

---

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über das Blockentwicklungskonzept Böttgerblock - Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Badstraße / Pankstraße

Das Bezirksamt hat am 03.03.2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

Am 25. Dezember 2021 trat die vom Berliner Senat beschlossene 14. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Kraft. Darin wurde das Gebiet Mitte - Badstraße/Pankstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet ist Teil der Gesamtmaßnahme Mitte - Badstraße/Pankstraße, für die am 14. Dezember 2021 ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB) durch den Senat von Berlin festgelegt wurde. Die Festlegung des Stadtumbaugebietes ist Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ). Die Bezeichnung „BadPankStraße“ ist der Gebietsbegriff für die Gesamtmaßnahme bzw. für das Förder- und Sanierungsgebiet.

Das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße/Pankstraße besteht aus zwei Teilbereichen: dem nördlich gelegenen Böttgerblock sowie dem südlich gelegenen Gerichtsblock. Für die beiden Teilbereiche sollen Blockentwicklungskonzepte erarbeitet werden, um die städtebaulichen Sanierungsziele teilräumlich zu konkretisieren. Die Blockentwicklungskonzepte dienen als Grundlage für die sanierungsrechtliche Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und für die Festsetzungen der Bebauungspläne, mit denen die Sanierungsziele langfristig gesichert werden sollen.

Das vorliegende Blockentwicklungskonzept im Entwurf dient dem Böttgerblock. Der 9,4 ha große Böttgerblock (Block 130 in Berlin-Wedding), liegt im Bezirk Mitte im Ortsteil Gesundbrunnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Gesundbrunnen. Er grenzt im Nordosten an die Badstraße, im Südosten an die Hochstraße, im Südwesten an die Böttgerstraße und im Nordwesten an die Bastianstraße. Die entsprechenden Straßenräume liegen innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Für die nördlichen Blockränder ist eine dichte, überwiegend gründerzeitliche Bebauungsstruktur charakteristisch. Das Stadtbild des südlichen Bereichs des Blocks ist stark fragmentiert und an den Randbereichen durch bauliche Ergänzungen aus der

Nachkriegszeit gekennzeichnet. Der Blockinnenbereich ist geprägt durch große ungeordnete, untergenutzte und stark versiegelte Flächen. Die Bebauung ist überwiegend gewerblich genutzt und in sehr schlechtem Zustand. Im Blockinnenbereich dominiert Kfz-affines Gewerbe wie z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten, TÜV-Prüfstützpunkte, Autoverwerter und Autohändler. Vor allem im Bereich des geplanten Grünzuges, kann, aufgrund der informellen Nutzungsstrukturen und des schlechten baulichen Zustands, davon ausgegangen werden, dass diese Betriebe lediglich eine Form der Zwischennutzung darstellen. Der Blockinnenbereich ist nur eingeschränkt zugänglich und weist Topografiesprünge auf.

Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §§ 141 ff. BauGB hat der Böttgerblock einen umfassenden Neustrukturierungsbedarf, sowohl in funktionaler als auch in substanzieller Hinsicht. Die Missstände basieren dabei u. a. auf einer nicht lagegerechten Flächennutzung, fehlenden sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünwegeverbindungen, einem hohen Versiegelungsgrad, Altlasten, Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe sowie einer geringen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Mit dem vorliegenden Blockentwicklungskonzept wird das Bezirksamt Mitte in die Lage versetzt, konkretisierte Sanierungsziele zu beschließen und die Ziele mit dem umfassenden sanierungsrechtlichen und planungsrechtlichen Instrumentarium abzusichern und ihre Umsetzung zu steuern.

Das vorliegende Blockentwicklungskonzept basiert auf den Ergebnissen der VU aus dem Jahr 2021. Der im Rahmen der VU erarbeitete Rahmenplan für das gesamte Fördergebiet Badstraße/Pankstraße stellt bereits die Grundzüge der Sanierungskonzeption dar. Das Blockentwicklungskonzept konkretisiert diesen Rahmenplan auf Block- und Grundstücksebene.

Das Blockentwicklungskonzept im Entwurf wurde unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB (Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Betroffene) erörtert und gemäß § 139 BauGB mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Das Blockentwicklungskonzept wurde in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte am 26.11.2025 vorgestellt.

#### A) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

#### B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Das Blockentwicklungskonzept Böttgerblock wurde aus bezirklichen Sanierungsmitteln finanziert. Die für die Umsetzung der Maßnahmen benötigten Mittel werden aus dem Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren und Quartiere beantragt und es werden bezirkliche Sanierungsmittel (Titel 89331) eingesetzt.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind als Querschnittsthemen in den Sanierungszielen berücksichtigt. Bei den geplanten Maßnahmen gilt das Ziel, umweltverträgliche und klimagerechte Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Für das Förder- und Sanierungsgebiet wird zurzeit ein Umsetzungsplan konkreter Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erarbeitet. Des Weiteren soll für den Böttgerblock ein grundstücksübergreifendes Entwässerungskonzept erarbeitet werden.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger