

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
IV. Wahlperiode**

Beschluss Aktueller Initiator: Bezirksverordnetenversammlung Mitte Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Beschlussfassung, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	Drucksachen-Nr: 2228/IV Ursprungs-Datum: 27.08.2015 Aktuelles Datum: 15.10.2015		
Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städte-baulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
24.09.2015	BVV Mitte	BVV-M/0042/IV	überwiesen
30.09.2015	StadtE	Stadt/0044/IV	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
15.10.2015	BVV Mitte	BVV-M/0043/IV	ohne Änderungen in der BVV beschlossen

(Text liegt vor)

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über die

Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- a) die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
- b) den Entwurf der Rechtsverordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt. Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:7000 mit einer Linie eingegrenzte Gebiet. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Innenkante der Linie bildet die Gebietsgrenze.
- c) die Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt" im Bezirk Mitte von Berlin vom 11. Mai 2000 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (GVBl. S. 354-355).

A) Begründung:

1. Beschlussfassung politischer Gremien

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 11.05.2000 die Festsetzung der Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt" gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen (GVBl. S. 354-355).

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 09.06.2015 (Beschluss-Nr. 1218) die Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt" im Bezirk Mitte von Berlin vom 11.05.2000 beschlossen.

2. Planungsanlass und Zielsetzung der Erhaltungsverordnung

Planungsanlass

Das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt stellt ein einzigartiges städtebauliches Zeugnis der Nachkriegsmoderne dar. Die bisher gültige Erhaltungsverordnung für das o. g. Gebiet wurde am 11.05.2000 beschlossen. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage einem zunehmenden Veränderungsdruck von außen und innen ausgesetzt. Das betrifft nicht zuletzt die von der Erhaltungsverordnung nicht erfassten Bereiche zwischen Iffland- und Holzmarktstraße. Da das gesamte Gebiet in einer relativ kurzen Zeitspanne von 1959 bis Mitte/Ende der 1960er Jahre in industrieller Bauweise mit orthogonalen Baustrukturen errichtet wurde, ist es als städtebauliche Einheit zu verstehen und in Gänze gleichrangig zu betrachten. Einbezogen in die Erweiterung des Geltungsbereichs werden unter anderem die denkmalgeschützten Gebäude an der Ifflandstraße, an der Magazinstraße und das Haus der Gesundheit an der Karl-Marx-Allee.

Durch die Präzisierung der Erhaltungsverordnung auf der Grundlage des Gutachtens "Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin vom 11.05. 2000" sollen die Kriterien für die Zulassung baulicher Veränderungen konkreter herausgearbeitet und eine einheitliche Rechtsgrundlage für diesen historisch bedeutsamen Stadtraum geschaffen werden.

Insbesondere sollen

- der historische Kontext der Entstehung des Gebiets und damit seine geschichtliche Bedeutung präziser dargestellt werden;
- die Aussagen zur städtebaulichen Eigenart, zu Ortsbild, zur Stadtgestalt und zu einzelnen Gebäuden differenzierter formuliert werden;
- die Aussagen zur Planungsgeschichte des Freiraums, zum Verhältnis von Freiraum und Bebauung sowie zu Elementen des Freiraums qualifiziert werden.

Zielsetzung

Ziel der Überarbeitung der Erhaltungsverordnung und der Erweiterung ihres Geltungsbereichs ist es, das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt als einzigartiges städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne weiterhin in der jetzt vorhandenen städtebaulichen Struktur und mit den prägenden Merkmalen des Erscheinungsbildes als Teil der historischen Entwicklung der Stadt zu erhalten. Trotz einiger Eingriffe und Überformungen in den zurückliegenden Jahren ist der Ensemblecharakter des Gebiets bis heute in seiner Gesamtheit erhalten. Das zentral gelegene 69 ha große Wohngebiet reicht in Ost-West-Richtung vom Strausberger Platz bis zum Alexanderplatz und in Nord-Süd-Richtung von der Mollstraße bis zur Holzmarktstraße/Alexanderstraße. Die Gesamtkonzeption des II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee ist ein Zeugnis der frühen DDR-Architektur und steht im Zusammenhang mit dem I. Bauabschnitt für einen Paradigmenwechsel zur industriellen Serienfertigung. Der Einsatz der Platte für Gebäude dieser Höhe gehört zu den ersten weltweit und nimmt eine Vorreiterrolle in der seriellen Produktion und Montage ein.

Die Magistrale Karl-Marx-Allee gliedert das Gebiet in einen Nord- und einen Südtteil. Entlang der Magistrale wurden nicht nur repräsentative Scheibenhochhäuser im Wechsel mit flachen Pavillons und Solitärbauten (Hotel Berolina (heute Rathaus Mitte), Kino International und Cafe Moskau) realisiert, sondern es wurde auch die städtebauliche Intergration der Magistrale in ein weiträumiges Gebiet erreicht, dem eine städtebauliche Gesamtidee zugrunde liegt. Die orthogonal zur Karl-Marx-Allee verlaufende Schillingstraße, als breiter Promenadenweg mit Baumreihen und Hochbeeten ausgestattet, ist ein weiterer prägender Raum im südlichen Teilgebiet. Die bauliche Struktur des Gebiets ist durch eine streng orthogonale Anordnung der Gebäude gekennzeichnet. Die Besonderheit des Gesamtbildes besteht darin, dass das Gebiet durch eine streng begrenzte Anzahl von unterschiedlichen Elementen/geometrischen Körpern geprägt ist (geometrisch einfache Punkthochhäuser, Scheiben und Flachbauten/Pavillons), denen jeweils eine konkrete Geschossigkeit, klar definierte Freiräume sowie konkrete Standorte im Gebiet zugewiesen sind. Charakteristisch ist das Ordnungsgefüge, die offene Struktur und der räumliche Zusammenhang von Wohnblöcken, Gemeinschaftseinrichtungen, Versorgungs- und Kultureinrichtungen. Einzelgebäude stehen frei im Raum. Das Gesamtbild wird durch gleichartige und wiederkehrende Gestaltungsmerkmale geprägt. Die funktional-räumliche Gliederung wird durch entsprechend zugeordnete Freiflächen ergänzt. Charakteristisch ist die offene Zeilenbebauung mit großzügigen und weitläufigen Freiflächen. Die Grün- und Gehölzflächen haben eine wichtige, den Städtebau mit seiner offenen Bauweise unterstützende und ergänzende Funktion. Hochbau und Grüngestaltung bilden eine Einheit. In der offenen Zeilenbauweise ist der Außen- und Zwischenraum zwischen den Baukörpern ebenso wichtig und gesteigert schutzwürdig wie die Baukörper selbst. Gerade im Zusammenspiel von Baukörper und großzügigem Außenraum besteht die städtebauliche Qualität. Die auf Grünplänen von 1961 und 1972 basierende Freiflächengestaltung korrespondiert mit der Gestaltssprache des Hochbaus. Die orthogonalen Strukturen des Hochbaus finden ihre Fortsetzung in der Gestaltung des Freiraums. Hierbei bilden Baumreihen und Baublöcke wesentliche Gestaltungselemente. Baublöcke werden in repräsentativen Freiräumen mit überörtlicher Bedeutung (Karl-Marx-Allee, Schillingstraße) als Mittel der Akzentuierung/Betonung als auch zur Abgrenzung öffentlicher Bereiche von der Wohnbebauung und vom Wohngrün eingesetzt.

Die Wohnscheiben sind klare geometrische, flächige Baukörper, die ohne Vor- und Rücksprünge gestaltet sind. Nur an den Giebeln und einer Längsseite befinden sich Balkone. Prägend für die Wohnscheiben sind die einheitlichen Fassadenmaterialien und die einheitlichen Fassadengestaltungen.

Sie stehen frei und sind gleichmäßig im Gebiet verteilt. Alle Wohngebäude besitzen Vorgartenbereiche.

Das Gebiet soll in seiner räumlichen Klarheit, Großzügigkeit und Weiträumigkeit erhalten und vor unkontrollierter Verdichtung geschützt werden. Baupotenziale sind mit den Erfordernissen der Erhaltungsverordnung abzugleichen und werden durch entsprechende Bebauungspläne untersetzt. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das einheitlich gestaltete Ensemble gesetzt hat.

Anlagen:

- Entwurf der Verordnung
- Plan mit Geltungsbereich
- Gutachten 2015

Rechtsgrundlage:

BauGB, AGBauGB
BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister Dr. Hanke

Bezirksstadtrat Spallek