

**Bezirksamtsvorlage Nr. 1010**  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **21.01.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

- a) das städtebauliche Gutachten zum Erlass der Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ als Grundlage /Begründung (siehe Anlage 1),
- b) den Entwurf der Rechtsverordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin. Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage 2) im Maßstab 1:5.000 mit einer Linie eingegrenzte Gebiet. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung,
- c) die Anwendung der im städtebaulichen Gutachten definierten städtebaulichen Kriterien zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen im Gebiet „Leipziger Straße“ als Beurteilungsgrundlage von Vorhaben für das Gebiet „Leipziger Straße“ (siehe Anlage 1, ab S. 29ff.).

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur Beschlussfassung einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

---

Vorlage -zur Beschlussfassung-  
über Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- a) das städtebauliche Gutachten zum Erlass der Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ als Grundlage /Begründung (siehe Anlage 1),
- b) den Entwurf der Rechtsverordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin. Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage 2) im Maßstab 1:5.000 mit einer Linie eingegrenzte Gebiet. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung,
- c) die Anwendung der im städtebaulichen Gutachten definierten städtebaulichen Kriterien zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen im Gebiet „Leipziger Straße“ als Beurteilungsgrundlage von Vorhaben für das Gebiet „Leipziger Straße“ (siehe Anlage 1, ab S. 29ff.).

#### A) Begründung:

##### 1. Beschlussfassung politischer Gremien

Um ein geeignetes städtebauliches Instrument zum Erhalt des Ensembles „Leipziger Straße“ und damit zum Schutz vor unerwünschten baulichen Veränderungen des Ensembles zu schaffen, soll eine Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Leipziger Straße“ beschlossen werden.

##### 2. Planungsanlass und Zielsetzung der Erhaltungsverordnung

###### Planungsanlass

Der Bezirk Mitte von Berlin hat sich aufgrund der aktuellen Veränderungen in der Berliner Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt, Gebiete zu lokalisieren, deren Ortsbild und Stadtgestalt von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind. Wenn zu befürchten ist, dass die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden kann, soll das betroffene Gebiet mit entsprechenden städtebaulichen Instrumenten zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt geschützt werden.

In diesem Zusammenhang hat das Bezirksamt ein städtebauliches Gutachten für das Gebiet „Leipziger Straße“ zwischen Charlottenstraße im Westen, Kronenstraße im Norden mit Verlängerung bis zur Niederwallstraße, Niederwallstraße, Leipziger Straße, Krausenstraße im Süden als Voraussetzung für den Erlass der Verordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erarbeiten lassen.

Das Gebiet Leipziger Straße ist ein bedeutendes städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne. Sein geistig-kulturelles sowie sein materielles Entstehen reiht sich ein in einen komplexen und widersprüchlichen Prozess der Auseinandersetzungen und Lösungsfindungen zu den Themen Wohnen, Stadtumbau, Stadtwiederaufbau, Verkehr, Freiraum, also zu allen wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen, der im 20. Jahrhundert international vehement und äußerst engagiert auf verschiedenen Ebenen geführt wird.

Im Frühjahr 1945 wird das kompakt gründerzeitlich bebaute Gebiet durch anglo-amerikanische Bombardements weitgehend zerstört: der Zerstörungsgrad in Berlin-Mitte beträgt 70%. Auch die Leipziger Straße ist massiv betroffen und verliert ihre Funktion und Bedeutung als große Geschäftsstraße im Berliner Zentrum.

Durch die Teilung der Stadt und der dadurch verursachten Randlage der Leipziger Straße im Stadtzentrum Ostberlins hielt der Bedeutungsverlust der Friedrichstadt und damit des Bereiches Leipziger Straße bis zu Beginn der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts an.

Nach 1949 wird auch der Bereich um die Leipziger Straße Bestandteil und Gegenstand zahlreicher Planungen für das Ostberliner Stadtzentrum.

Zum entscheidenden Impuls zu konkreten Planungen in der Leipziger Straße wird der Anfang der 60er Jahre als politische Provokation von West gewollte und von Ost verstandene Neubau des Verlagshauses Springer an der Kochstraße.

Um 1967 liegt ein Entwurf vor, der auf der Südseite der Leipziger Straße ein durchgängiges zweigeschossiges Band zwischen Mauerstraße im Westen und Spittelmarkt im Osten, in das sechs 22-geschossige und zueinander versetzte Hochhäuser eingestellt werden, vorsieht.

Die Planung bricht bewusst mit dem historischen Stadtraum, knüpft an die Planungen der Nachkriegsmoderne an, plant nach der Stalinallee/Karl-Marx-Allee die zweite repräsentative Magistrale der Hauptstadt und antwortet mit einer Hochhauskette – „Mauer“ - entlang der Straße auf den Springerbau - nimmt ihm die Wirkung.

Das Konzept wird bis 1977 realisiert.

Die Leitidee bleibt: „Als repräsentative Magistrale umschließt diese vertikal orientierte Schale das Kerngebiet der Berliner Stadtmitte.“

Nach Friedrichsgracht, Karl-Marx-Allee II.BA, Fischerinsel, Rathausstraße und Karl-Liebnecht-Straße entsteht mit der Leipziger Straße ein weiteres Wohnensemble im Ostberliner Zentrum; das Wohnen wird endgültig fester Bestandteil seines funktionellen Gepräges. Darin liegt bis heute die hohe soziale und stadt-politische Bedeutung des Wohnensembles Leipziger Straße.

Die Neubebauung des Bereichs Leipziger Straße im vorgeschlagenen Geltungsbereich stellt eine stadtstrukturelle Aufnahme und Aufwertung der Leipziger Straße als historisch überlieferte übergeordnete Verbindung dar.

Die Neuordnung im Sinne einer Objektstadt der Nachkriegsmoderne – die Schaffung eines Ensembles - steht in Verbindung mit internationalen Entwicklungen.

Inhaltlich bedeutet das Ensemble Leipziger Straße die weitere Rückkehr der Wohnnutzung in das Zentrum der Stadt.

Im städtebaulichen Gutachten wird die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet begründet. Im Gutachten heißt es:

„Alle Versuche, den Straßenraum von Norden durch parallel zum Bestand stehende Scheiben auf den historischen Straßenraum zurückzubauen, sind verworfen. Der große Stadtraum bleibt erhalten und wird verkehrs- und freiraum-technisch umgebaut.

Alle Versuche, die Flächen zwischen den Hochhäusern neu zu ordnen - durch das Vernetzen der historischen Straßen, den Abriss der Flachbauten, das Einstellen von straßenbegleitenden Bebauungen - sind auf Grund von Freiraum- und Eigentumsstrukturen unrealistisch.

Zusammenfassend führt diese Einschätzung zur Akzeptanz des Ensembles, ja zu der Forderung nach Erhalt des Ensembles.“

Grundlage zum Erlass der Verordnung ist das städtebauliche Gutachten, in dem der Erhalt der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet wurde. (Vgl. hierzu Textteil des städtebaulichen Gutachtens)

#### Zielsetzung

Die Ziele zur Erhaltung und Gestaltung des Ensembles Leipziger Straße dienen der Bewahrung der städtebaulichen Struktur mit den typischen gestalterischen Elementen und dem prägenden Erscheinungsbild dieses Stadtraumes.

Die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale, die dazu geführt haben, das Gebiet durch eine Verordnung zu schützen, sind gleichzeitig die Grundlage für eine Bewertung der zulässigen Maßnahmen und Veränderungen. Die Beurteilung von Vorhaben lässt sich in der Regel sachgemäß durch die Definition von Kriterien zum Umgang mit der Bausubstanz nachvollziehbar gestalten. Mit den aufgestellten Kriterien kann eine Beeinträchtigung der Stadtgestalt und des Ortsbildes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes des Gebietes werden für den gesamten Geltungsbereich und deren stadträumlichen Beziehungen zueinander geltende Kriterien für die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen festgesetzt.

(Vgl. hierzu S. 29ff)

Im Gutachten werden nachfolgend genannte Oberkategorien an Kriterien für den gesamten Geltungsbereich definiert, die anhand von Text und Karten näher beschrieben und ausgeführt werden (siehe Text S. 29f. sowie Planteil Blatt C06 und C07):

- Städtebauliche Struktur und Eigenart
- Ortsbild / Architektur /Gebäude
- Freiraum
- Erschließung
- Stadtmöbel und Kunst

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung begründet sich aus dem Zusammenhang der städtebaulich bedeutenden und ortsbildprägenden Bebauung und umfasst die in Anlage 2 zu erkennenden Grenzen (siehe hierzu Anlage 2) zwischen Charlottenstraße, Kronenstraße mit Verlängerung bis zur Niederwallstraße, Niederwallstraße und, Leipziger Straße entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens 1-2 ab, gleichzeitig Grenze des Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. §9 Abs.1 AGBauGB, östliche Bauflucht der Gebäude Leipziger Str. 46,47, Krausenstraße, Parallele im Abstand von 85 m westlich des Hochhauses Leipziger Str.. 41, Leipziger Straße, Charlottenstraße im Bezirk Mitte von Berlin.

Aus den o.g. Gründen beabsichtigt das Bezirksamt eine Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Leipziger Straße“ zu erlassen.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Es soll die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild des Gebietes gesichert werden.

Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher und freiräumlicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung kann gemäß § 172 BauGB dann versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebietes, seine städtebauliche Gestalt, durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist der Fall, wenn die im städtebaulichen Gutachten festgelegten Kriterien der Erhaltungsverordnung nicht beachtet/ eingehalten werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens wurden Kriterien zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen ermittelt. (Vgl. hierzu S. 29ff sowie Planteil Blatt C06 und C07)

Anlagen:

- Städtebauliches Gutachten zum Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Leipziger Straße“ Stand 05/19 (Anlage 1: Textteil, Planteil)
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipziger Straße“ (Anlage 2)
- Entwurf der Rechtsverordnung

a. Rechtsgrundlage:

BauGB, AGBauGB  
BezVG

b. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

c. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

d. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe