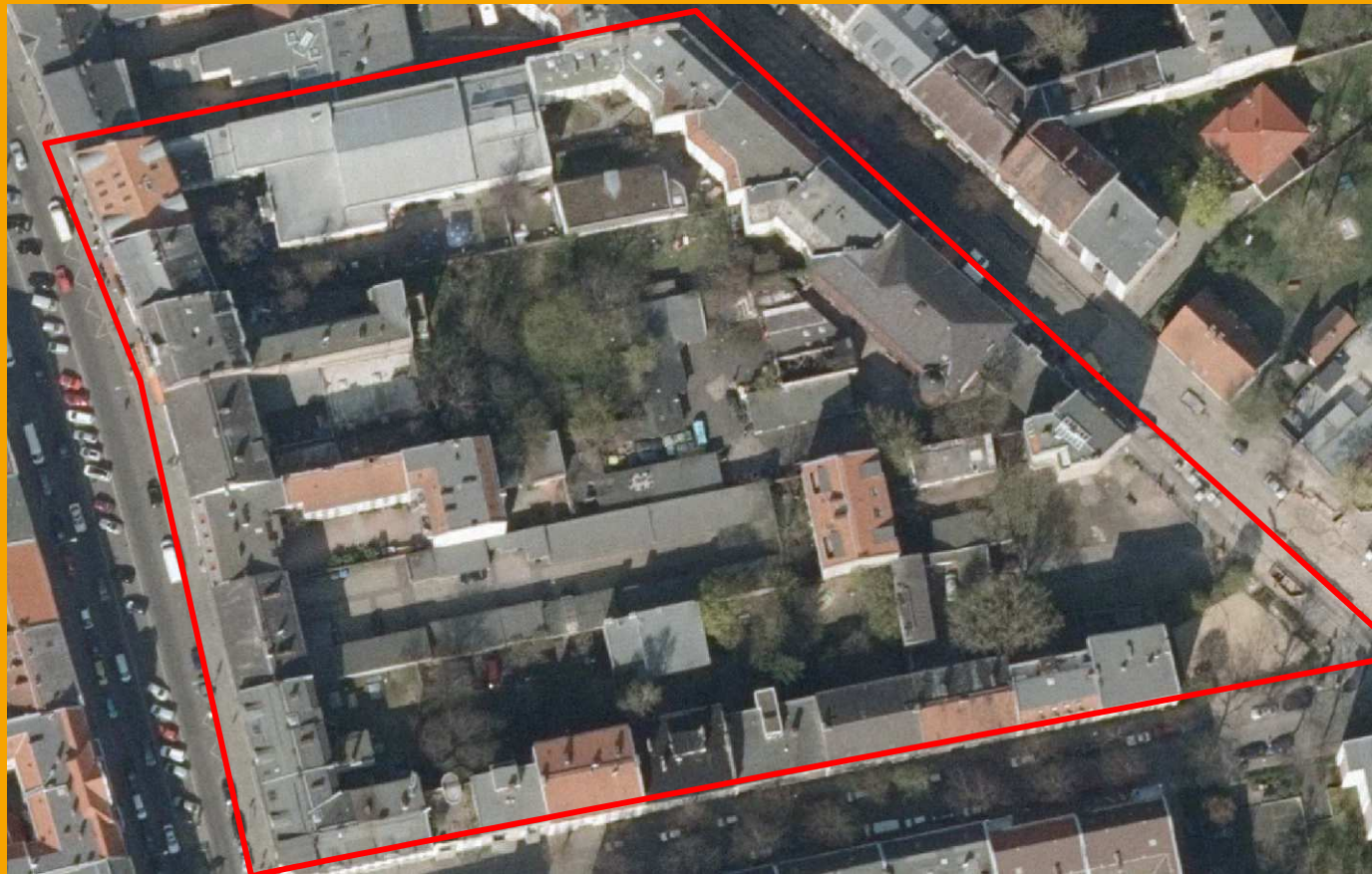


# Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

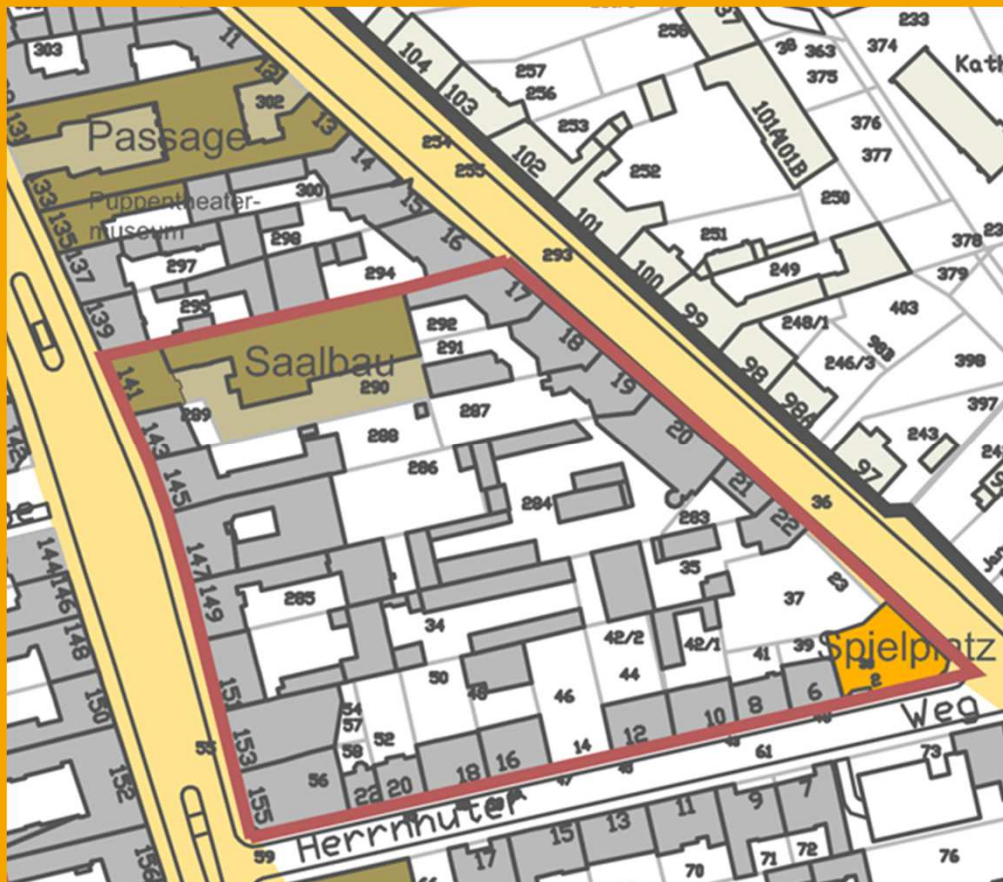


Fortschreibung der  
Sanierungsziele  
im Block 151

Quelle: fis broker

Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit am 09.02.2015

# Anlass der Blockuntersuchung

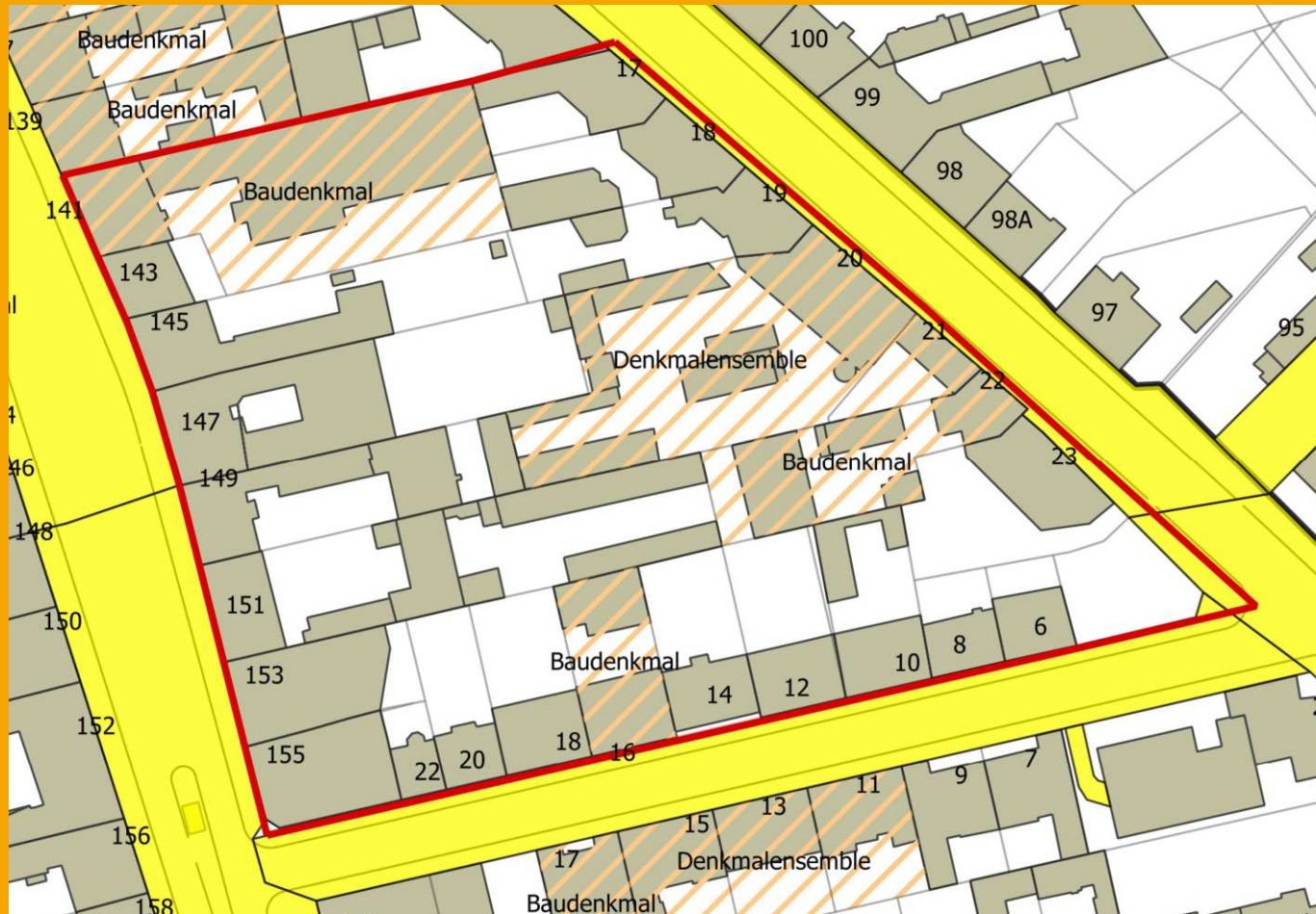


Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014

- Dreieckige Blockform mit zum Teil tiefen Grundstücken
- Unregelmäßige Bebauung
- Teilweise niedrige rückwärtige Bebauung
- Steigender Entwicklungsdruck (wachsende Stadt) erfordert spezielle Regelungen zur Steuerung
- Bei Neubau ggf. nachbarschaftliche Konflikte durch Beengtheit

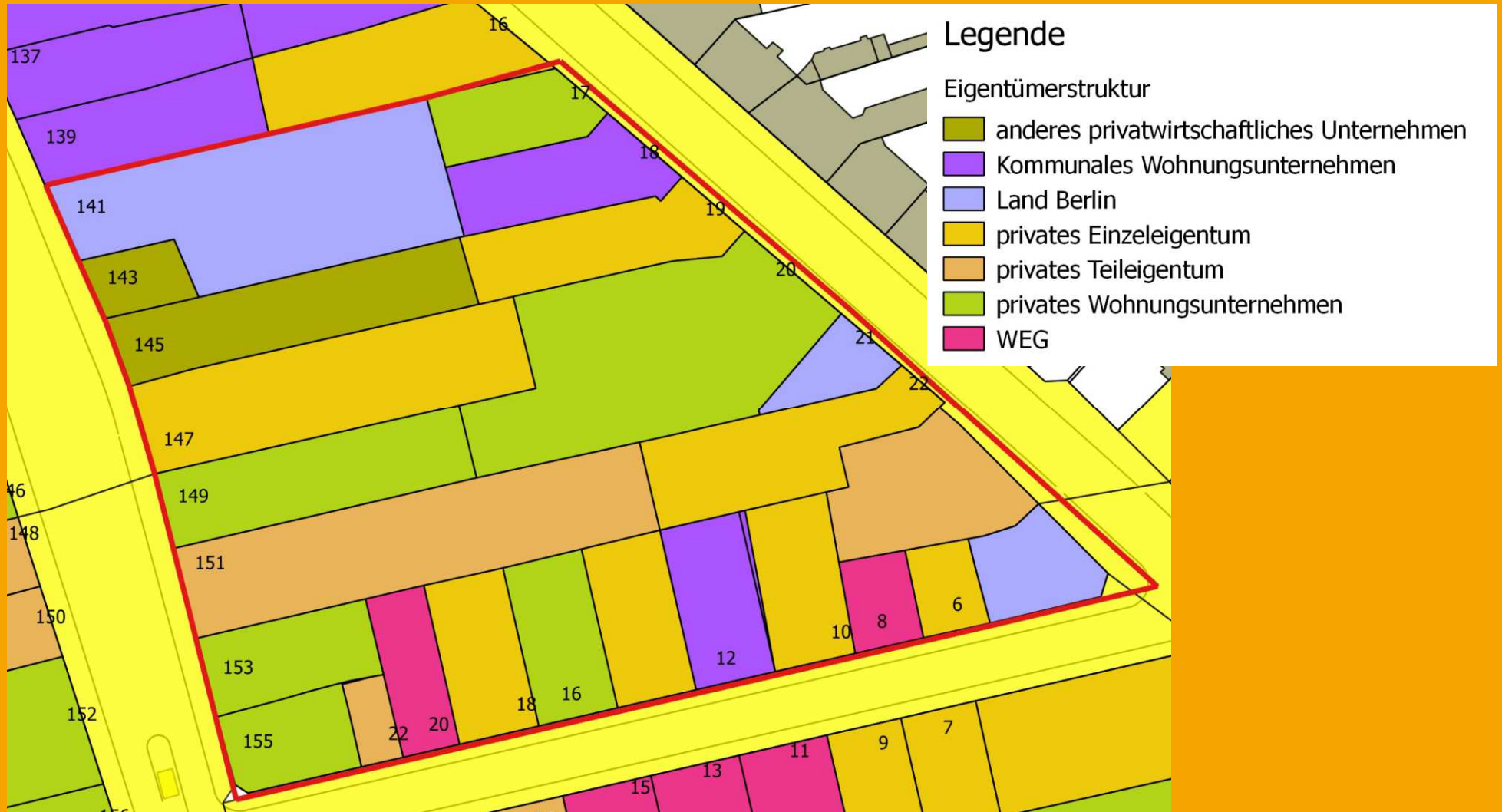


# Baudenkmale und Denkmalbereich



- Karl-Marx-Straße 141, Mietshaus und Saalbau
- Richardstraße 22, Mietshaus (ErhVO Rixdorf)
- Herrnhuter Weg 16, Mietshaus,
- Richardstr. 20, 21, Mietshaus und Bewag-Schaltheus (Denkmalbereich & ErhVO Rixdorf)

# Eigentümerstruktur Vertiefungsbereich



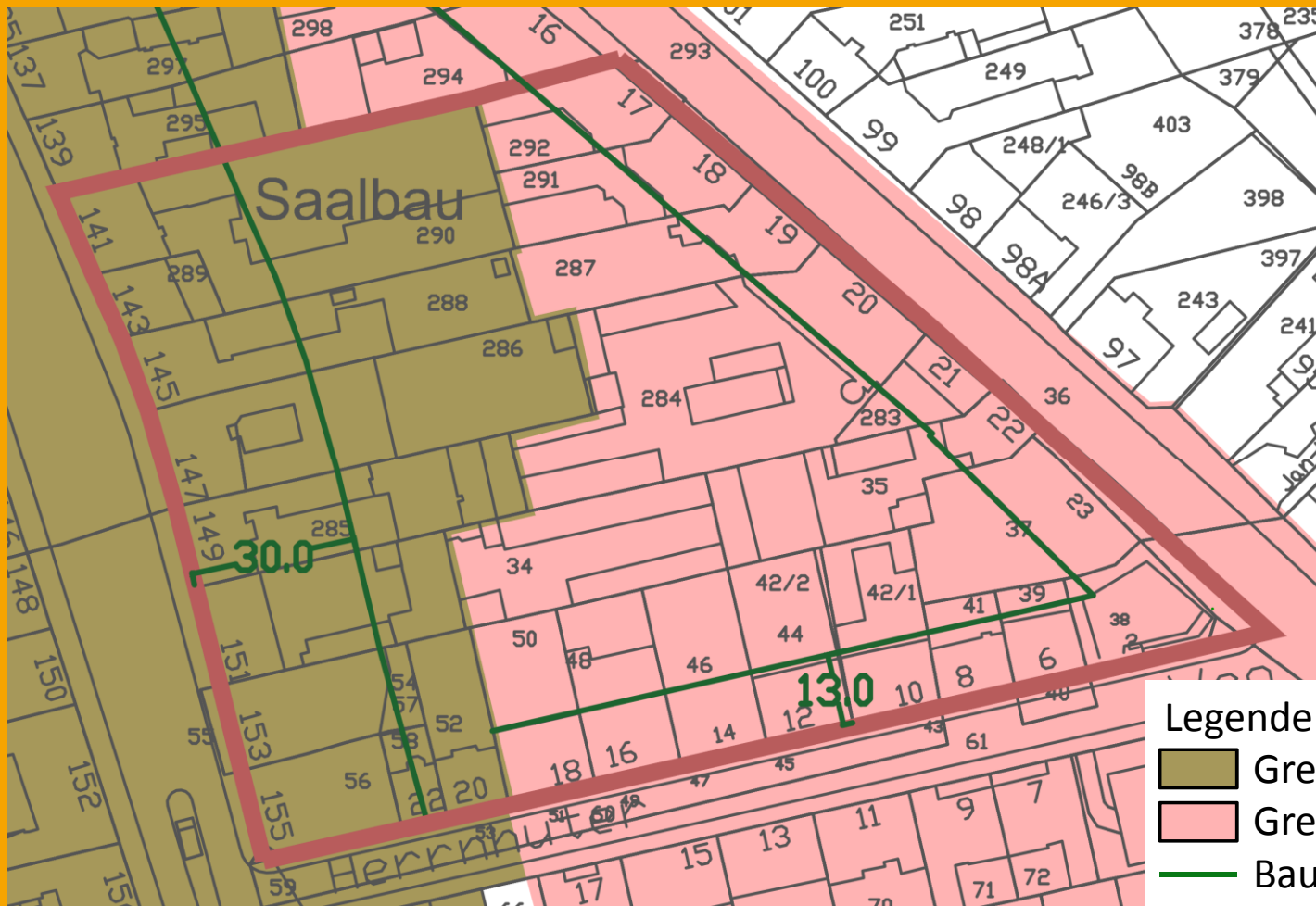
# Bau- und planungsrechtliche Grenzen

Geltendes Planungsrecht erfordert häufig Befreiungen wegen:

- Bebauungsdichte und Bebauungstiefe

Ferner:

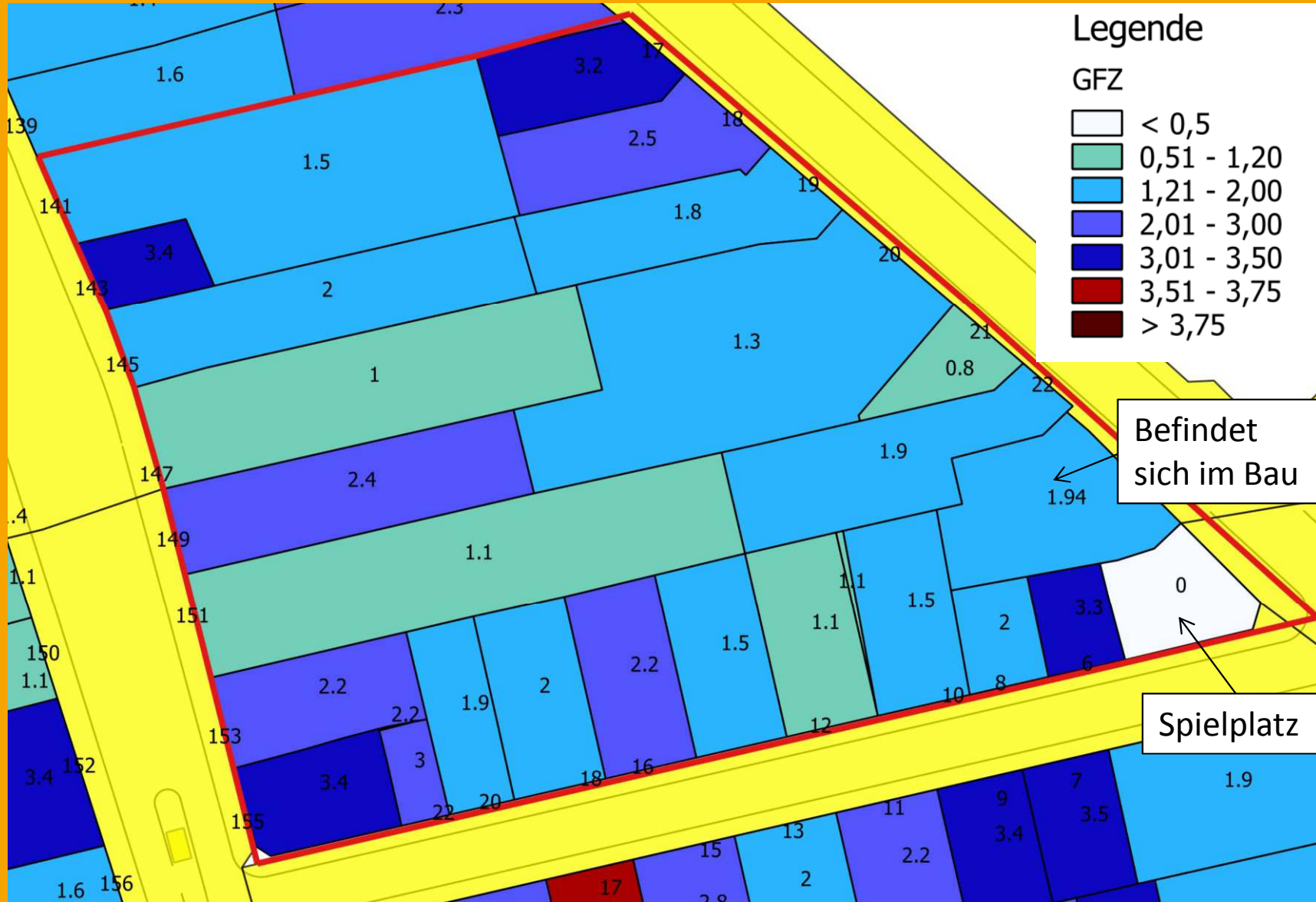
Nichtanwendbarkeit der 16 Leitlinien zur Beurteilung baulicher Vorhaben aufgrund besonderer städtebaulicher Struktur im Block 151



## Legende

- Grenze B-Plan B1, MK (GFZ 1,5)
- Grenze B-Plan B1, WA (GFZ 1,2)
- Baugrenze 30 m MK / 13 m WA

# Bebauungsdichte (GFZ)





# Sanierungsziele (VU 2009)

Stabilisierung der  
Wohnfunktion

Stärkung  
Kulturstandort  
Karl-Marx-Straße

Erneuerung der Gebäude  
(insb. Vorderfassade)  
entlang Karl-Marx-Straße

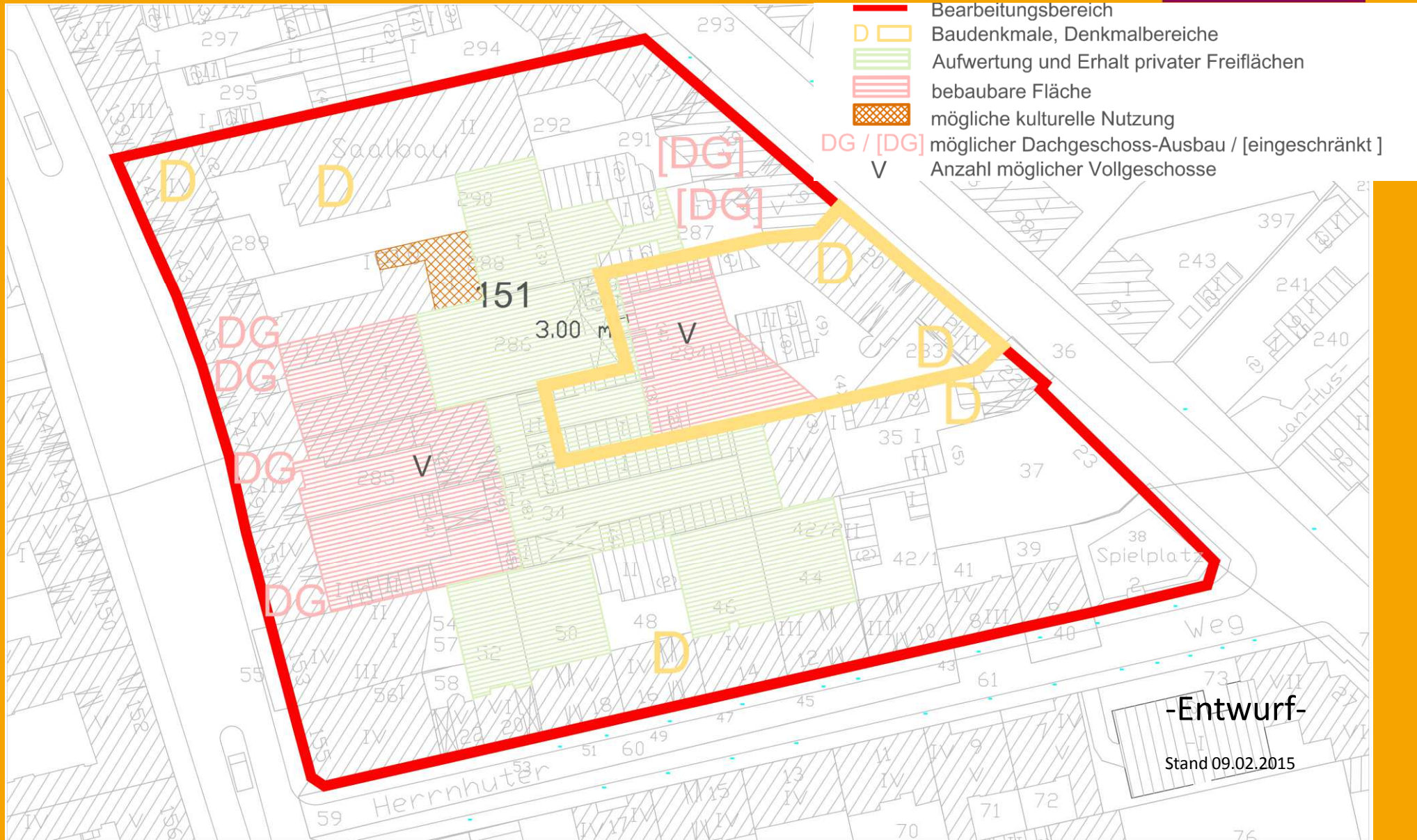
Hohen Erneuerungsbedarf  
im Büdner-Dreieck  
beseitigen

Höfe für Bewohner  
qualitativ verbessern

# Qualitäten und Defizite im Block 151

Qualität (+)	Defizit (-)
Relativ hoher Grünflächenanteil im Untersuchungsbereich	Grünbereiche ungenügend qualifiziert (tlw. ungeordnet, unzugänglich, ungestaltet)
Möglichkeiten der Nachverdichtung im Untersuchungsbereich mit $\emptyset$ GFZ 1,88 ( $\emptyset$ GFZ im Block: 2,35)	Tlw. trotzdem hoher Versiegelungsgrad ohne Bebauung
hoher Anteil von Berliner Eigentümern ermöglicht kooperatives Vorgehen	
Schlüsselimmobilien stehen unter Denkmalschutz und werden kulturell genutzt.	

# Entwicklungskonzept Block 151



-Entwurf-

Stand 09.02.2015

# Entwicklungskonzept Block 151

## Kurzfassung der wesentlichen geplanten Festlegungen:

1. Das Entwicklungskonzept ist nur eine Angebotsplanung, die bei Entwicklungsinitiativen der Eigentümer die Grundzüge der Planung steuert.
2. Erhalt bzw. Qualifizierung von wohnungsnahen Freiflächen im Blockinnenbereich.
3. Erhalt bzw. Qualifizierung des Gewerbes unter Betrachtung der Leitlinien zur Zentrumsentwicklung.
4. Besondere Berücksichtigung der städtebaulichen Belange des Denkmalbereichs sowie der Ziele der ErhVO Rixdorf Richardstr. 20-22, insbesondere des Blockinnenbereichs (Remisen, Straßenpflaster, Freiflächen), der Umnutzung des Umspannwerks zu Wohnzwecken (Erhalt der Fassade). Abriss der Remisen für Wohnungsneubau bzw. rückwärtig für Grünflächen.
5. Unterstützung der Entwicklung einer zusammenhängenden Kulturnutzung SAVVY (Richardstr. 22), Saalbau (Karl-Marx-Straße 141) und der Karl-Marx-Straße 145.
6. Bis zu 5-geschossige Nachverdichtungen Karl-Marx-Straße 149/151 innerhalb der rot markierten Bereiche. Die Lage der Baukörper ist im konkreten Bauantragsverfahren zu regeln (Abstandsflächen). Ausgleich bei Neubau durch Hofbegrünung hinten.
7. Im Herrnhuter Weg soll keine weitere Nachverdichtung erfolgen, da die Grundstücke eher klein sind.
8. DG-Ausbauten in der Richardstraße 18-19 sind unter Rücksicht auf das benachbarte Denkmal eingeschränkt möglich.

# Entwicklungskonzept Block 151

## Bezirksamt Neukölln

Rolf Groth, Oliver Türk

Dirk Faulenbach

Iris Rogoll

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin Neukölln

[stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)

030 / 90 239 21 53

## BSG mbH

Alexander Matthes

Ann-Christin Rolfes-Bursi

Suzan Mauersberger

Karl-Marx-Straße 117

12043 Berlin Neukölln

[kms@bsgmbh.com](mailto:kms@bsgmbh.com)

030 / 68 59 87 71

Sie haben auch die Möglichkeit bis zum  
**18.02.2015** eine schriftliche Stellungnahme  
per Email an  
[stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)  
einzureichen.