

Beschluss

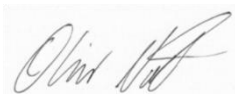
des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 06.02.2024
zur BA-Vorlage-Nr.: **VI / 284 / 24**

Konkretisierung des Sanierungsziels einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ im städtebaulichen Rahmenplan für die Friedrichstraße 245 im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Das Bezirksamt beschließt:

1. Für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung das Sanierungsziel einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ im städtebaulichen Rahmenplan (Stand: 11.02.2020) des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt entsprechend Anlage 1 im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB konkretisiert.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage **zur Kenntnisnahme** einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung und sowie Klima- und Umweltauswirkungen sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.



Stellv. Bezirksbürgermeister
Nöll



Bezirksstadtrat
Schmidt

Anlage 1

Konkretisierung einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ - Friedrichstraße 245

Für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird eine Konkretisierung des Sanierungsziels einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung in der städtebaulichen Rahmenplanung wie folgt vorgenommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4
- Zahl der Vollgeschosse 7

Anlage 2

Begründung

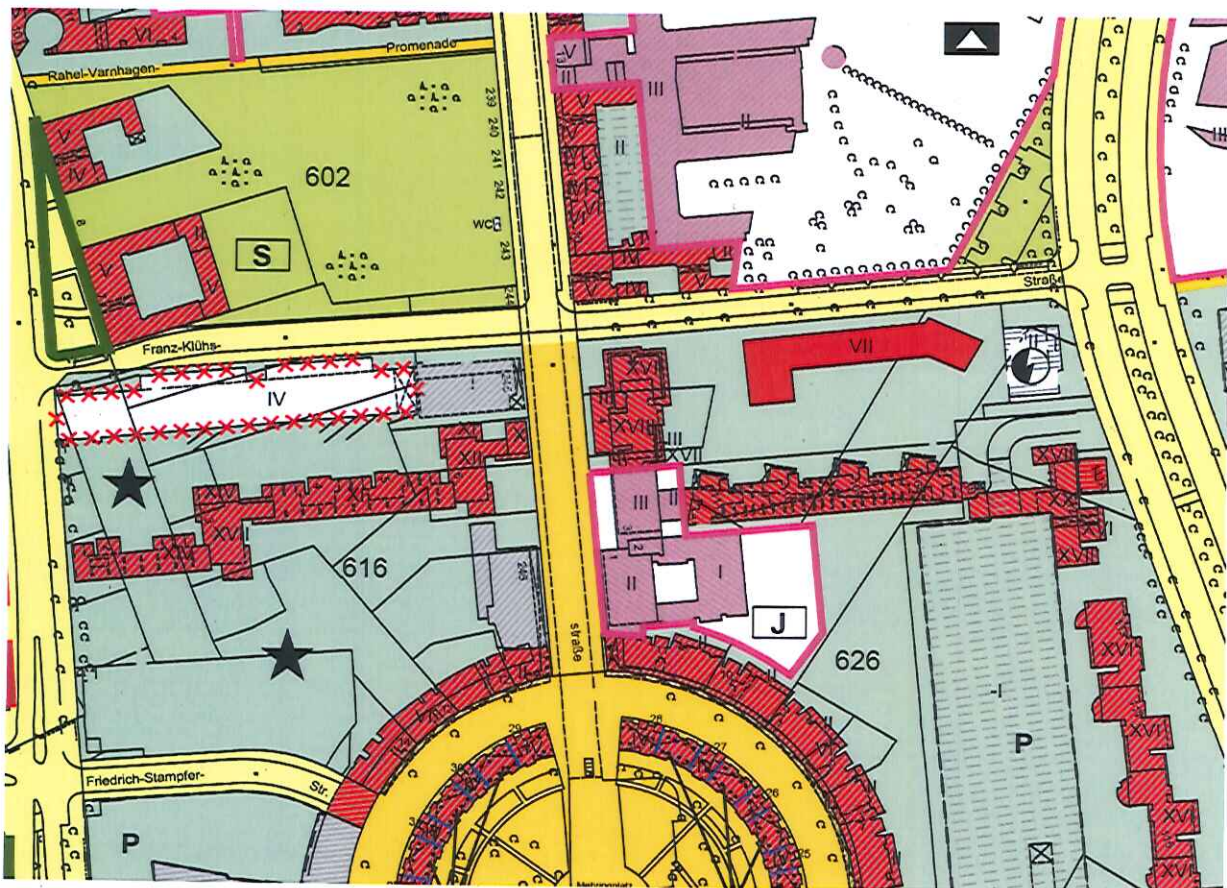
Mit BA-Beschluss Nr. IV / 258 / 2013 vom 02.07.2013 sowie BA-Beschluss Nr. IV / 275 / 2013 vom 06.08.2013 wurden für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt die städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB mit dem städtebaulichen Rahmenplan grundstücks- und gebäudescharf festgesetzt.

Für das Grundstück Friedrichstraße 245 ist im Rahmenplan der Abriss der Parkpalette, ein Baukörper mit Vollgeschosszahl 1 sowie gewerblicher Nutzung an der Franz-Klühs-Straße / Ecke Friedrichstraße sowie eine private Freifläche ausgewiesen. Gleichzeitig ist der Bereich zur „Konkretisierung der Sanierungsziele“ gekennzeichnet.

In den textlichen Erläuterungen zum Rahmenplan (Stand 04.06.2013) ist ausgeführt:

Räumlicher Bereich Mehringplatz West (Block 616)

„Für das an der Franz-Klühs-Straße gelegene baufällige Parkhaus sieht der Rahmenplan den Abbruch vor. Die weitere Konkretisierung der Sanierungsziele soll vorrangig eine Harmonisierung der Brüche zwischen den historischen Städtebauepochen bewirken und vorhandenen Raumqualitäten stärken. Die Möglichkeit einer behutsamen baulichen Nachverdichtung entlang der Franz-Klühs-Straße ist unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Friedrichstraße / Ecke Franz-Klühs-Straße ist hierbei Rechnung zu tragen. Die Freiflächen sind gestalterisch mit größerer ökologischer Wirkung zu qualifizieren. Der historische Verlauf der alten Wilhelmstraße sollte dabei im Stadtbild verdeutlicht werden.“



Rahmenplan (Stand 11.02.2020) für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Zur Konkretisierung des Sanierungsziels der „behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung“ sowie weiterer in den textlichen Erläuterungen zum Rahmenplan benannter Ziele wird für das Grundstück Friedrichstraße 245 das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt und begründet:

1. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Das städtebauliche Ensemble rund um den Mehringplatz, zu dem das Grundstück Friedrichstraße 245 gehört, weist eine Nutzungsstruktur auf, die einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht.

Auf Grundlage der festgelegten sozialen Sanierungsziele für den Block 616 ist Wohnen die vorherrschende geplante Nutzung des Grundstücks. Entsprechend dem Beschluss des Bezirksamts VI / 004/ 2021 vom 14.12.2021 in Verbindung mit dem Beschluss des Bezirksamtes Nr. VI / 172 / 23 vom 28.03.2023 wird für jedes Grundstück ein vorhabenbezogener Anteil von mindestens 70 % der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt. Hiervon hat gemäß Bezirksamtsbeschluss Nr. V/210/18 vom 17.07.20218 der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen mindestens 30% zu betragen.

Vor dem Hintergrund des Bedarfs an Wohnungen für Familien ist es Ziel, mindestens 60 % der Neubauwohnungen mit drei oder mehr Zimmern zu schaffen. Hintergrund dieser Festlegung ist die unzureichende Wohnraumversorgung für einen erheblichen Teil der Wohnbevölkerung im Gebiet und die Überbelegung von Wohnungen, insbesondere durch große Haushalte (vgl. hierzu Sozialstudie Südliche Friedrichstadt, asum GmbH, 2013, sowie Sozialstudie Kreuzberg-Nord, LPG, 2018).

Die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume im Stadtgebiet übernehmen eine wichtige Ausgleichfunktion, insbesondere als Nutzungs- und Aufenthaltsräume für Familien, Kinder und Jugendliche. Durch die Neubebauung gilt es, diesen Nutzungsdruck nicht weiter zu verschärfen. Zur Schaffung nutzbarer Außenräume für die Bewohner des Neubaus Friedrichstraße 245 in dem insgesamt hochverdichteten Stadtgebiet sowie zur Realisierung ökologischer Qualitäten bedarf es deshalb ausreichender Freiflächen auf dem Grundstück. Durch ein angemessenes Maß der Freiflächen wird ein Ausgleich für die zusätzliche bauliche Dichte gewährleistet.

Die Festlegung der GRZ auf 0,4 orientiert sich an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Der Wert leitet sich zudem aus der durchschnittlichen Grundflächenzahl der umgebenden Bebauung von rd. 0,38 ab und trägt dem Zuschnitt des Grundstücks Rechnung.

2. Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4:

Die Festlegung trägt der innerstädtischen Lage Rechnung und orientiert sich an dem Durchschnittswert der umgebenden Bebauung.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Block 616, Grundstück HOWOGE (Bestand nach Grundstücksteilung)	0,33	2,73	2 - 17 (vorwiegend 11 - 14)
Block 602 (bebaute Flächen)	0,26	1,26	5
Block 626 (Gewobag, F 1-3)	0,27	2,3	1 - 18 (vorwiegend 10)
Block 19 (Wilhelm-/Stresemannstraße)	0,45	2,6	3 - 7
<hr/>			
Sanierungsziel für Friedrichstr. 245	0,4	2,4	max. 7

Quellen: eigene Ermittlung (Howoge-Grundstück); FIS-Broker: Städtebauliche Dichte - Grundflächenzahl (GRZ) 2019 (Umweltatlas); FIS-Broker: Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2019 (Umweltatlas); FIS-Broker: ALKIS Berlin Gebäude

3. Zahl der Vollgeschosse 7

Die Neubebauung soll sich in die Umgebung einpassen und in der Gebäudehöhe zwischen den modernen Hochhausstrukturen des Ensembles rund um den Mehringplatz und den umgebenden, barock- bzw. gründerzeitlich geprägten Stadtstrukturen vermitteln. (siehe auch Ziel der „Harmonisierung der Brüche zwischen den historischen Städtebauepochen“). Eine weitere Verstärkung der vorhandenen Brüche durch Kopieren der Großstrukturen des modernen Städtebaus und das Heranrücken der großmaßstäblichen Bebauung an die umgebenden Stadtstrukturen ist zu vermeiden.

Die nördlich im Bereich der Franz-Klühs-Straße angrenzende Bestandsbebauung weist 5 Geschosse, die westlich im Bereich der Wilhelmstraße angrenzende Bebauung bis zu 7 Geschosse auf. Eine Bebauung des Grundstücks Friedrichstraße 245 mit maximal 7 Vollgeschossen vermittelt zwischen den verschiedenen Bebauungsstrukturen. Sie stellt einen Bezug zur vorhandenen nördlichen und westlichen Bebauung dar. Dem Ensemble des Mehringplatzes in seiner bauzeitlichen Eigenart ordnet sie sich gleichzeitig unter.

Zur Konkretisierung des Sanierungsziels einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird auf die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen DS /1001/VI vom 11.01.2024 verwiesen.

In der Sanierungsbeiratssitzung am 31.01.2023 ist eine Vorstellung zu der beabsichtigten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück erfolgt.

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde entsprechend § 137 BauGB beteiligt und stimmt der Konkretisierung des Sanierungsziels einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ im städtebaulichen Rahmenplan für die Friedrichstraße 245 entsprechend Beschluss der Gebietsvertretung in der Sanierungsbeiratssitzung am 31.01.2024 zu.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde entsprechend § 137 BauGB beteiligt und hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme durch SenStadt nicht erforderlich ist.