

Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des
Gebietes "Weißensee Süd" im Bezirk Weißensee von Berlin

vom 6. November 1996

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie verordnet:

§ 1
Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das Gebiet "Weißensee Süd" im Bezirk Weißensee zwischen Mirbachplatz, Pistoriusstraße, Berliner Allee, Indira-Gandhi-Straße, Gounodstraße, Lindenallee, Meyerbeerstraße, Smetanastraße, Friedhof der St. Hedwigs-Kirchengemeinde, Friedhof der Jüdischen Gemeinde, Bezirksgrenze, Behaimstraße, sowie für die Grundstücke:
Parkstraße 14-16, Pistoriusstraße 1-12, 25-30, 118-118B, Albertinenstraße 1-8, 23-28, Berliner Allee 105/125, Meyerbeerstraße 78, Smetanastraße 25/29, Behaimstraße 41/47, 57/63, Charlottenburger Straße 120-124, Schönstraße 1-6, 91-97.

Das bezeichnete Gebiet ist in der anliegenden Karte durch eine durchbrochene Linie eingegrenzt. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze.
Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2
Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3
Verletzung der Vorschriften

Die Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs geregelten und der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Verordnung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bei Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren, seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Weißensee von Berlin geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs; § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs).

Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Begründung

a) Historische Entwicklung

1872 erwirbt Ernst E. J. Gäbler das Areal südöstlich der heutigen Berliner Allee, parzelliert und verkauft es gewinnbringend an die von ihm gegründete "Baugesellschaft für Mittelwohnungen". Diese ließ noch im gleichen Jahr mehrere Straßen anlegen, an denen sie ab 1873 20 viergeschossige Mietswohnhäuser (nach Typenprojekt) mit einem sehr niedrigen Ausstattungsgrad und geringem Fassadenschmuck errichtete.

Die Gebäude waren ca. 15-16 m hoch bei vier Vollgeschossen, einem Souterrain und einem Dachgeschoß. Sie wurden als reine Wohnobjekte erbaut und hatten daher keine Durchfahrt. Erhalten aus dieser Zeit sind beispielsweise die Häuser Smetanastr. 4, 6 und 8. Einen Teil der parzellierten und erschlossenen Grundstücke verkaufte Gäbler an private Hausbauer, die als Selbstnutzer (Handwerker, Händler, Beamte) oder als "Grundrentner" bzw. "Anleger" Gebäude errichteten.

Die meisten dieser Wohngebäude waren als Doppelhäuser angeordnet, im Erdgeschoß befanden sich teilweise Läden. Die Grundstücke erhielten eine breite Durchfahrt. Auf den Höfen wurden Produktionsgebäude und Remisen, teilweise auch Stallungen errichtet. Eine Vielzahl der Bauten ist heute noch erhalten. Beispielsweise wird der Bereich Max-Steinke-/Charlottenburger-/Börne-/Behaim-/Langhansstraße wesentlich von dieser baulich-räumlichen Struktur geprägt.

Bedingt durch die Rezession stagnierte auch hier die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung zwischen 1876 und 1882. Danach begann jedoch eine verstärkte bauliche Verdichtung. Die Häuser wurden komfortabler ausgestattet und aufwendiger gestaltet. Zunehmend prägen Balkone, Erker, Gesimse und reichhaltiger plastischer Fassadenschmuck das Erscheinungsbild der Bauwerke. Als besondere Gestaltungsvariante erhalten fast alle Eckgebäude einen erhöhten Dachraum an den Straßenecken. Auch heute noch sind diese als markantes Gestaltungselement sichtbar.

Hervorragende bauliche Zeugnisse jener Zeit befinden sich in der Berliner Allee, überwiegend zwischen Rossinistraße und Lindenallee.

Im Gebiet siedeln sich um die Jahrhundertwende mehrere größere Betriebe an. Insbesondere durch den Bau der Industriebahn Tegel - Friedrichsfelde wird Weißensee für Berlin als Gewerbestandort zunehmend interessanter.

Durch den Zwang nach höherer Ausnutzung der Grundstücke, bedingt durch steigende Bodenpreise, wird der Gebäudecharakter zunehmend städtischer.

Wurden vormals häufig zwei- und dreigeschossige Gebäude errichtet, entstehen jetzt fast ausschließlich vier- und fünfgeschossige Mietshäuser als Blockrandbebauungen.

Im Gegensatz zur Entwicklung im Gebiet um die Weißenseer Spitze erfährt Weißensee Süd, und hier vorrangig das Französische (heutiges Komponisten-)Viertel, eine weitere nennenswerte Entwicklungsphase Ende der 20er Jahre dieses Jahrhunderts.

Überwiegend im Bereich der Meyerbeer-/Linden-/Gounodstraße entstehen viergeschossige Wohnanlagen mit verhältnismäßig hohem Wohnungsstandard und großen Wohnhöfen.

b) Städtebauliche Strukturmerkmale/Stadtgestalt

Im Bereich südöstlich der Berliner Allee sowie südwestlich der Langhansstraße sind die Blockränder geschlossen, teilweise sind Baulücken und unbebaute Flächen mit provisorischen Nutzungsstrukturen vorhanden.

Die Blöcke nordwestlich der Berliner Allee sind je nach Erbauungszeit unterschiedlich zu charakterisieren.

So wird der Bereich zwischen Anton- und Mirbachplatz (Max-Steinke-/Behaim-/Langhansstraße sowie nordöstliche Grundstücke der Max-Steinke-Straße) wesentlich durch ein- bis zweigeschossige, traufständig zur Straße angelegte Handwerker- bzw. Beamtenwohnhäuser geprägt. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich Produktionsgebäude und Remisen, teilweise auch Stallungen.

Die Wohnanlagen entlang der Tassostraße sind Teil der Gesamtanlage des "Gemeindeforums am Kreuzpfuhl". Das Stadtbild wird hier wesentlich durch hohe, viergeschossige Wohngebäude als Blockrandbebauungen geprägt.

Der Bereich der Albertinen- und Parkstraße entlang der Pistoriusstraße ist überwiegend geschlossen bebaut. Auch hier befinden sich auf den Grundstücken Funktionsgebäude. Städtebaulich und architektonisch hervorhebend stellen sich die zweigeschossigen, villenartigen Wohngebäude an der Pistoriusstr. 6, 7, 139, 143 und 144 dar.

Der Block nördlich der Berliner Allee und östlich der Albertinenstraße wird wesentlich geprägt durch die in offener Bauweise errichtete Flora-Apotheke, das Kulturhaus und das an der nördlichen Blockgrenze gelegene erste Weißenseer Rathaus (heute Dienststelle der Polizei, Albertinenstraße 6-8).

An der Berliner Allee ist dieser Block durch verhältnismäßig hohe Mietswohnhäuser geschlossen.

Die historische Bebauung auf den Grundstücken Behaimstraße 57/63, Pistoriusstraße 25-30, 118-118B, Schönstraße 1-6, 91-97 mit ein- bis viergeschossigen Wohnbauten faßt die für die Entwicklung Neu-Weißensees sehr bedeutsame Platzanlage an der Bethanienkirche und widerspiegelt gleichzeitig verschiedene städtebauliche Formen ihrer vorstädtischen Entwicklung in relativ guter Geschlossenheit. Nach Nordwesten grenzen die betreffenden Grundstücke an nur locker, ungeordnet bebaute Parzellen. Nach Nordosten bilden sie die Grenze zum Gelände des Krankenhauses Weißensee und nach Südosten zum Gemeindeforum.

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 umfaßt die bauliche Ausdehnung des östlichen Siedlungsgebietes der Vorortgemeinde Weißensee an der ehemaligen Königsallee (heute Berliner Allee).

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

So lassen sich auf Grund der vorhandenen Bausubstanz auf einem unverändert erhaltenen Stadtgrundriß die einzelnen Bauungsphasen 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.

Bedingt durch die beschriebene historische Entwicklung wird das Gebiet nordwestlich der Berliner Allee im wesentlichen geprägt durch Kleingewerbestruckturen mit zweigeschossigen Wohnhäusern sowie Stallungen und Remisen im Hofbereich, Erstbebauung 1873-1876, und Blockstrukturen der Jahrhundertwende.

Die städtebaulichen und stadtgesterischen Qualitäten des Komponisten- (ehem. Französische-) Viertels, südöstlich der Berliner Allee, basieren auf den charakteristischen Entwicklungsetappen in der „Gründerzeit“ (viergeschossige Mietswohnhäuser, 1873-1876 neben zwei- bis dreigeschossigen Mietswohnhäusern mit mehrgeschossigen Hofgebäuden 1882-1893) und den Blockbebauungen der 20/30er Jahre d. Jh. mit seinen großzügig angelegten Wohnhöfen.

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.

Teilbereiche des Gebiets (Komponistenviertel) wurden als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Bauvorhaben werden hier auf Grund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und unterliegen zusätzlich dem Genehmigungsvorbehalt des § 144 BauGB.

Die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets mit seinen den jeweiligen Bauungsphasen entsprechenden Grundstücksausnutzungen sowie eine behutsame Stadtentwicklung können auf dieser Basis jedoch 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, zu vermeiden. Auch beabsichtigte Neubauvorhaben, die dem vorstädtischen Charakter des Gebiets widersprechen, können selten verhindert werden.

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 zum einen 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, erhalten bleibt. Zum anderen ist das Erscheinungsbild, geprägt durch regelmäßig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bauungsperioden, wie Dachform und -eindeckung, Putzart und -farbe, Fassadengliederung, Art und Lage der Öffnungen, Materialart oder Werbeanlagen, zu wahren.

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

d) Literatur- und Quellenverzeichnis

- | | |
|------------------|--|
| a) Rach, H.-J.: | Die Dörfer in Berlin, Berlin 1988 |
| b) Giertz, A.: | Chronik der Gemeinde Weißensee bei Berlin, Berlin 1905/06 |
| c) Nitschke, G.: | Straßen und Straßennamen des Stadtbezirks Berlin-Weißensee, Berlin 1969 |
| d) Hüter, K.-H.: | Architektur in Berlin 1900-1913, Dresden 1987 |
| e) Kiefert, R.: | Wohnort Neu-Weißensee, (nicht veröffentlichtes Manuskript), Weißensee 1992 |
| f) Kubatzki, R.: | Kleines historisches Ortslexikon, Teil 1 |
| g) BA Weißensee: | Bauarchiv |
| h) BA Weißensee: | Baudenkmale in Weißensee, 1993 |

FASSADENINSTANDSETZUNG



Originalgetreu sanierte Fassade



Zurückhaltende Farbgestaltung



Zurückhaltende Neubaufassade

Grundsätzlich sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Gliederung der Fassaden, die Betonung von Achsen und Öffnungen sind beizubehalten.
- Historische Fassaden sind mit allen ihren gestalterischen Details in ihrer überlieferten Substanz zu erhalten. Schäden sind material- und handwerksgerecht zu reparieren.
- Abgestuckte Fassaden sind vorrangig als Glattputzfassaden auszubilden.
- Gemusterte, dekorative, modische Putzarten, glänzende Wandbausteine, Verkleidungen oder Werkstoffimitationen sind auszuschließen.
- Die Farbgebung der Fassaden muß entweder nach Farbbefund oder bauzeitlich erfolgen.
- Geplante gestalterische Veränderungen müssen dem Gebäudetypus entsprechen.
- Überdimensionierte An-, Um- und Aufbauten sind zu vermeiden.
- Eine äußere Wärmedämmung ist nur zulässig, sofern weder der historische Wert des Gebäudes noch das Stadtbild negativ beeinflußt werden.

Neubauten bzw. Ergänzungsbauten unterliegen den gestalterischen Hinweisen zur Fassadeninstandsetzung bezüglich Gliederung, Betonung von Achsen und Oberflächenmaterial.