Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Machbarkeitsstudie zur planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen / Block 616

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Fachbereich Stadtplanung

Stadtkontor

Impressum

Auftraggeber:
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung für Bauen, Planen und Kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin

Ansprechpartnerin:
Kerstin Kipker
Tel.: 030 / 90298 - 3782
E-Mail: kerstin.kipker@ba-fk.berlin.de

Auftragnehmer:
Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Bearbeitung:
Uwe Hackmann
Helen Keymer
Andreas Richter
Kerstin Zwirn
Fatima Chiki
Hanna Schröder

Stand: März 2023

Inhalt

1. Anlass, Ziel und methodisches Vorgehen 4

2. Potenzialflächen, Abgrenzung Untersuchungsgebiet 5

3. Untersuchungsgebiet Block 616 6
3.1 Bestandsanalyse 6
3.2 Städtebauliche Varianten 1 bis 7 8
3.3 Diskussion Varianten 24
3.4 Varianten zur Vertiefung 25
3.4.1 Variante 1 - Nutzungsverteilung und Freiflächenqualitäten 29
3.4.2 Variante 6 - Nutzungsverteilung und Freiflächenqualitäten 31
3.5 Wohnfolgebedarfe 33

4. Planungsrechtliche Sicherung 34
4.1 Ausgangssituation Planungsrecht 34
4.2 Sicherung durch Bebauungsplan 35
4.3 Sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d) BauGB 36

Anhang 37

1. Anlass, Ziel und methodisches Vorgehen

Anlass und Ziel

Die sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt zielen u.a. auf die Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes sowie die besondere Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten ab. Die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsneubau sollen deshalb zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung genutzt werden. Dafür sollen möglichst viele Wohnungen geschaffen werden und es sind Anteile von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern. So sehen die konkretisierten Sanierungsziele für den Bock 616 laut Beschlüssen des Bezirksamts vom 14.12.2021 und 28.03.2023 vor, dass für den Block 616 für jedes Grundstück ein vorhabenbezogener Anteil von mindestens 70% der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt wird. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen. Für die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte sowie Dauer der Bindung und die Mietbindung gelten die Regelungen der Wohnungsbauförderung (WFB, analog Fördermodell 1).

Diese Sanierungsziele gelten nur für die Dauer der Sanierung in der Südlichen Friedrichstadt, d.h. nach derzeitigem Stand bis 31.03.2026. Um die Sanierungsziele für den Wohnungsneubau auch über die Dauer der Sanierung hinaus umsetzen zu können, sind diese durch planungsrechtliche Instrumente zu sichern.

Ziele dieser Studie sind:

- die Bestimmung des Potenzials für den Wohnungsneubau in der Südlichen Friedrichstadt und der Anteile der Wohnungen mit Sozialbindungen,
- die Untersuchung der Machbarkeit des Wohnungsneubaus unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenbedingungen und Qualitäten sowie unter Beachtung der weiteren Sanierungsziele insbesondere in Bezug auf Ökologie und soziale Infrastruktur,
- die Ableitung der erforderlichen planungsrechtlichen Instrumente zur langfristigen Sicherung der sozialen Sanierungsziele.

Methodisches Vorgehen

Die Bearbeitung der Studie erfolgte in folgenden Schritten:

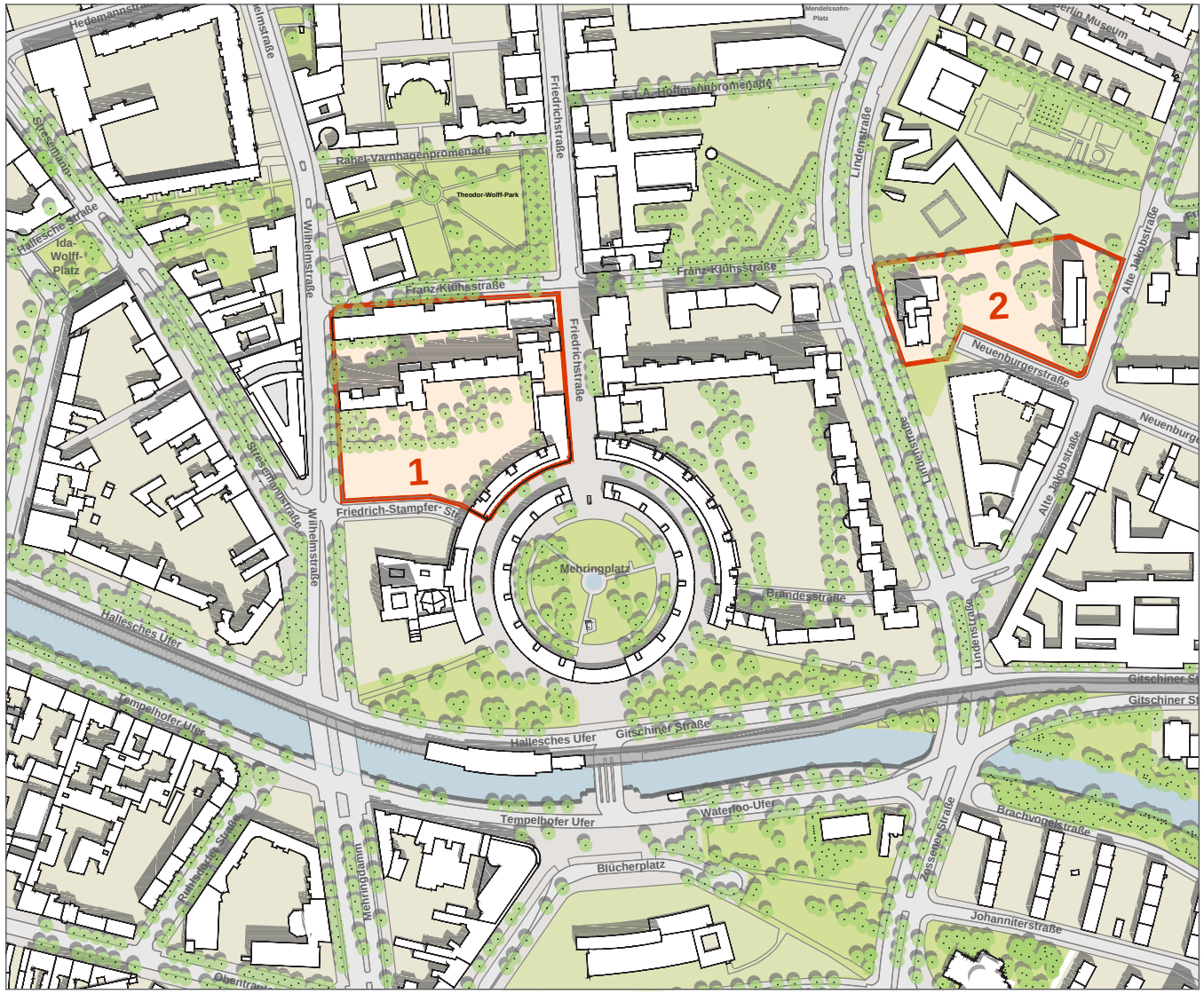
1. Identifizierung der Potenzialflächen / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes,
2. Erhebung Planungsgrundlagen, Bestandsanalyse,
3. Städtebauliche Entwürfe in Varianten, Bewertung,
4. Ableitung des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Mit den städtebaulichen Entwürfen wird untersucht, in welchem quantitativen Umfang Wohnungen auf den Potenzialflächen errichtet werden können und welche städtebaulichen Qualitäten darüber hinaus zu entwickeln sind.

Die Abstimmung der Studie erfolgte in mehreren Fachgesprächen mit dem Fachbereich Stadtplanung.

Eine öffentliche Beteiligung erfolgte im Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt. Es wurde der Handlungsansatz, die Bedarfe sowie die Bewertung der Ausgangssituation und der vorgestellten Varianten im Gebiet zur Diskussion gestellt sowie Hinweise und Anregungen aufgenommen. Es wurden insgesamt vier Beteiligungstermine angeboten. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden die Veranstaltungen online als Videokonferenzen durchgeführt.

2. Potenzialflächen, Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Im Sanierungsgebiet wurden zwei Potenzialflächen identifiziert, die für eine städtebauliche Nachverdichtung durch Wohnungsneubau in Frage kommen. Das Untersuchungsgebiet 1 umfasst den Block 616 zwischen Franz-Klühs-Straße, Friedrichstraße, Friedrich-Stampfer-Straße und Wilhelmstraße. Das Untersuchungsgebiet 2 umfasst einen Teil des Blocks 622 zwischen Jüdischem Museum, Alte Jakobstraße, Neuenburger Straße und Lindenstraße.

Für die Flächen im Block 622 erfolgte seitens des Bezirks die Festlegung, dass diese als Freiflächen und grünes Wohnumfeld zu erhalten sind. Die Untersuchungen wurden deshalb für diesen Bereich nicht weiter verfolgt. Die folgenden städtebaulichen Untersuchungen beziehen sich deshalb allein auf Block 616.

Potenzialfläche 1:
Franz-Klühs-Straße / Friedrichstraße / Friedrich-Stampfer-Straße / Wilhelmstraße

Potenzialfläche 2:
Jüdisches Museum / Alte Jakobstraße / Neuenburger Straße / Lindenstraße

3. Untersuchungsgebiet Block 616

3.1 Bestandsanalyse

A I *Bestand Parkpalette / Supermarkt*

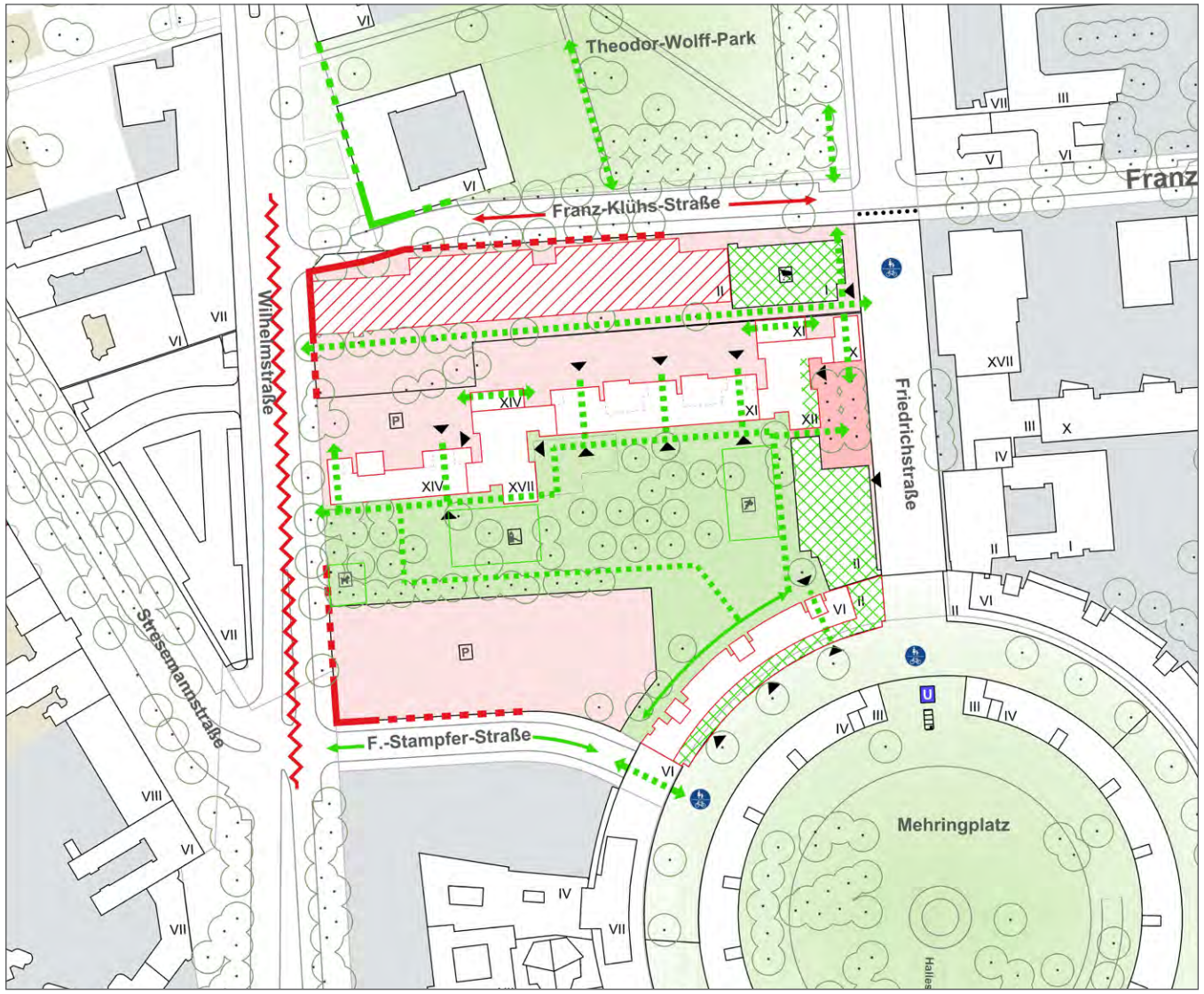
B I *Bestand Wohngebäude*

C I *Bestand Wohn- und Geschäftsgebäude*

D I *Bestand AOK-Parkplatz*

E I *Bestand AOK-Gebäude*

3. Untersuchungsgebiet Block 616



3.1 Bestandsanalyse

Legende

Qualitäten

- Denkmalschutz / Öffentliche Grünfläche
- Angebot Gewerbeflächen / Dienstleistungen
- Vorhandene Erschließung
- Zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen und unterschiedlichen Nutzungsangeboten
- Vorhandene Wege- / Sichtbeziehungen
- Ablesbarkeit historische Stadtstruktur

Mängel / Konflikte

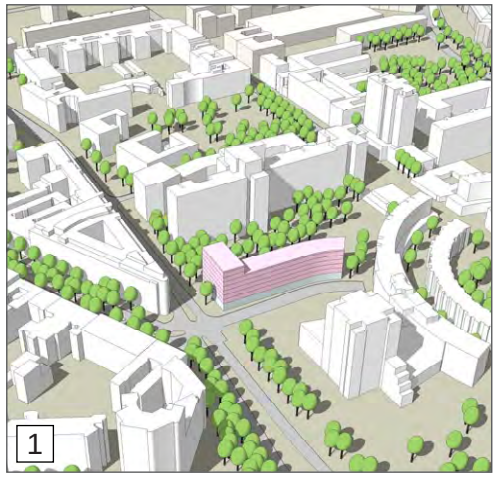
- Mangelhafte Bausubstanz / Fehlnutzung
- Fehlende Adressbildung / städtebauliche Setzung
- Beengter Straßenraum
- Untergenutzte / Versiegelte Fläche
- Sanierungsbedarf Platz
- Städtebauliche Barriere / Sanierungsbedarf Gebäude
- Hohe Lärmbelastung

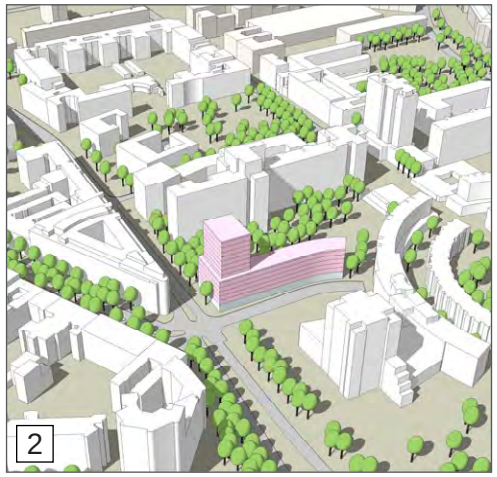
Sonstige

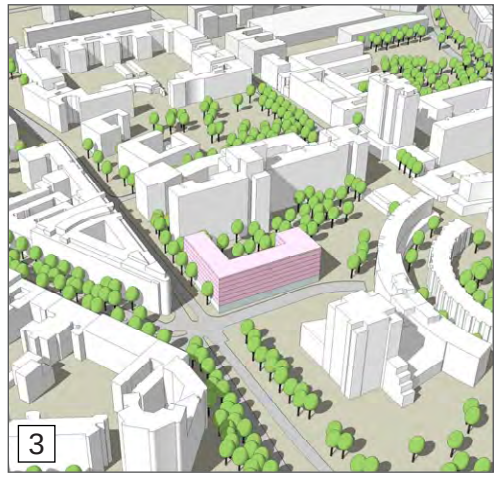
- Geschosszahl
- Nahversorger
- Parkplatz
- Kinderspielplatz
- U-Bahnhof
- Hauseingang
- Hundespielplatz
- Sportplatz
- Baum
- Fußgängerzone

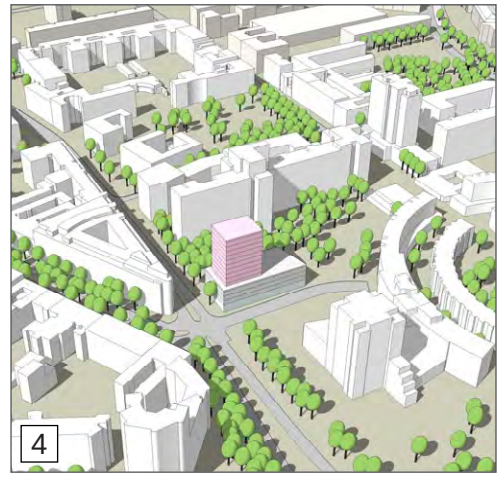
3. Untersuchungsgebiet Block 616

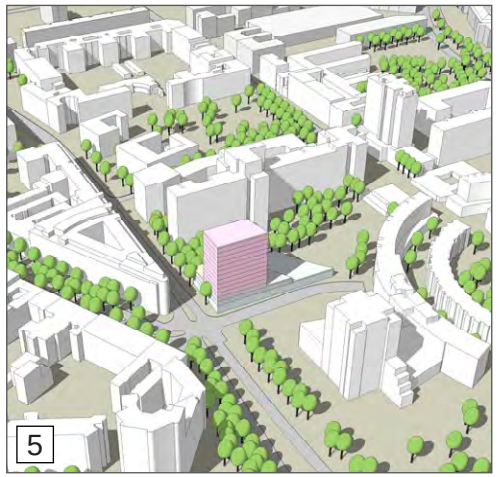
3.2 Städtebauliche Varianten 1-7

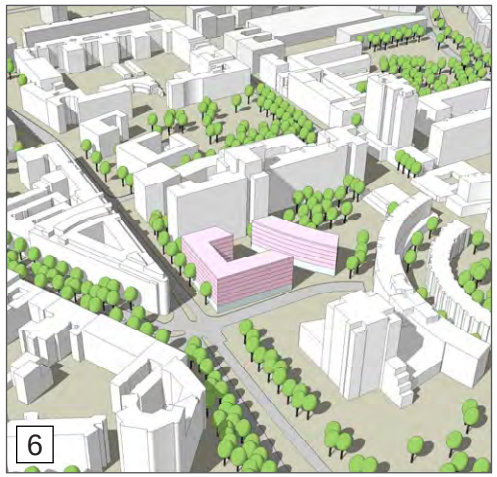


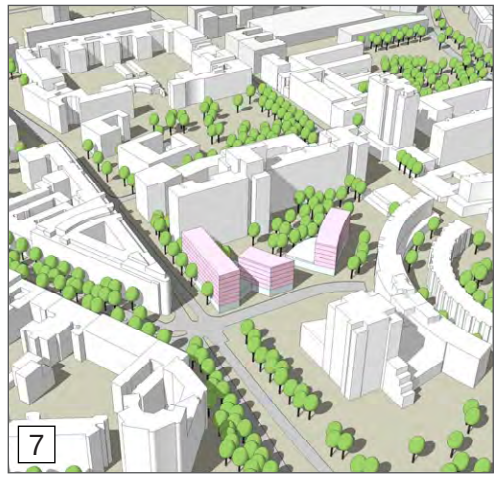












3. Untersuchungsgebiet Block 616

3.2 Städtebauliche Varianten 1-7

Entwicklung Varianten
Das Neubaupotenzial im Block 616 besteht entlang der Franz-Klühs-Straße nach Abriss der maroden Parkpalette sowie im südlichen Bereich des Blocks mit dem derzeit nicht bebauten AOK-Parkplatz. Für die Bebauung an der Franz-Klühs-Straße (Grundstück Parkpalette und Supermarkt) wurde in den Varianten 1 bis 7 der Stand der positiv beschiedenen Bauvoranfrage (Stand Baugenehmigung Nr. 2021/363 vom 16.12.2021) übernommen. Darüber hinaus wurdenn für den südlichen Blockbereich eigene Bebauungsvorschläge entwickelt, die vor allem auf die stärkere Durchlässigkeit zwischen dem Block 616 und dem nördlich angrenzenden Freiraum des Theodor-Wolff-Parks abzielen.

Mit den städtebaulichen Varianten wurden insbesondere die folgenden Handlungsansätze als Alternativen gegenübergestellt:

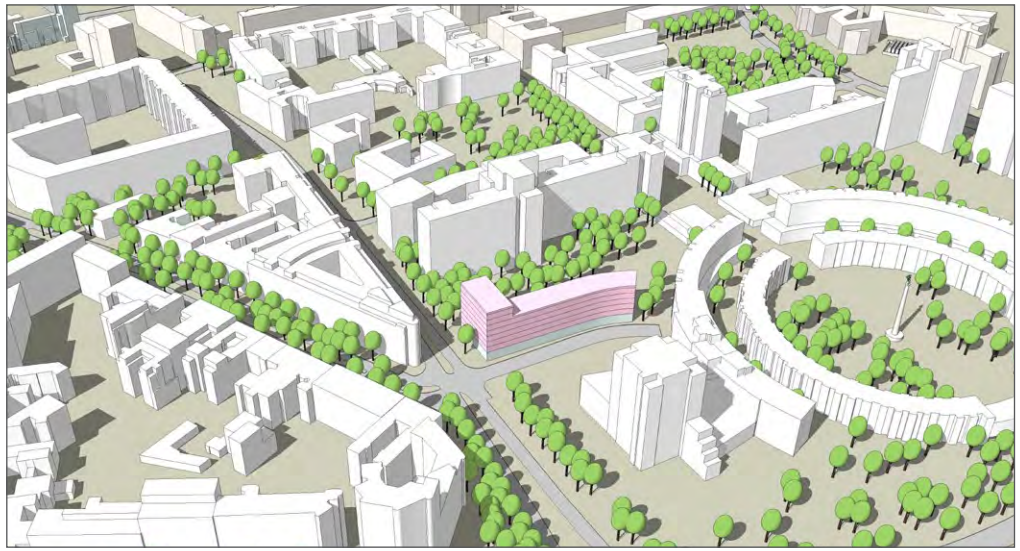
- Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Übergänge und die Anpassungen an die Gebäudehöhen des Denkmalsensembles Mehringplatz gelegt, die im äußeren Ring sechs Geschosse umfasst. Dies wurde in den Varianten 1, 2, 3, 6 und 7 umgesetzt. Die Varianten 4 und 5 beinhalten dagegen ein Abrücken von der Ringbebauung unter Betonung der Straßenecke Wilhelmstraße / Friedrich-Stampfer-Straße durch einen Solitärbau.
- Der angemessene Abstand zur Ringbebauung war Gegenstand aller Varianten. Ein direkter Anbau an die Ringbebauung ist nicht vorgesehen.
- Die Beschränkung der Bebauung auf den AOK-Parkplatz in den Varianten 1, 2, 4 und 5 ermöglicht die unabhängige Entwicklung des Grundstücks. Demgegenüber beinhalten die Varianten 3, 5 und 7 eine grundstücksübergreifende Entwicklung unter Einbeziehung von Grundstücksflächen des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks.
- Die Betonung des Blockrands ist vor allem in den Varianten 1, 2, 3 und 6 umgesetzt.
- Die möglichst weitgehende Entwicklung des Blockinnenraums als begrünte Freifläche und Abschirmung gegen den Straßenlärm ist in den Varianten 1, 2 und 3 dargestellt.
- Die Betonung der Straßenecke Wilhelmstraße / Friedrich-Stampfer-Straße durch einen baulichen Hochpunkt (14 Geschosse) im Zusammenspiel mit den Hochpunkten AOK-Gebäude und Eckbebauung Wilhelmstraße / Hallesches Ufer wurde in den Varianten 2, 4 und 5 untersucht.
- Alle Varianten beinhalten die Anlage von Gewerbe- / Ladenflächen im Erdgeschoss. Großflächige Gewerbeunterlagerungen wie in den Varianten 3 bis 7 können zu einer weiteren Verbesserung der Versorgung mit Einzelhandel sowie mit sozialen und gesundheitsbezogenen Angeboten beitragen.
- Die Aufnahme und Erlebbarmachung des historischen Verlaufs der Wilhelmstraße wurde alternativ in der Gebäudestruktur (Variante 5) sowie als stadträumliches Element einer neuen Durchwegung des Blockinnenbereichs (Varianten 6 und 7) untersucht.

3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 1

- Beschränkung der Naubebauung auf AOK-Parkplatz, einschließlich Abstandsflächen
- 8 Geschosse parallel zur Wilhelmstraße (Wohnen oder Gewerbe)
- 6 Geschosse parallel zur Friedrich-Stampfer-Straße (Wohnen)
- EG durchgängig Gewerbe / Einzelhandel
- Betonung Blockrand
- Freihaltung Blockinnenraum als begrünte Freifläche (Grüner Wohnhof)
- BGF Neubau: ca. 8.100 m²

3. Untersuchungsgebiet Block 616

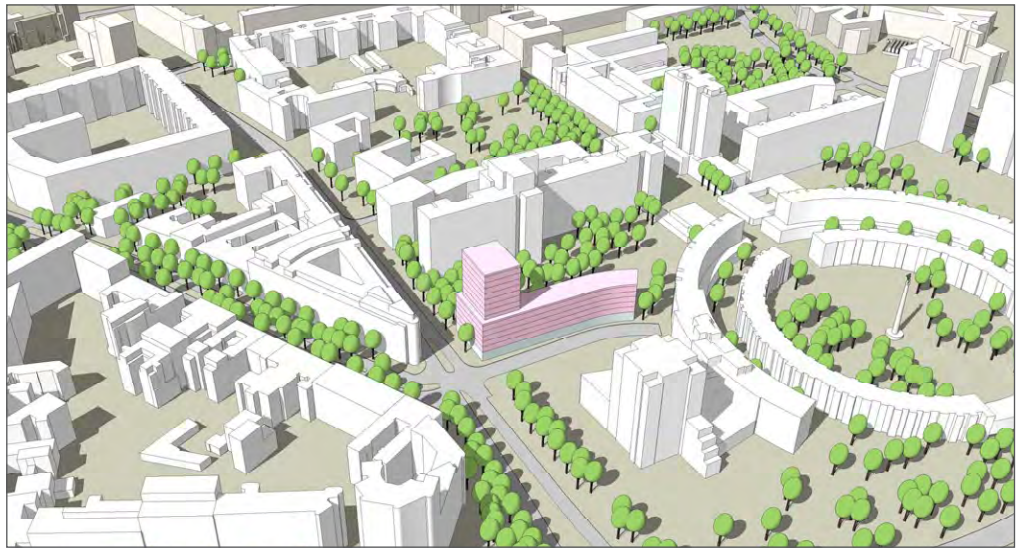


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 2

- Beschränkung der Neubebauung auf AOK-Parkplatz, einschließlich Abstandsflächen
- 14-geschossiger Hochpunkt an Ecke Wilhelmstraße / Friedrich-Stamper-Straße (Wohnen oder Gewerbe)
- 6 Geschosse parallel zur Friedrich-Stampfer-Straße (Wohnen)
- EG durchgängig Gewerbe / Einzelhandel
- Betonung Blockrand
- Freihaltung Blockinnenraum als begrünte Freifläche (Grüner Wohnhof)
- BGF Neubau: ca 11.600 m²

3. Untersuchungsgebiet Block 616

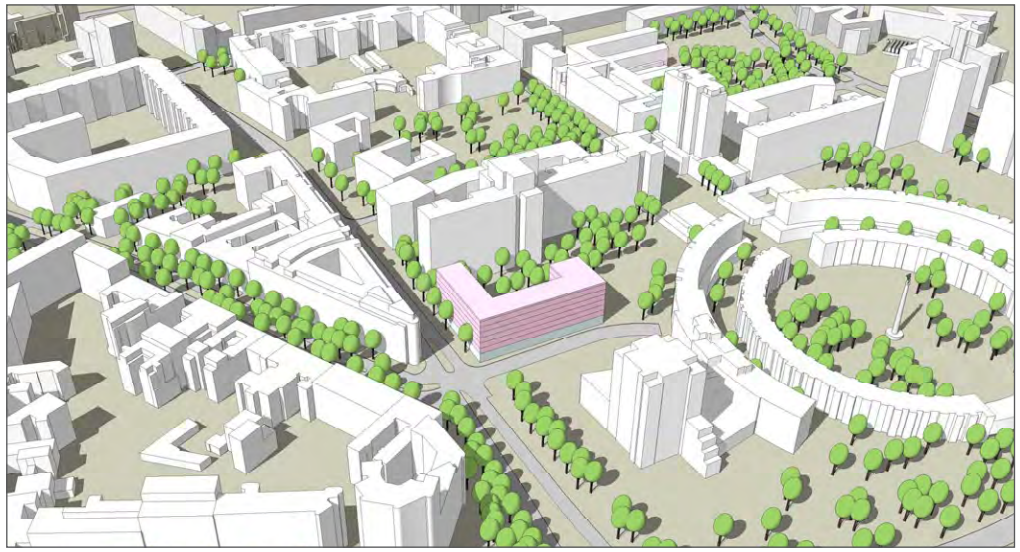


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 3

- Grundstücksübergreifende Neubebauung an der Wilhelmstraße
- 7 Geschosse parallel zur Wilhelmstraße (Wohnen oder Gewerbe) und parallel zur Friedrich-Stampfer-Straße (Wohnen)
- großflächige Gewerbeunterlagerung
- EG durchgängig Gewerbe / Einzelhandel
- Betonung Blockrand
- Freihaltung Blockinnenraum als begrünte Freifläche (Grüner Wohnhof)

3. Untersuchungsgebiet Block 616

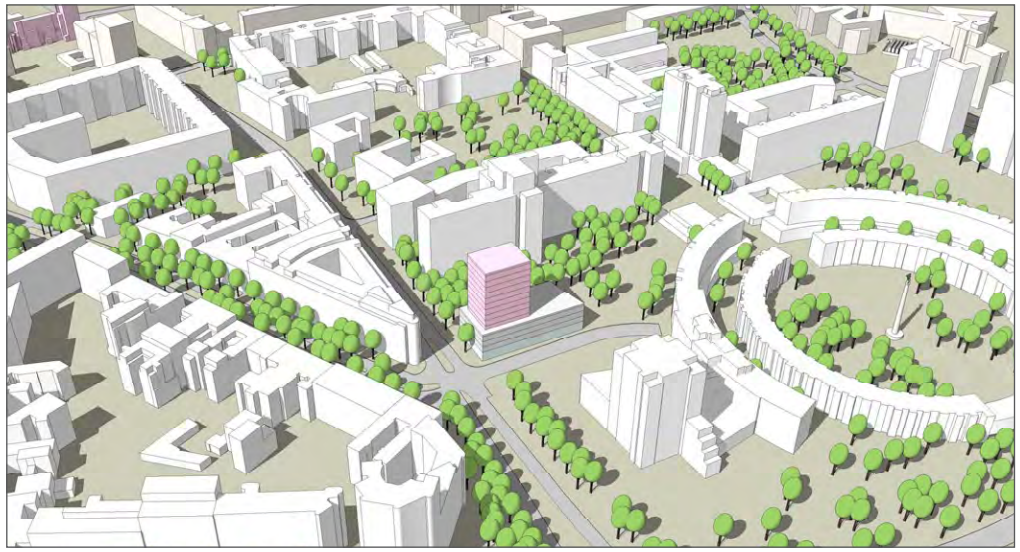


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 4

- Beschränkung der Neubebauung auf AOK-Parkplatz, einschließlich Abstandsflächen
- 14-geschossiger Hochpunkt an Ecke Wilhelmstraße / Friedrich-Stamper-Straße (Wohnen oder Gewerbe)
- 4 Geschosse parallel zur Friedrich-Stampfer-Straße (Wohnen / Gewerbe)
- EG durchgängig Gewerbe / Einzelhandel
- Freihaltung Blockinnenraum als begrünte Freifläche (Grüner Wohnhof)
- BGF Neubau: ca. 9.000 m²

3. Untersuchungsgebiet Block 616

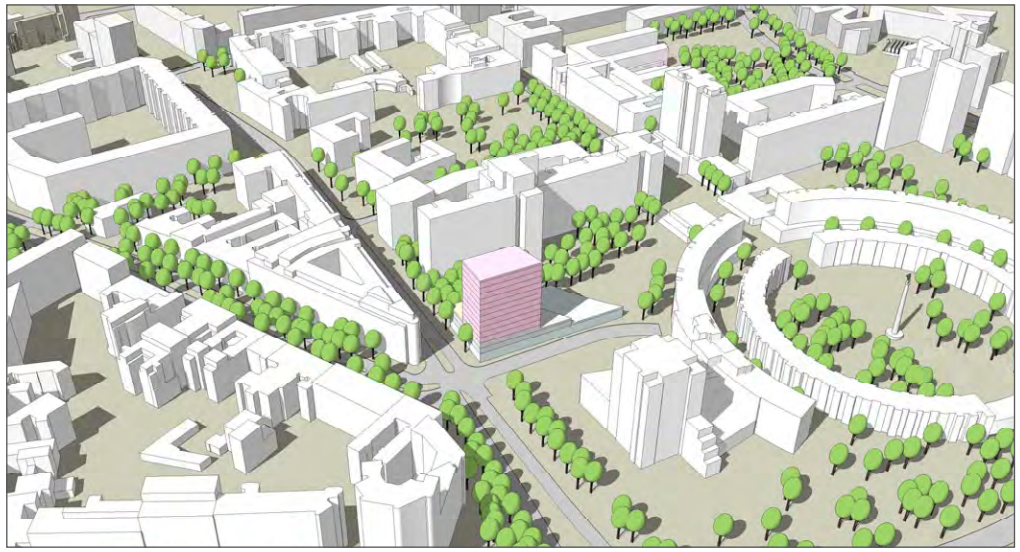


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 5

- Beschränkung der Neubebauung, einschließlich Abstandsflächen, des Grundstücks des AOK-Parkplatzes
- 14-geschossiger Hochpunkt an Ecke Wilhelmstraße / Friedrich-Stamper-Straße (Wohnen)
- 3 Geschosse parallel zur Wilhelmstraße (Gewerbe)
- 1 und 2 Geschosse parallel zur Friedrich-Stampfer-Straße (Gewerbe)
- EG durchgängig Gewerbe / Einzelhandel
- BGF Neubau: ca. 10.000 m²

3. Untersuchungsgebiet Block 616

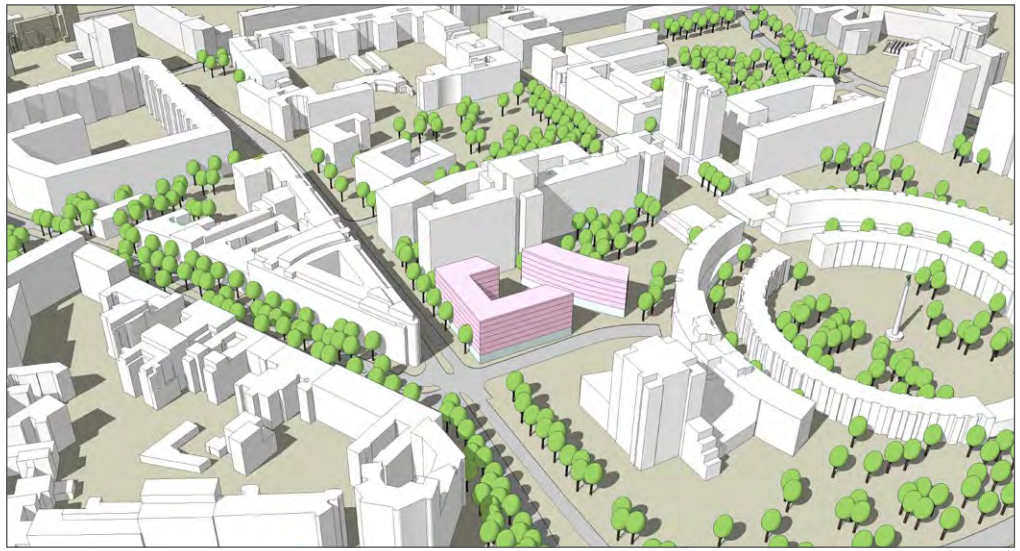


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 6

- Grundstücksübergreifende Neubebauung
- Wiederaufnahme des historischen Verlaufs der Wilhelmstraße als stadträumliche Figur
- 7 Geschosse parallel zur Wilhelmstraße und Friedrich-Stampfer-Straße (Wohnen bzw. Wohnen oder Gewerbe an der Wilhelmstraße)
- 6 Geschosse im Blockinnenraum: Wohnen, Unterlagerung mit Gemeinbedarf (z.B. Kita) im Blockinnenbereich
- großflächige Gewerbeunterlagerung an der Wilhelmstraße
- Betonung Blockrand
- Differenzierung Freiflächengestaltung mit
  - Gestaltung des ehemaligen Verlaufs der Wilhelmstraße als Begegnungszone
  - Grüner Wohnhof
  - Freiflächen für Gemeinbedarf (zB. Kita)
- BGF Neubau: 13.070 m²

3. Untersuchungsgebiet Block 616

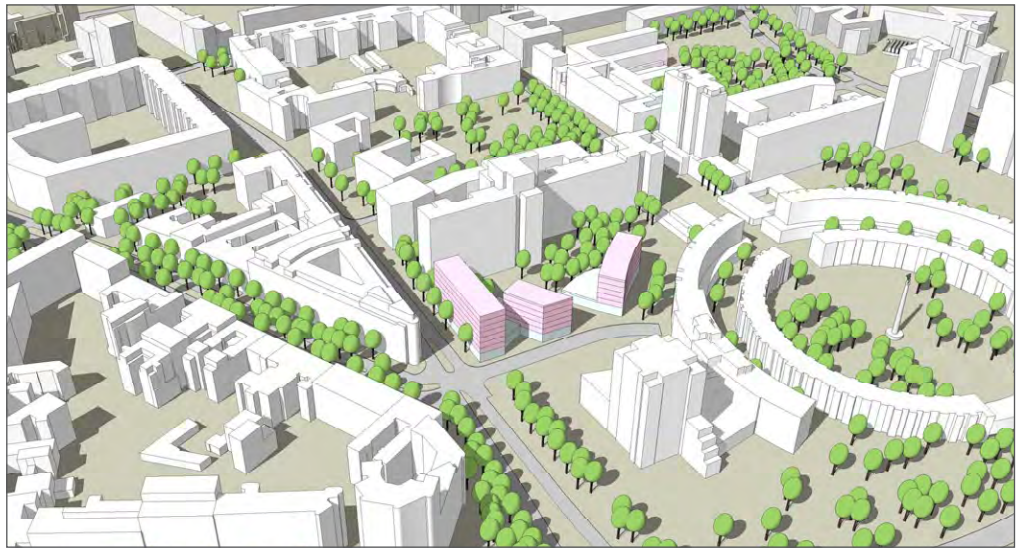


3. Untersuchungsgebiet Block 616

Variante 7

- Grundstücksübergreifende Neubebauung
- Wiederaufnahme des historischen Verlaufs der Wilhelmstraße als stadträumliche Figur
- 7 Geschosse parallel zur Wilhelmstraße und 6 Geschosse an Friedrich-Stampfer-Straße: Wohnen bzw. Wohnen oder Gewerbe an der Wilhelmstraße mit großflächiger Gewerbeunterlagerung an der Wilhelmstraße
- 6 Geschosse im Blockinnenraum: Wohnen mit Unterlagerung mit Gemeinbedarf (z.B. Kita) im Blockinnenbereich
- Differenzierung Freiflächengestaltung mit
  - Gestaltung des ehemaligen Verlaufs der Wilhelmstraße als Begegnungszone
  - Grüner Wohnhof
  - Freiflächen für Gemeinbedarf (zB. Kita)

3. Untersuchungsgebiet Block 616



3.3. Diskussion Varianten

Städtebau
Für die Ecksituation Wilhelmstraße / Friedich-Stampfer-Straße ist grundsätzlich eine städtebauliche Schließung anzustreben. Ein baulicher Hochpunkt an dieser Stelle mit mehr als 8 Geschossen (Varianten 2, 4 und 5) wurde kontrovers diskutiert und im Ergebnis eher abgelehnt. Die Bebauung soll sich in der Höhenentwicklung gegenüber dem prägenden Bestand des Ensembles rund um den Mehringplatz sowie dem Willy-Brandt-Haus (Blockspitze Wilhelmstraße / Stresemannstraße) eher zurücknehmen und keine neuen städtebaulichen Akzente setzen (Varianten 1, 3, 6 und 7).

Die Neubebauung entlang der Friedrich-Stampfer-Straße (alle Varianten) qualifiziert die Straße als städtischen Raum und lässt dem Zugang zum Mehringplatz eine höhere Bedeutung zukommen. Dadurch wird das Gesamtensemble um den Mehringplatz insgesamt besser erlebbar.

Nutzungen
Entlang der Wilhelmstraße wird trotz der Belastung durch Straßenlärm die Nutzung der Obergeschosse für Wohnen grundsätzlich als möglich angesehen. Dies bedarf voraussichtlich besonderer Vorkehrungen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes und der Grundrisslösungen für die Wohnungen.

Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss wird als wichtige Ergänzung zum vorhandenen Angebot im Quartier gesehen. Dabei sind großflächige Unterlagerungen (Varianten 3 bis 7) zu bevorzugen. Diese bieten Möglichkeiten zur dringend erforderlichen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes, das derzeit im Einzugsbereich deutlich zu gering ist. Denkbar sind zudem die Ansiedlung weiterer Angebote, z.B. für die Gesundheitsversorgung oder Gemeinbedarf. Ein Angebot kleinteiliger Ladeneinheiten ist dagegen angesichts der bestehenden Vermietungsprobleme vergleichbarer Flächen in der Südlichen Friedrichstadt und der ungewissen Perspektiven des Einzelhandels nicht anzustreben. Die Entwicklung der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen bedarf einer Betrachtung für das gesamte Quartier rund um den Mehringplatz.

Das Angebot zusätzlicher Flächen für quartiersbezogenen Gemeinbedarf kann einen wichtigen Beitrag insbesondere zur aktuell erforderlichen Verbesserung der Versorgung für die Kinderbetreuung leisten. Die Varianten 6 und 7 zeigen auf, wie diese integriert werden können. Durch die Lage im Blockinneren sind sie auf verkehrsberuhigten Wegen gut erreichbar und bieten ausreichende Freiflächen in geschützter Lage.

Freiflächen und öffentlicher Raum
Aufgrund der beengten Wohnverhältnisse vieler Haushalte im Gebiet besteht ein hoher Bedarf an nutzbaren Freiräumen, die als Ausgleich wirken können. Aufgrund dieser sozialen Funktion der Freiflächen und aus stadtklimatischen Gründen ist ein möglichst hoher Anteil an Grünflächen zu erhalten, bzw. neu zu entwickeln. Die zusammenhängende Gestaltung der Freiflächen über die Grundstückgrenzen kann dazu beitragen, die Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum für die verschiedenen Nutzergruppen zu optimieren. Die internen Fußwege sollen den gesamten Block miteinander vernetzen und hohe Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung sowie zwischen Friedrichstraße und Wilhelmstraße ermöglichen. In den Varianten 6 und 7 entstehen durch die Wiederaufnahme der historischen Wilhelmstraße differenzierte Freiräume, die einen unterschiedlichen Grad an Öffentlichkeit und Privatheit sowie eine differenzierte Nutzbarkeit zulassen. Der auf dem historischen Verlauf entstehende Freiraum bietet sich zur Gestaltung als quartiersbezogene Begegnungszone an. In geschützter Lage im Blockinnenbereich sind zudem die Freianlagen für die vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie grüne Wohnhofbereiche anzulegen. Alle Varianten beinhalten gegenüber dem im Bestand nahezu vollständig versiegelten Parkplatzgrundstück ein erhebliches Potenzial zur Entsiegelung und für die daraus resultierende Vergrößerung ökologisch und klimatisch wirksamer Flächen.

3.4 Varianten zu Vertiefung

Für die Varianten 1 und 6 wurden neben den städtebaulichen Studien und den möglichen Nutzungsverteilungen weitere vertiefende Untersuchungen vorgenommen.

Die Variante 6 wurde vom Fachbereich Stadtplanung als Vorzugsvariante festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere das Lesbarmachen der historischen Stadtstruktur sowie die Anlage differenzierter Freiräume. Die Variante ermöglicht zudem die Anlage von Gemeinbedarfsflächen, z.B. für eine Kita in gut erreichbarer und gleichzeitig geschützter Lage im Blockinnenbereich. Die Variante repräsentiert gleichzeitig die Ansätze mit dem höchsten Zuwachs an Nutzfläche für Wohnen und Gewerbe.

Variante 1 steht im Kontrast zur Variante 6, indem sie die Freihaltung eines Höchstmaßes an zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich zulässt. Diese sind zur Entwicklung ökologischer und klimatischer Qualitäten und als Aufenthaltsräume im Ausgleich zu den beengten Wohnverhältnissen im Quartier zu nutzen. Die Variante beinhalt den geringsten Zuwachs an Nutzfläche für Wohnen im Sinne der sozialen Sanierungsziele für den Neubau.

Für die beiden Vertiefungsvarianten wird die Nutzungsverteilung, unterschieden nach Wohnen, Gewerbe und Soziales, dargestellt und die jeweiligen Brutto-Grundflächen für die einzelnen Nutzungen ermittelt. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen wurden für beide Vertiefungsvarianten die Nutzung der straßenbegleitenden Bebauung an der Wilhelmstraße alternativ für Wohnen und für Gewerbe dargestellt.

Diese Flächenermittlungen bilden die Grundlage für die Ableitung der Folgebedarfe für die soziale Infrastruktur. Zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten und der Folgebedarfe wurden die Kennwerte des Kooperativen Berliner Baulandmodells zugrunde gelegt. Eine Anwendung der Wohnungsschlüssel gemäß Sozialen Sanierungszielen bzw. Wohnraumförderbestimmungen wurde aufgrund des städtebaulich-konzeptionellen Bearbeitungsmaßstabs im derzeitigen Bearbeitungsstand noch nicht vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Neubebauung ein zusätzlicher Bedarf von maximal 15 Kitaplätzen entsteht. Das entspricht in etwa drei Viertel einer Kitagruppe. Bei den Grundschulplätzen entsteht ein zusätzlicher Bedarf bis zu etwas mehr als 2 Schülern pro Jahrgang.

Freiflächentypen

Neben der Gebäudenutzung sind auch die Freiflächen von besonderem Interesse, insbesondere hinsichtlich des unversiegelten Grünanteils und der Nutzungsangebote für die Nachbarschaften sowie die erforderlichen Erschließungsanteile für Zufahrten, Müllplätze, Stellplätze etc. Bei dem Detaillierungsgrad der Entwürfe sind diese Fragen nicht abschließend beantwortbar, eine einfache Charakterisierung von Freiflächentypen soll jedoch zu einer besseren Vorstellbarkeit beitragen.

Für die Gestaltung der blockinternen Freianlagen werden drei Freiflächentypen unterschieden:

- Freiflächentyp A „Funktionsfläche“
- Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“
- Freiflächentyp C „Begegnungszone“.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in den Varianten nicht ausgewiesen. Zur Abdeckung des zusätzlichen Bedarfs an Stellplätzen durch die Neubebauung und zum Erhalt möglichst großer und zusammenhängender Freiflächen, sind Tiefgaragen vorzusehen

3. Untersuchungsgebiet Block 616

1

2

Beispiel Freiflächentyp A „Funktionsfläche“

- überwiegend funktionale Bedeutung für die Anwohner:innen
- Versiegelungsgrad ca. 70-80%
- Flächen für Erschließung / Anlieferung
- Pkw-Stellplätze (mind. Behinderten-Stellplätze) und Farradstellplätze
- Müllsammelplätze (ggf. auch Laubsammelplätze / Geräteschuppen)
- Versorgungsinfrastruktur wie Trafohäuschen o.ä.
- Flächen für Versickerung und Rahmengrün
- Aufwertung durch vertikale bzw. Dachbegrünung
- Weniger günstige Lage z.B. im Schatten von Gebäuden oder in Straßennähe

1. *Abb.: Thomas Reinke*
Quelle: https://www.competitionline.com/de/beitraege/146131

2. *Abb.: Stadtkontor GmbH*

3. Untersuchungsgebiet Block 616

3

4

5

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“

- Gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freifläche für Bewohnerschaft (öffentliche Durchwegungen denkbar)
- Versiegelungsgrad ca. 10 – 40 %
- Flächen für Erschließung und Versickerung
- Aufenthalts- und Erholungsflächen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Sitzmöglichkeiten und Treffpunkte
- Angebote für Spiel und Bewegung
- viel Begrünung mit prägendem Baumbestand / aufgelockerter Bepflanzung / Rasenflächen / Beeten / naturnah gestalteten Flächen / Rahmengrün / ggf. Bodenmodellierung / ggf. wohnungsbezogene Gärten und Terrassen
- begünstigte und geschützte Lage mit eher intimem Charakter

3. *Abb.: Brewe Merz Architektur*
Quelle: www.oxfordquartier.de/wohnen-in-gemeinschaft

4. *Abb.: David Chipperfield Architects*
Quelle: www.davidchipperfield.com/project/georgknorrpark

5. *Abb.: DGJ Architektur GmbH*
Quelle: www.german-architects.com/de/dgj-landscapes-zurich/project/wohnhof-und-promenade-landstrasse

3. Untersuchungsgebiet Block 616

6

7

8

Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“

- Grün- und Freifläche mit Transit- / Verbindungsfunktion und gleichzeitig Aufenthaltsqualität
- Versiegelungsgrad ca. 60 – 80 %
- vorwiegend befestigte Fläche mit Charakter einer Passage / eines Platzes / eines Forums
- Freiflächen angrenzender Nutzungen (Läden / Gastronomie / soziale Einrichtungen)
- Vorhersehend Fußverkehr
- Sitzmöglichkeiten und Treffpunkte
- wegebegleitendes Spiel
- regelmäßige Baumstellung / grüne Inseln / repräsentative Beete / Versickerungsflächen / Rahmengrün
- begünstigte Lage in Verbindung wichtiger Anlaufpunkte / mit städtebaulichen Sichtbeziehungen / in Übergangsbereichen zu Straßenflächen

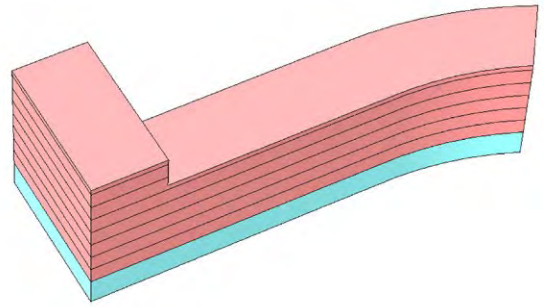
6. *Abb.: SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH*
Quelle: https://sinai.de/projekt/projekte/quartier-hallesches-ufer

7. *Abb.: Landschafts.Architektur Birgit Hammer*
Quelle: https://www.birgithammer.de/project/wohnen-am-hochdamm

8. *Abb.: club L94*
Quelle: https://www.clubl94.de/wettbewerbe/archiv/meinerzhagen-stadtplatz-volmemarkt/

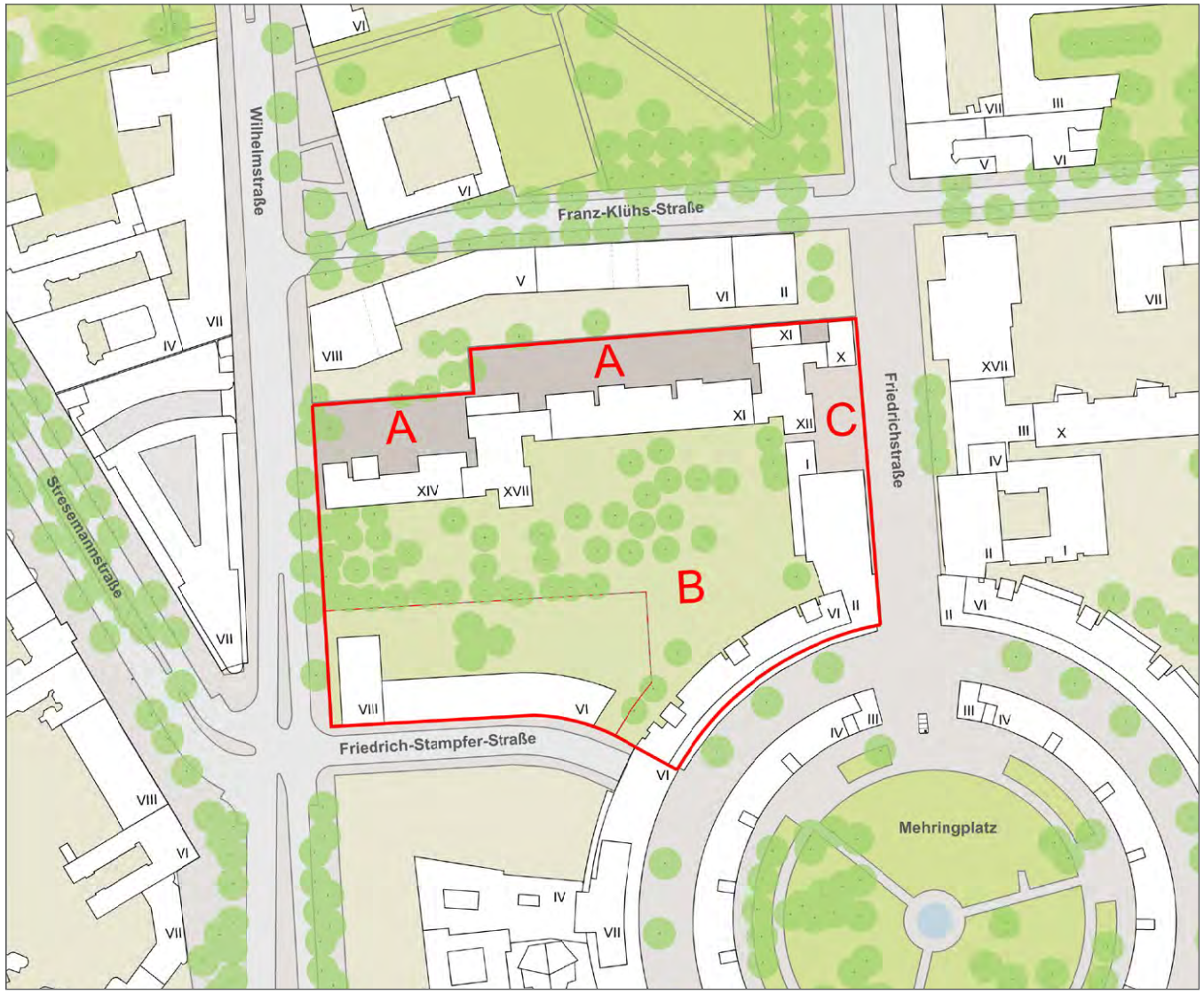
3. Untersuchungsgebiet Block 616

3.4.1 Variante 1 - Nutzungsverteilung



BGF Gewerbe: rd. 1.200 m² = 15%
BGF Wohnen: rd. 6.900 m² = 85%
Anzahl Wohneinheiten: rd. 73 WE

3. Untersuchungsgebiet Block 616



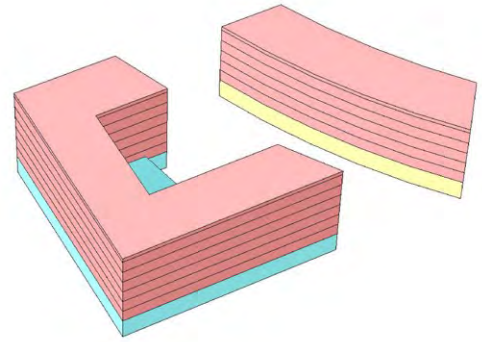
3.4.1. Variante 1 - Freiflächentypen

- Freiflächentypen A und C entsprechen Bestandssituation, sind aber sanierungsbedürftig
- Freiflächentyp „Grüner Wohnhof“ dominiert
- Zusammenhängende, überwiegend begrünte Fläche
- Grundstücksübergreifende Gestaltung ist anzustreben

A	*Funktionsfläche: rd. 2.500 m²*
B	*Grüner Wohnhof: rd. 9.400 m²*
C	*Begegnungszone: rd. 600 m²*

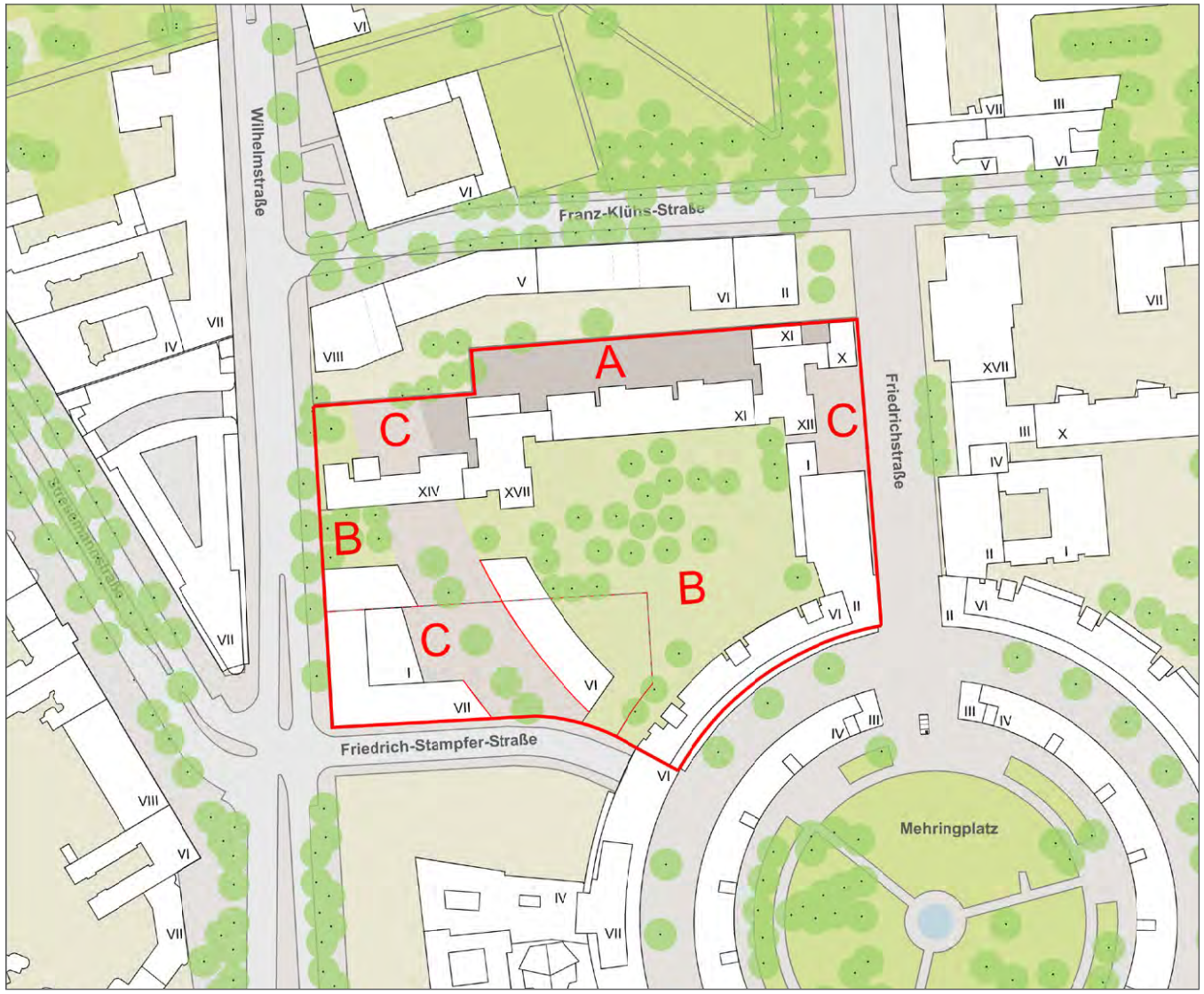
3. Untersuchungsgebiet Block 616

3.4.2 Variante 6 - Nutzungsverteilung



BGF Gemeinbedarf: rd. 670 m² = 5%
BGF Gewerbe: rd. 2.100 m² = 12%
BGF Wohnen: rd. 10.300 m² = 83%
Anzahl Wohneinheiten: rd. 109 WE

3. Untersuchungsgebiet Block 616



3.4.2 Variante 6 - Freiflächentypen

- Freiflächentyp A entspricht Bestandssituation, ist aber sanierungsbedürftig
- Freiflächentyp B im östlichen Teil mit eher privatem / intimen Charakter
- Freiflächentyp C kennzeichnet
  1. Platzsituation an der Friedrichstraße
  2. Verlauf der historischen Wilhelmstraße
  3. öffentlicher / belebterer Charakter

A	*Funktionsfläche: rd. 1.800 m²*
B	*Grüner Wohnhof: rd. 6.800 m²*
C	*Begegnungszone: rd. 3.000 m²*

3. Untersuchungsgebiet Block 616

Kennzahlen	Variante 1	Variante 6
	85 % Wohnen	83 % Wohnen
Geschosse	VI - VIII	I - VI
Grundfläche (GF)	1.238 m²	2.151 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	8.131 m²	12.414 m²
Wohneinheiten (WE)*	73 WE	109 WE
Einwohner (EW)**	146 EW	218 EW
Bedarf Kitaplätze (0 bis unter 7 Jahre)**	10 Plätze	15 Plätze
Bedarf Grundschulplätze (6 Jahrgänge)**	9 Plätze	13 Plätze
Bedarf Spielplatzfläche**	146 m²	218 m²
Bedarf Wohnungsnahe Grünfläche**	878 m²	1.309 m²

3.5 Wohnfolgebedarfe

* *gemäß Wohnungsschlüssel / Sanierungsziele Südliche Friedrichstadt (Stand: Juli 2018)*

** *gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Stand. November 2018) / siehe: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf*

4. Planungsrechtliche Sicherung

4.1 Ausgangssituation Planungsrecht

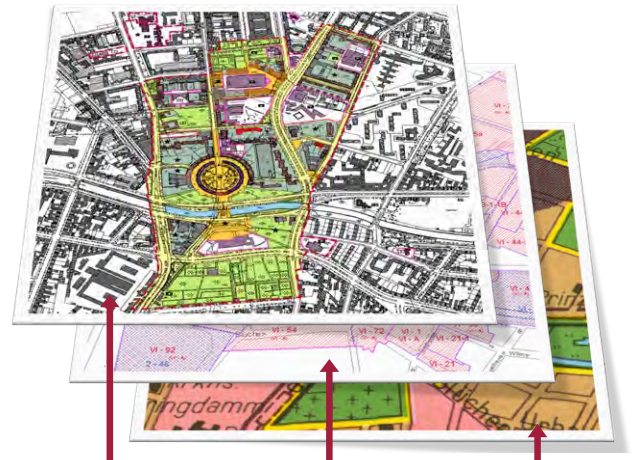
Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet sind in ihrer rechtlichen Wirksamkeit an die Dauer der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB gebunden. Die Sanierungsmaßnahme läuft nach derzeitigem Stand noch bis 31.03.2026. Danach verlieren sowohl die städtebaulichen Sanierungsziele (festgehalten im städtebaulichen Rahmenplan) als auch die ökologischen und die sozialen Sanierungsziele ihre Wirkung.

Die konkretisierten sozialen Sanierungsziele beinhalten für den Block 616 (Bezirksamtsbeschluss vom 17.07.2018, 14.12.2021 und 28.03.2023):

- Im Block 616 wird für jedes Grundstück ein vorhabenbezogener Anteil von mindestens 70% der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt.
- Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen.
- Für die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte sowie Dauer der Bindung und die Mietbindung gelten grundsätzlich die jeweils bei Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) analog Fördermodell 1.
- Ziel ist 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit drei und mehr Zimmern zu schaffen. Es wird ein Wohnungsschlüssel empfohlen, der auch Wohnungen vier, fünf oder mehr Räumen umfasst.
- Es ist das Ziel, den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

Die Südliche Friedrichstadt liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von 1961 (BNP). Da die vorhandene Bebauung und die vorherrschende Wohnnutzung in erheblicher Weise von den Festsetzungen des BNP (Kerngebiet) abweichen, ist der BNP für den Bereich rund um den Mehringplatz und den Block 616 funktionslos geworden. In der Folge ist der BNP nicht mehr als planungsrechtliche Grundlage heranzuziehen, und Bauvorhaben sind in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auf dieser Grundlage gibt es keine Handhabe, die sozialen Sanierungsziele für den Neubau nach Ablauf der Sanierungsmaßnahme umzusetzen.

Ein Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB besteht für den Block 616 derzeit nicht.



4. Planungsrechtliche Sicherung

4.2 Sicherung durch Bebauungsplan

Zu sichernde Inhalte
Aufgabe ist es, die Sanierungsziele auch über die Dauer der Sanierungsmaßnahme hinaus für das Gebiet zu sichern. Mit Auslaufen des Sanierungsrechts bleibt nur die langfristige Sicherung mittels planungsrechtlicher Instrumente. Das Sanierungsrecht gilt nach derzeitigem Stand noch bis 31.03.2026.

Zur Verstetigung der Sanierungsziele sind zwingend zu sichern:
- die Anteile der Wohnnutzung bei Neubauvorhaben,
- die Anteile mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen.

Soweit die städtebaulichen Qualitäten sowie ergänzende Nutzungen zum Wohnen im Sinne der vorgestellten Entwürfe gesichert werden sollen, sind außerdem festzusetzen:
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- städtebauliche Ziele und Qualitäten wie z. B. Baufluchten, Kubaturen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert verschiedene Typen von Bebauungsplänen (B-Plänen) und führt in einem abschließenden Katalog auf, welche Inhalte darin grundsätzlich festgesetzt werden können.

Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zählen u. a.:
- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet, Mischgebiet etc.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse etc.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der Gebäude
- Förderfähiger Wohnraum: „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“

Die Sicherung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen oder eines bestimmten Wohnungsschlüssels ist damit jedoch nicht möglich. Die Sicherung der sozialen Sanierungsziele für den Neubau ist damit nur sehr eingeschränkt möglich.

4. Planungsrechtliche Sicherung

4.3 Sektoraler B-Plan nach § 9 Abs. 2d) BauGB

Mit der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes, in Kraft getreten am 23.06.2021, wurde das BauGB novelliert. Mit dem sektoralen Bebauungsplan für die Wohnraumversorgung wurde ein neues Instrument eingeführt mit dem Ziel, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu fördern.

Sektoraler B-Plan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d) BauGB:

- Einleitung des Planverfahrens zunächst befristet bis Ende 2024 möglich.
- Gilt für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (siehe § 34 BauGB), aber auch für Flächenpläne wie den Berliner Baunutzungsplan von 1961.
- Als Besonderheit sind insbesondere umfängliche Festsetzungen zur (sozialen) Wohnraumversorgung möglich.
- Ergänzend dazu sind auch einige der herkömmlichen Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. möglich.

Der sektorale B-Plan stellt nach erster Einschätzung ein geeignetes Instrument dar, um die sozialen Sanierungsziele nachhaltig über den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen hinaus zu sichern. Allerdings handelt es sich hierbei um ein neues und bislang unerprobtes Planungsinstrument. Die Anwendung dieses Instrumentes ist durch die bezirkliche Bauleitplanung entsprechend zu prüfen

§ 9 Abs. 2d) BauGB:
„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“

Quelle: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 33, ausgegeben zu Bonn am 22. Juni 2021

Anhang

Inhalt

I **Städtebauliche Variante Okra-Plan** 38

II **Städtebauliche Kennzahlen** 39

III **Block 616 - Ausgangssituation Bebauung / Freiraum, Planungsrecht** 42

IV **Block 616 - Fotodokumentation** 47

I Städtebauliche Varianten

OKRA-Plan

Im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens 2013 wurde der sogenannte Okra-Plan (Verfasser OKRA Landschaftsarchitekten mit Witteveen + Bos) für den Stadtraum Mehringplatz / Blücherplatz erstellt. Dieser beinhaltet für den Block 616:

- Grundstücksübergreifende Neubebauung
- 2 Zeilen parallel zur Wilhelmstraße (5 und 3 Geschosse)
- großflächige Gewerbeunterlagerung
- Entstehung begrünter Innenhoffläche
- Einbeziehung des AOK-Grundstücks südlich der Friedrich-Stampfer-Straße

II Städtebauliche Kennzahlen

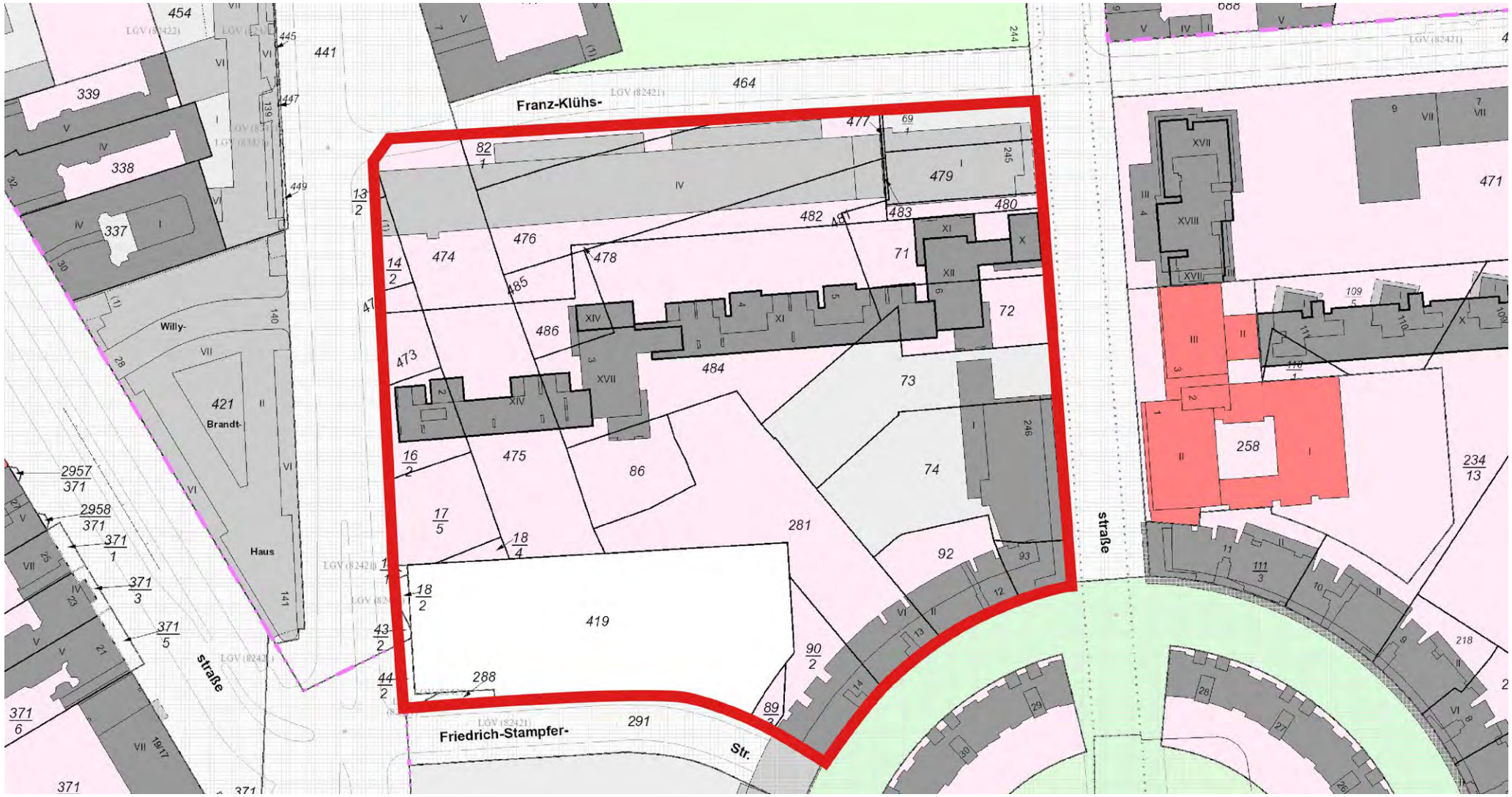
	Bestand	Bebauungsvarianten							Okra-Plan
		V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	
Neubau Franz-Klühs-Straße									
Fläche gesamt m²	5.437								
Grundfläche	3.160	2.446	2.446	2.446	2.446	2.446	2.446	2.446	1.367
Anzahl Geschosse	1 bis 3	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 8	1 bis 5
BGF m²	10.484	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	3.980
GRZ	0,58	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
GFZ	1,93	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49
HOWOGE-Grundstück									
Fläche gesamt m²	14.852								
Grundfläche	4.916	4.916	4.916	5.119	4.916	4.916	5.439	5.094	5.662
Anzahl Geschosse	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17	1 bis 17
BGF m²	40.565	40.565	40.565	41.964	40.565	40.565	44.033	41.749	42.483
GRZ	0,33	0,33	0,33	0,35	0,33	0,33	0,37	0,34	0,38
GFZ	2,73	2,73	2,73	2,82	2,73	2,73	2,96	2,81	2,86
AOK Parkplatz									
Fläche gesamt m²	3.562								
Grundfläche	0	1.238	1.384	1.858	1.641	2.113	1.628	2.053	1.547
Anzahl Geschosse	0	6 bis 8	4 bis 14	1 bis 7	4 bis 14	1 bis 14	1 bis 7	1 bis 7	1 bis 5
BGF m²	0	8.131	11.611	9.914	9.048	10.052	8.941	8.753	4.285
GRZ	0	0,35	0,39	0,52	0,46	0,59	0,46	0,58	0,43
GFZ	0	2,28	3,26	2,78	2,54	2,82	2,51	2,46	1,20

II Städtebauliche Kennzahlen

		SK V1	SK V2	SK V3	SK V4
HOWOGE	BGF in m²	40.565	40.565	41.964	40.565
	GRZ	0,33	0,33	0,35	0,33
	GFZ	2,73	2,73	2,82	2,73
AOK Parkplatz	BGF in m²	8.131	11.611	9.914	9.048
	GRZ	0,35	0,39	0,52	0,46
	GFZ	2,28	3,26	2,78	2,54

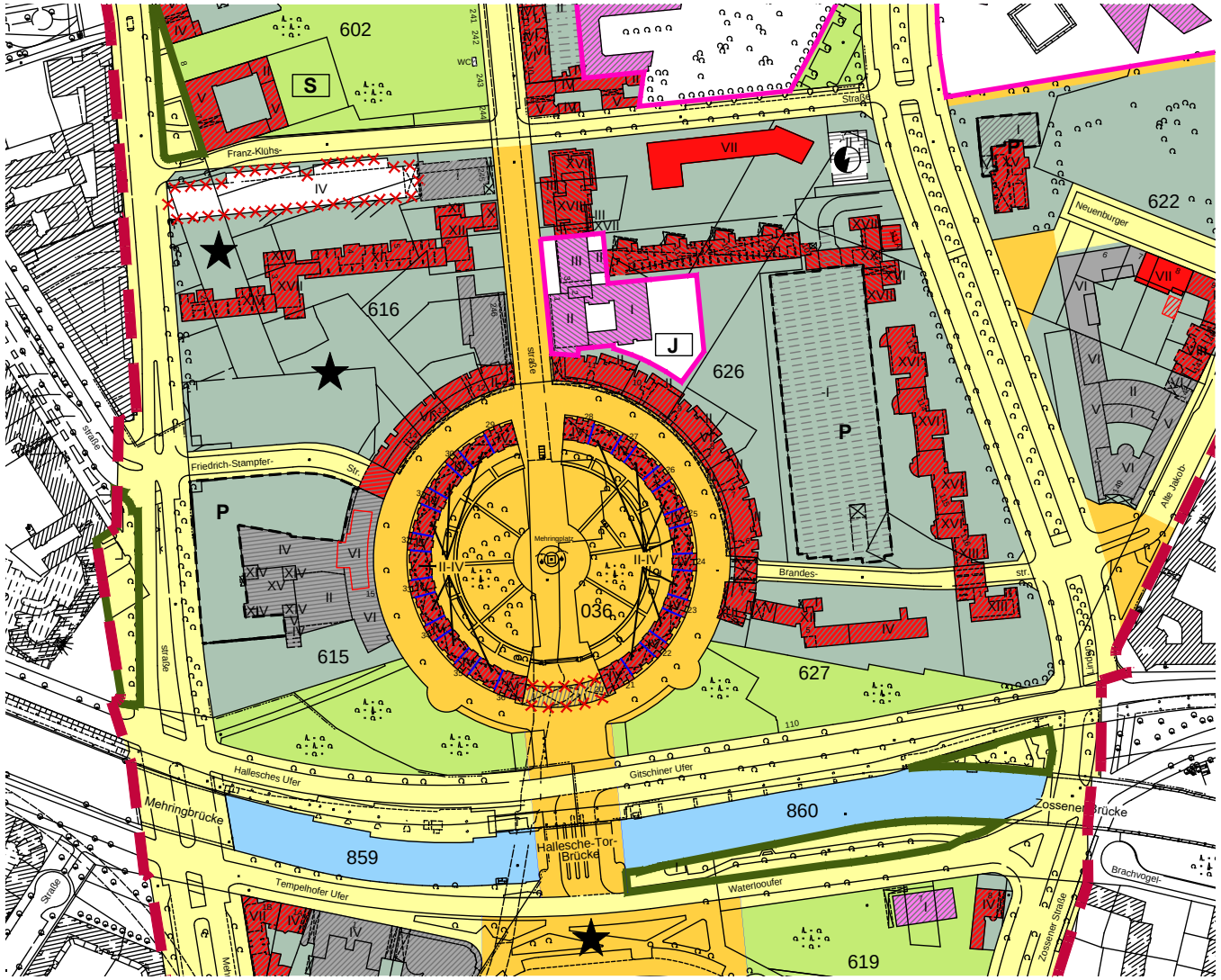
		SK V5	SK V6	SK V7	Okraplan
HOWOGE	BGF in m²	40.565	44.033	41.749	42.483
	GRZ	0,33	0,37	0,34	0,38
	GFZ	2,73	2,96	2,81	2,86
AOK Parkplatz	BGF in m²	10.052	8.941	8.753	4.285
	GRZ	0,59	0,46	0,58	0,43
	GFZ	2,82	2,51	2,46	1,20

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht



Amtliche Liegenschaftskatasterkarte 2020 / Quelle: FIS-Broker Berlin

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht



Ausschnitt Rahmenplan Sanierung Südliche Friedrichstadt

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung
- Kerngebietsnutzung
- Gemeinbedarf

Freiflächen

- üffentliche Freiflächen, Friedhüfe
- Spielplatz
- private Freiflächen
- Stellplätze auf privaten Freiflächen
- gemeinbedarfsbezogene Freiflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil
- verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz

Besondere Zweckbestimmungen

- K Kindertagesstätte
- Schule
- Bildungseinrichtung
- S Sportfläche / -einrichtung
- J Jugendeinrichtung
- Kultureinrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Versorgungseinrichtung

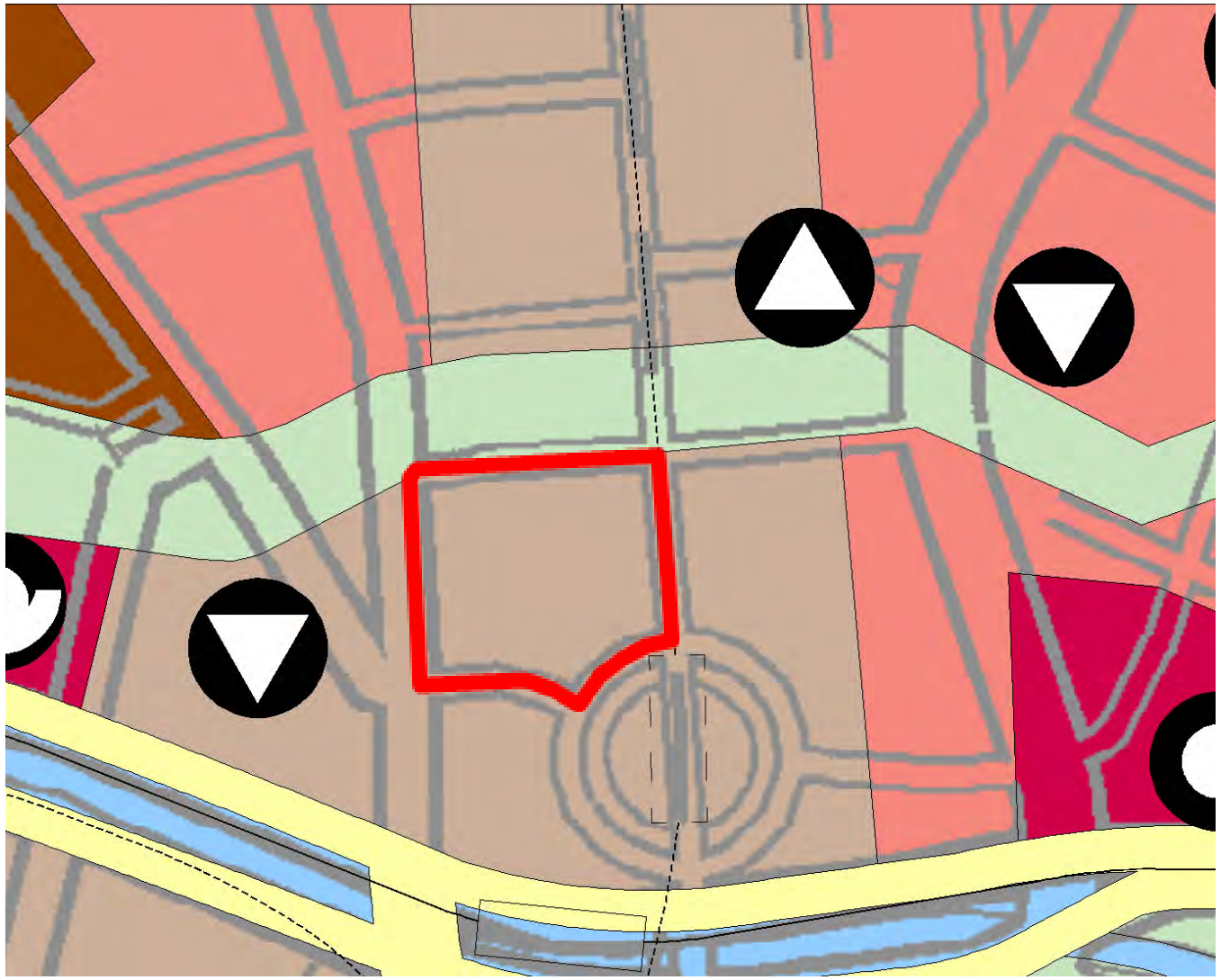
Sonstige Darstellungen

- Sanierungsgebietsgrenze
- 036 Blocknummern
- VI Vollgeschosse
- Abriss (Sanierungsziel, § 147 BauGB)
- Konkretisierung der Sanierungsziele
- Wasserflächen

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht

Luftbild 2019 (Quelle: FIS-Broker Berlin)

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht



Bauflächen

- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2

Gemeinbedarfsflächen

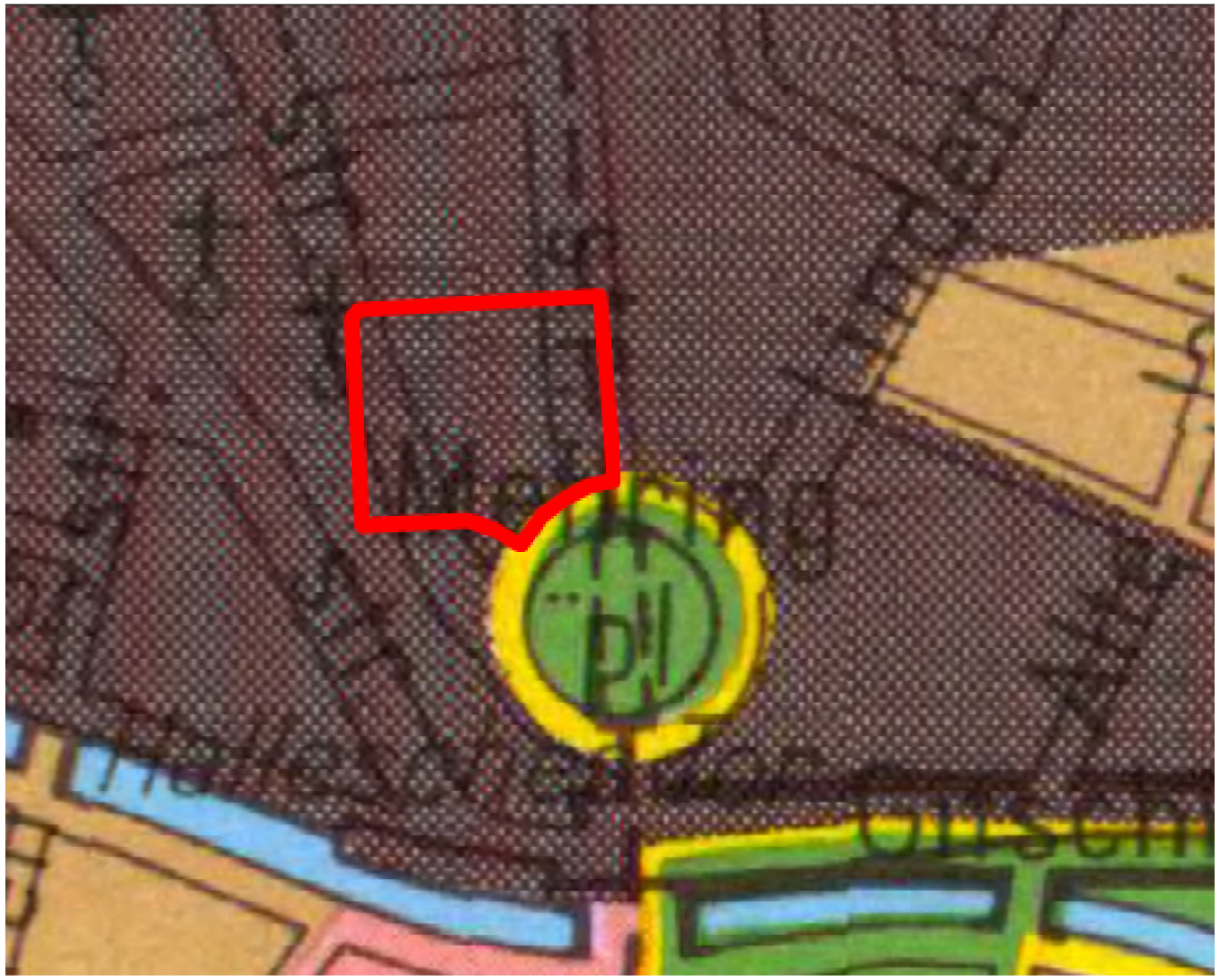
- Gemeinbedarfsfläche /
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Post

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Wasserfläche

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) 2015 (Quelle: FIS-Broker Berlin)

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht



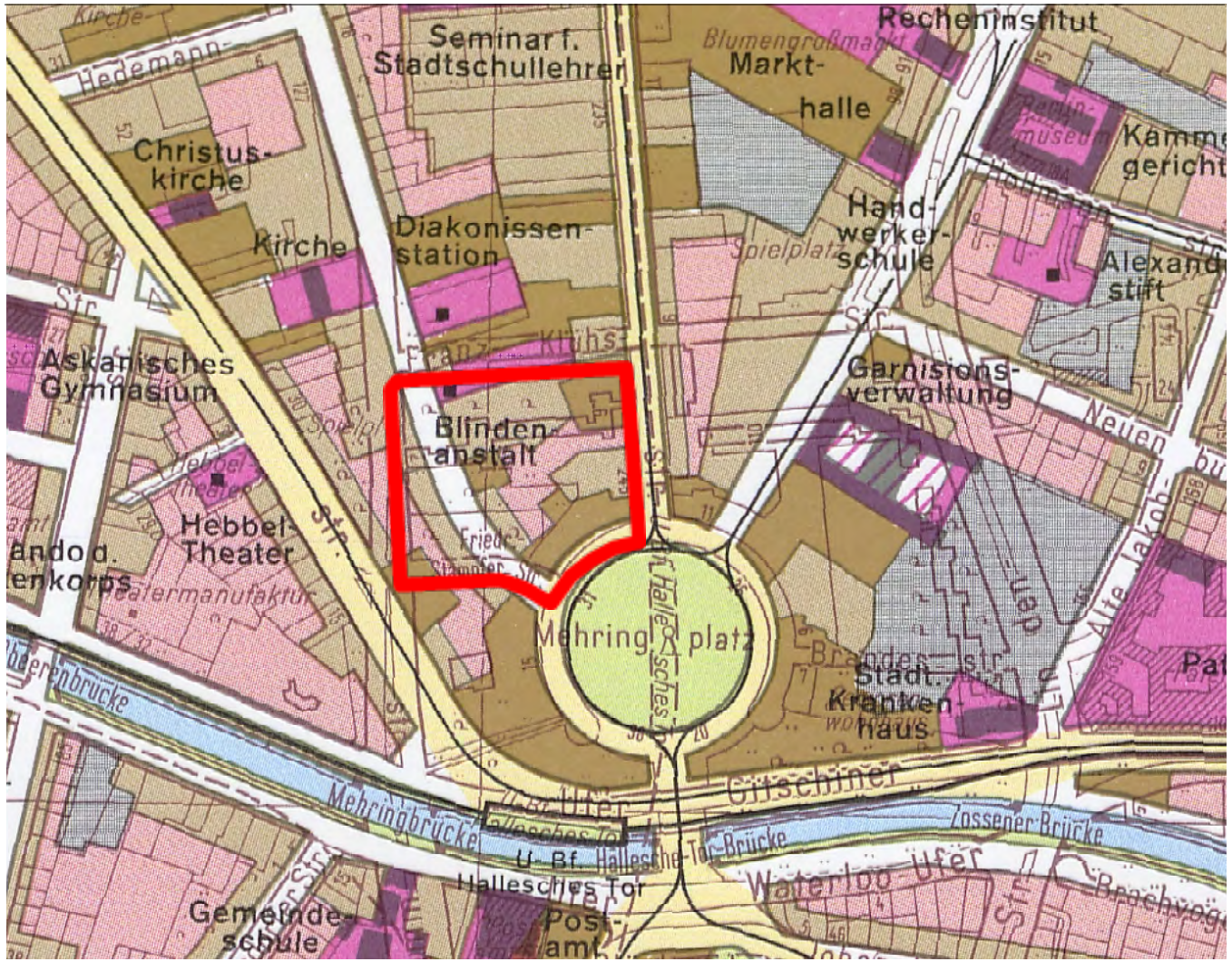
Art der Nutzung

- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- gemischtes Gebiet
- Kerngebiet
- Nichtbaugebiet

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoß-zahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4

Baunutzungsplan von Berlin (BNP) 1961 (Quelle: FIS-Broker Berlin)

III Block 616 - Ausgangsstruktur Bebauung / Freiraum, Planungsrecht



Berlin um 1910 (Quelle: FIS-Broker Berlin)

IV Block 616 - Fotodokumentation

Café & Bäckerei

Gewerbeeinheit

Nahversorgungsmarkt

Anlieferzone

Beschrankte Zufahrt

Rückansichten

IV Block 616 - Fotodokumentation

Parkpalette

Parkpalette

Durchgang Parkpalette

Parkplatz

Parkplatz

Durchgang Edeka

IV Block 616 - Fotodokumentation

Gehwegverbindung

Gehwegverbindung

Platzfläche

Ehemaliger Bolzplatz

Jugendtreff

Graffiti-Kunst

IV Block 616 - Fotodokumentation

Öffentlicher Spielplatz

Kita-Spielplatz

Hundespielplatz

Grünelemente

Medienversorgung

Trampelpfade