

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Finanzen, Personal und Stadtentwicklung
Bezirksbürgermeister



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 10216 Berlin, Postfach 35 07 01

GEWOBAG

Postfach 27 04 63
13474 Berlin

GEWOBAG					
WSK			VS D		
11	01	03	01	02	05
17	31	26. März 2013		61	
32	33			41	
35		100		43	
				46	

Bearbeiterin :

Bearb.Z :

Raum :

Telefon :

Fax :

Datum :

E-Mail :

25 März 2013

Wohnanteil Holzmarkt/ Eckwerk – Ihr Schreiben vom 04.03.2013

Sehr geehrter Herr Terboven,

in Ihrem Bezugsschreiben baten Sie um planungsrechtliche Prüfung der Möglichkeit innerhalb des MK1 des Bebauungsplans V-76 einen Wohnanteil für studentisches Wohnen von 2/3 der möglichen BGF einzuordnen.

Die maximale GF im MK1 beträgt 35.300 m², so dass Ihre Frage auf einen Wohnanteil von ca. 23.500 m² abzielt.

Der Bebauungsplan V-76 regelt auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO die Zulässigkeit von Wohnen für die Kerngebiete MK1 nördlich des Bahnviadukts und MK2 südlich des Bahnviadukts durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3. Hiernach sind im MK1 Wohnungen oberhalb des 9. Vollgeschosses allgemein zulässig. Im MK2 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und die Festlegung eines mindestens zu realisierenden Wohnanteils von 20 % im städtebaulichen Vertrag weder die Verwirklichung anderer zulässiger Nutzungen ausgeschlossen noch eine untypische Dominanz des Wohnens hervorgerufen wird. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt somit gewahrt.

Durch Vorbescheid ist für das MK1 bereits ein Wohnanteil von 15.000 m² GF bestätigt, sofern für die Wohnungen der Nachweis erbracht werden kann, dass die gesunden Wohnbedingungen im MK1 gewahrt sind. Diese 15.000 m² GF entsprechen einem Anteil von 18% an der im MK1 und MK2 insgesamt zulässige Geschossfläche von 35.300 m² + 47.350 m² = 82650 m².

Ihr angefragter Wohnanteil von 23.500 m² GF entspricht 28% der insgesamt zulässigen Geschossfläche.

Für den Fall, dass die gesunden Wohnbedingungen insgesamt gewahrt sind, kann auch hierfür festgestellt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt ist. Dies gilt

insbesondere deshalb, weil das studentisches Wohnen eine Sonderform des Wohnens darstellt, die in der Regel keine hohen Anforderungen an die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen stellt und die hier projektbezogen im Zusammenhang mit dem Holzwerk- Gründerzentrum entwickelt werden soll.

Im MK2 stehen zudem gemäß dem Holzmarktkonzept mit dem 6.000 m² großen Mörchenpark und dem Kidzklub (KiTaNa) spreenahe Erholungsflächen sowie eine 24- Stunden- Kita zur Verfügung.

Diese Nutzungen müssen im Zusammenhang mit der Realisierung einer GF von 23.500 m² für studentisches Wohnen im MK1 durch städtebaulichen Vertrag noch abgesichert werden.

Sofern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-76 ein schlüssiges Gesamtkonzept vorgelegt wird, in dem die aus der Wohnnutzung resultierenden vorgenannten Anforderungen Berücksichtigung finden und vertraglich vereinbart werden, kann der angefragte Wohnanteil in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schulz