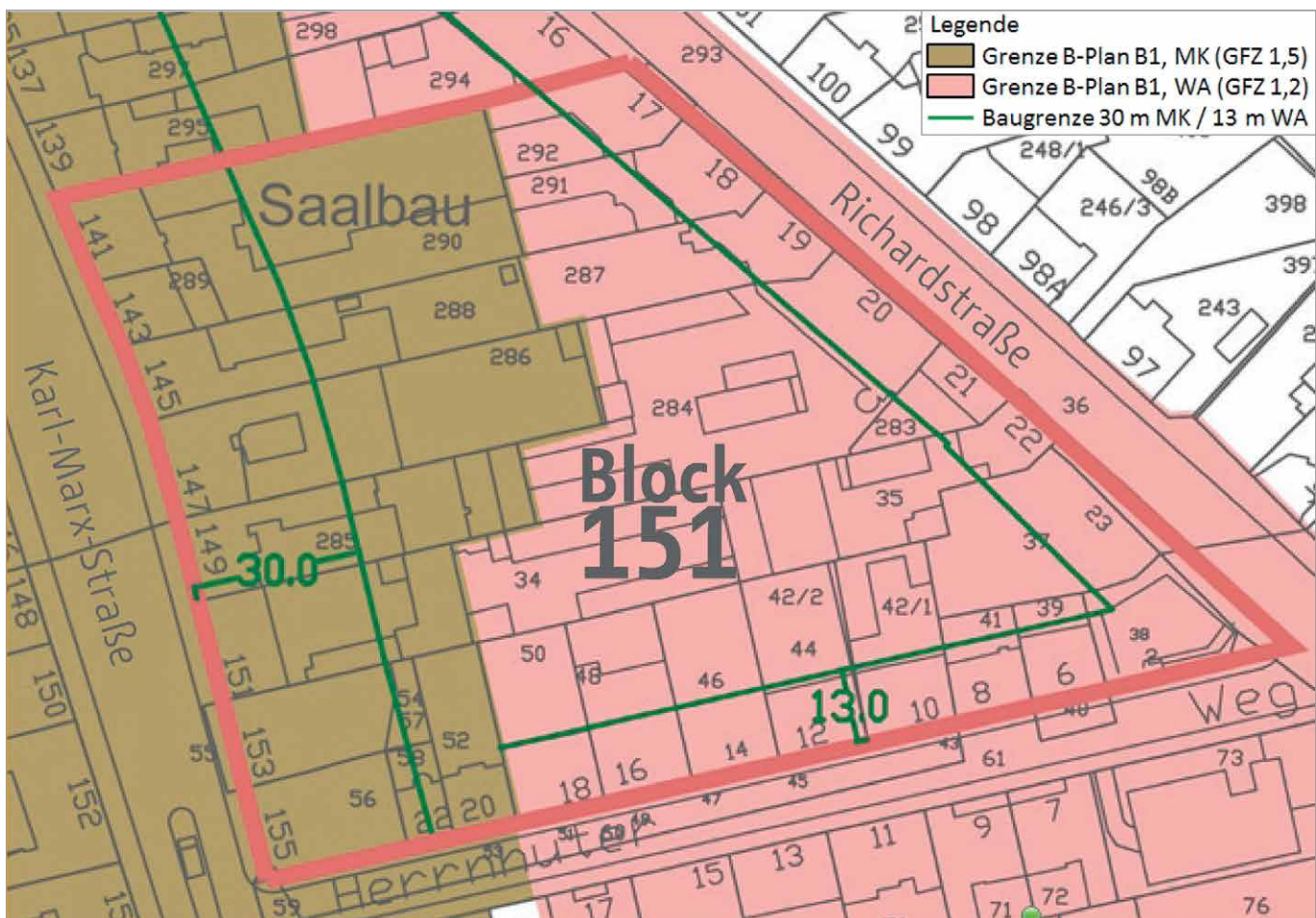


Abb. 2, Grenzen der Baugebiete, Vertiefungsbereich, BSG mbH



3. Bestandsaufnahme

Um die Sanierungsziele im Block 151 zu konkretisieren, wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt.

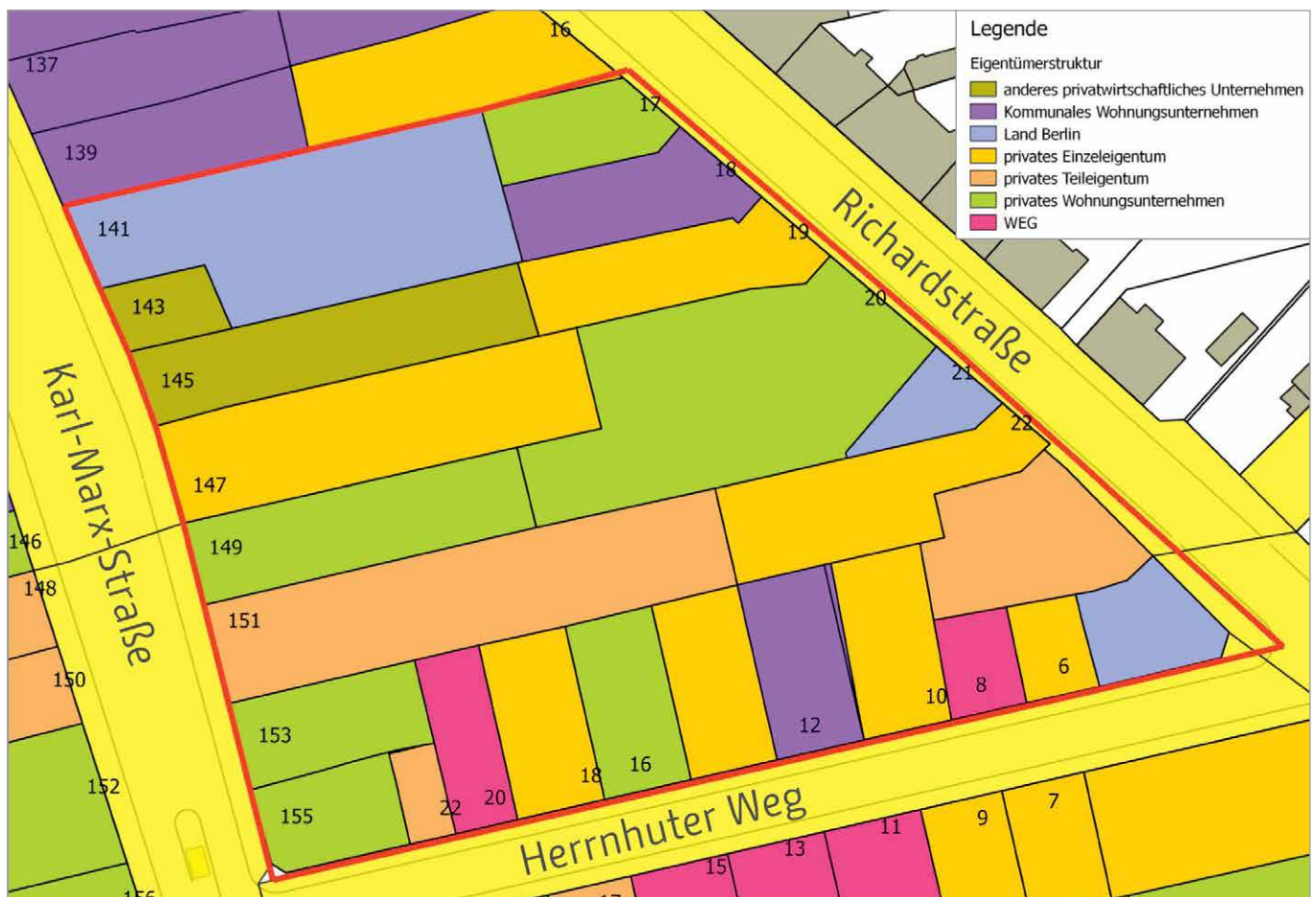
3.1 Eigentümerstruktur

Im Block 151 befinden sich 42 Grundstücke; 29.282 m², 396 WE.

Davon

- 11 im Bestand von Immobiliengesellschaften (26,2 %)
- 6 Kommunales Wohnungsbaunternehmen (14,3 %)
- 3 Wohneigentümergeinschaft (7,2 %)
- 20 Privateigentümer (47,6 %)
- 2 Land Berlin (4,8 %)

Abb. 3, Eigentümerstruktur, BSG mbH



3.2 Baudenkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Baudenkmale, die in den Geltungsbereich einbezogen sind. Unter Denkmalschutz gestellte Bauten im Block 151 sind:

- Karl-Marx-Straße 141, Mietshaus und Saalbau
- Richardstraße 22, Mietshaus (inklusive Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude)
- Herrnhuter Weg 16, Mietshaus und Logenhaus
- Richardstr. 20 und 21, Mietshaus und Bewag-Schalt-haus (Denkmalbereich)

Die Gebäude der Richardstraße 20-22 sind ferner durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung Neukölln-Rixdorf besonders geschützt.

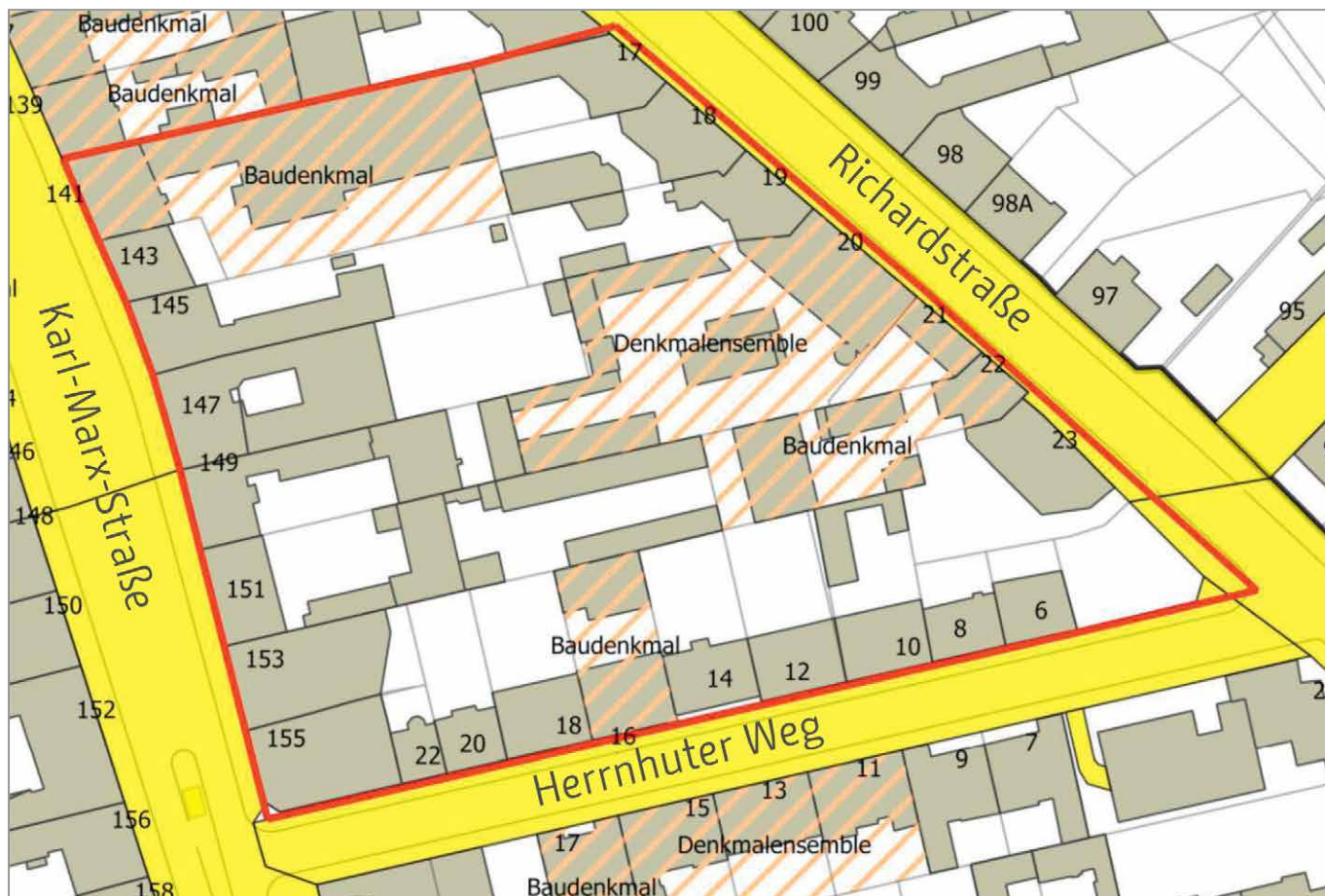
3.3 Bevölkerungsdaten

Die Verteilung der Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Block 151 ist entsprechend des Berliner Durchschnitts. Im Block 151 lebten zum Stand 31.12.2013:

Tabelle 1, Übersicht Bevölkerungsdaten, BSG mbH

	Block 151	Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet	Neukölln	Berlin
Einwohner	672 100 %	28.172 100 %	322.153 100 %	3.517.424 100 %
Kinder unter 6 Jahren	38 5,65 %	1.680 5,96 %	18.587 5,77 %	195.935 5,57 %
Kinder 6 bis unter 15 Jahren	41 6,10 %	1.751 6,22 %	24.074 7,47 %	249.949 7,11 %
Kinder bis unter 15 Jahren	79 11,76 %	3.431 12,18 %	42.661 13,24 %	445.884 12,66 %

Abb. 4, Baudenkmale und Denkmalbereiche, BSG mbH



3.4 Öffentliche Infrastruktur

Es gibt im Block 151 einen öffentlichen Spielplatz (Herrnhuter Weg 2) und ein Gebäude, welches von der VHS (Richardstr. 21) genutzt wird. Im Herrnhuter Weg 16 (Logenheim) ist der Verein Lesen und Schreiben e.V. ansässig.

3.5 Städtebauliche Kennzahlen

Auf ca. 2/3 der Flächen im Block gewohnt und rund 1/3 gewerblich genutzt. Wie Abbildung 5 zeigt ist die städtebaulich zulässige Dichte von 1,5 im Kerngebiet (Karl-Marx-Straße 141/155) und Herrnhuterweg 20/22) und 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet (restliche Grundstücke fast überall erreicht, bzw. überschritten).

Tabelle 2, Städtebauliche Kennzahlen, BSG mbH

Im Block 151	Im Vertiefungsbereich
42 Grundstücke; 29.282 m ² im Block	25 Grundstücke, 18.344 m ²
396 Wohneinheiten (WE)	194 Wohneinheiten (WE)
Dichte EW/ha: 229,49	
Einwohner/WE: 1,7	
Durchschnittliche GFZ 2,35	GFZ 1,88

Abb. 5, Bauliche Dichte, BSG mbH

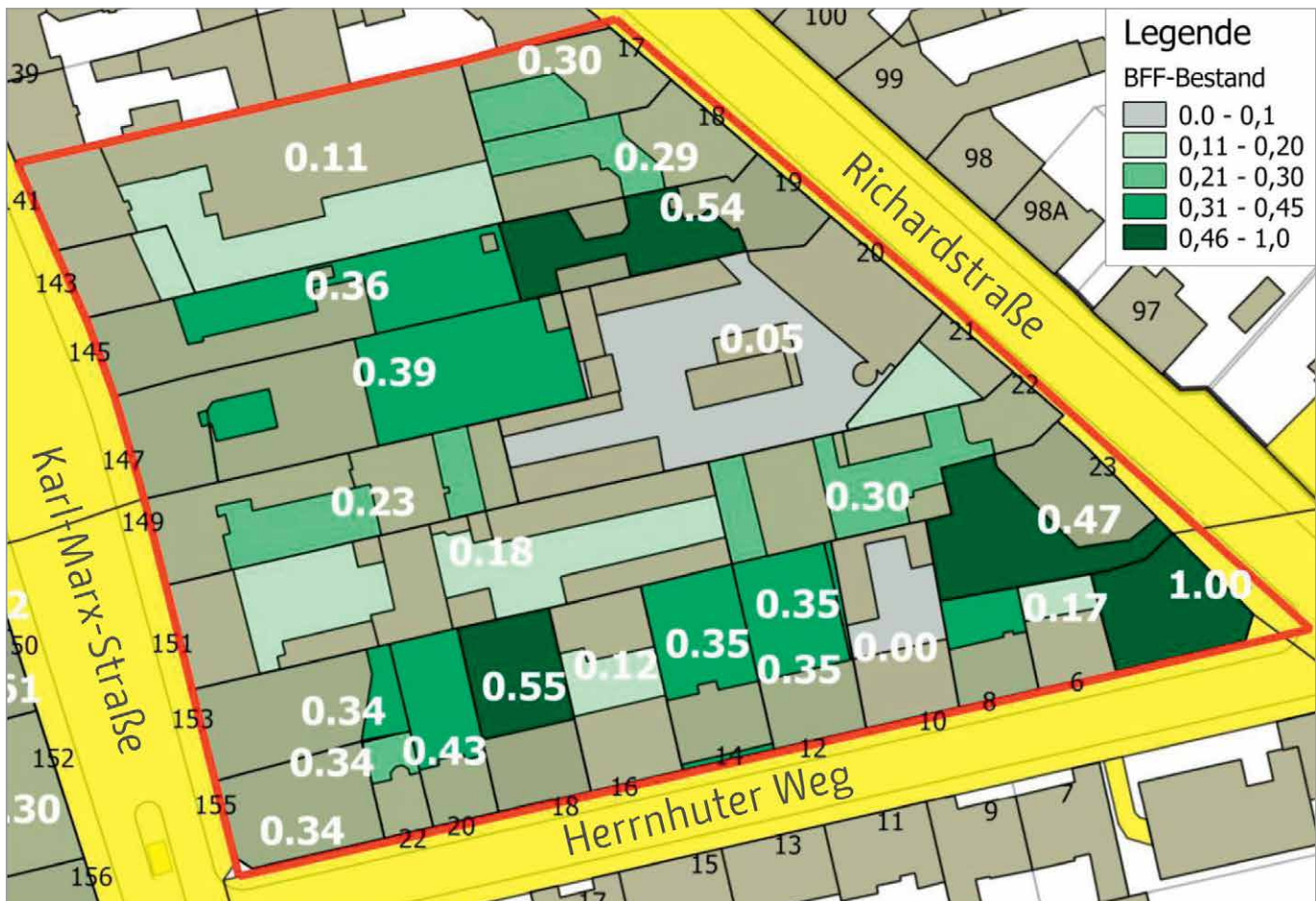


3.6 Biotopflächenfaktor (BFF)

Die zusammenhängenden Grundstücke Karl-Marx-Straße 145 und 147 weisen bereits gute BFF-Werte oberhalb von 0,3 und große unversiegelte Freiflächen auf. Erkennbar ist auch, dass die Grundstücke entlang des Herrnhuter Weges überwiegend gute Werte zu verzeichnen haben.

Somit besteht die Möglichkeit, im Blockinnenbereich durch Verbindung der Freiflächen eine optisch und ökologisch zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenbereich zu schaffen. Hierbei ist aber nicht Ziel, die vorhandenen Grundstücksgrenzen zu verändern.

Abb. 6., Biotopflächenfaktor, BSG mbH



3.7 Grundstücksweise Betrachtung

Richardstraße 17

Das Grundstück weist mit einer GFZ von 3,21 eine hohe Bebauungsdichte auf, weshalb eine weitere Verdichtung ausgeschlossen wird. Bebaut ist es mit einem 5-geschossigen Vorderhaus sowie Seitenflügel. 1996 wurden einfache Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Der Hof ist mit Kleinpflastersteinen bereits gestaltet sowie mit Bäumen und Rankpflanzen begrünt, die Müllstandsfläche abgetrennt. Für die Bewohner stehen neben Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten auch 10 Fahrradstellplätze zur Verfügung.



Richardstraße 17, Hofsituation



Richardstraße 17, Vorderhaus

Richardstraße 18

Das Grundstück weist mit einer GFZ von 2,45 eine hohe Bebauungsdichte auf. Das Grundstück ist mit einem 5-geschossigen Vorderhaus sowie einer 2-geschossigen Remise bebaut. 1996 fanden umfassende Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen statt. Der Hof ist mit Kleinpflastersteinen gestaltet sowie mit Bäumen und Rankpflanzen begrünt.



Richardstraße 18, Hofsituation



Richardstraße 18, Vorderhaus

Richardstraße 19

Das Grundstück ist mit einem 5-geschossigen Vorderhaus bebaut und weist eine GFZ von 1,64 auf. 1996 fanden einfache Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen statt. Im Hof wurden zwei Remisen abgerissen, sodass eine große Rasenfläche sowie Baum- und Strauchpflanzen begrünte Aufenthaltsräume für die Bewohner bieten.



Richardstraße 19, Hofsituation



Richardstraße 19, Vorderhaus

Richardstraße 20

Das fünfgeschossige denkmalgeschützte ehemalige Umspannwerk steht aufgrund seiner ungewöhnlichen Fassade unter Denkmalschutz. Deshalb müssen alle Nachnutzungsüberlegungen davon ausgehen, dass zumindest straßenseitig keine Einschnitte oder wesentlichen Veränderungen an der Fassade oder dem Erscheinungsbild des Daches vorgenommen werden können. Durch diese Vorgaben und auf Grund der inneren Struktur des Gebäudes ist eine Umnutzung in Wohnen mit angemessenen Wohnungsgrößen mit Einschränkungen möglich. Im EG und 1. OG sind auch kulturelle Nutzungen grundsätzlich möglich und fanden dort schon statt.

Die hintere Bebauung liegt im Denkmalbereich. Dort befinden sich ein- bis zweigeschossige Remisen. In Abstimmung mit der Denkmalpflege soll hier die Möglichkeit zum Rückbau und einer bis zu fünfgeschossigen Nachverdichtung geschaffen werden, um eine wirtschaftliche Nutzung des Gesamtgeländes unter Erhalt des Baudenkmals zu ermöglichen.



Fassade des Umspannwerks Richardstraße 20



Blick auf die baufälligen Remisen des Grundstücks Karl-Marx-Straße 151 und die rückseitige Fassade des Umspannwerks.



Hintere Bebauung (Denkmalbereich)

Richardstraße 21

Die Bebauungsdichte des Grundstücks Richardstraße 21 liegt zwar unterhalb der im BNP im Wohngebiet zulässigen GFZ von 1,2. Dennoch ist eine Nachverdichtung aufgrund des Grundstückszuschnitts (insb. Abstandsflächen) und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes nicht ohne weiteres möglich, daher werden hier keine Potenziale ausgewiesen.



Richardstraße 21

Richardstraße 22

Das Grundstück Richardstraße 22 ist bebaut mit Vorderhaus, 4-geschossigem Quergebäude, 2-geschossigem Seitenflügel und einem 1-geschossigen linken Seitengebäude. Vorderhaus, Quergebäude und rechter Seitenflügel haben Einzeldenkmalstatus. Das linke Seitengebäude steht in einem Ensemblesammenhang. Im Hof sind Wege sowie Grünbereiche gestalterisch angelegt. 1996 wurden öffentlich geförderte grundlegende Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.



Richardstraße 22, Hofsituation, Quergebäude, Seitenflügel rechts



Richardstraße 22, Hof, Seitengebäude links



Richardstraße 22, Hinterhaus und Seitengebäude



Richardstraße 22, Vorderhaus

Richardstraße 23

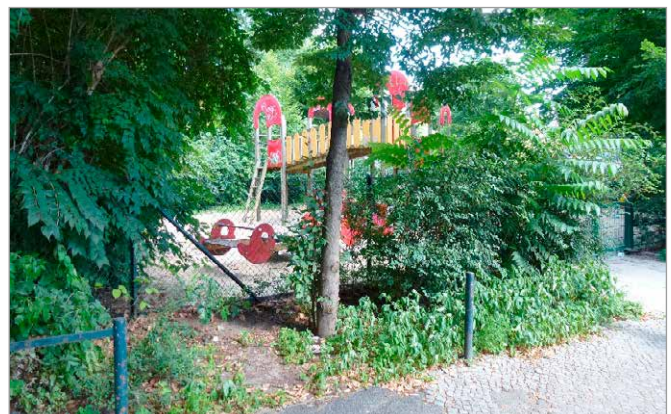
Das 770 m² große Grundstück in der Richardstraße 23 wurde durch eine Baugemeinschaft erworben, die ein Wohngebäude als Passivhaus errichtet hat. Der Baukörper steht am Blockrand mit seitlichem Abstand zum Spielplatz. Es sind Wohnungsgrößen zwischen 70-135 m² vorgesehen, die im EG-1.OG als Maisonette mit Gartenterrasse bzw. im 2.-3. OG als Maisonetten mit rückwärtigen Loggien errichtet werden sollen.



Richardstraße 23 (2012)

Herrnhuter Weg 2 – Spielplatz

Die Spielplatzfläche ist relativ klein und hat ein qualitatives Ausstattungsdefizit. Laut Stellungnahme SGA vom 08.12.12 ist im relevanten Umfeld der Spielplatzbedarf nur zu 65 % gedeckt. Umso wichtiger für stark genutzten Flächen ist daher eine qualitativ gute Ausstattung. 2014 wurden eine neue Doppelschaukel und Rutsche installiert. Dennoch könnte der Spielplatz mit Spielgeräten besser ausgestattet werden sowie durch eine klare und übersichtliche landschaftsgärtnerische Gestaltung an Aufenthaltsqualität gewinnen.



Herrnhuter Weg 2, Spielplatz

Herrnhuter Weg 6

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohneinheiten ohne rückwärtige Bebauung bebaut. Mit einem sehr hohen GFZ-Wert von 3,34 ist kaum Verdichtungspotenzial vorhanden. Teilweise besteht am Gebäude sowie im Hofbereich Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf. 1996 wurden einfache Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Investiert wurde in der Vergangenheit in neue Fenster, die vollständig ausgetauscht wurden und auch das Dach befindet sich in gutem Zustand. Im versiegelten Hofbereich (BFF-Wert von 0,17) befinden sich 10 Fahrradstellplätze, jedoch keine Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Hier besteht Qualifizierungsbedarf.



Herrnhuter Weg 6, Hofsituation



Herrnhuter Weg 6, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 8

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Wohnhaus inkl. Dachgeschossausbau mit acht Wohneinheiten ohne rückwärtige Bebauung bebaut. Die Fassade sowie das Dach wurden vor 2008 saniert, die Fenster vollständig ausgetauscht. Der teilweise versiegelte Hof befindet sich in einem gepflegten (Fahrradstellplätze sind vorhanden), jedoch nicht für die Bewohner ansprechenden Zustand und ohne Aufenthaltsqualität. Hier besteht Qualifizierungsbedarf.



Herrnhuter Weg 8, Hofsituation



Herrnhuter Weg 8, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 10

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Vorderhaus, einem gewerblich genutzten 2-geschossigen Seitengebäude (links) sowie einer 1-geschossigen Remise (rechts), welche als Lager genutzt werden, bebaut. Der Hof, der komplett versiegelt ist und einen BFF von 0 hat, bietet Potenzial für Qualifizierung.



Herrnhuter Weg 10, Hofsituation



Herrnhuter Weg 10, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 12

Auch die Bebauungsdichte des Grundstücks Herrnhuter Weg 12 liegt unterhalb der im Wohngebiet zulässigen Dichte von 1,2 im BNP. Dennoch ist eine Nachverdichtung aus städtebaulichen Gründen eher auszuschließen. Das Wohngrundstück im Herrnhuter Weg 12 ist relativ klein und bietet den Bewohnern eine kleine, aber gut nutzbare Freifläche.



Herrnhuter Weg 12, Hofsituation



Herrnhuter Weg 12, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 14

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Wohnungsneubau mit 12 Wohneinheiten ohne rückwärtige Bebauung bebaut. Auf dem insgesamt stark versiegelten Hofgelände befinden sich drei Kfz-Stellplätze. Sitzmöglichkeiten sind vorhanden, jedoch nicht einladend gestaltet, sodass Qualifizierungspotenzial für die Bewohner besteht.



Herrnhuter Weg 14, Hofsituation



Herrnhuter Weg 14, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 16

Das Grundstück Herrnhuter Weg 16 besteht aus einem 4-geschossigen Vorderhaus sowie einem 2-geschossigen Quergebäude. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Der gestaltete Hof ist überwiegend gepflastert (BFF von 0,12) und hat daher Qualifizierungspotenzial zu verstärkt begrünter Aufenthaltsqualität.



Herrnhuter Weg 16, Hofsituation



Herrnhuter Weg 16, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 18

Das Grundstück ist mit einem 5-geschossigen Vorderhaus bebaut (GFZ 1,98). Investiert wurde in die Wärmedämmung der Fassade sowie Erneuerung der Fenster. Das Grundstück ist größtenteils unversiegelt und hat einen sehr hohen Grünflächenanteil (BFF 0,55) mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Die Situation soll bewahrt bleiben.



Herrnhuter Weg 18, Hofsituation



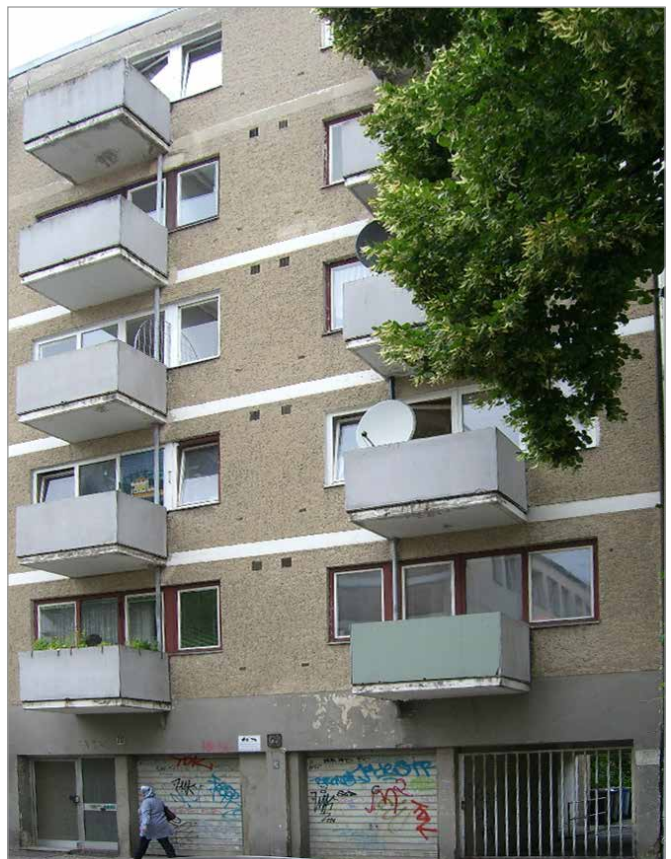
Herrnhuter Weg 18, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 20

Das Grundstück ist mit einem 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus ohne rückwärtige Bebauung bebaut. Im stark versiegelten Hof befinden sich 5 Kfz-Stellplätze. Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner fehlen ebenso wie Fahrradstellplätze. Eine weitere bauliche Verdichtung wird nicht angestrebt.



Herrnhuter Weg 20, Hofsituation



Herrnhuter Weg 20, Vorderhaus

Herrnhuter Weg 22

Das nur 141 m² große Grundstück ist mit einem 5-geschosigen Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohneinheiten bebaut und weist damit eine GFZ von 3,05 auf. Die Dachterrasse ist nutzbar. Im stark versiegelten Hof befinden sich 2 Kfz-Stellplätze. Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner fehlen ebenso wie Fahrradstellplätze. Ziel ist ökologische Aufwertung des Hofes.



Herrnhuter Weg 22, Hofsituation



Herrnhuter Weg 20, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 155

Das gesamte Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Gebäude sowie einer 1-geschossigen rückwärtigen Remise überbaut (GRZ 1,0). Da die Karl-Marx-Straße 153 und Karl-Marx-Straße 155 demselben Eigentümer gehören, wird die kleine Außenfläche dieser Grundstücke gemeinsam genutzt. Zu den Außenanlagen gehört auch ein begehbare begrüntes Dach über dem EG. Potenzial für eine Qualifizierung der Außenflächen für die Bewohner ist durch Aufwertung der vorhandenen Freiflächen sowie Abriss der Remisen gegeben.



Karl-Marx-Str. 155, überbauter Hof



Karl-Marx-Straße 155, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 153

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Vorderhaus sowie sich an das Vorderhaus anschließenden 1-3-geschossigen rückwärtigen Remisen / Garagen bebaut (GRZ 0,84). Die kleine Freifläche ist ungepflegt und bedarf einer gestalterischen Qualifizierung. Da die Karl-Marx-Straße 153 und Karl-Marx-Straße 155 demselben Eigentümer gehören, werden die Außenflächen dieser Grundstücke gemeinsam genutzt. Zu den Außenanlagen gehört auch ein begehbare begrüntes Dach über dem EG. Potenzial für eine Qualifizierung der Außenflächen für die Bewohner ist durch Aufwertung der vorhandenen Freiflächen sowie Abriss der Remisen gegeben.



Karl-Marx-Str.153, Hofsituation 2. Hof



Karl-Marx-Str. 153, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 151

Das Grundstück weist mit ca. 75 m eine hohe Tiefe auf. Neben einem viergeschossigen Vorderhaus gibt es an der seitlichen Grundstücksgrenze Remisen und Garagen. Eine bauliche Neuordnung durch Nachverdichtung wäre räumlich relativ einfach möglich und städtebaulich sinnvoll.



Karl-Marx-Straße 151, Hofsituation



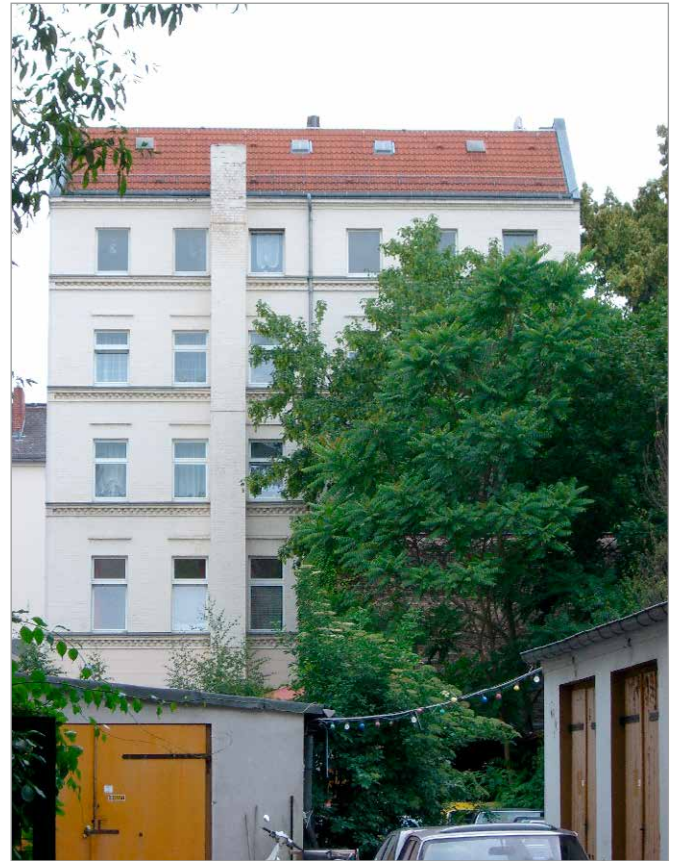
Karl-Marx-Straße 151, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 149

Das Grundstück weist mit einer GFZ von 2,4 eine hohe Bebauungsdichte auf. Bebaut ist das Grundstück mit einem dreigeschossigen Vorderhaus, viergeschossigem Seitenflügel sowie fünfgeschossigem Hinterhaus, sodass für Erweiterungen wenig Spielraum bleibt. Eine bauliche Nachverdichtung im Dachgeschoss des Vorderhauses wäre möglich.



Karl-Marx-Str. 149, Vorderhaus



Karl-Marx-Straße 149, Blick auf 2.HH von hinten

Karl-Marx-Straße 147

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Vorderhaus bebaut. Das Ladengeschäft geht im EG nach hinten durch. Allerdings ist die derzeitige grüne Hoffläche ungestaltet und unzugänglich.



Karl-Marx-Str. 147, Hofsituation



Karl-Marx-Straße 147, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 145

Das Vorderhaus und der Seitenflügel standen lange bis auf einen Gastronomiebetrieb im EG leer. Inzwischen ist dieser auch ausgezogen. Das Gebäude hat einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Es ist eine Nutzungsänderung für kulturelle Zwecke angedacht.



Karl-Marx-Str.145, Hofsituation 2012



Karl-Marx-Str. 145, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 143

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 143 ist 237 m² vergleichsweise klein. Bebaut ist es mit einem fünfgeschossigen Gebäude. Mit einer GFZ von 3,44 ist kaum Verdichtungspotenzial vorhanden. Der kleine Hof ist überwiegend versiegelt. Auch wenn Fahrradstellplätze sowie Müllstandsflächen mit Sichtbegrenzung eingerichtet wurden sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten gegeben sind, lädt der Hof nicht zuletzt aufgrund mangelnder Bepflanzung (BFF-Wert von 0,12) nicht zum Verweilen ein und bietet Potenzial für Qualifizierung.



Karl-Marx-Straße 143, Hofsituation



Karl-Marx-Straße 143, Vorderhaus

Karl-Marx-Straße 141, Saalbau Neukölln

Neben dem Probensaal im 1. OG und der Galerie im EG wird das Vorderhaus durch den Fachbereich Kultur genutzt. Im Seitenflügel befindet sich das Café Rix mit Hofbetrieb. Ein daran anschließendes eingeschossiges Gebäude mit Auftrittsbühne wird mittlerweile als privater Veranstaltungsbetrieb durch den Heimathafen Neukölln genutzt. Der Heimathafen Neukölln hat zudem eine eigene Hoffläche, wo es Überlegungen für eine Neuordnung der Lagerflächen und Errichtung einer „Lesebühne“ gibt.



Karl-Marx-Str. 141, Hofsituation 2012



Karl-Marx-Straße 141, Vorderhaus

3.8 Resümee wesentliche städtebauliche Merkmale des Blocks

Die Entwicklungsgeschichte des Blocks 151 ist aufgrund seiner besonderen Topografie anders verlaufen als im Umfeld, sodass sich dessen innere Blockstruktur unterscheidet. Im Falle des Blocks 151 besteht die Besonderheit darin, dass aufgrund der eher dreieckigen Blockform zum Teil sehr tiefe und im Innern sehr unregelmäßig bebaute Grundstücke vorhanden sind. Insbesondere der Blockinnenbereich ist noch sehr stark von Nebengebäuden und "Buden" (daher der Begriff "Büdnerdreieck") geprägt. Eine Entwicklung des Blockinnenbereichs hat hierbei besonders starke Wechselwirkungen auf benachbarte Grundstücke.

Dies hat 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 151 zeichnet sich durch eine stellenweise stark entwickelte Grünflächenstruktur aus, die jedoch durch Remisen und Garagen immer wieder unterbrochen wird und noch weiter zu qualifizieren und „herauszuformen“ ist. Die Stabilisierung der Wohnfunktion und Erneuerung/Entwicklung der Höfe für den Aufenthalt sind auch bereits als Ziel in der VU 2010 formuliert worden.

Prägend im Block sind auch die vielen Denkmale, insbesondere das Umspannwerk (Richardstraße 20) und der Saalbau (Karl-Marx-Straße 141). Ebenso die hochwertigen Fassaden in der Karl-Marx-Straße und im Herrnhuter Weg. Der Herrnhuter Weg ist hierbei zwar kein Denkmalbereich, weist aber in seiner Gesamtgestaltung (Straßenraum, Bäume, Höhen und Fassaden) ein erhaltenswertes, besonders attraktives und unverwechselbares städtebauliches Gesamtbild auf. Auch befinden sich gegenüber dem Block 151 im Herrnhuter Weg 11-15 ein Denkmalbereich sowie angrenzend in der Nr. 16 ein Baudenkmal.

Schließlich sind auch die kulturellen Nutzungen hervorzuheben. In der Karl-Marx-Straße 141, ebenfalls ein Denkmal, befindet sich der Saalbau, eine der zentralen kulturellen Einrichtungen der Karl-Marx-Straße. Auch im Umspannwerk befinden sich für kulturelle Nutzungen besonders geeignete Flächen. Eine wohnumfeldverträgliche Weiterentwicklung der kulturellen Nutzungen ist daher eines der wesentlichen Ziele in diesem Bereich.

Planungsrecht und Anwendung 16 Leitlinien

Bereits heute sind die 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 Herrnhuter Weg und Richardstraße festgesetzt. Somit bedürfen Neubauten im Blockinnenbereich in der Regel immer einer planungsrechtlichen Befreiung. Gemäß Baunutzungsplan beträgt das zulässige Maß der baulichen Dichte eine GFZ 1,5 im MK bzw. 1,2 im WA. Diese wird bereits auf fast allen Grundstücken erreicht bzw. überschritten.

Aufgrund der Bebauungsstruktur 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 städtebauliche Neuordnung eines Blockinnenbereichs. Vielmehr liegt hier ein Sonderfall vor, in dem die 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 151

4.1 Grundsätze für den Block 151

Es werden fünf Grundsätze für den Block 151 formuliert, die für die Fortschreibung und Konkretisierung auf den einzelnen Grundstücken anzuwenden und bei der Beurteilung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Im Zentrum soll dabei der Erhalt der durchgrünten Baustruktur im Zusammenhang mit einer behutsamen Nachverdichtung stehen. Ziel soll sein, eine bauliche Entwicklung/Nachverdichtung zu ermöglichen sowie eine Verbesserung des Blockinnenbereichs zu erreichen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. Erhalt bzw. Qualifizierung von wohnungsnahen Freiflächen im Blockinnenbereich.
- 2. Erhalt bzw. Qualifizierung des Gewerbes unter Betrachtung der Leitlinien zur Zentrumsentwicklung.
- 3. Besondere Berücksichtigung der städtebaulichen Belange des Denkmalbereichs Richardstr. 20-22, der Umnutzung des Umspannwerks zu Wohnzwecken und kulturellen Nutzungen, unter Erhalt der Fassade. Abriss der Remisen für Neubau bzw. rückwärtig für Grünflächen.
- 4. Unterstützung der Entwicklung einer zusammenhängenden Kulturnutzung.
- 5. Auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 147-151 sind Nachverdichtungen innerhalb des aufgezeigten Baufensters bis zu fünf Geschossen möglich, ohne dass eine genaue Baukörperausweisung erfolgt. Details (z. B. Abstandsflächen, Nutzungsmaße) sind in den konkreten Bauantragsverfahren zu regeln.

4.2 Grundstücksbezogene Konkretisierungen der Sanierungsziele

Die Darstellungen im Konzept können die erforderlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Einzelfallprüfungen nicht ersetzen. Hierdurch können sich ebenfalls Einschränkungen ergeben. Sie stellen lediglich den Rahmen der sanierungsrechtlichen Anforderungen dar.

Das Blockkonzept soll die Sanierungsziele präzisieren und gleichzeitig einem Ausgleich der Interessen der Eigentümer (Schutz des Eigentums, Renditeinteressen) und der Anwohner (Wohnruhe, Nutzbarkeit der Wohnung und des Hofes) dienen. Eine zulässige Beschränkung des Eigentums bildet hierbei das Planungsrecht, welches auf der grundgesetzlich garantierten 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 planungsrechtlichen zulässige Bebauungsdichte zu überschreiten. Das Konzept präzisiert vielmehr grundstücksbezogen die planungsrechtlichen Vorgaben. Gleichzeitig werden auch die Interessen der Anwohner gewahrt, weil auch die Wohnumfeldqualität gestärkt wird.

Die Entwicklung des Blocks ist hierbei auch im Spannungsfeld der denkmalrechtlichen Anforderungen, der Stärkung der Wohnqualität und der Verwertungsinteressen der Eigentümer zu sehen.

Dies führte dazu, dass zunächst die Grundstücke, die dem Denkmalrecht unterliegen (Baudenkmale oder Ensemble) gesondert betrachtet wurden. Da hier der Bestandserhalt im Vordergrund steht, sind hier in der Regel keine Nachverdichtungspotenziale zu finden (Ausnahme Richardstraße 20, siehe unten). Ebenso wurden diese Hofflächen nicht gesondert gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt das Sanierungsziel der Aufwertung und des Erhalts der Freiflächen auch dort. Da hier aber auch denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen sind, die z. B. einer Hofentsiegelung entgegenstehen können, ist für diese Grundstücke eine besondere Einzelfallprüfung erforderlich, die nicht im Sanierungskonzept vorweggenommen werden soll und kann.

Einen Sonderfall bildet das Grundstück Richardstraße 20. Hier wurden in Abwägung der Sanierungsziele (Aufwertung des Wohnumfelds, Stärkung kultureller Nutzungen) und der Belange des Denkmalschutzes (insb. Erhalt des Umspannwerks) Aussagen zur Flächennutzung getroffen. Das Konzept sieht vor, dass das Umspannwerk in seiner Kubatur zu

erhalten ist. Insbesondere ein Ausbau des Dachgeschosses oder die Veränderung an der straßenseitigen Fassade ist nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird im hinteren Bereich des Grundstücks eine neue Bebauungsmöglichkeit eröffnet, um eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Das Baufeld und die Höhe sind mit maximal fünf Vollgeschossen hierbei an Geschosswohnungsbau ausgerichtet wie er im Umfeld üblich ist. Hierdurch kann auch eine Konzentration der Versiegelung erreicht werden, sodass der hintere Bereich von Bebauung freigehalten werden kann. Das beschriebene Konzept wurde mit der Unteren Denkmalpflege abgestimmt.

Im nächsten Schritt wurden Nachverdichtungspotenziale herausgearbeitet. Eine Ergänzung durch Neubauten und Aufstockungen ist insbesondere dort möglich, wo die planungsrechtlich zulässige Bebauungsdichte mit einer GFZ 1,5 noch wesentlich unterschritten wird. Daher werden konkrete Aussagen für die Verortung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Ergänzungen getroffen, welche sich verträglich in die vorhandene Struktur einfügen. Voraussetzung ist immer die Einhaltung aller bauordnungs- und nachbarrechtlichen Vorschriften. Dies kann erst anhand des konkreten Vorhabens geprüft werden.

Dies ist bei den Grundstücken Karl-Marx-Straße 147 und 151 der Fall, die jeweils eine GFZ von ca. 1,0 aufweisen (siehe Abb. 4). Hierbei kommt dem dazwischen liegenden Grundstück Karl-Marx-Straße 149 eine wichtige Funktion zu, da an die Brandwände anzubauen ist. Das Grundstück ist daher in den Bereich mit Bebauungspotenzialen mit eingebunden. Da es aber mit einem Vorderhaus, Seitenflügel sowie Hinterhaus bereits sehr dicht bebaut ist (GFZ 2,4), ist das tatsächlich umsetzbare Erweiterungspotenzial gering, es handelt sich eher um arrondierende Potenziale.

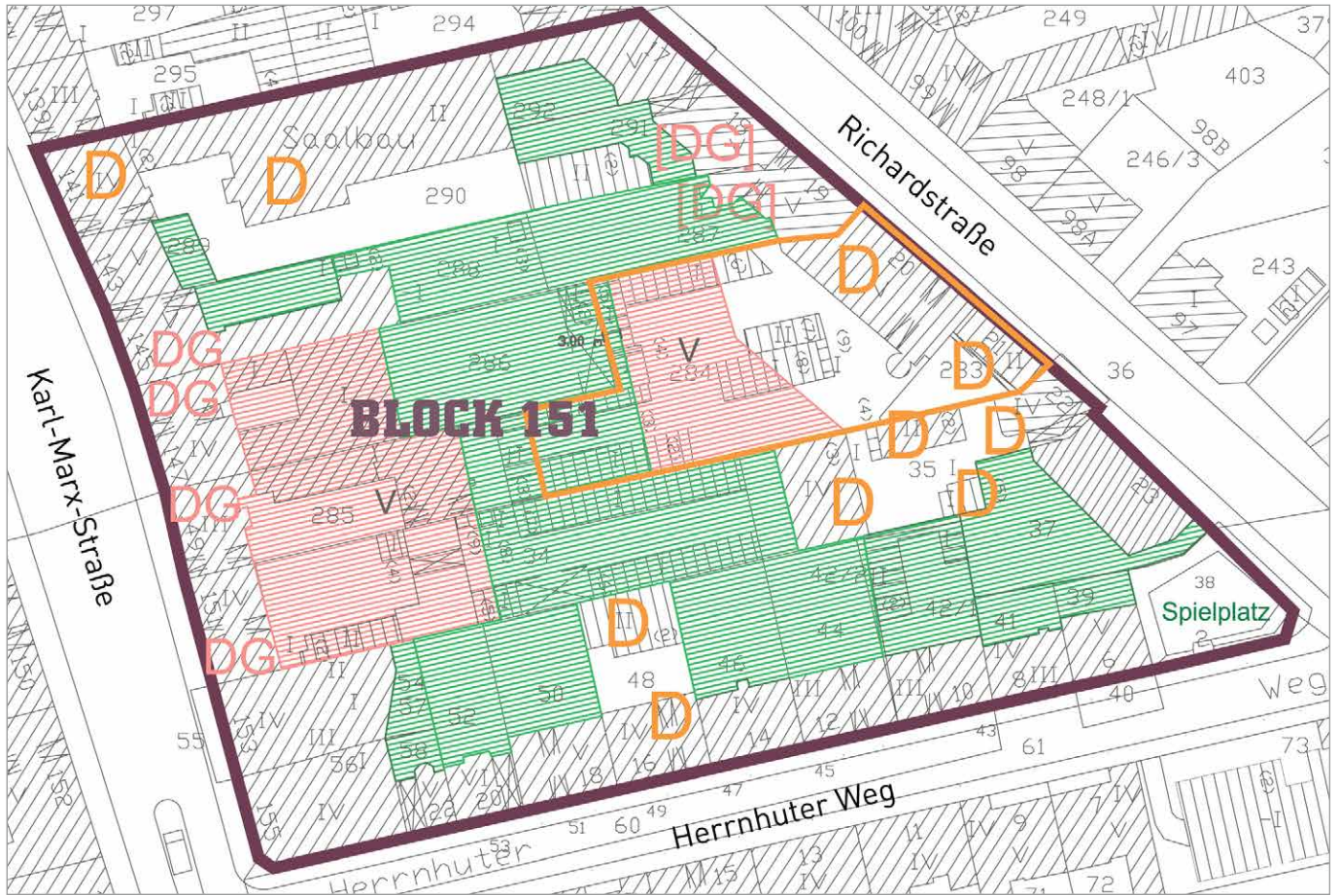
Weitere Bebauungspotenziale bestehen in bestimmten Dachgeschossen der Karl-Marx-Straße und Richardstraße. Diese sind aber an folgende Voraussetzungen geknüpft: Zunächst darf es sich nicht um ein Gebäude handeln, das dem Denkmalschutz unterliegt. Dies ist bei den Grundstücken Karl-Marx-Straße 141, Herrnhuter Weg 16 und Richardstraße 20-22 der Fall. Im Bereich Herrnhuter Weg soll zugunsten der städtebaulichen Struktur auf Dachgeschossausbau verzichtet werden, zumindest dort, wo die zulässige städtebauliche Dichte bereits erreicht ist. Ferner müssen die Dächer auch für einen Ausbau geeignet sein, was dort in der Regel ebenfalls nicht der Fall ist. Aufstockungen sind bislang nirgends vorgesehen. Ebenso sollen

auch Möglichkeiten zum Ausgleich durch substanzielle aufwertbare Grünflächen auf den Grundstücken vorhanden sein. Hieran fehlt es insbesondere beim Grundstück Richardstraße 17. Selbiges gilt auch für das Dachgeschoss Karl-Marx-Straße 153/155. Dieses ist aber bereits ausgebaut, sodass hier Bestandsschutz besteht. Im Ergebnis sind die Dachgeschosse der Häuser Karl-Marx-Straße 145/151 und Richardstraße 18-19 grundsätzlich für den Dachgeschossausbau geeignet. Voraussetzung ist auch hier die Einhaltung aller bauordnungs- und nachbarrechtlichen Vorschriften.

Voraussetzung für die sanierungsrechtliche Verträglichkeit einer Nachverdichtung ist auch, dass sich die Gesamtsituation für die betroffenen Anwohner nicht verschlechtert. Gesamtsituation deshalb, weil bestimmte Auswirkungen unvermeidbar sind. So findet in der Regel eine Nutzungsintensivierung der Hofflächen statt (z. B. durch mehr Fahrradstellplätze und mehr Mülltonnen, Verkleinerung des Hofes durch Aufzugsschächte, eine mögliche Verschlechterung der Belichtungssituation oder die Verstellung eines freien Ausblicks). Daher soll hierfür durch die Eigentümer – für die eine Intensivierung der baulichen Nutzung Vorteile bringt – ein Ausgleich für die Bewohner bereitgestellt werden. Hierfür sind insbesondere die unbebauten Grundstücksbereiche im Blockzentrum geeignet, die aufgewertet und den Bewohnern zugänglich gemacht werden sollen. Aber auch die Innenhöfe entlang der Karl-Marx-Straße sollen, 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. Die im hinteren Bereich bereits teilweise vorhandenen Grünflächen sollen zu einem optisch und ökologisch zusammenhängenden Grünbereich entwickelt werden. Hierbei ist nicht Ziel, die Grundstücksgrenzen aufzuheben oder eine öffentliche Zugänglichkeit zu erreichen. Dieser Bereich soll vor allem den Anwohnern zur Verfügung stehen. Die vorhandene Bebauung soll sukzessive zurückgebaut werden. Die bereits vorhandenen genehmigten Remisen und Garagen haben jedoch Bestandsschutz. Das heißt, sie dürfen zwar weiter genutzt und instandgesetzt werden, eine Modernisierung, Erweiterung und Nutzungsänderung ist aber nicht genehmigungsfähig.

Abb. 7: Planerische Darstellung des Blockkonzeptes für den Block 151



- Bearbeitungsbereich
- DG möglicher Dachgeschoss-Ausbau
- [DG] [möglicher Dachgeschoss-Ausbau, höhere gestalterische Anforderung durch denkmalwerte Substanz]
- bebaubare Fläche / [max] Erweiterung in Grünfläche
- o offene Bauweise
- V Anzahl möglicher Vollgeschosse
- Aufwertung und Erhalt privater Freiflächen
- Grüngestaltung 1. Höfe mit Rücksicht auf gewerbliche Nutzungen
- D, □ Baudenkmal, Denkmalbereich / Hofgestaltung denkmalrechtlich abzustimmen

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 151 wurde am 08.09.2015 vom Bezirksamt als Fortschreibung der Sanierungsziele beschlossen (Beschluss Nr: 140/15). Somit ist es ein verbindlicher Rahmen für die Beurteilung der sanierungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

5. Anhang

5.1 Ergebnisprotokoll zur Bürger-Informationsveranstaltung zum Blockkonzept Block 151

Am Montag, 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. 40 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
Wie ist die Darstellung der Grünbereiche zu verstehen?	Ökologischer Zusammenhang von grünen Hofflächen, aber grundstücksweise voneinander getrennt. Dort stehende Gebäude sollen im Zuge von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück abgerissen werden und durch eine qualitätvolle Freiflächengestaltung ersetzt werden.
Warum sind die möglichen Baufelder auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 149+151 unterschiedlich tief dargestellt? Wäre es nicht sinnvoller die einheitliche Kante des Hinterhauses der 149 erreichen zu wollen?	Der Hinweis wurde aufgenommen.
Wie ist die planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele beabsichtigt? Offenbar sind Befreiungen vom Baunutzungsplan, ein unterschiedlicher Geltungsbereich zum B1 und die Wahrung von Abstandsflächen und Nachbarrechten zu beachten.	Ein Planerfordernis wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen, im weiteren Verfahren kann jedoch die Festsetzung eines Sanierungs-Bebauungsplans erforderlich werden.
Warum sollen die 16 Leitlinien hier keine Anwendung finden?	Die 16 sind nur dort anwendbar, wo bereits ein bestimmtes städtebauliches Gerüst vorhanden ist. Ferner soll in diesem Block die Verdichtung geringer gehalten werden zugunsten der qualitätvollen Aufwertung der vorhandenen großen Innenbereiche. Ziel ist die Verbesserung der Gesamtsituation für die Anwohner.

Anmerkungen aus dem Publikum	Antwort
Ist der Baunutzungsplan nicht obsolet, wenn er von der Realität und den heutigen Zielen abweicht? Ist die Nachverdichtung auf der Grundlage von Befreiung nicht rechtswidrig?	Die Frage ob der Baunutzungsplan obsolet ist, ist auf Senatsebene mehrfach thematisiert worden – ohne Erfolg. Im Rahmen der Einzelfallberatung zu den Baupotenzialen wird sich herausstellen, ob ein neuer Sanierungsbebauungsplan erforderlich ist. Das Blockkonzept ist kein B-Plan-Ersatz. Befreiungen müssen städtebaulich einen Vorteil für die Anwohner bieten, unter Abwägung der Belange der Bewohner und im Hinblick auf die Reduzierung von Nutzungskonflikten.
Zum Umspannwerk Richardstraße 20: Ist hier nur Wohnen zulässig oder auch Büros?	Ein Allgemeines Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie Büros, sind aber zulässig.
Veto für ein Planerfordernis mit Baufeldausweisung	Das Blockkonzept ist die Vorstufe für einen Bebauungsplan
Zum Grundstück Karl-Marx-Str. 145: Behält die MK-Ausweisung ihre Gültigkeit?	Ja. Das MK stammt aus dem Baunutzungsplan und wurde in den B1 überführt. Für die Sanierungsziele des Aktiven Zentrums ist diese Gebietsausweisung auch die Richtige. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt, evtl. aber geschossweise Differenzierung von zulässigen Nutzungen (Wohnen in den oberen Geschossen).
DG-Ausbau an der Karl-Marx-Str: Die 145 hat kein ausgebautes Dachgeschoss, warum soll es nicht möglich sein?	Der Hinweis wurde aufgenommen.
Zu Wohnen und Kultur im Blockinnenbereich – es sollte darauf geachtet werden, keine publikumsintensiven störenden Nutzungen in den Blockinnenbereich zu ziehen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzungsebene von konkreten Vorhaben.
Nutzungskonflikte scheinen in der Denke der alten BauNVO von 1958 betrachtet zu werden, Wohnen, Arbeiten, Kultur auf einem Grundstück sind Teil von Urbanität. Dazu gehören auch Ferienwohnungen.	Die Verteilung der Nutzung auf dem Grundstück muss so sein, dass die Nachbarn nicht übermäßig belastet werden. Der Urbanität stehen einklagbare Rechte der Bewohner entgegen. Ferienwohnungen unterliegen jetzt der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO).
Das Gebäude Richardstraße 23 ist im Bau. Sollte auf der Karte dargestellt werden.	Der Hinweis wurde aufgenommen.
Spielplatz Richardstraße/Herrnhuter Weg sollte als indisponible Grünfläche dargestellt werden.	Der Hinweis wurde aufgenommen.

5.2 Schriftliche Stellungnahmen

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

Frage	Antwort
<p>Mail vom 21.01.2015</p>	<p>Mail vom 30.01.2015</p>
<p>Bzgl. der Fortschreibung der Sanierungsziele in Bereichen Block 151 und 182 habe ich nachfolgenden Fragen:</p> <p>„Im Blockkern soll der bereits vorhandene Grünraum hin zu einer optisch zusammenhängenden Grünfläche entwickelt werden, ohne die Grundstücksgrenzen zu verändern.“</p> <p>Bedeutet dies, dass Zäune und andere trennende Elemente nicht beseitigt werden und eine Durchwegung für AnwohnerInnen oder die Schaffung von Kommunikationsbereichen nicht vorgesehen ist?</p>	<p>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.</p>
<p>„Eine Qualifizierung des grünen Innenbereiches ist hierbei Voraussetzung für eine behutsame Nachverdichtung“.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>„Diese Ziele sind nicht als Auflage zu verstehen, sondern greifen nur dann, wenn Veränderungen durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück geplant sind.“</p> <p>Sind die Ziele denn im Fall einer entsprechenden Baumaßnahme zwingende Auflagen oder Empfehlungen?</p>	<p>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.</p>
<p>„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.“</p> <p>Ist daraus zu schlussfolgern, dass der Abriss/die Entkernung und/oder der vollständige Neubau von Gebäuden in den genannten Bereichen geplant ist?</p>	<p>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.</p>

Frage	Antwort
<p>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 begrüntes Daches über die normalen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hinaus gewährleistet werden und werden ggf. Absturzsicherungen erforderlich?</p>	<p>Hierbei ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich, eine pauschale Auskunft ist nicht möglich.</p>
<p>Mail vom 05.02.2015</p>	<p>Mail vom 06.02.2015</p>
<p>Ich möchte gern wissen, was auf mich als Mieterin (Richardstraße 17) zukommen kann, bzw. inwieweit und ob mein Vermieter im Rahmen des Konzeptes bauliche Änderungen am Haus vornehmen kann.</p>	<p>Grundsätzlich ändert sich für Sie erstmal nichts. Das Sanierungskonzept beschreibt einen Rahmen, in dem künftige Vorhaben sanierungsrechtlich beurteilt werden. Ein Handlungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab. Bauliche Veränderungen sind immer möglich, sofern die Sanierungsziele nicht beeinträchtigt werden und das Bau- und Planungsrecht eingehalten werden. Aufgrund des hohen Bebauungsgrades des Grundstücks Richardstraße 17 sind vermutlich keine großen Veränderungen zu erwarten – mit dem Konzept wollen wir vor allem die Grünräume auf den tiefen Grundstücken des Blocks sichern.</p>
<p>Im Text zum Konzept (Flyer) steht, dass es zu Dachgeschossausbauten kommt „gelbes D auf dem Plan“. Ich kann auf dem Plan jedoch nur ein orangenes „D“ entdecken, was laut Plan die Denkmalbereiche umfasst. Wo sind also Dachgeschossausbauten vorgesehen?</p>	<p>Sie haben Recht, der Flyer ist in diesem Punkt nicht korrekt, wir danken für Ihren Hinweis. Wie oben beschrieben, geht es nur um die Frage wie eine Nachverdichtung beurteilt wird, sobald ein Eigentümer sie beantragt. Es wird also kein Dachgeschossausbau vorgeschrieben. Hierbei gilt der Grundsatz, dass sich die städtebauliche Situation nicht weiter verschlechtern sollte. Daher soll ein Eigentümer, wenn er baulich nachverdichtet einen Ausgleich im Grünraum schaffen. Dies ist in der Regel nur an der Karl-Marx-Straße möglich, da hier im hinteren Bereich große Grundstücke sind, die begrünt und den Mietern zugänglich gemacht werden können. So steht es auch im Text. Wir werden die Karte entsprechend überarbeiten. Ob auch für die Richardstraße 17 die Voraussetzungen vorliegen, müsste im Einzelfall geprüft werden, wenn der Eigentümer einen Dachgeschossausbau beantragt.</p>

Frage	Antwort
<p>Was bedeutet das „V“ in dem Plan? Werden die rot schraffierten Bereiche baulich verdichtet?</p>	<p>Geschosszahlen werden immer in römischen Zahlen angegeben, somit steht „V“ für fünf Geschosse. Auch das werden wir in der Legende ergänzen. Die roten Bereiche sind Bereiche auf denen Neubauten mit bis zu fünf Geschossen errichtet werden können. Bitte beachten Sie aber, dass es eben „Bereiche“ sind, die Gebäude also nur auf einem Teil der Bereiche stehen werden. Diese Bereiche wurden dort ausgewiesen, wo der Eingriff in das Eigentum aufgrund der großen Grundstücke sonst zu groß wäre, würde man dort eine Bebauung komplett verbieten. Andererseits befinden sich auf den Grundstücken auch große Grünraumpotenziale, die für die Bewohner nutzbar gemacht werden sollen, als Voraussetzung für die Nachverdichtung. Es geht uns um einen Interessenausgleich zwischen Bewohnern und Eigentümern.</p>

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.

Die Begründung zum BA Beschluss wird zum besseren Verständnis um die beiden obigen Hinweise ergänzt.

Frage	Antwort
<ul style="list-style-type: none"> ■ Der auf der Ecke Herrnhuter Weg/Richardstraße vorhandene Spielplatz ist ausdrücklich ins Blockkonzept aufzunehmen und zu sichern. ■ Bei den in Aussicht gestellten Neubaupotenzialen soll gesichert werden, dass dort keine publikumsintensiven Nutzungen entstehen. Wohnen sollen ab dem 1. OG vorgeschrieben werden. ■ Die Ausweisung für eine fünfgeschossige Nachverdichtung ist zu prüfen. Die hintere Bebauung darf in ihrer Geschossigkeit nicht die Bebauung der Vorderhäuser überschreiten, soweit diese den historischen Höhen entsprechen. (siehe Karl-Marx-Straße 149). ■ Bei der Karl-Marx-Straße 145 ist die angedachte kulturelle Nutzung des Gartens an eine zeitliche Begrenzung zu knüpfen. Die Nutzung ist auf einen Zeitraum bis 22.00 Uhr zu begrenzen. Im Quergebäude und im Seitenflügel des Gebäudes sind ab dem 1.OG Wohnnutzungen vorgesehen. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Hinweis wurde aufgenommen. ■ Dies wird Gegenstand der Einzelfallprüfung sein. ■ Dies wird Gegenstand der Einzelfallprüfung sein. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mit der Geschossausweisung die Umgebungshöhe nicht wesentlich überschritten wird. Sollte dies doch der Fall sein, greift das Abstandsflächenrecht. ■ Die Planung wurde seitens des Eigentümers zwischenzeitlich aufgegeben und ist nicht mehr Gegenstand des Blockkonzeptes.

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-151/

Berlin, September 2015

