

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 29.09.2025 zur
BA-Vorlage-Nr.: **VI / 515 / 25**

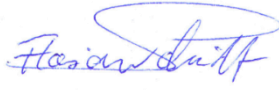
Änderung und Konkretisierung der Sanierungsziele im städtebaulichen Rahmenplan für die Friedrichstraße 245 im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Das Bezirksamt beschließt:

1. Für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird das Maß der baulichen Nutzung geändert und die Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung im städtebaulichen Rahmenplan (Stand: 11.02.2020) des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt entsprechend Anlage 1 im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB grundstücks- und gebäudescharf 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. Bezirksbürgermeisterin
Sommer-Wetter


Bezirksstadtrat
Schmidt

Anlage 1: Änderung / Konkretisierung der Sanierungsziele - -Friedrichstraße 245
Anlage 2: Begründung

Anlage 1

Änderung / Konkretisierung der Sanierungsziele - Friedrichstraße 245

Für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird das Maß der baulichen Nutzung geändert und eine Konkretisierung der Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung im städtebaulichen Rahmenplan vorgenommen.

1. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,48
- Geschossflächenzahl (GFZ) 3,77
- Zahl der Vollgeschosse
Baukörper 1 mit 12 bis 14 Vollgeschossen
Baukörper 2 mit 7 bis 12 Vollgeschossen
Baukörper 3 mit 1 bis 11 Vollgeschossen

Zur detaillierten Verteilung der zulässigen Vollgeschosse wird auf die Ausweisungen im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet verwiesen.

Im östlichen Bereich des Bauteils 2 ist im EG eine 4 m breite Durchwegung zum Theodor-Wolff-Park unter Bezugnahme auf die Wegeführung im Theodor-Wolff-Park vorzusehen.

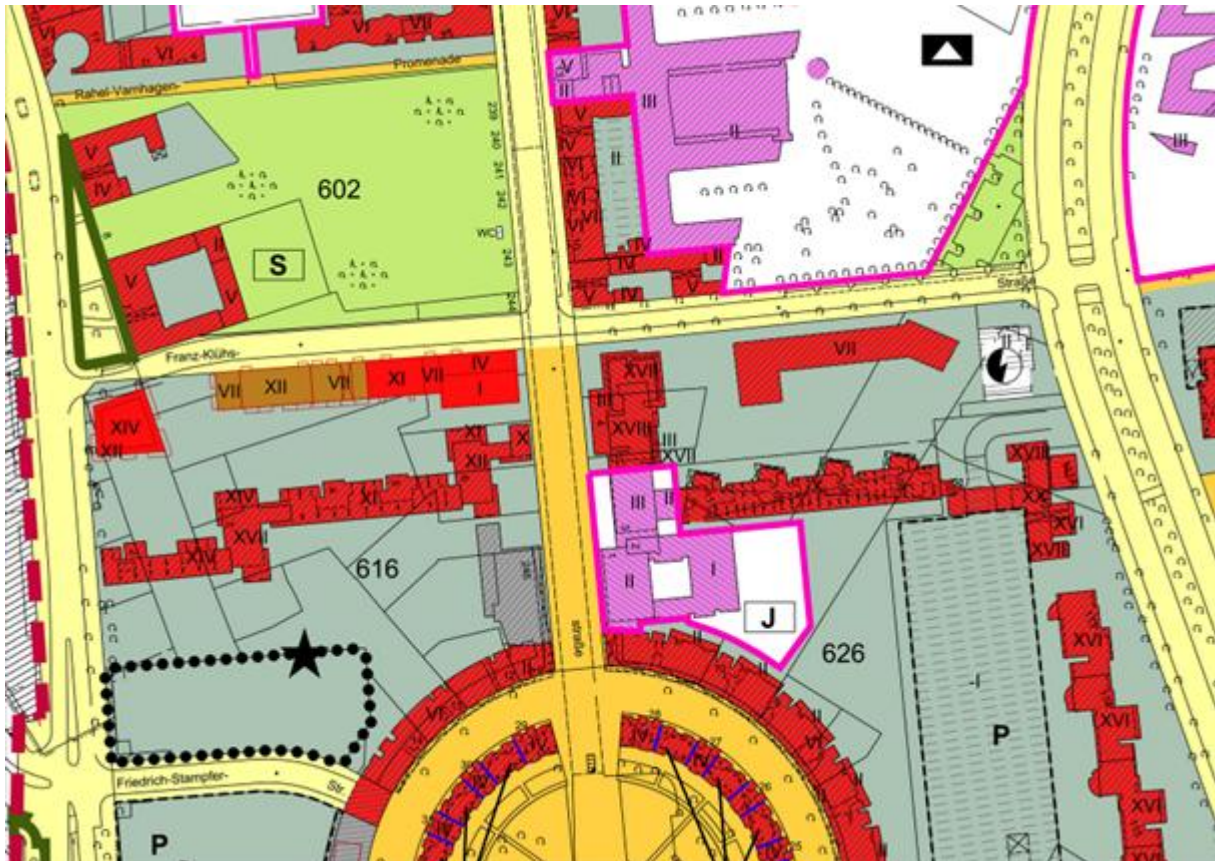
2. Art der Nutzung

Im Baukörper 1 sind in den Geschossen I und II wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich.

Im Baukörper 2 wird im Geschoss I eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den Geschossen II bis XII ist eine Wohnnutzung als auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung möglich.

Für den Baukörper 3 wird im Geschoss I eine gewerbliche wohnverträgliche Nutzung ausgewiesen.

Für alle weiteren Geschosse der Baukörper 1 bis 3 wird eine Wohnnutzung ausgewiesen.



Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt für das Grundstück Friedrichstraße 245

Rahmenplan (Stand 11.02.2020) für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Mit BA Beschluss VI / 284 / 24 vom 06.02.2024 wurde für das Grundstück Friedrichstraße 245 durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung das Sanierungsziel einer „behutsamen baulichen Nachverdichtung“ im städtebaulichen Rahmenplan wie folgt vorgenommen:

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

Im Ergebnis der Abstimmungstermine am 05.07.2024 sowie am 13.12.2024 zwischen der Vorhabenträgerin, dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, der Wohnungsbauleitstelle und der Gruppe IV C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde eine Kompromisslösung auf der Grundlage einer Massenstudie des Bezirksamtes für das Baugrundstück gefunden. Hierauf aufbauend ist eine Konkretisierung der Planungen der Vorhabenträgerin erfolgt

Für das Grundstück Friedrichstraße 245 wird nunmehr auf Grundlage des positiv beschiedenen Bauvorbescheides Nr. 2025 / 1359 vom 17.07.2025 das Maß der baulichen Nutzung geändert und die Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung im städtebaulichen Rahmenplan des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB grundstücks- und gebäudescharf konkretisiert:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,48
- Geschossflächenzahl (GFZ) 3,77
- Zahl der Vollgeschosse Baukörper 1 mit 12 bis 14 Vollgeschosse
Baukörper 2 mit 7 bis 12 Vollgeschosse
Baukörper 3 mit 1 bis 11 Vollgeschossen

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).

In der Sanierungsbeiratssitzung am 22.01.2025 ist bereits eine Vorstellung des Ergebnisses der Abstimmung mit der Vorhabenträgerin zum Bauvorhaben Friedrichstraße 245 erfolgt.

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde entsprechend § 137 BauGB beteiligt und stimmt Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und einer Konkretisierung der Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung im städtebaulichen Rahmenplan für die Friedrichstraße 245 entsprechend Beschluss der Gebietsvertretung in der Sanierungsbeiratssitzung am 07.08.2025 zu.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde entsprechend § 137 BauGB beteiligt und hat keine Stellungnahme, Änderung sowie Konkretisierung abgegeben.