

A. Begründung

a) Historische Entwicklung

1872 erwarb der Hamburger Großkaufmann Gustav Adolf Schön das Rittergut Weißensee zu spekulativen Zwecken und veräußerte Bodenkomplexe an größere und kleinere Interessenten. Bedingt durch die zunehmende Wohnungsknappheit und steigende Mieten in Berlin siedelten sich an der Weißenseer Spitze hauptsächlich ärmere Schichten an. Überwiegend Handwerker und Fuhrunternehmer errichteten sich hier kleine ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.

Die Erstbebauung im Gebiet erfolgte zwischen 1873 und 1876, vorerst, bedingt durch die spezifischen Nutzungsanforderungen der Eigentümer, an den rückwärtigen und seitlichen Parzellengrenzen.

Diese zumeist reinen Wohnhäuser waren relativ schlicht gestaltet und als Ein- oder Zweispänner ausgelegt. Notwendige Stallungen oder Werkstattgebäude wurden eingeschossig aus Backstein, den Wohnhäusern oftmals vorgelagert errichtet. Diese Baustruktur ist heute beispielsweise noch ablesbar im Blockbereich Charlottenburger-/Jacobsohn-/Heinersdorfer Straße.

Nach der zwischen 1876 und 1882 andauernden Wirtschaftskrise entstanden bis ca. 1893 überwiegend zwei- bis dreigeschossige, reichhaltig geschmückte Mietswohnhäuser.

Die überwiegend als Zwei- und Dreispänner ausgelegten Gebäude wurden als Blockrandbebauungen errichtet. Über eine Durchfahrt erreichte man die zumeist dreiseitig, mindestens jedoch zweiseitig durch Funktionsgebäude geschlossenen Höfe.

Bauliche Zeugnisse jener Zeit sind beispielsweise an der Heinersdorfer Straße erhalten.

Die letzte nennenswerte Entwicklungsphase erfuhr das Gebiet um die Jahrhundertwende. In geschlossener Bauweise entstanden vorwiegend an der Gustav-Adolf- und Langhansstraße viergeschossige Mietswohnhäuser im Jugendstil, ausgelegt zumeist als Dreispänner. Auf den Höfen wurden nun mehrgeschossige Produktionsstätten errichtet.

Da im Gebiet verhältnismäßig wenig Kriegsschäden zu verzeichnen waren, sind auch die in dieser Zeit erbauten Gebäude noch heute ablesbar.

b) Städtebauliche Strukturmerkmale/Stadtgestalt

Der Stadtgrundriß des Gebietes ist geprägt durch den strahlenförmigen Verlauf der Straßen Prenzlauer Promenade, Heinersdorfer- und Gustav-Adolf-Straße in Richtung Norden/Nordosten.

Dadurch entstanden Blockstrukturen, die mehrheitlich Dreiecks- und Trapezflächen darstellen.

In Ost-West-Richtung ist das Gebiet durch eine parallele Straßenführung gegliedert.

Die Straßenräume weisen von ihrer funktionellen und baulich-räumlichen Ausprägung eine deutliche Gliederung auf.

Die Prenzlauer Promenade ist überwiegend, ausgenommen der Bereich zwischen Heinersdorfer- und Langhansstraße, an den Blockrändern geschlossen. In der Gustav-Adolf-Straße befindet sich das funktionelle Rückgrat zur Versorgung des Gebietes. Die bauliche Fassung dieser Straße ist nicht ganz so homogen wie die Nutzungsstruktur; die drei- bis viergeschossigen Blockränder weisen Baulücken, Unterbrechungen und zurückgesetzte Bebauungen auf.

Der Hamburger Platz ist lediglich als Verkehrskreuzung, nicht aber als funktionell-räumlicher Abschluß dieser Achse vorhanden.

Die Langhansstraße hat eine durchgängige Erschließungsfunktion, ist jedoch städtebaulich unterschiedlich strukturiert: je nach Baualter sind die Gebäude in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise angeordnet.

In der Pistorius- und Jacobsohnstraße sind die Mehrzahl der Grundstücke rückwärtig oder seitlich ein- und zweigeschossig bebaut.

Alle anderen Straßen und ihre angrenzenden Blöcke besitzen in der städtebaulichen Hierarchie des Gebiets eine untergeordnete Rolle. Andererseits weisen sie oftmals typische Raumsituationen und Gebäudeformen auf, die sehr deutlich die unterschiedlichen Nutzungsformen und Zeitabschnitte abbilden.

Hier sind besonders die Charlottenburger Straße mit einer aufgelösten, teilweise ein- bis dreigeschossigen Einzelhausbebauung und die Heinersdorfer Straße mit einer im nördlichen Abschnitt zwischen Brauhaus- und Pistoriusstraße fast geschlossenen dreigeschossigen Blockrandbebauung zu nennen.

c) Notwendigkeit und Erhaltungsziele der Erhaltungsverordnung

Das Gebiet ist in seiner Gesamtheit ein hervorragendes Zeugnis der geschichtlichen und baulichen Entwicklung Weißensees.

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung entspricht der baulichen Ausdehnung der Vorortgemeinde Weißensee im Bereich der Weißenseer Spitze.

In besonderem Maße bedeutsam und wohl beispiellos für Berlin ist die Tatsache, daß sich hier die jeweiligen Entwicklungsphasen von der Reichsgründung bis zur Jahrhundertwende fast ausschließlich auf bis dahin unbebauten Flächen vollzogen.

So lassen sich auf Grund der vorhandenen Bausubstanz auf einem unverändert erhaltenen Stadtgrundriß die einzelnen Bebauungsphasen mit ihren charakteristischen städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildern nachvollziehen.

Neben der überlieferten Grundstruktur wird die historische Bedeutung des Gebiets daher weniger durch die Qualität einzelner Gebäude bestimmt als vielmehr durch die identitätsgebende Wirkung für das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie die hieraus resultierende Verdeutlichung der Ortsgeschichte.

Die städtebauliche Prägung des Gebiets wird im wesentlichen bestimmt durch

- Kleingewerbestruckturen mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (Erstbebauung 1873-1876);
- zwei- bis dreigeschossigen Mietwohnungsbau (1882-1893);
- drei- bis viergeschossigen Mietwohnungsbau der Jahrhundertwende und
- ein- oder mehrgeschossigen Funktionsbauten (Remisen, Produktionsgebäude etc.) in den Hofbereichen.

Aufgrund der durch die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung Berlins bedingten Wertsteigerungen der Grundstücke besteht im Gebiet ein erheblicher Verdichtungs- und Veränderungsdruck, der durch den teilweise desolaten Zustand der Bausubstanz, infolge jahrzehntelanger Vernachlässigung, noch verstärkt wird.

Da für den Bereich keine festgesetzten Bebauungspläne bestehen, wird gegenwärtig eine planungsrechtliche Beurteilung von bauordnungsrechtlich relevanten Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch vorgenommen. Die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets mit seinen den jeweiligen Bebauungsphasen entsprechenden Grundstücksausnutzungen sowie eine behutsame Stadtentwicklung kann auf dieser Basis nicht sichergestellt werden.

In den überwiegenden Fällen sind weder Abbrüche noch bauliche oder Nutzungsänderungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der schützenswerten Anlage zur Folge haben sowie beabsichtigte Neubauvorhaben, die dem vorstädtischen Charakter des Gebiets widersprechen, zu verhindern.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart mit seinem historischen Straßen- und Ortsbild sowie seiner Nutzungsstruktur (Mischung von Wohnen und Gewerbe). Im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts des § 172 BauGB, soll darauf hingewirkt werden, daß durch bauliche Maßnahmen der Gebietscharakter, wie er vor allem durch Größe und Typ der Gebäude sowie ihrer Stellung zum Straßenraum bestimmt wird und das Erscheinungsbild, geprägt durch regelmäßig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bebauungsepochen, wie Dachform und -eindeckung, Putzart und -farbe, Fassadengliederung, Art und Lage der Öffnungen, Materialart oder Werbeanlagen, erhalten bleiben.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, daß sich Neubauvorhaben in das vorstädtische Ortsgefüge einordnen.