



Blockentwicklungskonzept (BEK)

BÖTTGERBLOCK

Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Badstraße / Pankstraße in Berlin-Mitte

Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung
Sanierungsverwaltungsstelle
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Eva Lechl, Josephine Templin-Kobayashi

In Zusammenarbeit mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IVC - Städtebauförderung/Stadterneuerung
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Dagmar Kappel

Auftragnehmer

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin

Bearbeiter:innen

Valentin Braun, Nina Buse, Ferdinand Nehm, Frederik Pelz, Andreas Wilke

Deckblatt:
Blick über den Böttgerblock (2023)
© KoSP GmbH

Stand: Dezember 2025

Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße im Programm Lebendige Zentren und Quartiere

Blockentwicklungskonzept (BEK)

BÖTTGERBLOCK

Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Badstraße / Pankstraße in Berlin-Mitte

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ZIEL DES BLOCK-ENTWICKLUNGSKONZEPTES	4
2 BESTEHENDE PLANUNGEN UND GEBIETSKULISSEN	10
2.1 Gesamtstädtische Planungen und BEP	11
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	17
2.3 Besonderes Städtebaurecht	20
2.4 Förderkulissen	24
3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES BLOCKES	28
3.1 Straßen und Eisenbahntrasse	29
3.2 Topografische Besonderheit	31
3.3 Bebauung Hochstraße	33
3.4 Bebauung Bastianstraße	36
4 BESTANDSANALYSE	40
4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	41
4.2 Städtebauliche Struktur	44
4.3 Nahversorgung und Gewerbe	46
4.4 Erschließung und Verkehr	48
4.5 Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	49
4.6 Wohnen	52
4.7 Bewohner- und Sozialstruktur	54
4.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur	55
4.9 Grün- und Freiflächen	56
4.10 Spielplätze	57
4.11 Bäume, Biotopflächen und Fauna	58
4.12 Klimaschutz und Klimaanpassung	59
4.13 Emissionen und Bodenbelastung	61
4.14 Technische Infrastruktur	63
4.15 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	65
5 GRUNDSTÜCKSÜBERGREIFENDE SANIERUNGSZIELE ZUR BLOCKENTWICKLUNG	70
5.1 Übergeordnete Handlungsbedarfe	71
5.2 Leitbild der Blockentwicklung	71
5.3 Leitlinien der Blockentwicklung	73
5.4 Sektorale Ziele	76
5.5 Zielplan	81

6 GRUNDSTÜCKSBEOGENE SANIERUNGSZIELE	84
6.1 Badstraße	85
6.2 Bastianstraße	109
6.3 Böttgerstraße	125
6.4 Hochstraße	145
7 SANIERUNGSZIELE FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM	156
7.1 Badstraße	157
7.2 Bastianstraße	158
7.3 Böttgerstraße	159
7.4 Hochstraße	160
8 UMSETZUNGSSTRATEGIEN	162
8.1 Festsetzung B-Pläne 1-115, 1-116 und 1-117	163
8.2 Erstellung Bausubstanzgutachten	163
8.3 Klärung Trägerschaft Einrichtungen soziale Infrastruktur	163
8.4 Beauftragung Altlastenuntersuchungen	164
8.5 Grunderwerb durch Berlin	164
8.6 Durchsetzung Wegerechte Querverbindungen	164
8.7 Herleitung städtebauliche Lösung für die Erweiterung des Umspannwerkes	165
8.8 Durchführung Sozialplanverfahren und Aufstellung sozialer Sanierungsziele	165
8.9 Erstellung Klimakonzept inklusive Entwässerungskonzept	165
9 BETEILIGUNG	168
9.1 Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange	169
9.2 Beteiligung der Schlüsseigentümer:innen	185
9.3 Beteiligung der Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und weiteren Betroffenen nach § 137 BauGB	189
9.4 Information der allgemeinen Öffentlichkeit	195
ANHANG	198
Quellenverzeichnis	199
Abbildungsverzeichnis	203
Tabellenverzeichnis	206

Böttgerstraße

Badstraße

Abbildung 1: Straßenschilder Badstraße Ecke Böttgerstraße (2023)

1

ANLASS UND ZIEL DES BLOCK- ENTWICKLUNGSKONZEPTES

1. ANLASS UND ZIEL DES BLOCKENTWICKLUNGSKONZEPTES

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). Deshalb wird in Bezug auf das Stadtumbaugebiet auch von einem „Fördergebiet“ gesprochen. Die Bezeichnung „BadPankStraße“ ist der Gebietsbegriff für die Gesamtmaßnahme bzw. für das Förder- und Sanierungsgebiet.

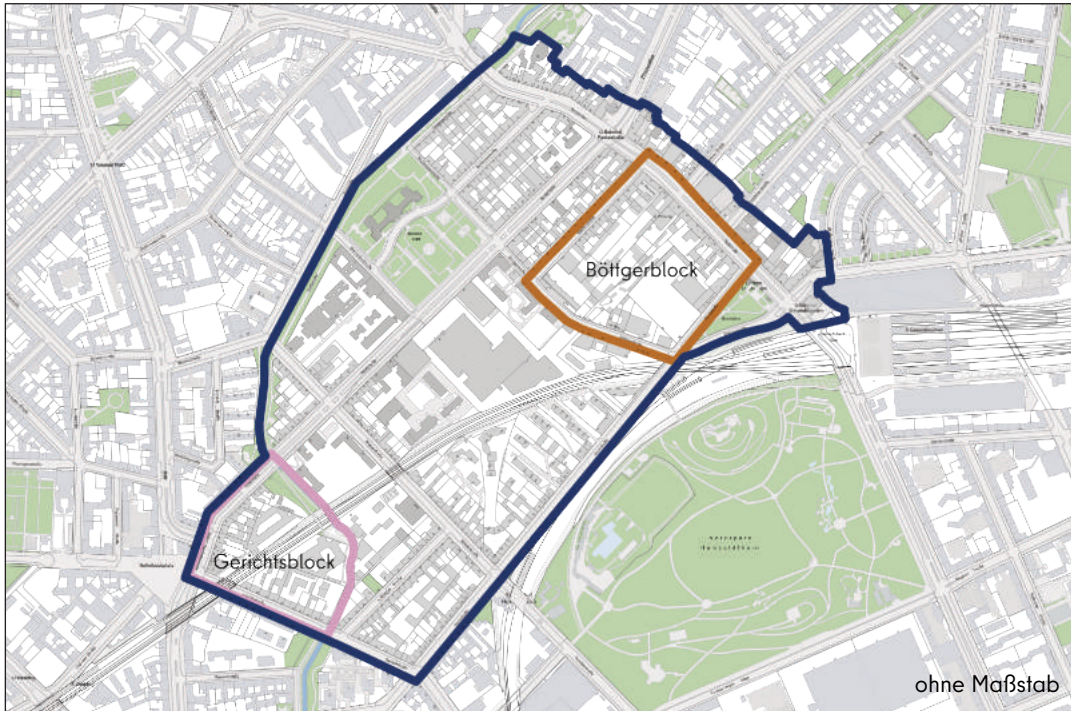
Das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße/Pankstraße besteht aus zwei Teilbereichen: dem nördlich gelegenen Böttgerblock sowie dem südlich gelegenen Gerichtsblock. Für die beiden Teilbereiche sollen Blockentwicklungskonzepte erarbeitet werden, um die städtebaulichen Sanierungsziele teilträumlich zu konkretisieren.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

Städtebauliche Charakteristik des Blocks

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. Der Blockinnenbereich ist nur eingeschränkt zugänglich und weist Topografiesprünge auf.



Förder- und Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße/Pankstraße

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Gerichtsblock

Abbildung 2: Abgrenzung der zwei Teilbereiche des Sanierungsgebietes Mitte - Badstraße/Pankstraße inklusive Förderkulisse



Abbildung 3: Luftbild Böttgerblock (Geoportal Berlin, 2024)

Blockentwicklungskonzept als Steuerungsinstrument

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.

Die koordinierte Neuordnung und die gezielte Beseitigung von städtebaulichen Mängeln und Missständen im Böttgerblock erfordern einen hohen kommunalen Aufwand unter Verwendung der Steuerungsinstrumente des besonderen Städtebaurechts. 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 Ziel des Blockentwicklungskonzeptes ist die Formulierung grundstücksbezogener Sanierungsziele, welche zusammen mit den noch zu konkretisierenden Klimazielen und sozialen Zielen die Grundlage für eine qualifizierte und rechtssichere sanierungsrechtliche Beurteilung und Genehmigung von Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB bilden. Darüber hinaus ist das Blockentwicklungskonzept neben dem ISEK auch eine konzeptionelle Grundlage für die Förderung von Projekten im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ).

Zugleich dient das Blockentwicklungskonzept der Überwindung eines planungsrechtlichen Entwicklungshemmnisses: Der heute noch im Böttgerblock geltende Baunutzungsplan weist den Großteil des Blockes als beschränktes Arbeitsgebiet aus, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist. Da diese Ausweisung in Teilen der Bestandssituation sowie den Entwicklungszielen widerspricht, wurden für den Böttgerblock im Juli 2022 Aufstellungsbeschlüsse für drei neue Bebauungspläne gefasst.

Das Blockentwicklungskonzept soll mit Aussagen zur Zonierung, Art und Maß der baulichen Nutzung neben den Klimazielen und den sozialen Zielen für den Wohnungsbestand und für den Wohnungsneubau als Grundlage für die Bebauungsplanverfahren dienen. Nur mit festgesetzten Bebauungsplänen kann das planungsrechtliche Entwicklungshemmnis aufgehoben und eine geordnete, zeitgemäße städtebauliche Entwicklung dauerhaft sichergestellt werden.

Das Blockentwicklungskonzept 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 und vom Bezirksamt Mitte am 03.03.2026 beschlossen.

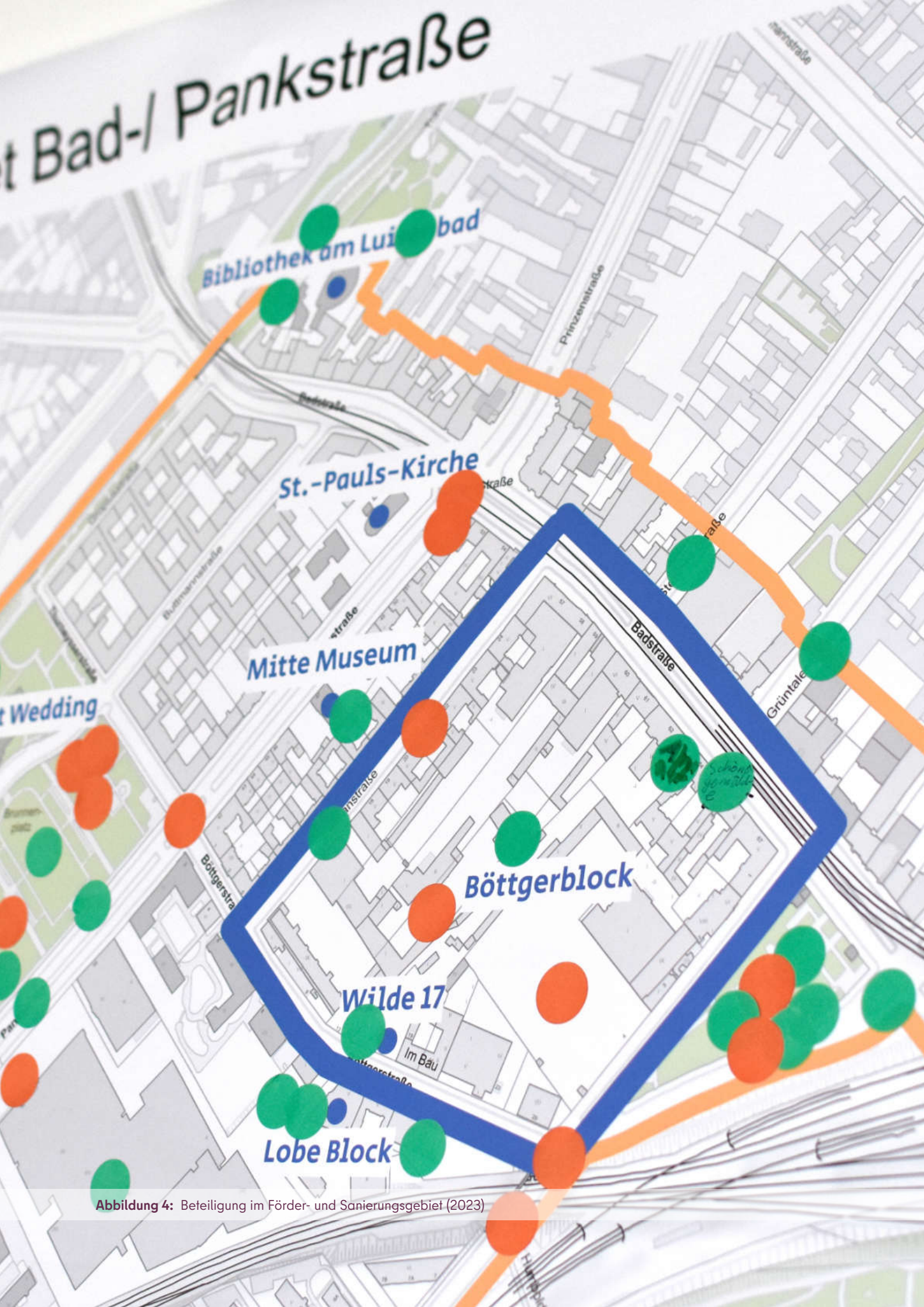


Abbildung 4: Beteiligung im Förder- und Sanierungsgebiet (2023)

2

BESTEHENDE PLANUNGEN UND GEBIETSKULISSEN

Gesamtstädtische Planungen und BEP	12.1
Verbindliche Bauleitplanung	12.2
Besonderes Städtebaurecht	12.3
Förderkulissen	12.4

2. BESTEHENDE PLANUNGEN UND GEBIETSKULISSEN

Im Folgenden werden die für die zukünftige Entwicklung des Böttgerblockes relevanten Planungen sowie die planungsrechtlichen Grundlagen vorgestellt und die jeweils wichtigsten Aussagen zusammengefasst.

2.1 Gesamtstädtische Planungen und BEP

Flächennutzungsplan (FNP)

Als grundsätzliche Ziele der Bodennutzung sind die Darstellungen des FNP im Rahmen von Planungen auf nachfolgenden Ebenen zu beachten und zu konkretisieren. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Im Folgenden werden die blockrelevanten Darstellungen des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) aufgeführt:

- Blochplatz: gemischte Baufläche M1 am Bahnhof Gesundbrunnen als Teil des Zentrums;
- Badstraße: gemischte Baufläche M2 mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter mit Einzelhandelskonzentration;
- Block 130: Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 von der Böttgerstraße ausgehend bis ca. zur Hälfte der Blocktiefe, ab da an bis zur Badstraße gemischte Baufläche M2;
- Böttgerstraße und historische Trasse Stettiner Bahn im Block 130: Darstellung als Grünzug in symbolischer Breite.



Auszchnitt Flächennutzungsplan (FNP) Böttgerblock

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Einzelhandelskonzentration

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) Böttgerblock (SenStadt, 2023)

Der Böttgerblock liegt zudem innerhalb der FNP-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, sodass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind (z. B. die Festlegung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen).

Bereichsentwicklungsplan (BEP)

Der BEP (beschlossen am 18.11.2004) konkretisiert die Darstellungen des FNP für den Bezirk Mitte. Auch dieser muss im Rahmen von Planungen auf nachfolgenden Ebenen beachtet und konkretisiert werden. Im Folgenden werden die blockrelevanten Festsetzungen des BEP aufgeführt:

- Blochplatz: Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz;
- Badstraße: Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion;
- Block 130: Wohnbaufläche W1 entlang der Bastianstraße und teilweise Böttgerstraße, ansonsten Mischgebiet | historische Trasse Stettiner Bahn als Grünfläche mit Grünverbindung und Spielplatz | Anlage für Elektrizität (Umspannwerk) Hochstraße Ecke Böttgerstraße.



Ausschnitt Bereichsentwicklungsplan (BEP) Böttgerblock

- Wohnen - W1
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Grünfläche (entsprechend Zweckbestimmung)
- Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion
- Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums
- ⚡ Elektrizität

Abbildung 6: Ausschnitt Bereichsentwicklungsplan (BEP) Böttgerblock (Bezirksamt Mitte von Berlin, 2004)

Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das behördenverbindliche LaPro stellt in fünf Programmplänen¹ Ziele und Maßnahmen dar, die auch für den Böttgerblock gelten.

1. Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz ist der Böttgerblock als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel ausgewiesen. Demnach gilt es durch Entsiegelung und die Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen zu erhöhen.

Außerdem liegt er innerhalb des Vorsorgegebiets Klima und dem Vorsorgegebiet Luft. Die allgemeinen Ziele dieses Programmplans gelten entsprechend:

- Die Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft als Lebensgrundlage erhalten
- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Menschen minimieren
- Die Auswirkungen des Klimawandels auf Berlin mindern

2. Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt den Böttgerblock im Innenstadtbereich dar. Ziel des Plans ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Artenreichtums Berlins. Folgende Entwicklungsziele sind für diesen Biotopentwicklungsraum aufgestellt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

3. Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild widmet sich dem Erscheinungsbild Berlins. Für den Böttgerblock, dargestellt als Entwicklungsraum, Innenstadtbereich, sind folgende Maßnahmen bestimmt:

- Historisch geprägtes Stadtbild mit Blockrandbebauung und angepasster Traufhöhe soll erhalten und weiterentwickelt werden.
- Straßenräume, Stadtplätze, Alleen und insbesondere durchgängige, begrünte Spreepromenaden sollen abwechslungsreich und qualitativ gestaltet werden.
- Die Durchgrünung soll stadtraumtypisch erfolgen, unter anderem durch charakteristische Baumarten wie Linden sowie die Betonung von Hangkanten und anderen Landschaftselementen.
- Innenhöfe und geeignete Freiflächen sollen entsiegelt, begrünt und für Wohnumfeldverbesserungen genutzt werden.
- Mit der baulichen Verdichtung steigt der Bedarf an hochwertigen, belastbaren Freiräumen; Schwerpunkte sind die Aufwertung von Stadtplätzen und das Schließen von Lücken in Grünzügen und Promenaden.

¹ SenatStadt (2016)

4. Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Böttgerblock als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Das bedeutet, dass eine Unterversorgung an Grün- und Erholungsflächen mit einem Quartierstyp zusammenkommt, der geringere Anforderungen an öffentlichen Freiraum begründet als die höheren Dringlichkeitsstufen. Folgende Maßnahmen sind für diesen Bereich bestimmt:

- In der Innenstadt sind vielfältig nutzbare, hochwertig gestaltete Grünanlagen und öffentliche Freiräume auf allen Maßstabsebenen (von der Haustür bis zum Bezirk) zu schaffen.
- Bau- und Freiraumstrukturen sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung müssen dabei gleichermaßen berücksichtigt werden.
- Besonders in hoch verdichteten Quartieren ist eine Aufwertung des Wohnumfelds erforderlich.
- Freiflächen in Blockrand-, Zeilen- und Hochhausgebieten sollen durch bessere Gestaltung, Organisation, Vernetzung und zusätzliche Bepflanzung (z.B. Straßenbäume) aufgewertet werden.
- Vorgartenzonen sollen, wo möglich, wiederhergestellt und naturnahe Flächenanteile erhöht werden.

Die Trasse der ehemaligen Stettiner Bahn ist mit „Verbesserung und Neuanlage eines Grünzugs gemäß Flächennutzungsplan unter Einbeziehung von Parkanlagen“ bezeichnet. Ein vernetztes Grünverbindingssystem hilft, die Freiräume in unterversorgten Wohnquartieren zu verbessern, indem es städtische Bereiche verknüpft und die Erreichbarkeit größerer Naherholungsflächen sichert. Der Aus- und Ausbau eines verzweigten, hochwertig gestalteten und vielseitig nutzbaren Netzes stellt eine strategische, langfristige Maßnahme dar.

5. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption liegt der Böttgerblock im Ausgleichssuchraum Innenstadt.

Der öffentliche Freiraum in der Innenstadt zählt zu den priorisierten Zielen für Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere in stark verdichteten Wohnquartieren mit hohem Bedarf an nutzbarem Grün. Dieses Grün dient zudem dem ökologischen Ausgleich und der Verbesserung des Stadtklima, da es bioklimatisch belastete Siedlungsstrukturen entlasten kann. Hochwertige Freiräume und Straßenzüge mit Aufenthaltsqualität sollen die Stadtqualität steigern; in verdichteten Quartieren ist das Grün multifunktional zu gestalten und gartenkulturelle Besonderheiten als Alleinstellungsmerkmal zu erhalten.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040

Der StEP Wohnen 2040 fungiert als Impulsgeber für den Wohnungsneubau in der Gesamtstadt und benennt Bedarfe, räumliche Schwerpunkte und zentrale Handlungsfelder, um im Einklang mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraum sicherzustellen.² Der StEP Wohnen 2040 erkennt mehr als 85 % des Potenzials für Wohnungsneubau auf Flächen innerhalb der bestehenden Stadtstruktur, insbesondere auch in der Konversion von Gewerbebrachen.³ Der Böttgerblock wird im StEP Wohnen 2040 aus methodischen Gründen nicht explizit aufgegriffen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 und StEP Wirtschaft 2040

Der StEP Zentren hat das Ziel, die Berliner Versorgungszentren sowie ein angemessenes ergänzendes Nahversorgungsnetz mit Vorgaben zur Weiterentwicklung zu sichern und zu stärken.⁴

Der StEP Zentren 2030 weist die Badstraße als Stadtteilzentrum mit mittlerem städtebaulichen Handlungsbedarf und geringem Handlungsbedarf in Bezug auf den Einzelhandel aus.⁵

Im StEP Wirtschaft 2040 wird die Relevanz der Badstraße aufgegriffen, diese soll als zentrentragender Stadtraum gesichert und qualifiziert werden.⁶

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0

Der StEP Klima 2.0⁷ widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Im räumlichen Leitbild Klima 2.0 wird der Böttgerblock folgenden Zielstellungen zugeordnet:

- Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege
- Nutzung der Schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung
- Kühlung der Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen

² SenStadt (2024a): S. 24

³ SenStadt (2024a): S. 36

⁴ SenStadt (2019c): S. 17

⁵ SenStadt (2019c): S. 50

⁶ SenStadt (2024b)

⁷ SenStadt (2021c)

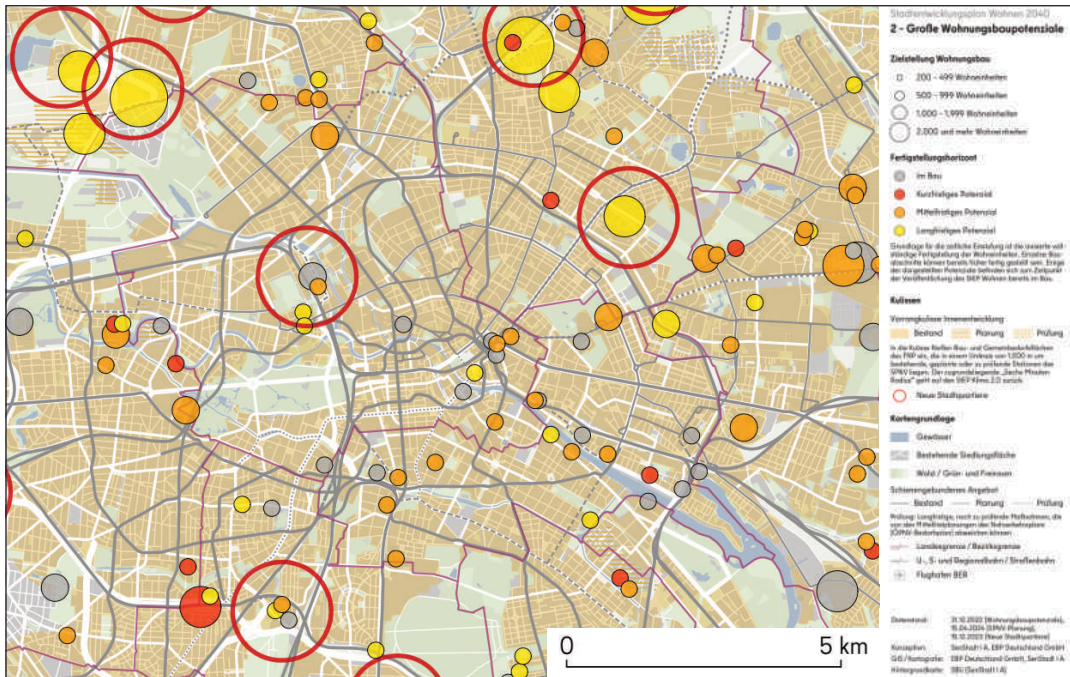


Abbildung 7: Ausschnitt SfEP Wohnen 2040 (SenStadt, 2024a)

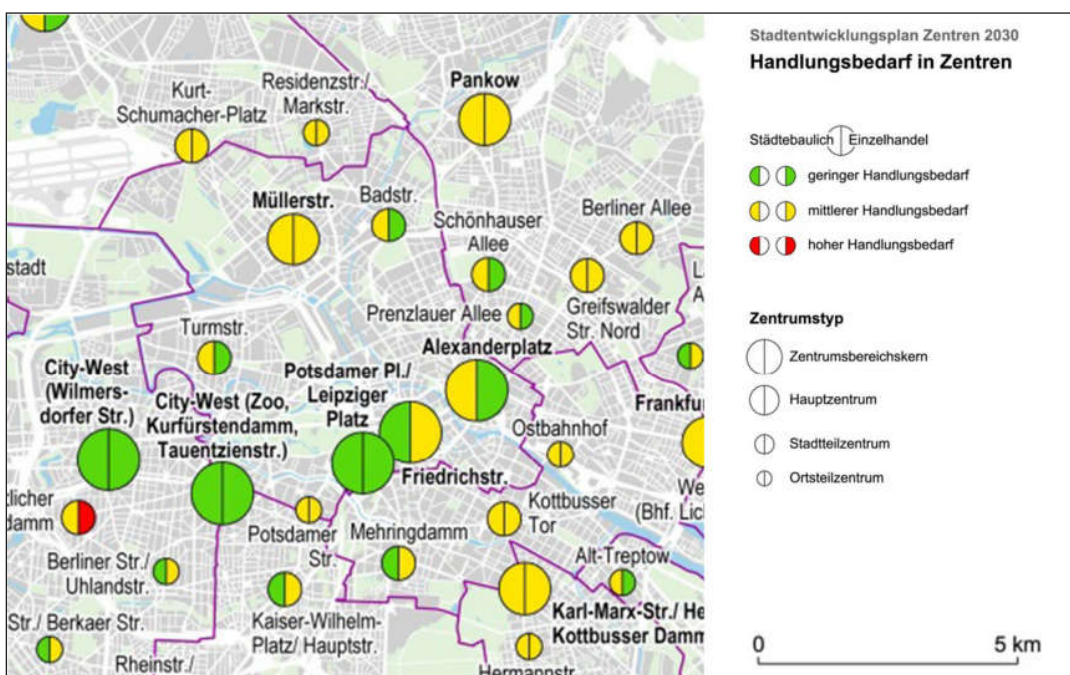


Abbildung 8: Ausschnitt SfEP Zentren 2030: Handlungsbedarf in Zentren (SenStadt, 2019c)

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell befinden sich im Bereich des Böttgerblockes die drei B-Pläne 1-115 Böttgerstraße/Bastianstraße, 1-116 Böttgerstraße 15/17 und 1-117 Böttgerstraße/Hochstraße im Aufstellungsprozess. Im Folgenden werden die blockrelevanten Inhalte des Baunutzungsplans, des B-Plans III - B4 und der drei sich in Aufstellung befindenden B-Pläne erläutert.

Baunutzungsplan (BNP)

Der BNP von 1958/1960 war ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin-West. Zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58), den Straßen- und Baufluchtlinien von 1871 sowie den A-Bebauungsplänen von 1971 gilt er als übergeleiteter Bebauungsplan. Mit der Überleitung des BNP als Bebauungsplan wurden die Regelungen des § 7 Nr. BO 58 als Grundbestimmungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke als Teil des B-Plans festgesetzt. Im Folgenden werden die blockrelevanten Festsetzungen des BNP aufgeführt:

- Den Bereich entlang der Badstraße setzt der BNP als gemischtes Gebiet fest. Darin sind Wohngebäude, gewerbliche Kleinbetriebe und Gebäude mit sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken zulässig. Für den gesamten Bereich wurde im Bebauungsplan III-B4 eine geänderte Nutzungsart festgesetzt.
- Der Bereich um die Ecke Böttgerstraße / Bastianstraße ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt.
- Für den restlichen Block 130 gilt beschränktes Arbeitsgebiet.

Zum Maß der baulichen Nutzung trifft der BNP für den Block folgende Aussagen:

- Baustufe: V/3
- Geschosse: 5
- Bebaubare Fläche (GRZ): 0,3
- GFZ: 1,5
- BMZ: 6,0

Darüber hinaus ist laut Bauordnung für Berlin 1958 (BO58) in der Baustufe V/3 eine bauliche Nutzung im Rahmen der GFZ 1,8 und BMZ 7,2 zulässig, wenn nur Gebäude die keine Wohnungen enthalten errichtet werden. Für das beschränkte Arbeitsgebiet innerhalb der Baustufe V/3 darf die bebaubare Fläche höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstückes betragen.

Die Festsetzungen des BNP widersprechen in großen Teilen der Bestandssituation im Böttgerblock sowie den heutigen Entwicklungszielen. Neben den städtebaulichen Kennwerten, die nicht mehr zeitgemäß sind, besteht hier der Widerspruch vor allem zwischen der Festsetzung Beschränktes Arbeitsgebiet und dem Wohnen im Bestand. Ziel ist es, die Mischnutzung zu entwickeln und langfristig zu sichern.

Die Fläche der Trasse der ehemaligen Stettiner Bahn war zunächst eisenbahnrechtlich zweckbestimmt; nach der Entlassung 1996 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.



Ausschnitt Baunutzungsplan (BNP) Böttgerblock

- Allgemeines Wohngebiet
- Gemischtes Gebiet
- Beschränktes Arbeitsgebiet
- Nichtbaugelände
- Baustufe V/3 - Geschosszahl 5 - Bebaubare Fläche 0,3 - GFZ 1,5 - BMZ 6,0

Abbildung 9: Ausschnitt Baunutzungsplan (BNP) Böttgerblock (SenStadt, 2002)

Bebauungsplan (B-Plan) III - B4

Der Geltungsbereich des am 10. Oktober 1990 festgesetzten Bebauungsplans III-B4 gilt für Flächen entlang der Badstraße zwischen Behmstraße und der Gropiusstraße. Im Bereich des Böttgerblocks setzt er überwiegend Kerngebiet fest. Einzige Ausnahmen bilden die Grundstücke Bastianstraße 22-24 sowie die rückwertigen Grundstücksteile der Grundstücke Badstraße 62-66, welche als Mischgebiet festgesetzt sind. Wobei die Vorgaben des Baunutzungsplans bezüglich des Maß der baulichen Nutzung weiter gelten. Wohnungen sind innerhalb des Kerngebietes oberhalb des 1. Geschosses allgemein zulässig (TF 6).

Bebauungspläne (B-Pläne) 1-115, 1-116 und 1-117

Da die Festsetzungen des BNP in großen Teilen der Bestandssituation im Böttgerblock sowie den Entwicklungszielen widersprechen (siehe oben), hat das Bezirksamt Mitte im Jahr 2022 beschlossen, drei neue B-Pläne 1-115 Böttgerstraße/Bastianstraße, 1-116 Böttgerstraße 15/17 und 1-117 Böttgerstraße/Hochstraße aufzustellen. Zuvor wurde zudem beschlossen, die zwei B-Pläne III-218 und III-219 aus den 1990er Jahren einzustellen, da die den B-Plänen zugrundeliegenden Ergebnisse der Öffentlichkeits-

und Behördenbeteiligung veraltet waren sowie die Geltungsbereiche einer Anpassung bedurften.

Die Planungsziele der Bebauungspläne sind:

- 1-115: WA oder MI
- 1-116: Öffentliche Grünanlage
- 1-117: MI (oder MU), ggf. untergeordnet WA

Die Kürzel entsprechen jeweils den folgenden Gebietskategorien:

- WA: Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO),
- MI: Mischgebiete (§6 BauNVO),
- MU: Urbane Gebiete (§6a BauNVO).

Als Querschnittsthema wird die Integration sozialer Infrastrukturen - insbesondere eines Familienzentrums, einer Kindertagesstätte sowie eines Nachbarschaftsgartens - verfolgt.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne liegen vor. Die B-Pläne 1-115 und 1-117 stützen sich inhaltlich auf den Rahmenplan (Ergebnis der VU).

Ziel des B-Plans 1-116 ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Fortsetzung des Grünzuges im Bereich der ehemaligen Trasse der Stettiner Bahn im Böttgerblock zu schaffen und damit die Umsetzung eines zentralen Sanierungsziels langfristig zu sichern.

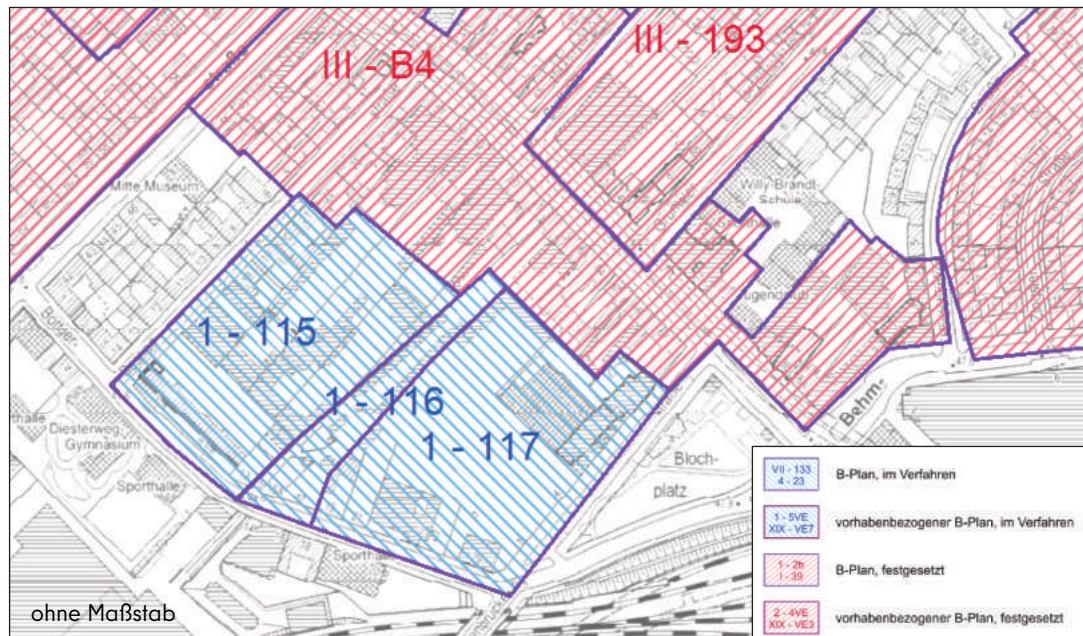


Abbildung 10: Geltungsbereiche der B-Planverfahren, (Geoportal Berlin, 2024)

2.3 Besonderes Städtebaurecht

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Als Voraussetzung und Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes Badstraße / Pankstraße wurden unter Beteiligung der Betroffenen (das sind gemäß § 137 BauGB Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Betroffene) sowie der Fachverwaltungen von 2019 bis 2021 Vorbereitende Untersuchungen nach §§ 141 ff. BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden nach einer ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse städtebauliche Leitbilder, Entwicklungsziele sowie ein Rahmenplan für das Gesamtgebiet bzw. das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße entwickelt.

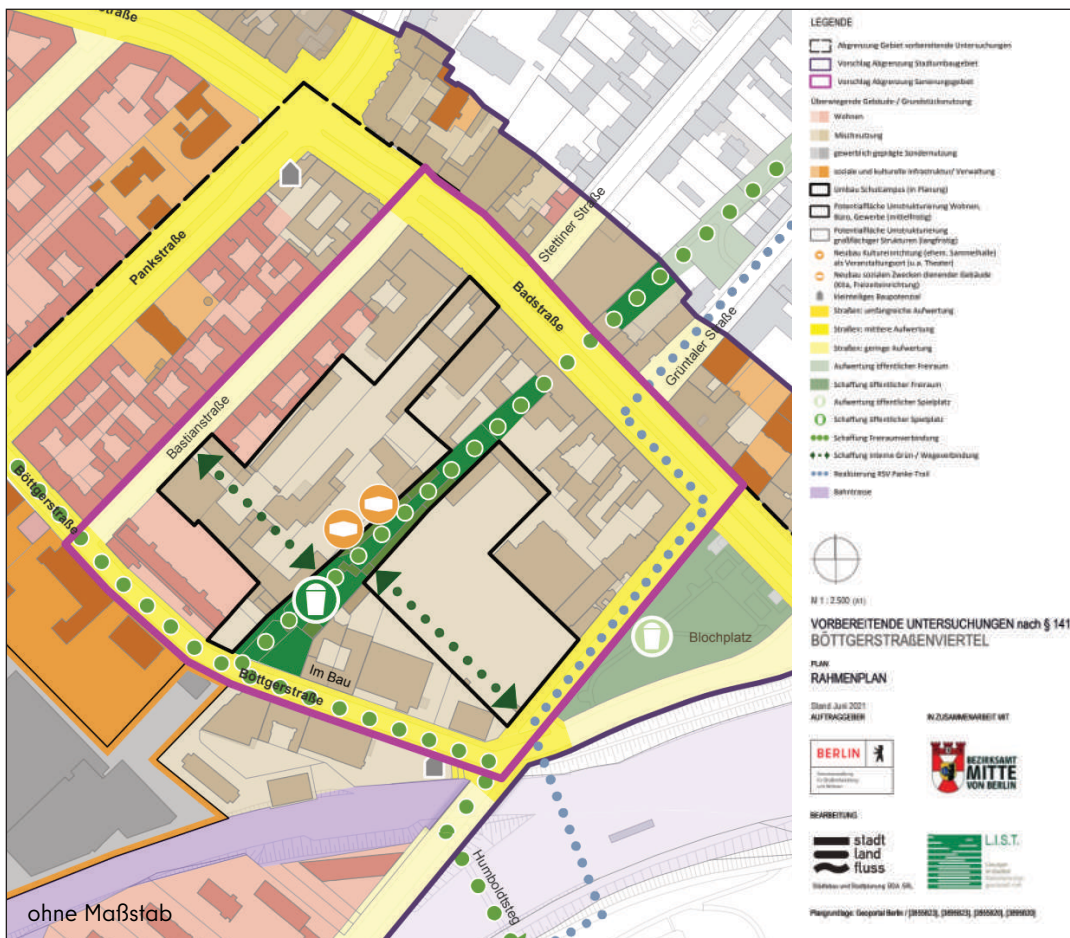


Abbildung 11: Ausschnitt Rahmenplan der VU (SenStadt, 2021a)

Der Rahmenplan weist den Blockinnenbereich des Böttgerblockes als Potenzialfläche für eine mittelfristige Umstrukturierung zu Wohnen, Büro und Gewerbe aus. Zudem ist im Rahmenplan die Schaffung einer öffentlichen Freiraumverbindung auf der Fläche der historischen Trasse der Stettiner Bahn, die Herstellung von zwei internen Wegeverbindungen vom Blockinnenbereich zur Bastianstraße und Hochstraße, die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes sowie die Errichtung von zwei, sozialen Zwecken dienenden Gebäuden dargestellt. Die Böttgerstraße soll als Freiraumverbindung zwischen dem Humboldthain und dem Pankegrünzug fungieren. Die im Rahmenplan entlang der Hochstraße dargestellte Planung für den „Panketrail“ (projektierte Radschnellverbindung) wurde mittlerweile geändert; die Route soll nun außerhalb des Förder- und Sanierungsgebietes verlaufen und wird somit nicht mehr im Rahmen des Blockentwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Sanierungsgebiet „Mitte - Badstraße/Pankstraße“

Der Böttgerblock wurde mit dem Inkrafttreten der 14. Rechtsverordnung im Dezember 2021 als einer von zwei Teilbereichen des Sanierungsgebietes Mitte - Badstraße/Pankstraße förmlich festgelegt. Der Beschluss resultierte aus den Ergebnissen der VU, die unter Mitwirkung des Bezirks Mitte erarbeitet wurden und dem Block Entwicklungserfordernisse und städtebauliche Missstände attestieren.⁸

Die Festlegung der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren bedingt die Anwendung des gesamten sanierungsrechtlichen Instrumentariums. Die grobe Zielrichtung der Sanierungskonzeption wurde im Rahmen der VU erarbeitet. Im Folgenden wird eine Auswahl der für den Böttgerblock relevanten Entwicklungsziele aus den VU wiedergegeben⁹:

Handlungsfeld Städtebau:

1. Vernetzung und Qualifizierung als attraktives innenstadtnahes Gebiet

- Aufwertung bestehender und Entwicklung neuer attraktiver öffentlicher Freiräume und Wegeverbindungen;
- Stärkung unterschiedlicher Nachbarschaften und Erhalt der bestehenden Bevölkerungsmischung/Vermeidung der Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen;
- Entwicklung eines Leuchtturmprojekts mit überörtlicher Bedeutung aus den Bereichen Kultur/Geschichte: die historische Trasse der Stettiner Bahn;

2. Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Gebiets

- Neuordnung Böttgerblock: Neusortierung der Bereiche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, Entwicklung eines gemischtgenutzten, autoarmen Quartiers (Wohnen, Gewerbe, Büroflächen mit öffentlichen Freiraumangeboten, Kita, Freizeiteinrichtung u. a.);

⁸ Bezirksamt Mitte (2021)

⁹ SenStadt (2021a): S. 132-136

Handlungsfeld Freiraum/Umwelt:

3. Qualifizierung bestehender und Entwicklung neuer (übergeordneter) Freiraumverbindungen zur Verknüpfung innerhalb des Viertels und mit den Nachbarquartieren

- Schaffung einer attraktiven und identitätsstiftenden Grünverbindung auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;

4. Qualifizierung bestehender und Schaffung neuer wohnungsnaher öffentlicher Freiflächen und Spielangebote als qualifizierte Aufenthaltsbereiche und Orte der Identifikation

- Sichtbarmachung und Umstrukturierung des Blochplatzes als Eingang ins Quartier mit Herausstellung des Zugangs zu den „Berliner Unterwelten“, Umgestaltung Straßenabschnitt Hochstraße 1 bis 4 (Reduzierung Stellplätze);
- Integration des Nachbarschaftsgarten „Wilde 17“ in die Planung der Grünverbindung auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;

5. Qualifizierung der privaten Freiflächen

- Entsiegelung der Wohnhöfe einschl. Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung naturhaushaltwirksamer Flächen (Festlegung Biotopflächenfaktor, Verringerung Hitzebelastung im Sommer, Regenwasserbewirtschaftung);

6. Entwicklung zu einem energetisch und klimatisch zukunftsfähigen Quartier

- Stärkung der Biodiversität durch Vernetzung der Grünflächen mittels Grünverbindungen zur Schaffung und Aufwertung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
- Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet wo möglich: Erstellung von Regenwasserbewirtschaftungskonzepten für größere Bereiche, Rückhaltung Regenwasser in Retentionsflächen oder Wasserreservoirs, Nutzung des Wassers für öffentliche Flächen (z. B. Bewässerung, Urban Wetlands);

Handlungsfeld Wohnen:

7. Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von preiswertem, integriertem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Behutsamer Umgang mit dem Bestand

- Entwicklung eines bedarfsorientierten gemischten Wohnangebots im Böttgerblock nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (B-Plan Neuauflistung);
- Kleinteilige Ergänzung durch Blockrandschließungen, Dachgeschossausbauten, Aufstockung von Flachbauten;

Handlungsfeld soziale und kulturelle Infrastruktur:

8. Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen an die Bedarfe und Stärkung der Angebote im Bereich Kultur, Bildung und Sport

- Neubau einer Kindertagesstätte im räumlichen Zusammenhang des Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn, evtl. in Kombination mit geplanter Freizeiteinrichtung;
- Neubau einer Freizeiteinrichtung für generationsübergreifende Zielgruppen (z. B. Kinder, Familien, ältere Menschen) im räumlichen Zusammenhang des Grünzugs auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn;

Handlungsfeld Nahversorgung und Gewerbe:

9. Qualifizierung lebendiger Versorgungszentren

- Steigerung der Identität und kulturellen Strahlkraft des Stadtteilzentrums Badstraße durch Stärkung der touristischen Angebote (z. B. Berliner Unterwelten e.V.);
- Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagements für den Bereich des Stadtteilzentrums Badstraße;

10. Sicherung und Entwicklung von Handwerk und Kulturproduktion

- Erhalt der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, aber Minimierung der Nutzungskonflikte durch bauliche, technische und/ oder organisatorische Maßnahmen;

11. Stärkung der autounabhängigen Mobilität auf sicheren Wegen durchs Gebiet für alle Verkehrsteilnehmenden

- Entwicklung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes mit Priorisierung der Verkehrsmittel Fuß, Rad, Bus, Bahn (Umweltverbund) vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV);
- Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und für eine sichere und barrierefreie Erreichbarkeit der Versorgungsschwerpunkte zu Fuß, mit dem Rad und dem ÖPNV ;

12. Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr

- Reduzierung der Lärmbelastung innerhalb des Gebiets;
- Beachtung der Belange des Gewerbe- und Wirtschaftsverkehrs (Anlieferung, Abstellmöglichkeiten etc.);

Handlungsfeld Teilhabe:

13. Integration aller im Viertel aktiven Akteure bei der Weiterentwicklung des Gebiets/ Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit

- Unterstützung und Vernetzung der bereits bestehenden Vereine und Initiativen, der beiden Quartiermanagements und der Stadtteilkoordination für die Bezirksregion Brunnenstraße Nord zur Gebietsentwicklung;
- Einrichtung von speziellen Gremien zur Steuerung der städtebaulichen Gebietsentwicklung (Betroffenenvertretung, Beirat u. ä.);
- Einsatz ergänzender Formate (analog und digital) zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung.

Stadtumbaugebiet „Mitte - Badstraße/Pankstraße“

Infolge der VU wurden die zwei Blöcke Böttgerblock und Gerichtsblock als Sanierungsgebiet festgelegt. Der restliche Untersuchungsbereich wurde als Kulisse des Stadtumbaus ausgewiesen. Damit liegen die Sanierungsgebietsblöcke in dem Stadtumbauquartier eingebettet, wodurch Maßnahmen im Bereich des Stadtumbaus auch dem Sanierungsgebiet zugutekommen. Die Festlegung des Stadtumbaugebietes ist Fördervoraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ).

2.4 Förderkulissen

Fördergebiet im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“

Der Böttgerblock liegt im Fördergebiet Badstraße/Pankstraße, welches im Jahr 2021 in das Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ der Städtebauförderung aufgenommen wurde.

Als allgemeine Zielstellungen für das Gebiet Badstraße/Pankstraße werden angegeben:

- „Sicherung der Mischung aus Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Handwerk, Handel sowie Kultur;
- Neuordnung bisher einseitig und untergenutzter Bereiche mit hoher Lagegunst für neues Wohnen, Arbeiten und Bildung;
- Stärkung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität und der Angebote des Stadtteilzentrums Badstraße;
- Verbesserung öffentlicher Freiräume und Umbau von Quartiersstraßen zu Orten der Nachbarschaft, des kulturellen Miteinanders und alltäglicher Kontakte;
- Anlage von grünen Wegeverbindungen;
- Ausbau der Fahrradinfrastruktur und Umgestaltung der Straßenräume;
- Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und Angeboten für Handwerks- und weitere Gewerbebetriebe mit leistbaren Mieten;
- Realisierung von Leuchtturmprojekten mit stadtweiter Aufmerksamkeit und Vorbildwirkung (u. a. Revitalisierung des Wiesenburg-Areals);
- Entwicklung zu einem klimaangepassten Quartier.“¹⁰

Als Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“ wurde in 2023/2024 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dieses wurde in Rückkopplung zum vorliegenden Blockentwicklungskonzept aufgestellt und entspricht somit den in diesem Konzept erarbeiteten Zielen.

Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt / Quartiersmanagement (QM) Badstraße

Das Quartiersmanagement bildet ein wichtiges Scharnier zwischen Bewohnerschaft und Kommune. Neben der Einbindung der Bewohnerschaft bei der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen des Förderprogrammes Sozialer Zusammenhalt bindet das QM im Sinne des integrierten Handelns sowohl im Stadtteil als auch innerhalb der Verwaltung Partner:innen ein und lenkt den Blick auf sozialräumliches Handeln.¹¹

Der Böttgerblock liegt im Gebiet des Quartiersmanagements Badstraße, welches im Jahr 2016 in das Programm Soziale Stadt (mittlerweile Sozialer Zusammenhalt) aufgenommen wurde. Aufgrund der vorherrschenden sozialen Problemlagen im QM-Gebiet identifiziert das QM Badstraße im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) bis zum Jahr 2025 folgende Handlungsbereiche und Ziele¹²:

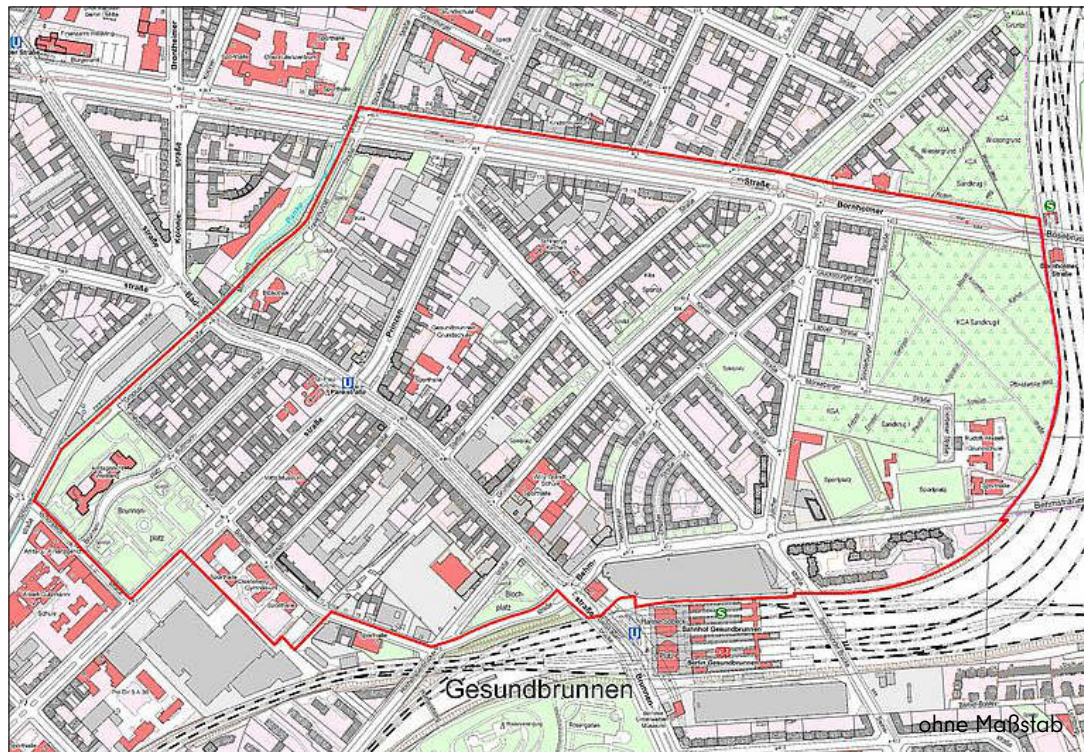
- Integration und Nachbarschaft: Schaffung von Räumen für die Nachbarschaft, Schaffung von Begegnungsanlässen;

¹⁰ SenStadt (o.J.a)

¹¹ BMUB (2016): S. 6

¹² Quartiersmanagement Badstraße (2022): S. 15-22

- Bildung: Förderung der frühkindlichen Bildung, verbesserte Vorbereitung auf die jeweiligen Bildungssysteme, Schuldistanz beheben, Stärkung und Qualifizierung der Schulen und außerschulischen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, (Gewalt-)Prävention, Kinder- und Jugendbeteiligung, Umweltbildung, Qualifizierung von Jugendlichen, Vernetzung der Bildungseinrichtungen / Aufbau eines Bildungsverbundes;
- Öffentlicher Raum: Sauberes und gepflegtes Wohnumfeld, Qualifizierung von zentralen Plätzen und Orten, Kunst und Kultur im Stadtraum, Nutzungskonflikte und Prävention, Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung;
- Gesundheit und Bewegung: Bewegungsangebote im öffentlichen Raum etablieren, Öffnung der Schulhöfe und Sportplätze, Förderung gesunder Ernährung;
- Beteiligung, Vernetzung und Kooperation mit Partner:innen: Unterstützung der Selbstorganisation.



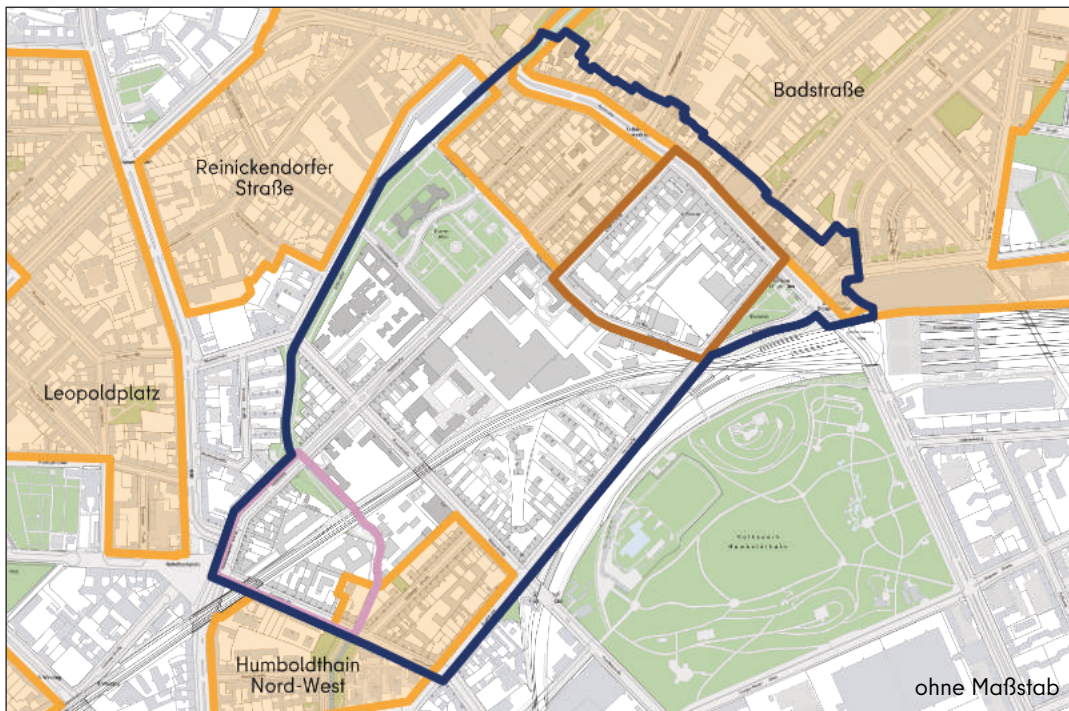
Abgrenzung Gebiet Quartiersmanagement Badstraße

— Begrenzung Gebiet

Abbildung 12: Abgrenzung Gebiet Quartiersmanagement Badstraße (SenStadt 2021)

Soziale Erhaltungsgebiete

Im Jahr 2018 und 2022 wurden im Bezirk Mitte vertiefende Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, ob die Voraussetzungen für den Erlass von Verordnungen zur Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für ausgewählte Gebiete in Berlin-Mitte gegeben sind. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden unter anderem das Gebiet „Reinickendorfer Straße“ und das Gebiet „Badstraße“, welche nordwestlich und nordöstlich an den Böttgerblock anschließen, als soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen.



Abgrenzungen Soziale Erhaltungsgebiete

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Soziale Erhaltungsgebiete
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Gerichtsblock

Abbildung 13: Abgrenzung der umliegenden Erhaltungsgebiete (Bezirksamt Mitte von Berlin, 2022)



Abbildung 14: Ausschnitt Straube-Plan 1910 (Straube, 1910)

3

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES BLOCKES

Straßen und Eisenbahntrasse	13.1
Topografische Besonderheit	13.2
Bebauung Hochstraße	13.3
Bebauung Bastianstraße	13.4

3. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES BLOCKES

Die Bau- und Nutzungsgeschichte des Böttgerblocks weist zahlreiche Besonderheiten auf. Der Böttgerblock in Gänze ist kein typischer Berliner Baublock, da er sich aus mehreren inhaltlich und zeitlich unterschiedlichen Entwicklungen zusammensetzt.

Der Zuschnitt des heutigen Blocks geht nicht auf die Hobrecht-Planung zurück, sondern wurde noch vor der Eingemeindung des Wedding nach Groß-Berlin im Jahr 1861 in einem Bebauungsplan skizziert und in den später erstellten Hobrecht-Plan übernommen. Die Anlegung der vier den Block umgebenden Straßen wurde in Schritten vollzogen. Während die Siedlungsentwicklung anfangs nur entlang der Badstraße erfolgte, waren die dahinterliegenden Flächen noch gar nicht parzelliert, sondern quasi offenes Gelände. Erst mit Anlage der weiteren Straßen, also der Hochstraße, der Böttgerstraße und der Bastianstraße wurde die heutige Blockfigur gebildet.

3.1 Straßen und Eisenbahntrasse

Entstehung der Straßen

Als erste wurde die Badstraße im Zusammenhang mit der Entdeckung einer Heilquelle (Gesundbrunnen, 1701) angelegt. Von 1722 bis Mitte des 18. Jahrhunderts heißt die Straße Brunnenweg. 1752 erhält sie den Namen Badstraße. 1820 entstanden auf den Flächen entlang der Badstraße die ersten Siedlungsgebiete. Aufgrund der Heilquelle sowie der Ansiedlung von Biergärten, Kaffeehäusern und Restaurants wurde das Gebiet zu einem Ausflugs- und Vergnügungsort für die Berliner:innen; die Badstraße bildete den Boulevard.

Die Hochstraße wurde 1827 angelegt und bildete fortan die östliche Kante. Die Bastianstraße wurde erst 1905 nach Schließung und Abriss der Anlage des Ausflugslokals ‚Weimanns Volksgarten‘ angelegt und die anliegenden Flächen wurden parzelliert.

Auch die Böttgerstraße entstand erst Anfang des 20. Jahrhunderts.¹³ Voraussetzung für eine durchgehende Straße war hier die Beendigung des Schienenverkehrs auf der kreuzenden Bahntrasse.

Dementsprechend gab es keine gemeinsame bauliche Entwicklung. Die Bebauung der Grundstücke in der Böttgerstraße zwischen Hochstraße und ehemaliger Bahntrasse und in der Bastianstraße auf etwa zwei Drittel ihrer Länge von der Badstraße an erfolgten homogen mit der zu Beginn des 20. Jahrhunderts üblichen Wohnbebauung. Ergänzt wurde dies durch den Komplex einer Brauerei an der Hochstraße und das Grundstück der damaligen Tresorfabrik¹⁴, das die gesamte Blockinnenfläche westlich der Bahntrasse einnahm. Der Eckbereich Bastianstraße/Böttgerstraße blieb bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts eine kaum bebaute Fläche.¹⁵

¹³ Zepter und Krone GmbH (o.J.)

¹⁴ Schmidt (2023): S. 37

¹⁵ SenStadt (2021a): S. 17 ff.

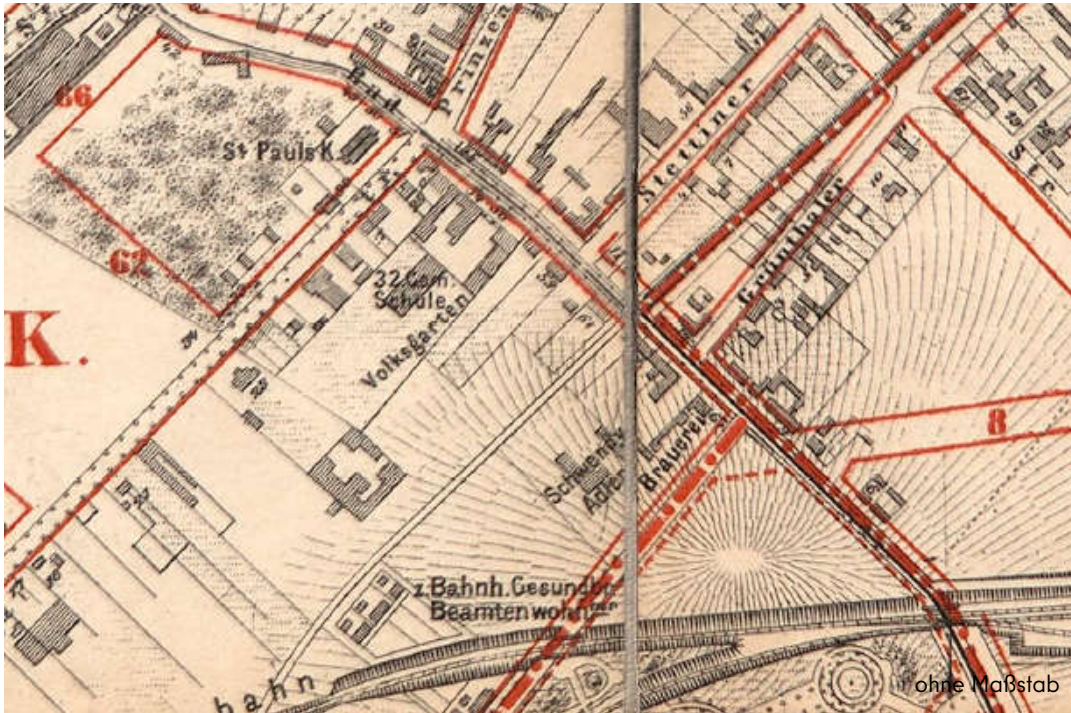


Abbildung 15: Ausschnitt Bebauungsplan 1882 mit Übernahme der Parzellierung (Sineck, 1882)

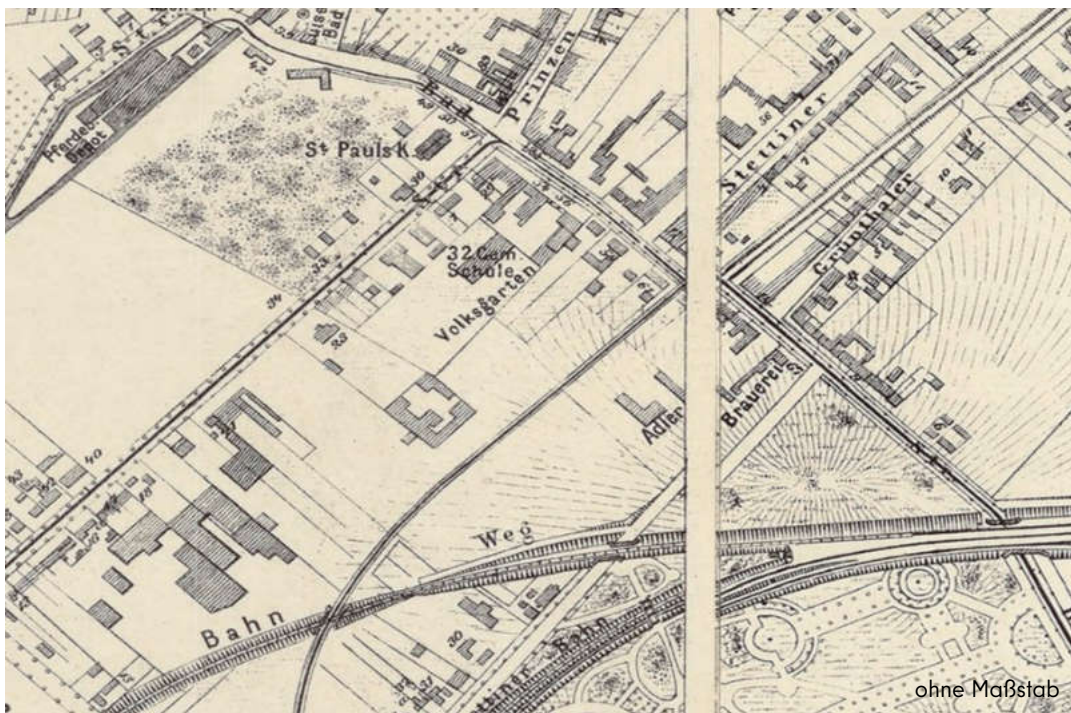


Abbildung 16: Ausschnitt Sineck-Plan von 1889 (Sineck, 1889)

Historische Trasse der Steffiner Eisenbahn

Eine Besonderheit besteht in der ehemaligen Eisenbahntrasse quer durch den Block: Die Trasse gehörte zur 1842 eröffneten Steffiner Bahn. Sie endete – aus Steffin kommend – am ehem. Steffiner Bahnhof (auf dem Gelände des heutigen Nordbahnhofs in der Invalidenstraße). 1897 wurde die bis dahin entlang der Grüntaler Straße verlaufende Strecke auf die Ringbahntrasse verschwenkt und an den Bahnhof Gesundbrunnen angebunden. Die durch den Block führende Trasse wurde daraufhin aufgegeben.¹⁶

Die Trasse ist im Block bis heute erkennbar. Die Fläche der ehemaligen Bahntrasse hat einen vom heutigen Zustand abweichenden Zuschnitt. Es gibt zwei Änderungen des Grundstückszuschnitts. So wurde das Grundstück Böttgerstraße 13 abgetrennt und der Teil der Trasse an der Badstraße dem neu gebildeten Grundstück Badstraße 62/63 zugeschlagen und bebaut. Dem Trassenraum zugeordnet ist heute auch das Grundstück Böttgerstraße 17. Das Grundstück ist aber nicht Teil der historischen Trasse, sondern war mit einem Wohnhaus bebaut, das im 2. Weltkrieg zerstört wurde.

Nach Aufgabe der Nutzung als Bahntrasse wurde das Grundstück Ende des 19. Jahrhunderts als Holzhandelsplatz genutzt. 1942 wurden Garagen errichtet. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs wurden zur Böttgerstraße hin eine Tankstelle und ein Holzlager eingerichtet. Ab 1943 wird das Grundstück bis zur Badstraße hin als Wochenmarkt genutzt, was eine teilweise Bebauung mit temporärer Bebauung einleitete, die dann in die heutige Nutzung durch Kfz-Reparatur-Betriebe mündete.

3.2 Topografische Besonderheit

Ein weiteres Charakteristikum ist die Topografie des Blocks. Das Gelände fällt von Ost nach West um mehrere Meter ab. Dies resultiert aus der Lage im Bereich der Hangkante zwischen der Barnim-Hochfläche und einem Seitental des Warschau-Berliner Urstromtals.

Berlin war ursprünglich nicht so flach, wie es sich heute darstellt. Das ständige Auf- und Ab, welches wir in der märkischen Umgebung Berlins allorten vorfinden, war auch für die heutige Stadfläche prägend. Bei der Anlage der Straßen und der Bebauung der Blöcke sind solche hügeligen Flächen geplant worden, wodurch eine weitestgehend ebene Fläche entstanden ist. Nur dort, wo es einen größeren, kontinuierlichen Höhenabfall gab, ist dies heute noch sichtbar; in der Regel im Straßenverlauf. Die angepasste Modellierung täuscht in großen Teilen der Stadt über das ursprüngliche Niveau des Geländes hinweg. So sind die Straßen in aller Regel höher als das natürliche Gelände, da sie auf einem Damm vom Aushub der Fundamente der Bebauung liegen, wodurch gleichzeitig eine Niveau-Gleichheit geschaffen wurde. Auch Hofkeller sind vielfach nicht in den Boden gegraben worden, sondern haben die Hoffläche um einen bis zwei Meter über das natürliche Niveau angehoben.

Im Falle des Böttgerblocks findet man einen solchen Eingriff z. B. im Verlauf der Böttgerstraße. In Höhe der früheren Eisenbahntrasse fällt das Gelände von der Straße aus in beide Richtungen deutlich ab. Da es klar ist, dass die Trasse der Bahn nicht einem solchen Auf und Ab folgt, kann nur die Trasse in das Gelände eingeschnitten worden

¹⁶ Regling et al. (1996)



Topografische Eigenheit des Böttgerblockes

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Höhengsprung durch Stützmauern oder anderen Bauten
- Offene Gefälle im Gelände
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 17: Offenliegende und von Gebäuden kaschierte Höhengsprünge

sein und die Böttgerstraße nach Aufgabe der Eisenbahn-Nutzung als Damm über die Trasse gelegt worden sein. Die Trasse quer durch den Block mit ihrem Zwang der irgend möglich gleichbleibenden Höhe hat auch eine Unterbrechung der im Block liegenden Hangkante zur Folge. Das sanfte und kontinuierliche Gefälle des Geländes ist hier nur noch im hinteren Bereich des Grundstücks Hochstraße 4, wo es stufenlos vom Niveau der Hochstraße auf das Niveau des Remisen-Hofs abfällt, erhalten. Auch der baumbestandene Hang an der hinteren Grundstücksgrenze der Hochstraße 4 zur alten Bahntrasse hin entspricht nicht der ursprünglichen Modellierung der Landschaft. Der hintere Teil der Hochstraße 4 ist teilweise aufgeschüttet, die Bahntrasse zumindest in Teilen und geringfügig abgegraben. Die Böschung ist hier dadurch gestaut worden, der Höhensprung auf wenige Meter konzentriert, aber offen, während er ansonsten durch stützende Mauern getrennt quasi in Terrassen aufgeteilt stattfindet. Die Hangkante selbst ist Teil des Urstromtals zwischen Teltow und Barnim, welches sich durch ganz Berlin zieht.

Der Name der Hochstraße leitet sich von der Lage am oberen Teil eines sanften Abhangs ab. Während der langsame kontinuierliche Anstieg der Böttgerstraße den Höhenunterschied noch deutlich zeigt, ist der Höhenversatz im Block selbst nur in etwa einem Drittel der Strecke wahrnehmbar. Zumeist findet der Höhensprung innerhalb der Gebäude statt. Dabei hat die Bahntrasse selbst eine wesentliche Rolle gespielt, da Bahntrassen als Strecken mit möglichst geringer Steigung angelegt werden. Mit der Anlegung wurde der Hang durchbrochen und gestaut und da, wo der Höhensprung nicht durch Mauern abgetrepppt wird, entstand eine steile Hangkante, die also auch nicht die natürliche Topografie darstellt.

3.3 Bebauung Hochstraße

Bier-Brauerei Hochstraße

Die Zweiteilung des Blocks durch die Bahntrasse hatte auf die städtebauliche Struktur einen größeren Einfluss, als dies heute wahrnehmbar ist. Der Bereich südöstlich der Bahntrasse zwischen Badstraße, Böttgerstraße und Hochstraße war geprägt durch eine für den Beginn des 20. Jahrhunderts typische Bebauungsfigur mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude entlang der Badstraße und Böttgerstraße.

Dazwischen lag in der Hochstraße, etwa die Hälfte dieses Blockteils einnehmend, das Gelände einer Bier-Brauerei. Brauereien waren keine reinen Zweckbauten, sondern architektonisch aufwendige Anlagen, die neben den Zweckbauten wie der Mälzerei auch Ballsäle und Biergärten beherbergten. Für das Brauen selbst waren die Brauerei-Keller besonders wichtig.¹⁷

Die Brauerei in der Hochstraße hat seit ihrem Erbau in den 1850er Jahren mehrmals Betreiber und Namen gewechselt (Adler, Gregory, Löwen, Phönix), was aber mit der allgemeinen Entwicklung und nicht mit dem Standort zu tun hat. Der Brauereibetrieb wurde bereits Anfang der 1920er Jahre stillgelegt. Allerdings wurde der Biergarten, der sich auch auf den heutigen Blochplatz erstreckte, bis in die 1940er Jahre weiter betrieben.

¹⁷ Gidom (2012): S. 84 ff.

Zur Brauerei gehörten die heutigen Grundstücke Hochstraße 1 bis 4. Große Teile der baulichen Anlagen wurden im Krieg beschädigt und nach und nach bis auf eine Remise und das Wohnhaus an der Einmündung der Hochstraße in die Badstraße abgerissen. Bereits in den 1920er Jahren, nach Aufgabe des Brauerei-Betriebs und dem Verkauf des Grundstücks, wurden die Gebäude von verschiedenen Betrieben genutzt. Charakteristisch ist hier der stetige Wechsel und die gleichzeitige Nutzung durch mehrere Betriebe (z. B. Tabakfabrik Tabena und O-Cedar Möbelpolitur). Dementsprechend erfolgte dann auch die Trennung in die einzelnen Grundstücke Hochstraße 1, 2, 3 und 4 sowie deren individuelle weitere Entwicklung.

Kriegszerstörungen

Obwohl die Badstraße zu einer der Hauptkampflinien im Kampf um Berlin zum Ende des 2. Weltkriegs gehörte, waren die Zerstörungen dort eher gering. Die Schäden konzentrierten sich auf den Bereich an der Böttgerstraße, und auch die Brauerei war stark betroffen. Dies ist durch die Nähe zum Flak-Bunker im Humboldthain und zu den Gleisanlagen des Bahnhofs Gesundbrunnen erklärbar. Inwieweit auch die Praxis, die als relativ bombensicher geltenden Brauerei-Keller als Stätten zur Verlagerung kriegswichtiger Produktionsbetriebe zu nutzen, eine Rolle spielte, kann hier nur gemutmaßt werden.¹⁸

Wiederaufbau 1960er bis 1990er Jahre

Die Grundstücke Hochstraße 2 und 3 erhielten in den 1960er und 1970er Jahren Neubauten im Blockrand für eine Nutzung des Beherbergungsgewerbes.

Der auf einer zuvor für Autohandel genutzten Fläche errichtete Neubau Hochstraße 3 wurde ab Mitte der 1980er Jahre als Jugendgästehaus genutzt, bevor die Hotelkette Holiday-Inn das Objekt übernahm. Zuvor gab es eine Planung für die Umnutzung zu einem Krankenhaus für chronisch Kranke. Die Planung wurde aber nicht umgesetzt. Der eingeschossige Saal-Anbau wurde ursprünglich als Bowling-Halle errichtet. Grundstückseigentümer war zu dieser Zeit die Brunswick Bowling Gesellschaft. 1980 erfolgte der Umbau zum Versammlungssaal.

Auf dem Grundstück Hochstraße 4 wurde bis in die 1990er Jahre die noch erhaltene Bebauung im Blockrand durch wechselnde Lokale und Nachtclubs genutzt. Auf der hinteren Grundstücksfläche wurde Ende der 1960er Jahre das Fabrikgebäude einer Wurstkonservenfirma errichtet, die 1994 zusammen mit den noch vorhandenen Resten der Ursprungsbebauung wieder abgerissen worden ist. Verblieben ist lediglich die Pferdestall-Remise der Brauerei. Sie wurde zwischenzeitlich durch einen Markisen-Hersteller genutzt. Eine kurzzeitige Nutzung durch eine Auto-Lackiererei wurde durch Untersagung wegen Nicht-Einhaltens von Arbeitsschutzbestimmungen beendet. Die Nutzung des Grundstücks als Wohnwagenabstellplatz wurde erst 2016 etabliert.

Die Wohnbebauung beiderseitig der Böttgerstraße wurde im Krieg nahezu vollständig zerstört und nicht wiederaufgebaut. Das Grundstück Böttgerstraße 17 blieb unbebaut. Die Grundstücke 19 und 21 waren „lediglich“ durch die Zerstörung der Vorderhäuser betroffen und wurden so bis zu dem aktuell im Bau befindlichen Projekt, durch das wieder ein Vorderhaus entsteht, genutzt. Die angrenzenden Grundstücke bis zur Hochstraße wurden mit den heute noch vorhandenen Bauten bebaut, wobei der jetzige

¹⁸ Ebd.

Hotelbau auf dem Grundstück Böttgerstraße 23 um 1960 zunächst als Bürokomplex der AOK errichtet worden ist. Auch die sich auf der gegenüberliegenden Seite befindenden Grundstücke wurden nicht der Vorkriegsnutzung entsprechend wieder bebaut.

Die Folge ist die heutige Situation in dieser Blockhälfte mit einer städtebaulich ungeordneten Struktur, untergenutzten Flächen und einer sehr unterschiedlich ausgeprägten Bebauung bei gleicher Nutzung für den Fremdenverkehr.

3.4 Bebauung Bastianstraße

Der Bereich nordwestlich der Bahntrasse ist geprägt durch eine Entwicklung als Randbereich der Badstraße. Entlang der Badstraße entstanden Wohngebäude mit der sogenannten Berliner Traufhöhe mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude sowie Läden im Erdgeschoss. Der dahinterliegende Blockinnenbereich wurde gewerblich genutzt, wobei hier keine Stockwerks-Fabriken entstanden, sondern ein flächenintensives Gewerbe mit niedriggeschossigen Bauten.

Erst mit der Aufgabe des Ausflugslokals ‚Weimanns Volksgarten‘ im Bereich Badstraße / Pankstraße 1905 wurde die Bastianstraße angelegt und von der Badstraße ausgehend homogen mit Wohngebäuden bebaut. Diese Entwicklung reichte auf der östlichen Straßenseite aber nicht bis an die Böttgerstraße heran, sodass der gesamte Bereich im Blockinneren hinter der Reihe der Quergebäude gewerblich genutzt blieb. Die Entwicklung im Blockinneren ist geprägt durch die Entwicklung des Grundstücks Badstraße 59, welches sukzessive um angrenzende Flächen erweitert wurde bis zuletzt mit der Bastianstraße 17.

Die bauliche Entwicklung des Grundstücks Badstraße 59 startet mit einem kleinen Wohnhaus im Blockrand an der Badstraße, welches auch nur die halbe Grundstücksbreite des heutigen Grundstücks einnahm. Um 1880 wurde eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung bestehend aus Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude errichtet - wiederum nur auf der Hälfte des Grundstücks. Obwohl dies aus der Aktenlage nicht hervorgeht, kann angenommen werden, dass die unterschiedliche Höhe innerhalb des Quergebäudes ihren Ursprung in einer nachträglichen Erweiterung auf die ganze Breite des Grundstücks hat. Die Vorderhaus- und Seitenflügelbebauung wurde im Krieg zerstört.

Tresorfabrik Bastianstraße

Die Entwicklung der hinteren Grundstücksfläche, sowohl hinsichtlich der Arrondierung der Grundstücksfläche als auch ihrer Bebauung, ist getragen durch die Ansiedlung der 1898 gegründeten Panzer Aktiengesellschaft, die daraufhin hier ihre Produktionsstätte für Tresore aufbaute. Während sich anfangs die baulichen Anlagen der Fabrik inklusive Arrondierung von Nachbargrundstücken schrittweise erweitern, kehrt sich die Entwicklung in den 1920er Jahren um. Die Nutzung durch die Tresorfabrik hält bis in die 1920er Jahre an, wobei in den letzten Jahren bereits Teile der Gebäude durch andere Nutzer belegt worden sind. Abgesehen von Leichtbaugaragen aus der Nachkriegszeit haben bis auf das sogenannte Kantinengebäude im Blockrand Bastianstraße 17 alle verbliebenen Gebäude ihren Ursprung in der Tresorfabrik. 1924 fusioniert die Panzer AG mit der Hannoveraner Firma Bode zur Bode-Panzer AG. Die sukzessive Reduzierung der Nutzung durch die Tresorfabrik dürfte wahrscheinlich mit der Fusion zu tun haben, denn die Firma hat in Hannover bis in die 1970er Jahre weiter existiert. Das sogenannte Kantinengebäude wurde in den 1930er Jahren durch die Markthallenbetriebsgesellschaft mbH errichtet.

Werkstätten für Autos und Rüstungsgüter

Bereits Mitte der 1920er Jahre siedelten sich zunächst in Partnerschaft mit der Tresorfabrik Kfz-Betriebe auf der Bastianstraße 17 in Kooperation mit den Ford-Werken an. Dies setzte sich mit der Markthallennutzung in Teilbereichen fort und nach dem Zweiten Weltkrieg wiederum durch eine Nutzung von Teilen als Lager von Schuh-Neumann und als Markthalle/Marktpassage von der Badstraße aus bis weit in den Block hinein. Diese sowohl diversen/kleinteiligen als auch kurzzeitigen Nutzungen reichten bis in die 2000er Jahre hinein.

Eine Besonderheit der Nutzung durch Dritte besteht in der Rüstungsproduktion. Bereits im Ersten Weltkrieg wurde 1915 eine Halle im südlichen Bereich des Grundstücks für die Herstellung von Artillerie-Granaten umgenutzt. 1942 betrieben dann hier die Präzisionsmechanischen Werkstätten einen Rüstungsbetrieb. Dies geht aus dem entsprechenden Anforderungskatalog der Rüstungsinspektion III hervor. Die Grundrisse der Genehmigungsplanung zeigen Räume zur Unterbringung von Wachpersonal sowie Räume zur Unterbringung von Frauen und Männern. Dies gibt Grund zur These, dass in diesem Betrieb Zwangsarbeiter:innen untergebracht waren und ihre Arbeitskraft ausgebeutet wurde. Der östliche Teil dieser Halle ist heute noch in Nutzung. Bei dem auf dem Grundstück noch vorhandenem Stahlskelett handelt es sich vermutlich um Teile des südlichen Bereichs dieser Halle.

Große Teile der Gebäude im Blockinneren sind im Zweiten Weltkrieg durch Brandbomben zerstört oder erheblich beschädigt worden. Die bis heute prägende gewerbliche Nutzung mit einer niedrigen Bebauung auf dem Grundstück Badstraße 59/ Bastianstraße 17 ist aber kein 'Nachkriegs-Phänomen', sondern historisch gewachsen. Lediglich in den 1960er Jahren wurde mit der Bebauung der Böttgerstraße 7/9 eine neue Entwicklung eingeleitet.



Abbildung 20: Werbung der Panzer Aktiengesellschaft von 1900 (Bauaktenarchiv Berlin Mitte)

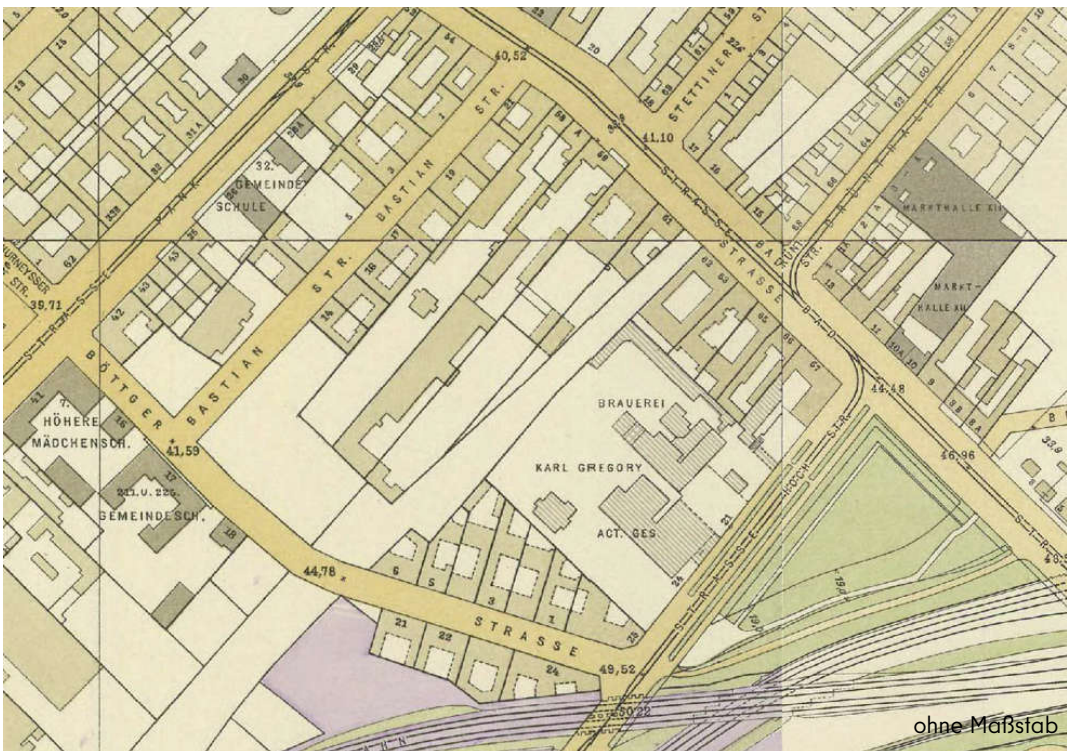


Abbildung 21: Ausschnitt Straube-Plan 1910 (Straube, 1910)



Abbildung 22: Remise in der Hochstraße 4 (2023)

4

BESTANDSANALYSE

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4.1
Städtebauliche Struktur	4.2
Nahversorgung und Gewerbe	4.3
Erschließung und Verkehr	4.4
Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	4.5
Wohnen	4.6
Bewohner- und Sozialstruktur	4.7
Soziale und kulturelle Infrastruktur	4.8
Grün- und Freiflächen	4.9
Spielplätze	4.10
Bäume, Biotopflächen und Fauna	4.11
Klimaschutz und Klimaanpassung	4.12
Emissionen und Bodenbelastung	4.13
Technische Infrastruktur	4.14
Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	4.15

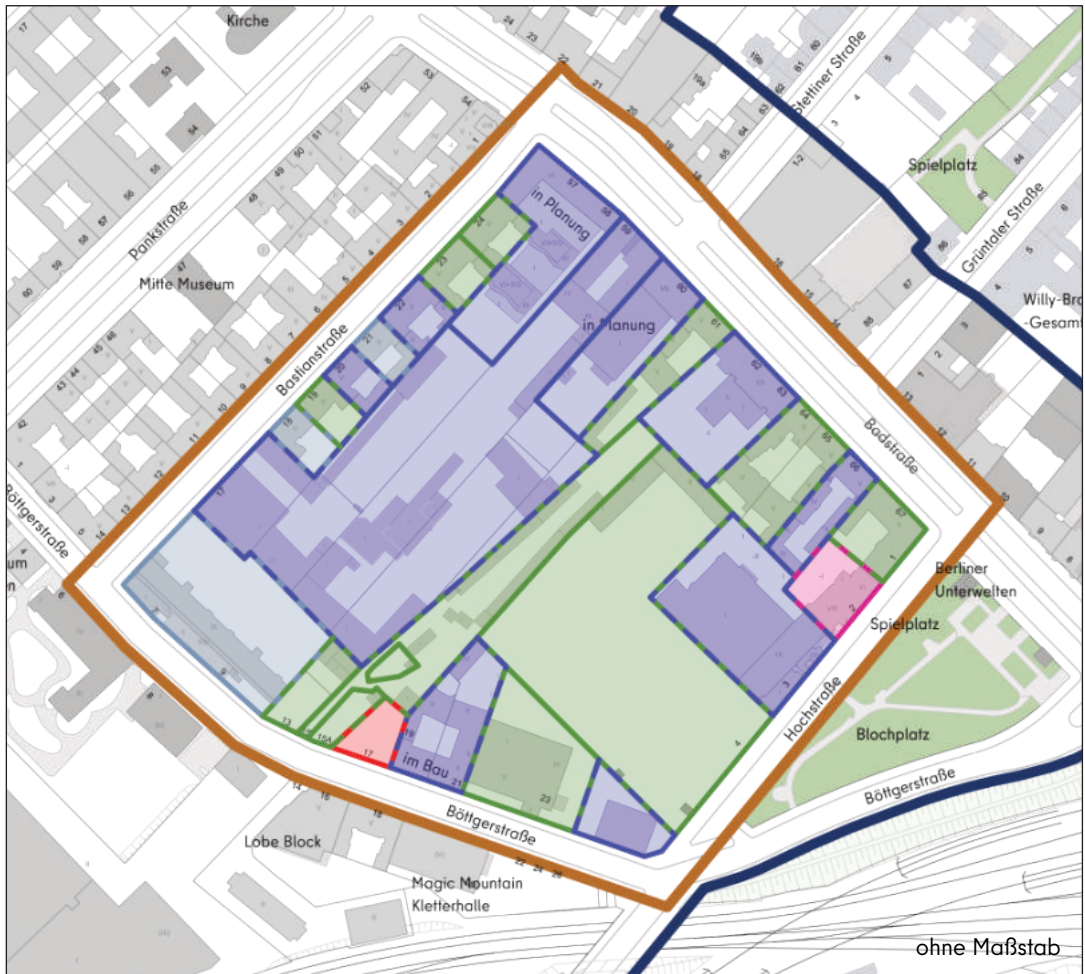
4. BESTANDSANALYSE

Das Kapitel Bestandsanalyse enthält eine detaillierte Untersuchung des Böttgerblocks anhand von 14 thematischen Schwerpunkten. Ziel ist es, alle relevanten Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebiets systematisch zu erfassen und auszuwerten. Im Anschluss an die Einzeldarstellungen erfolgt eine zusammenfassende Bewertung in Form einer Stärken- und Schwächenanalyse. Auf die Betrachtung von Denkmälern wird verzichtet, da sich innerhalb des Böttgerblocks keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte befinden.

4.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Böttgerblock wird aus 27 Grundstücken gebildet. Der Anteil von Grundstücken im Privatbesitz ist hoch. Nahezu alle Grundstücke befinden sich in privater Hand. Ausnahmen bilden hier die Grundstücke Böttgerstraße 17, auf dem sich der Nachbarschaftsgarten Wilde 17 als Zwischennutzung befindet, sowie das Grundstück Hochstraße 2, welches über Erbpacht verpachtet wird. Ausschließlich diese beiden Grundstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum des Landes Berlin.

Die Grundstücke in privatem Besitz gehören natürlichen Personen (z. B. Einzelpersonen, Personengesellschaften, Familien) sowie juristischen Personen (z. B. Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, Stiftungen, Vereine). Die Grundstücke Bastianstraße 18 und Böttgerstraße 7/9 sind in Besitz je einer Wohnungs- und Teileigentumsgemeinschaft.



Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

Privates Eigentum

- Natürliche Person / Familie
- Wohnungs- und Teileigentumsgemeinschaft
- Juristische Person (u. a. GmbH, GbR)

Öffentliches Eigentum

- Land Berlin
- Land Berlin (Erbpacht)

- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 23: Übersicht Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Bezirksamt Mitte von Berlin)



Lageplan mit Flurstücken

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Flurstücke Grenzen
- 123 Flurstücke Nummern
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 24: Lageplan mit Flurstücken (Geoportal Berlin, 2024)



Abbildung 25: Badstraße 58 mit Blick auf Wohngebäude der Bastianstraße (2023)



Abbildung 26: Hinterhof der Hochstraße 3 (2023)

4.2 Städtebauliche Struktur

Entlang der Bastianstraße und Badstraße ist eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung mit gewerblicher Erdgeschossnutzung prägend. Die Bebauung wird aus fünf- bis sechsgeschossigen Vorderhäusern in Verbindung mit hofseitigen Seitenflügeln, zum Teil Hinterhäusern und niedriggeschossigen Remisen gebildet. Aus der bestehenden Bebauung resultieren vielfach enge Hinterhofsituationen.

Im südlichen Bereich des Blockes ist das Stadtbild dagegen stark fragmentiert. Die Parzellen sind unterschiedlich groß geschnitten und unterschiedlich bebaut. An der Hochstraße und an der Böttgerstraße sind am Blockrand Ergänzungsbauten aus der Nachkriegszeit (Hotels, Hochhauszeile) mit großen Kubaturen und einer hohen Geschossigkeit (7 bis 9 Geschosse) prägend. Sie stehen im Kontrast zu großen, ungeordneten und untergenutzten Flächen im Blockinneren, wo die Bebauung überwiegend niedrig und gewerblich genutzt ist. Die wenigen Zugänge in den Blockinnenbereich liegen auf privaten Grundstücken, führen durch enge „Gassen“, sind unübersichtlich und hinterlassen keinen einladenden Eindruck.

Der Böttgerblock besitzt zudem eine ganz besondere Topografie. Innerhalb des Blockes bestehen Höhensprünge von bis zu sechs Metern, die jedoch zum Großteil durch bauliche Versätze abgefangen werden. In Erscheinung tritt die topografische Situation im Übergang zwischen dem Grundstück Hochstraße 4 zum Grundstück Böttgerstraße 15. Hier wird der Höhensprung durch eine offene Hangkante deutlich.

Zwar befinden sich direkt im Block keine Denkmale, jedoch sind folgende Denkmale der unmittelbaren Umgebung wegen ihrer den Block prägenden Bedeutung sowie mit Blick auf den Umgebungsschutz nach § 10 DSchG Bln hier zu nennen:

- Baudenkmal Gleichrichterwerk U-Bahnlinie 8, 1928-30 von Alfred Grenander und Alfred Warthmüller, Bastianstraße 6 (OBJ-Dok-Nr.: 09030348)
- Baudenkmal Bankverein Gesundbrunnen, Mietshaus, 1908-09 von Johannes Kraaz, Badstraße 20 (OBJ-Dok-Nr.: 09030346)
- Baudenkmal Mietshaus, 1851, umgebaut und erweitert 1885, 1888, Stettiner Straße 65, Badstraße 18 (OBJ-Dok-Nr.: 09030440)
- Denkmalbereich Gesamtanlage (mit Baudenkmalen) 8. Pflichtfortbildungsschule, 1913-15 von Ludwig Hoffmann mit Magistratsbaurat Vinzent von Dylewski; Verwaltungsgebäude, 1913-15 von Ludwig Hoffmann mit Magistratsbauräten Georg Matzdorff und Vinzent von Dylewski, Architekten Rohmeyer und Julius Gerecke, Grüntaler Straße 5, Badstraße 10 (OBJ-Dok-Nr.: 09030284)
- Gartendenkmal Volkspark Humboldthain, 1869-72 von Gustav Meyer; seit 1877 Ergänzungen von Hermann Mächtig u.a.; 1948-51 Neugestaltung von Günther Rieck; mit Resten der Flakbunker, 1941-42 von Friedrich Tamms; "Mahnmahl der Einheit Deutschlands", 1967 von Arnold Schatz; Gedenkstele für Alexander von Humboldt, 1952 von Karl Wenke; Bronzegruppe "Diana" (Jagende Nymphe), 1927 von Walter Schott, Brunnenstraße, Gustav-Meyer-Allee, Hussitenstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09046192,T)
- Baudenkmal U-Bahnhof Pankstraße mit Zivilschutzanlage, 1973-77 von Rainer Gerhard Rümmler, Badstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09060113)

- Denkmalbereich Gesamtanlage (mit Baudenkmalen), U-Bahnhof Gesundbrunnen, 1928-30 von Alfred Grenander und Alfred Fehse, mit Luftschutzanlagen aus der Zeit des zweiten Weltkrieges und Zivilschutzanlage von 1981-84, Badstraße 5, Behmstraße, Brunnenstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09030345,T)

Für die Grundstücke Hochstraße 3 und 4 ist zudem die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Daher ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen.¹⁹



Abbildung 27: Schwarzplan

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

¹⁹ TöB-Beteiligung 2025: Landesdenkmalpflege, schriftliche Stellungnahme am 14.10.2025

4.3 Nahversorgung und Gewerbe

Mit dem Stadtteilzentrum Badstraße hat der Böttgerblock ein sehr gutes Nahversorgungsangebot mit einer kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Neben einer Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen befinden sich im Böttgerblock entlang der Badstraße u. a. drei große Lebensmittelmärkte, zwei Apotheken, ein Fotogeschäft, ein Blumenladen und mehrere Mobiltelefongeschäfte. Das ebenfalls zum Stadtteilzentrum gehörende Gesundbrunnen-Center in unmittelbarer Nähe zum Böttgerblock bietet zudem Angebote im aperiodischen und höherpreisigen Segment an.

Trotz des guten Nahversorgungsangebotes sind in der Badstraße Trading-Down-Effekte zu erkennen. Die Angebote sind häufig wenig differenziert und attraktiv. Es fehlen hochwertige Angebote.

In der Hochstraße sowie in der Böttgerstraße befinden sich drei Hotelbetriebe. Mit einem Angebot von insgesamt 323 Zimmern können sie rund 650 Gäste beherbergen.²⁰ Das Grundstück der Hochstraße 4 wird zudem als Wohnmobilstellplatz genutzt.

Der Blockinnenbereich ist geprägt von Kfz-affinem Gewerbe wie z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten, TÜV-Prüfstützpunkten, Autoverwertern und Autohändlern. Dem Bezirk sind aktuell 41 Kfz-affine Betriebe im Blockinnenbereich gemeldet. 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.



Abbildung 28: Kfz-Gewerbe (2023)

²⁰ Internetrecherche KoSP GmbH

(Nah-)Versorgungsangebote

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Einzelhandel des täglichen Bedarfs
 - Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs
 - Gastronomie und ähnliches
 - Dienstleistungen, Praxen und ähnliches
 - Soziale Infrastruktur
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
 - Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 29: (Nah-)Versorgungsangebot

4.4 Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke des Böttgerblockes werden durch die begrenzenden Straßen Badstraße, Hochstraße, Böttgerstraße und Bastianstraße erschlossen und sind gut in das übergeordnete Straßennetz eingebunden.

Die Badstraße ist als überörtliche Straßenverbindung (Stufe II) kategorisiert und hat dementsprechend ein hohes Verkehrsaufkommen. In einer Erhebung der Verkehrslenkung Berlin wurden 2020 in der Badstraße rund 38.000 Kfz pro Tag gezählt. An der Badstraße gibt es zudem eine Häufung an Unfallgeschehnissen.²¹ Es fehlen Querungsmöglichkeiten und es besteht ein hoher Aufwertungsbedarf.

Die Hochstraße (entlang des Blochplatzes / Böttgerstraße) übernimmt als Ergänzungsstraße (Stufe IV) eine Entlastungs- und Umgehungsfunktion. Der Kreuzungsbereich Hochstraße/Böttgerstraße ist sehr unübersichtlich.

Der Block ist durch die unmittelbare Nähe zum Nahverkehrs-, Regional- und Fernbahnhof Gesundbrunnen, zum U-Bahnhof Pankstraße sowie zu den Bushaltestellen der Linie M27 in der Pankstraße und 247 in der Hochstraße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Flächendeckend können die Bewohner:innen des Böttgerblockes innerhalb eines 300-Meter-Radius vom Wohnort eine oder mehrere ÖPNV-Haltestellen zu Fuß erreichen.

Radverkehrsanlagen wie Radwege, Fahrradschutzstreifen oder Protected Bikelanes sind in den angrenzenden Straßen des Böttgerblockes nicht vorhanden. Dies stellt vor allem in der durch den MIV hoch frequentierten Badstraße ein Problem dar. Im Jahr 2021 wurden in der Badstraße Fahrradabstellmöglichkeiten auf ehemaligen Parkplätzen geschaffen.

Die Situation für den Fußverkehr bedarf der Verbesserung. Die Aufenthaltsqualität entlang der Badstraße ist aufgrund der Lärm- und Schadstoffbelastung sowie gestalterischer Mängel gering. Auch in den anderen Straßenbereichen des Böttgerblockes sind die Gehwege meist sanierungsbedürftig und nur bedingt barrierefrei. Kreuzungssituationen sind häufig gefährlich. Dicht geparkte Autos erschweren die Einsicht auf Fahrbahnen und Querungen zusätzlich.

Eine Vielzahl an Pkw-Parkplätzen ist vorhanden. Im umliegenden Straßenraum sind in der Böttgerstraße und in der Bastianstraße jeweils ca. 100 Parkplätze parallel zur Straße vorhanden. In der Badstraße sind im Abschnitt zwischen Pankstraße und Behmstraße ca. 65 Parkplätze parallel zur Straße. In der Hochstraße befinden sich 42 Parkbuchten quer zur Straße sowie ca. 20 Parkplätze parallel zur Straße. Alle vier Straßen befinden sich in der Zone 80 der Parkraumbewirtschaftung.²²

²¹ Statistisches Bundesamt (2024)

²² SenMVKU (2023)

In der weiteren Umgebung sind Parkhäuser mit Elektroladepunkten sowie Kundenparkplätze zu finden:

- Parkhaus Pankstraße 29: öffentliches Parkhaus, 600 Stellplätze.
- Parkhaus Gesundbrunnen-Center: öffentliche Tiefgarage, 1000 Stellplätze.
- Parkplätze Stettiner Str. 5: öffentlicher Parkplatz, 57 Stellplätze.
- Parkplätze Hanne-Sobek-Platz: öffentlicher Parkplatz, 26 Stellplätze.
- Lidl Kundenparkplatz Badstraße 60, ca. 25 Stellplätze.
- Möbel Heinrich: Kundenparkplatz, ca. 80 Stellplätze.

4.5 Gebäudezustand und Sanierungsbedarf

Die Gebäude des Böttgerblockes weisen augenscheinlich einen sehr unterschiedlichen Gebäudezustand auf. Über einen guten Gebäudezustand verfügen die nach 1990 umfassend instandgesetzten und modernisierten Altbauten. Die erneuerten Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit Sammelheizung, Bad, Innen-WC und moderner Haustechnik auf. Vereinzelt besteht im sanierten oder teilsanierten Bestand geringer Instandsetzungsbedarf, der sich auf einzelne Maßnahmen beschränkt. Konkrete Daten zum Ausstattungszustand sind im Rahmen der Sozialstudie zu ermitteln.

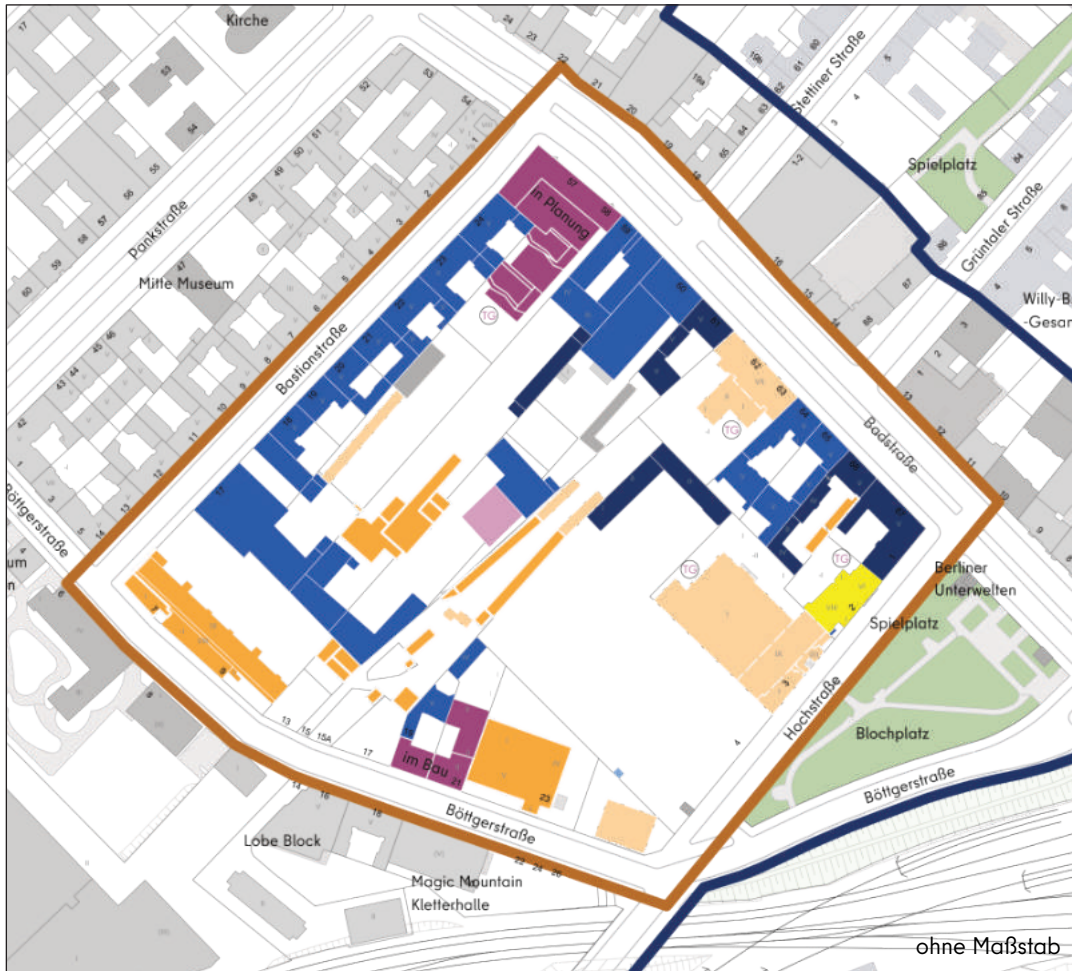
Im Böttgerblock gibt es jedoch auch einige Gebäude, welche einen höheren Erneuerungsbedarf aufweisen. Dazu gehören neben den Gebäuden in der Badstraße 60, Bastianstraße 18 und 22 sowie Böttgerstraße 23 vor allem die Gebäude (u. a. Schuppen, Garagen) innerhalb des durch Kfz-Betriebe genutzten Blockinnenbereichs an der Bastianstraße bzw. Böttgerstraße. Hier stehen überwiegend ruinöse Bauten, welche als nicht erhaltenswert eingestuft werden.²³

Besonderen Erneuerungsbedarf weist die Remisenanlage auf dem hinteren Grundstücksteil der Hochstraße 4 auf. Die Remisenanlage ist der Restbestand der früheren Brauereinutzung und in einem sehr schlechten Zustand.

Das Gebäude auf dem Grundstück Böttgerstraße 19/21 wird derzeit modernisiert und mit Neubauten ergänzt.

Das Grundstück Böttgerstraße 29 ist mit einem Umspannwerk bebaut. Die Anlage wird den Anforderungen nicht mehr gerecht und weist einen Erweiterungsbedarf auf (siehe 4.11 Technische Infrastruktur).

²³ SenStadt (2021a): S. 56

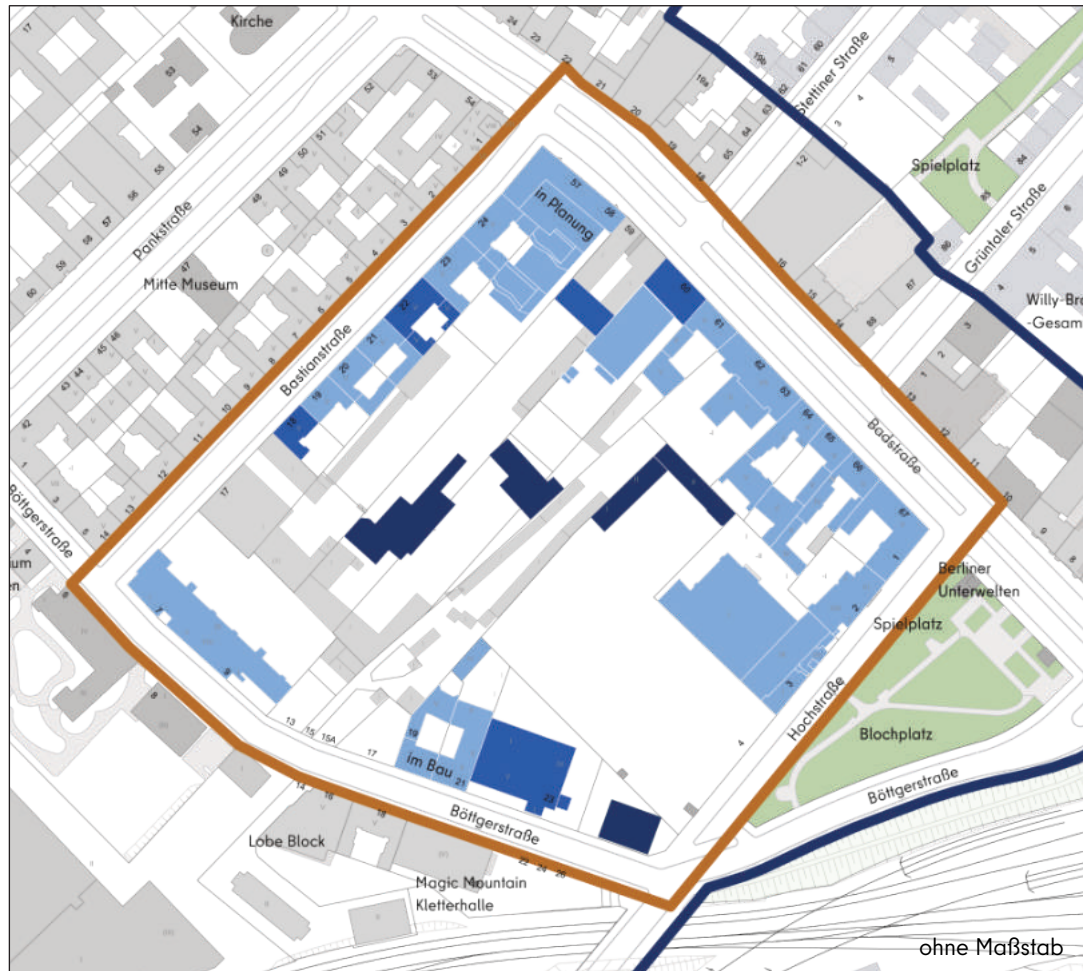


Baualter

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Vor 1900
- 1900 - 1918
- 1919 - 1945
- 1946 - 1961
- 1962 - 1974
- 1975 - 2011
- Nach 2012
- Unbekannt
- Tiefgarage
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 30: Baualter und Behelfsbauten (SenStadt, 2021a)



Baulicher Erneuerungsbedarf

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Hoher Erneuerungsbedarf
- Mittlerer Erneuerungsbedarf
- Kein oder nur geringer Erneuerungsbedarf
- Bauteile, die als nicht erhaltenswert eingeschätzt wurden
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 31: Baulicher Erneuerungsbedarf (Eigene Erhebung; ergänzt durch: SenStadt 2021a)

4.6 Wohnen

Etwa zwei Drittel der Grundstücke des Böttgerblockes sind vollständig oder überwiegend wohngenutzt. Durch die enorme Größe der Gewerbegrundstücke nehmen die Wohngrundstücke jedoch nur etwa ein Viertel der gesamten Blockfläche ein, etwa drei Viertel der Fläche nehmen Grundstücke mit gewerblicher Nutzung in Anspruch.

Die Wohngebäude im Block 130 bestehen aus vier Neubauten und 14 Altbauten. Die Wohngebäude sind konzentriert in der Badstraße und der Bastianstraße. Instandhaltungs- und Ausstattungsstandard sind sehr unterschiedlich. Während die Gebäude in der Badstraße nahezu vollständig modernisiert und in einem guten, teils sogar sehr guten Zustand sind, weisen einzelne Gebäude in der Bastianstraße Instandhaltungsmängel auf. Die Modernisierungsmaßnahmen (Ersatz der ursprünglichen Podesttoiletten, Einbau einer Heizung) liegen offensichtlich so weit in der Vergangenheit, dass hier ein Anpassungsbedarf an den heutigen Stand der Technik besteht.

Der Böttgerblock ist nach der „Wohnlagenkarte Berlin 2024“ als „überwiegend einfache Wohnlage“ kategorisiert. Diese Kategorie beschreibt „Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z. B. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe“.

Es gibt keine Daten zu den Entwicklungen der Miet- und Grundstückskaufpreise konkret für den Böttgerblock. Es gibt jedoch Daten für den Planungsraum Humboldthain Nordwest, welche für die Einschätzung des Böttgerblockes herangezogen werden können. Nach diesen Daten hat sich der durchschnittliche Angebotsmietpreis (nettokalt) von 2015 bis 2024 um rund 166 % erhöht und liegt aktuell bei 21,69 €/m².²⁴ Somit liegt dieser deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 15,74 €/m² (nettokalt). Ein gleicher Trend zeigt sich bei der Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Planungsraum Humboldthain Nordwest. Dieser lag im Jahr 2015 bei 2.000 bis unter 2.500 €/m² und liegt im Jahr 2024 bei 6.000 bis unter 7.000 €/m². Auch hier liegen die Werte deutlich über dem Durchschnitt Berlins mit 5.690 €/m².²⁵

Aufgrund der aktuell nicht lagegerecht genutzten Flächen bietet der Böttgerblock ein großes Potenzial für den Wohnungsneubau. Besonders hervorzuheben sind diesbezüglich die beiden Grundstücke Hochstraße 4 und Bastianstraße 17/Badstraße 59, welche über enorme Flächenpotenziale für eine städtebauliche Entwicklung verfügen.

²⁴ IBB 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024

²⁵ IBB 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024



Überwiegende bauliche Nutzung

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- Wohnen
- Hotels
- Gewerbe
- Technische Infrastruktur
- Laden im Erdgeschoss
- Soziale Infrastruktur
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 32: Nutzungen - Wohnen, Hotels, Gewerbe, soz./techn. Infrastruktur (Eigene Erhebung)

4.7 Bewohner- und Sozialstruktur

Zum 31.12.2024 waren 1.063 Personen mit erstem Wohnsitz im Böttgerblock gemeldet.²⁶ Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Blockes ist vergleichsweise gering. Sie liegt bei 150 bis 250 Einwohner:innen pro Hektar. In den benachbarten, nordöstlich gelegenen Wohnblöcken Richtung Pankstraße und Buttmanstraße liegt der Durchschnitt dagegen bei 450 bis 550 Einwohner:innen pro Hektar. Die niedrige Bevölkerungsdichte lässt sich auf die nicht lagegerechte Flächennutzung der Grundstücke sowie den hohen Anteil an gewerblicher Nutzung im Böttgerblock zurückführen.

Während sowohl die Altersstruktur als auch das Geschlechterverhältnis innerhalb des Blockes keine Besonderheiten aufzeigen, weist der Böttgerblock im Vergleich zum Durchschnitt im Bezirk Mitte und zur Gesamtstadt mit rund 50% einen hohen Ausländeranteil auf. Innerhalb des Böttgerblocks haben rund 20% der deutschen Einwohner:innen einen Migrationshintergrund. Mehr als die Hälfte (57%) der melderechtlich registrierten Bewohner:innen leben seit mindestens fünf Jahren und rund 35% seit mindestens zehn Jahren innerhalb des Böttgerblockes.²⁷

Kategorie	Böttgerblock	Planungsraum: Humboldthain Nord-West	Bezirk Mitte	Berlin
Ausländeranteil	50%	42%	37%	24%
Anteil Menschen Migrationshintergrund	69%	67%	57%	40%

Tabelle 1: Einwohnendenstruktur (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2024)

Spezifische Sozialdaten zur Arbeitslosenquote und dem Anteil an Transferleistungsempfänger:innen werden nicht blockbezogen, sondern auf der Ebene der bezirklichen Planungsräume ausgewiesen. Der Böttgerblock liegt im Planungsraum 01300836 Humboldthain Nordwest.

Nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2023 (MSS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist im Planungsraum Humboldthain Nordwest der Anteil an Arbeitslosen mit 8,5% vergleichsweise hoch. Auch der Anteil von Transferleistungsbeziehenden (SGB II und XII) und der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften sind mit 24,1% bzw. 54,5% auffallend hoch. Der soziale Status im Planungsraum wird als sehr niedrig eingestuft.²⁸

Nach dem Monitoring weist der Planungsraum Humboldthain Nordwest jedoch eine „positive Dynamik“ auf. Die Feststellung einer „positiven Dynamik“ verdeutlicht, dass sich die soziale Situation der Bewohner:innen in den letzten drei Jahren verbessert hat. Im MSS 2017 wurde noch eine „stabile Dynamik“ festgestellt.

Aufgrund der MSS-Einordnung besteht für den übergeordneten Planungsraum und somit auch für den Böttgerblock ein „besonderer Aufmerksamkeitsbedarf“. Das bedeutet, dass dieses Gebiet im stadtentwicklungspolitischen Fokus liegt und bei gleichbleibenden Werten oder sogar einem negativen Trend durch verschiedene Programme und Initiativen gefördert werden kann.

²⁶ AfS: Statistischer Bericht, Stand 31.12.2024

²⁷ AfS: Statistischer Bericht, Stand 31.12.2024

²⁸ SenStadt 2024: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2023

4.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Böttgerblock befinden sich drei Kindertagesstätten mit insgesamt rund 100 Betreuungsplätzen für Kinder zwischen ein und sechs Jahren. In der Badstraße 57/58 betreibt der private Träger Kinderburg gGmbH die Kita Kinderburg mit 61 Kitaplätzen. In der Bastianstraße 21 befindet sich die Elterninitiativ-Kindertagesstätte Ghislan mit 22 Plätzen und in der Bastianstraße 18 der Kinderladen Spatzenkinder mit 18 Kitaplätzen. Beide Einrichtungen verfügen nicht über eine eigene Außenfläche und sind dementsprechend auf öffentliche Grünflächen und Spielplätze angewiesen. In unmittelbarer Nähe zum Block befinden sich zudem weitere Kindertagesstätten wie die Kita Weltkinder in der Badstraße 12.

Die Grundschulversorgung im Einzugsbereichs des Böttgerblockes übernimmt die Gesundbrunnen-Grundschule in der Prinzenallee 8. Hier werden rund 550 Kinder unterrichtet. Die Schule verfügt über einen offenen Ganztagsbetrieb.

Weiterführende Schulen in der Umgebung sind das Diesterweg-Gymnasium sowie die Willy-Brandt-Oberschule.

Innerhalb des Böttgerblocks befinden sich keine gedeckten und ungedeckten Sportflächen. Der Block wird über die Sportflächen des Diesterweg-Gymnasiums und der Willy-Brandt-Oberschule im unmittelbaren Umfeld versorgt.

Mit dem Nachbarschaftsgarten Wilde 17 in der Böttgerstraße 17 findet sich eine soziale Einrichtung auch für eine ältere Zielgruppe im Block. In der Böttgerstraße 21 entsteht momentan ein inklusiver Campus des Vereins Lebenshilfe Berlin e.V., welcher sich der Betreuung von Menschen mit Beeinträchtigungen widmet. Als blocknahe kulturelle Einrichtungen sind der Lobe Block in der Böttgerstraße 16, das Mitte-Museum in der Pankstraße sowie der Verein Berliner Unterwelten e.V. in der Badstraße zu nennen.

Trotz der vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen weist das Gebiet um den Böttgerblock vor allem ein deutliches Defizit an Kitaplätzen und sozialen Treffpunkten für Jugendliche und Senioren auf. In der angrenzenden BZR Osloer Straße werden voraussichtlich mehr als 150 zusätzliche Kita-Plätze benötigt. Durch den angestrebten Wohnungsneubau im Böttgerblock mit geschätzten 500 neuen Wohneinheiten werden für die Versorgungssicherheit in der BZR Brunnenstraße Nord mindestens 70 zusätzliche Kitaplätze benötigt. Angesichts der vielen kleinen Kitas, die nicht über eigene Außenflächen verfügen, besteht bei der Schaffung neuer Kapazitäten auch ein Bedarf an ausreichenden und qualifizierten Außenanlagen.²⁹

Darüber hinaus besteht der Bedarf zur Sicherung von Räumen kultureller Einrichtungen, insbesondere von Räumen für die Musikschule Fanny Hensel, da sich die Versorgungssituation in der Bezirksregion aufgrund des Wegzugs von Angeboten am Standort Swinemünder Str. 80 erheblich verschlechtert hat.³⁰

²⁹ TöB-Beteiligung 2025: Jugendamt BA Mitte, schriftliche Stellungnahme am 28.05.2025 (Grundlage: Kita-Entwicklungsplan BA Mitte)

³⁰ TöB-Beteiligung 2025: SenKultGZ, schriftliche Stellungnahme am 15.10.2025 sowie Amt für Weiterbildung und Kultur, schriftliche Stellungnahme am 14.10.2025

4.9 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Böttgerblockes befindet sich nur eine (halböffentliche) Grünfläche. Es handelt sich um die Zwischennutzung des Grundstücks Böttgerstraße 17 durch den Nachbarschaftsgarten Wilde 17.

Direkt angrenzend an den Böttgerblock befinden sich der begrünte Blochplatz mit Spielplatz sowie in unmittelbarer Nähe der Brunnenplatz und der Volkspark Humboldthain. Insbesondere der Volkspark Humboldthain verfügt mit mehreren Spielplätzen, dem Rosengarten sowie dem Sommerbad Humboldthain über attraktive Angebote zur siedlungsnahen Freizeit- und Erholungsnutzung, wobei eine attraktive Wegeverbindung vom Böttgerblock dorthin fehlt.

Das Plangebiet gilt unter Berücksichtigung der Richtwerte zur Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Freiräumen (Richtwert gem. LaPro: 6 m²/Person, mindestgröße des öffentlichen Freiraumes 0,5 ha, Entfernung max. 500 m), gegenwärtig als versorgt.³¹ Grund hierfür ist die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünanlagen „Blochplatz“ und „Volkspark Humboldthain“ im Süden, sowie der Grünanlage „Brunnenplatz“ im Nord-Westen des Böttgerblockes. Durch die geplante Blockrandschließung und städtebauliche Neuordnung ist mit einem Zuwachs Einwohnender zu rechnen, wodurch sich die Versorgungslage des Böttgerblockes und der umliegenden Baublöcke verschlechtern wird. Der Anteil an privaten oder halböffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebiets wird als gering angegeben.^{32 33}



Abbildung 33: Nachbarschaftsgarten Wilde 17



Abbildung 34: Blochplatz (2023)

Wilde 17

Die Wilde 17 ist ein Gemeinschaftsgarten, der 2018 als Zwischennutzung auf einem brachliegenden Grundstück im Eigentum des Landes Berlin initiiert wurde. In dem Gartenprojekt engagieren sich ca. 50 Nachbar:innen, es wird gemeinsam in Hochbeeten gepflanzt und geerntet. Dabei wird in regelmäßigen Treffen auch Wissen zu Anbau und Pflege von Gemüse und Kräutern weitergegeben. Neben dem Gärtnern veranstaltet die Initiative auch Themenabende, Filmvorstellungen und lädt regelmäßig zum Austausch am Lagerfeuer ein.

³¹ Umwelt- und Naturschutzamt Berlin-Mitte (2023)

³² SenUVK (2020)

³³ Umwelt- und Naturschutzamt Berlin-Mitte: Stellungnahme vom 28.05.2025

4.10 Spielplätze

Der Böttgerblock ist in Hinblick auf Spielplätze extrem unterversorgt. Blickt man auf die entsprechende Versorgungseinheit 01300836A, weist diese ein Defizit von 84% Nettospielfläche - öffentlicher Spielplätze auf. Die Schaffung von Spielflächen und adäquatem Rahmengrün ist notwendig, um in diesem Bereich gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im näheren Umfeld des Böttgerblocks befindet sich der Spielplatz auf dem Blochplatz, es handelt sich dabei um einen allgemeinen Spielplatz, dessen Ausstattung insbesondere Kleinkinder anspricht. Durch die 2026 geplante Umgestaltung des Blochplatzes und der Schaffung zusätzlicher Spielflächen wird in diesem Bereich das bestehende Angebot, entsprechend des derzeitigen Planstandes, ergänzt und zusätzliche Angebote für ältere Kinder und Jugendliche geschaffen.

Außerdem ist am Standort Brunnenplatz Schönstedtstraße eine Aufenthaltsfläche für Jugendliche vorgesehen, die 2026 qualifiziert wird.

Vor diesem Hintergrund wird ein allgemeiner Spielplatz mit einem Spielangebot vorrangig für Kinder bis 6 Jahre im Böttgerblock benötigt.

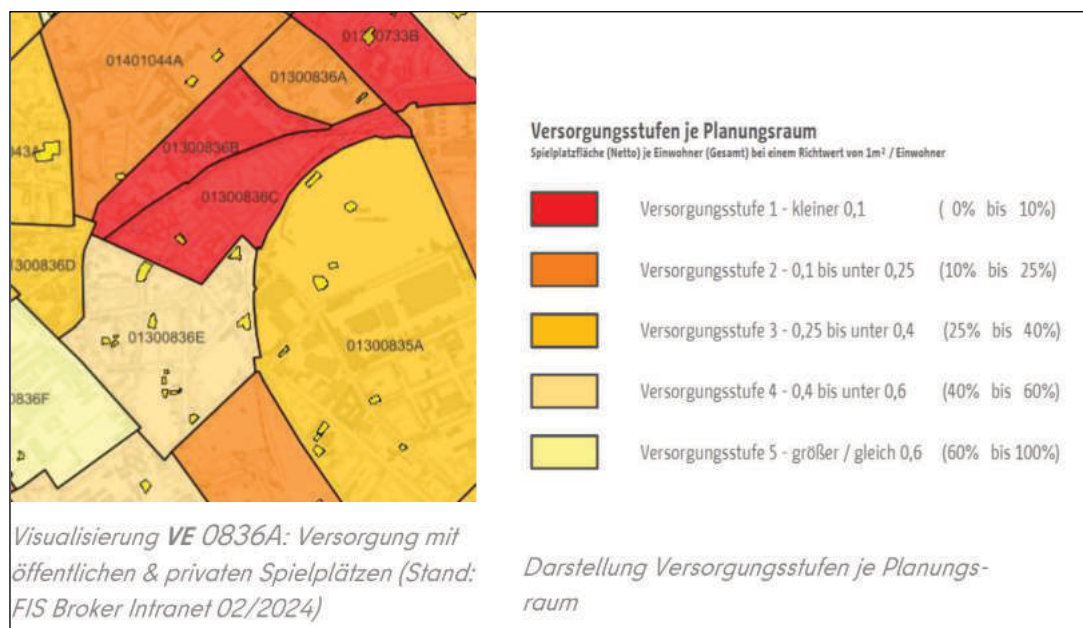


Abbildung 35: Versorgungsstufen Spielplätze (Umwelt- und Naturschutzamt Berlin-Mitte: Stellungnahme vom 28.05.2025)

4.11 Bäume, Biotopflächen und Fauna

Ein 2024 erstelltes Gutachten zur Baum-, Biotopflächenkartierung und faunistischen Potenzialabschätzung sowie zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen³⁴ im Auftrag des Bezirksamtes Mitte hat zum einen den erhaltenswerten Baumbestand (siehe Abb. 39) sowie die Biotope im Böttgerblock erhoben. Hervorzuheben sind der Pionierwald im Bereich des ehemaligen Stahlskeletts auf dem Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59 sowie der Ahorn-Pionierwald an der Hangkante im hinteren Bereich des Grundstücks Hochstraße 4.

Die im Böttgerblock erfassten Biotope unterliegen zwar nicht dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG, dennoch besitzen die auf den Grundstücken Hochstraße 4 und Bastianstraße 17 vorkommenden Pionierwälder eine hohe ökologische Bedeutung und sind daher in besonderem Maße erhaltenswert. In ihrem derzeitigen Zustand stellen diese Flächen wertvolle Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten dar.

Darüber hinaus konnten Quartiersstrukturen für Vögel und Fledermäuse sowie Brutreviere nachgewiesen werden. Besonders hervorzuheben ist der Nachweis des Sperbers (*Accipiter nisus*), einer nach der Roten Liste Berlins gefährdeten und damit planungsrelevanten Art. Ein Horst dieser Art befand sich im Bereich des Pionierwaldes innerhalb der Fabrikruiene auf dem Grundstück Bastianstraße 17. Der Böttgerblock ist nachweislich ein Jagdgebiet und sehr wahrscheinlich auch Quartier verschiedener Fledermausarten. Potenziell vorkommende Arten sind die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctule*) und die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*).

Für weitere vier Fledermausarten kann die Wahrscheinlichkeit nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 36: Sperberhorst, Ansicht von Böttgerstr.15 (Ortlieb GmbH 2024)



Abbildung 37: Quartiersstrukturen für Fledermäuse (weiße Markierungen) in Schadstellen an der Brandwand in der Böttgerstr. 15 (Ortlieb GmbH 2024)

³⁴ Ökologische Dienste Ortlieb GmbH (2024), Biotopflächengutachten abrufbar unter <https://badpank-mitte.de/foerdergebiet/konzepte-als-entwicklungsgrundlage/>

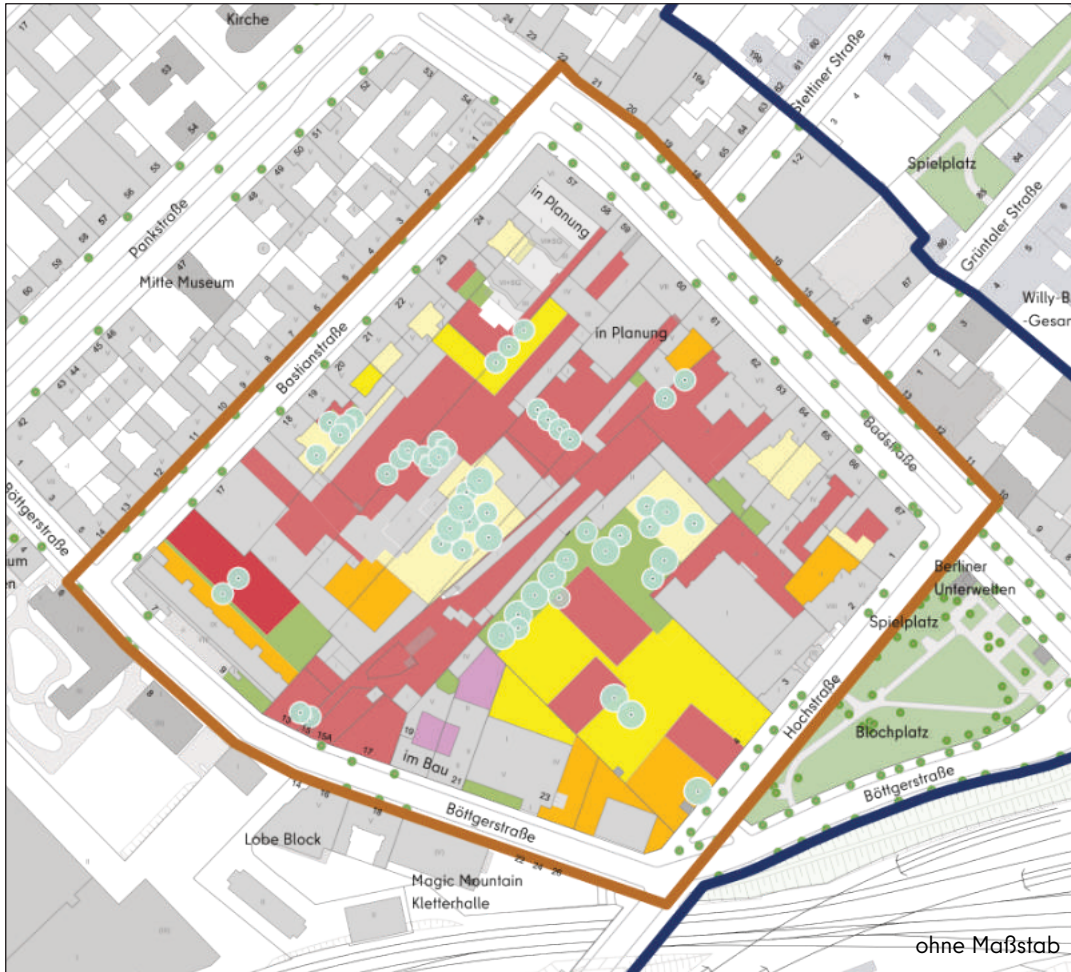
4.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Flächen innerhalb des Böttgerblockes sind weitestgehend versiegelt und wenig begrünt (siehe Abb. 39). Innerhalb des Blockes existieren keine öffentlichen und unversiegelten Freiflächen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann das Regenwasser nicht natürlich versickern bzw. verdunsten, sondern muss in die Kanalisation geleitet werden. Dementsprechend wird im Block nur wenig Kühlung durch die Verdunstung von Regenwasser generiert und bei Starkregenereignissen die Kanalisation strapaziert. Darüber hinaus war der Block aufgrund seiner topografischen Senken in den Jahren 2005 bis 2021 mehrfach von starkregenbedingten Feuerwehreinsetzungen betroffen. Unter anderem wurden außergewöhnliche Wasserhochstände vor der historischen Remise im hinteren Bereich des Grundstücks Hochstraße 4 (65 cm) sowie im mittleren Bereich auf dem Grundstück Bastianstraße 17/ Badstraße 59 (40 cm) gemessen.³⁵

Die insgesamt rund 100 Straßenbäume in den umgebenden Straßenräumen der Badstraße, Bastianstraße, Hochstraße und Böttgerstraße dienen der Kühlung und Verschattung der Straßenräume und Gebäude. Der vorhandene Baumbestand aus überwiegend Linden, Ahorn und Platanen ist in allen Straßen lückenhaft. Die größten „Fehlstellen“ weist die weitgehend baumlose Böttgerstraße auf. Viele Straßenbäume haben zu gering dimensionierte Baumscheiben und sind vom Umweltstress angegriffen.

Innerhalb des Gebiets sind bislang nur ein geringer Anteil der Dachflächen und Fassaden begrünt. Ein Vorteil des Blockes ist seine Nähe zur großen Freifläche des Volksparks Humboldthain, welche einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom in Richtung des Böttgerblockes aufweist.

³⁵ Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte



Versiegelungsgrad Freiflächen und erhaltenswerter Baumbestand

Planverfasser:
KoSP GmbH 2024

- > 50% vollversiegelte Fläche (Beton, Asphalt, Teer o. ä.)
- > 50% starkversiegelte Fläche (Plattenbelag, Pflaster mit schmalen Fugen, o. ä.)
- > 50% leichtversiegelte Fläche (Schotter, Kiesflächen, Pflaster mit offenen Fugen, Lochpflaster, Rasengittersteine o. ä.)
- > 50% unversiegelte Fläche (Erde, Sand, o. ä.)
- > 50% begrünte Fläche (Rasen, Sträucher, Bäume)
- Unbekannte Versiegelungsart (Keine Information)

- Erhaltenswerter Baumbestand
- Straßenbäume

- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 38: Versiegelung und erhaltenswerter Baumbestand (Eigene Erhebung)

4.13 Emissionen und Bodenbelastung

Die von der Badstraße ausgehende verkehrsbedingte Lärmbelastung ist hoch und beeinträchtigt die Wohnnutzung stark. Laut der strategischen Lärmkarte für Straßenverkehr 2022 (Tag-Abend-Nacht-Index) liegt der Wert der Lärmbelastung bei über 70 dB(A). Auch der Teil der Hochstraße entlang des Blochplatzes ist von einer hohen Lärmbelastung betroffen, die sich, insbesondere bei der Hinzuziehung der Daten zur Lärmbelastung durch den Schienenverkehr, aufgrund der nicht vorhandenen Bebauungskante auf den Grundstücken Hochstraße 4 und Böttgerstraße 29 bis in das Innere des Blockes erstreckt.³⁶ Die Belastung mit Feinstaub ist im Bereich der Badstraße überdurchschnittlich hoch.³⁷

Aufgrund der gewerblichen und industriellen Vornutzung (u. a. die Errichtung der Tresorfabrik in 1898, der Rüstungsbetrieb zu beiden Weltkriegen, die Wurstkonservenfabrik aus den 1960er Jahren und die Ansiedlung von Kfz-Betrieben seit den 1920er Jahren bis heute)³⁸ wurden im Böttgerblock 13 Flächen im Bodenbelastungskataster erfasst³⁹. Bei 12 Grundstücken handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen. Die Grundstücke Böttgerstraße 13, 15 und 15a wurden bezüglich der Altlastenverdachtsfälle bereits punktuell überprüft. Für diese Grundstücke wurden geringe Belastungen des Oberbodens festgestellt. Die Bodenluft war unbelastet. Eine Belastung des Grundwassers wird nicht erwartet. Weitere Altlastenuntersuchungen sind bei Bodenaushebungen erforderlich. Des Weiteren besteht für das Grundstück in der Hochstraße 4 durch langjährige gewerbliche Nutzung ein Altlastenverdacht. Im Jahr 2020 wurde ein Bodengutachten für das Grundstück in der Hochstraße 4 erstellt, welches durch eine Zusatzuntersuchung der Bodenluft im Jahr 2024 ergänzt wurde. Die Untersuchungen zeigen eine stadttypische Belastung des Bodens, keine Auffälligkeiten des Grundwassers und eine unauffällige Bodenluft. Weitere Altlastenuntersuchungen sind bei Bodenaushebungen erforderlich. Bestätigt wurde eine Altlast infolge von Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Bastianstraße 17.⁴⁰

Alle anderen Flächen sind aufgrund ihrer Vornutzung verdächtig.⁴¹ Insbesondere bei Neubauvorhaben sind diese Flächen eingehend zu prüfen und Altlasten ggf. zu sanieren. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) obliegt die Altlastensanierung grundsätzlich dem „Handlungs- oder Zustandsstörer“, also den Verursacher:innen oder den Grundstückseigentümer:innen.

³⁶ SenStadt (2022)

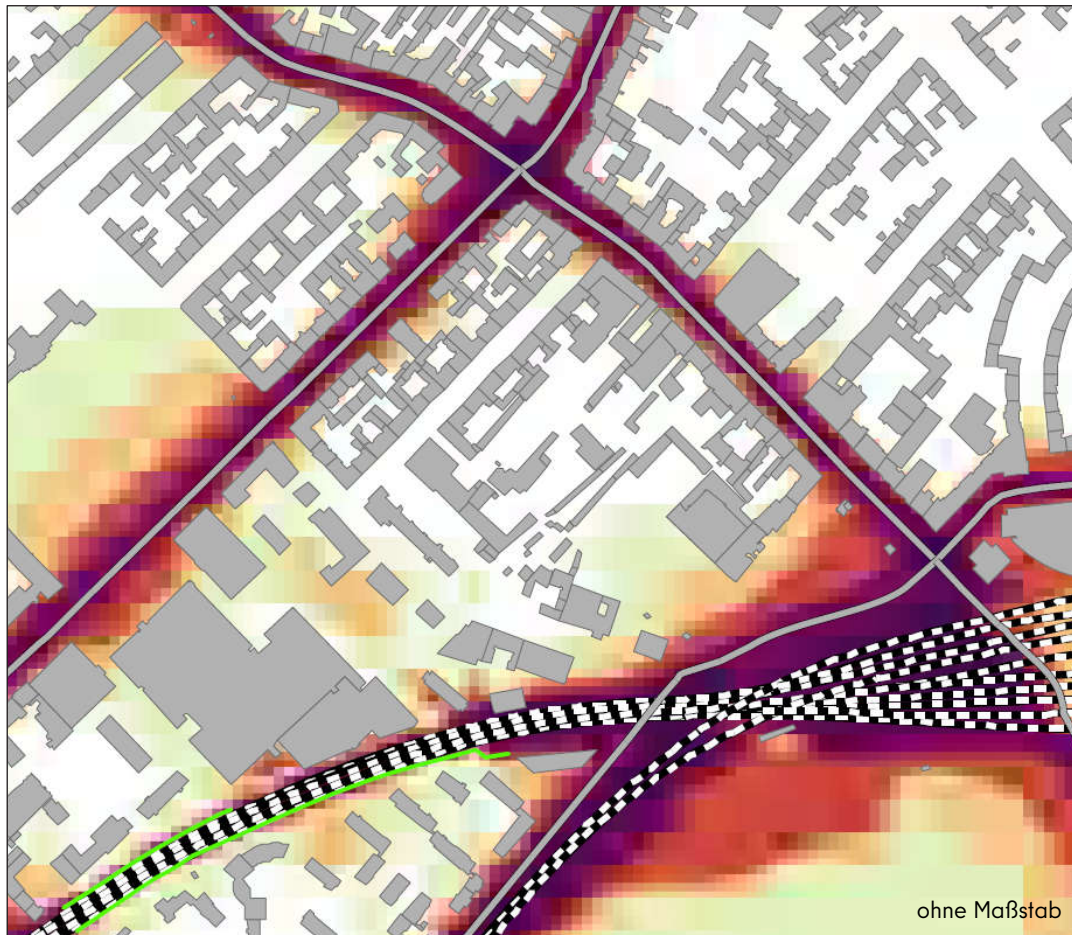
³⁷ SenStadt (2021a): S. 139

³⁸ Siehe Kapitel 3 „Historische Entwicklung des Blockes“

³⁹ SenStadt (2021a): S. 118

⁴⁰ UmNat BA Mitte, schriftliche Stellungnahme vom 18.10.2024. Zu veröffentlichen im ISEK BadPankstraße 2025

⁴¹ SenStadt (2021b): S. 10



Strategische Lärmkarte 2022, Ausschnitt Böttgerblock

L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)

- Ab 55 bis 59 dB(A)
- Ab 60 bis 64 dB(A)
- Ab 65 bis 69 dB(A)
- Ab 70 bis 74 dB(A)
- Ab 75 dB(A)

Lärmquelle

- Hauptstraße
- Schiene
- Gebäude
- Lärmschutzwand, Wand

Abbildung 39: Strategische Lärmkarte 2022, Gesamtverkehr: Straße, Schiene, Luft (SenStadt, 2022)

4.14 Technische Infrastruktur

Der Böttgerblock ist vollständig an das Berliner Stromversorgungsnetz angeschlossen. Auf dem Grundstück Böttgerstraße 29 befindet sich das 1974 errichtete Umspannwerk UW Gesundbrunnen mit 380/220/110 kV. Es stellt die Versorgung von ca. 37.000 Haushalten und 2.600 Gewerbetreibenden im Ortsteil Gesundbrunnen sicher.⁴²

Das Umspannwerk muss wegen des steigenden Strombedarfs ertüchtigt werden, wozu eine bauliche Erweiterung notwendig ist. Der Betreiber Stromnetz Berlin erwägt eine Erweiterung des bestehenden Grundstücks um eine Teilfläche des Nachbargrundstücks Hochstraße 4.

Alle Grundstücke des Böttgerblocks werden mit Frischwasser aus dem Netz der Berliner Wasserbetriebe versorgt. Das Abwasser wird über die Berliner Kanalisation im Mischsystem gesammelt und den Berliner Klärwerken zugeführt. Im Mischsystem laufen das Schmutzwasser der Haushalte und Betriebe mit dem Regenwasser von Dächern und Straßen zusammen. Im Rahmen von Neubauprojekten muss das Regenwasser auf den entsprechenden Grundstücken versickern, eine Einleitung in das Mischwassersystem ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Alle Grundstücke des Böttgerblocks verfügen über Anschlüsse an Kommunikationsmedien. In den öffentlichen Straßen sind Telefon- und Datenleitungen verschiedener Anbieter verlegt.

Im Rahmen der Beteiligung zu den VU ist auf die Notwendigkeit der Ausweitung der Anschlussmöglichkeiten an die Fernwärme hingewiesen worden. Es herrscht diesbezüglich eine Nachfrage. Derzeit liegt der Versorgungsanteil durch Fernwärme im Böttgerblock zwischen 20% und 40%⁴³, der Block ist durch das Fernwärmenetz erschlossen.⁴⁴

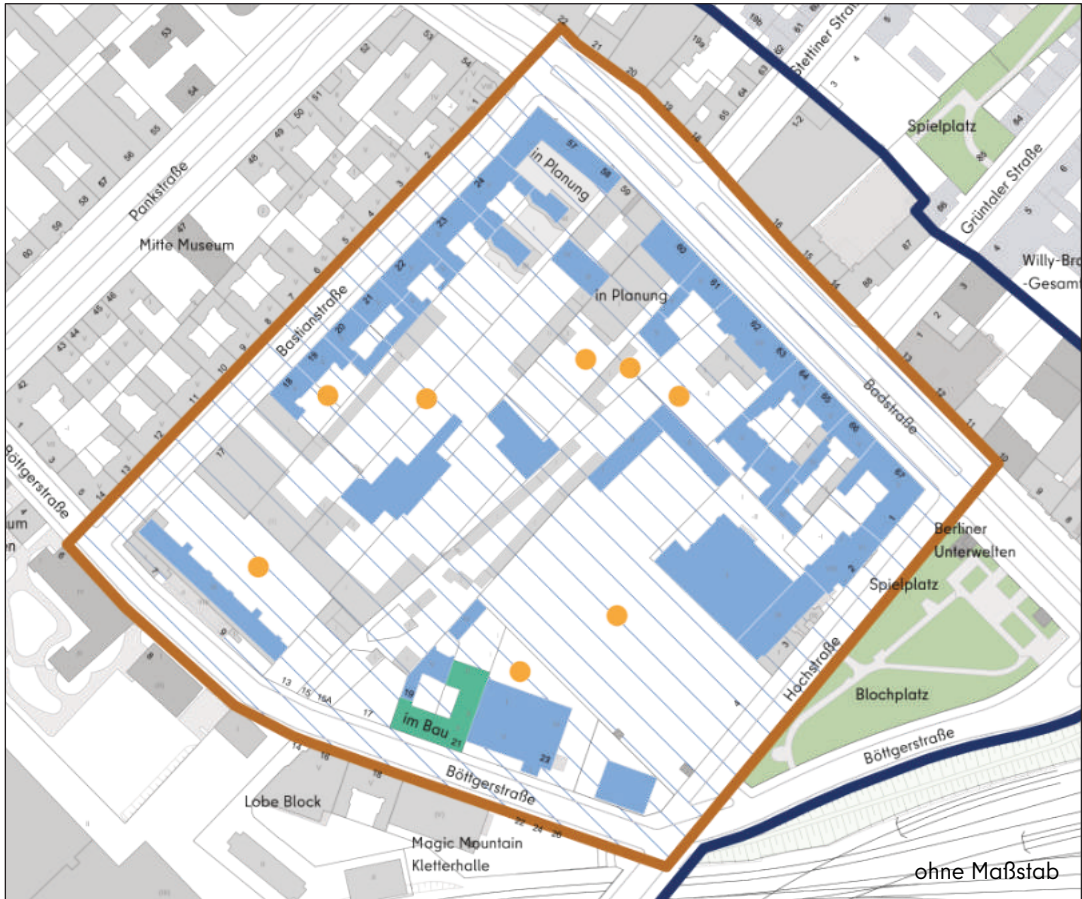


Abbildung 40: Umspannwerk Stromnetz Berlin, Böttgerstraße 29 (2023)

⁴² SenStadt (2021a): S. 10

⁴³ SenStadt (2005)

⁴⁴ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2025)



Energieversorgung Potenzialanalyse

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

- Potenziell für Photovoltaikanlagen geeignete Fläche
- Photovoltaikanlagen
- Potenziell für Geothermie geeignete Flächen
- Abdeckungsgebiet des Fernwärmenetzes

Einzelne Modernisierungen in Form einer Modernisierung der Heizanlagen, der Installation von Balkonkraftwerken und ähnlichem sind nicht Teil der Betrachtung.

- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

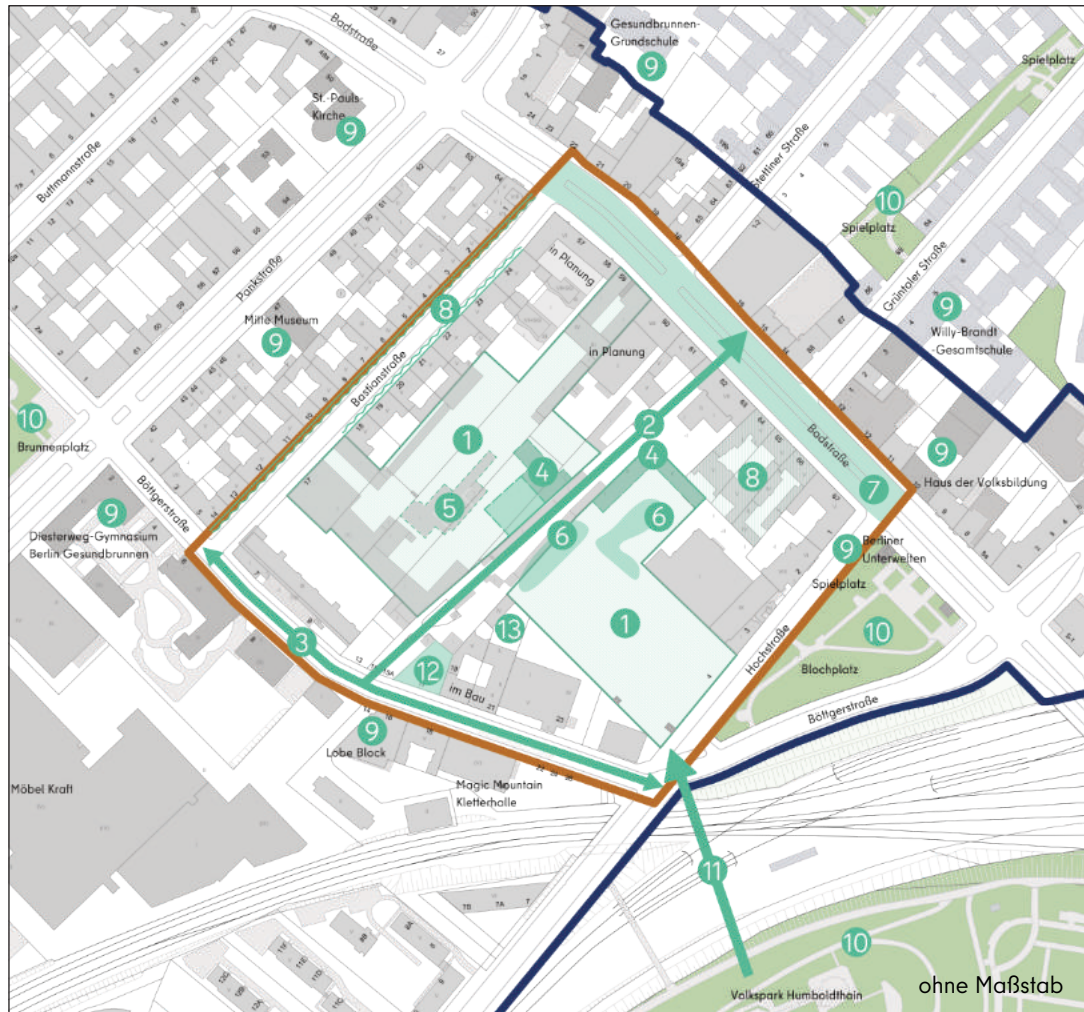
Abbildung 41: Energieversorgung Potenzialanalyse (Energieatlas Berlin)

4.15 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Der Böttgerblock weist eine Vielzahl an Stärken und Schwächen auf, wobei die Schwächen aktuell deutlich überwiegen. Dieses Ergebnis begründet auch die Entwicklungserfordernisse innerhalb des Blockes sowie die Festlegung als Sanierungsgebiet. Die aufgelisteten Schwächen leiten den Handlungsbedarf und sollen im Rahmen des Sanierungsverfahrens behoben werden. Nur so gelingt eine Entwicklung des Blockes zu einem nachhaltigen und lebenswerten Wohn- und Arbeitsstandort. Im Folgenden werden die vorhandenen Stärken und Schwächen des Böttgerblockes aufgelistet:

Stärken	Schwächen
Flächenpotenzial für Wohnungsneubau	Untergenutzte Flächen und ruinöse Gebäudesubstanz im Blockinnenbereich
Nachbarschaftstreff Wilde 17 und Nähe zu den Grünanlagen Blochplatz, Brunnenplatz, Pankegrünzug, Grünzug Grüntaler Straße und Humboldthain	Fehlende öffentliche Grünverbindung auf der historischen Trasse der Steffiner Bahn, fehlende Grün- und Freiflächen innerhalb des Blockes, Defizit in der Spielplatzversorgung
Besondere Topografie	Fehlende Wegeverbindungen innerhalb des Blockes
Nähe zu sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Umgebung	Unterversorgung an sozialen Einrichtungen (fehlender Kitastandort und Freizeittreff)
Gute verkehrliche Anbindung / zentrale Lage	Hohe Lärm- und Schadstoffbelastung durch Straßen und Bahntrasse
Gute Nahversorgungsstruktur durch das Stadtteilzentrum Badstraße	Trading-Down-Effekte und geringe Aufenthaltsqualität in der Badstraße
Historische Bedeutsamkeit als Gewerbestandort und Standort der historischen Trasse der Steffiner Bahn	Hoher Versiegelungsgrad, bestätigte Altlasten und weitere Altlastenverdachtsflächen
Tlw. gute Gebäudesubstanz in der Bastianstraße und Badstraße	Einzelne Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
Erhaltenswerte, historische und identitätsstiftende Relikte im Blockinnenbereich	Keine deutliche Sichtbarkeit der historischen Schichten/Spuren, daher fehlender Identifikationspunkt im Block
Schützenswerter Baumbestand	Fehlender Baumbestand in der Böttgerstraße
	Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
	Geringer Anteil an Flächen in öffentlicher Hand
	Fehlende Blockkante in der Hochstraße und Böttgerstraße
	Sanierungsbedürftige Fußwege (Barrierefreiheit) und fehlende Radverkehrsanlagen
	Fehlende Entwässerung bei Starkregenereignissen

Tabelle 2: Stärken und Schwächen



Stärken (Qualitäten / Potenziale)

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

- ① Flächenpotenzial Wohnungsbau und Gewerbe
- ② Flächenpotenzial ehemalige Trasse der Stettiner Eisenbahn als neuer Grünraum und Wegeverbindung
- ③ Anschluss des geplanten Grünzugs an die geplante Quartiersstraße Böttgerstraße
- ④ Erhaltenswerte und identifikationsstiftende Gebäude mit historischer Bedeutsamkeit für neue soziale Infrastruktureinrichtungen
- ⑤ Erhaltenswerte Gebäude in Abhängigkeit von Konzept und Gebäudezustand
- ⑥ Erlebbarer Topografiesprünge und schützenswerte Baumgruppen
- ⑦ Gute Versorgungsstruktur durch das Stadtteilzentrum Badstraße inklusive Gesundbrunnen-Center
- ⑧ Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (BEB)
- ⑨ Nähe zu sozialen und kulturellen Einrichtungen
- ⑩ Nähe zu öffentlichen Grünflächen
- ⑪ Kaltluftstrom aus dem Volkspark Humboldthain
- ⑫ Urban Gardening Projekt „Wilde 17“ auf landeseigener Fläche
- ⑬ Geothermieanlage
- ⑭ Zentrale Lage / Gute Anbindung an den ÖPNV (unverortet)

— Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock

— Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße



Schwächen (Mängel / Nutzungskonflikte)

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

- ① Untergenutzter Bereich mit ruinöser Gebäudesubstanz, hohem Versiegelungsgrad, Altlasten, fehlenden Kita- und Freizeiteinrichtungen, fehlendem Spielplatz, Nutzungskonflikte Gewerbe - Wohnen
- ② Fehlende Grünwegeverbindung auf der ehemaligen Trasse der Stettiner Eisenbahn / Verlängerung Grünzug Grüntaler Straße / Anschluss an Quartiersstraße Böttgerstraße
- ③ Fehlende Wegeverbindungen zum Blochplatz und zur Bastianstraße
- ④ Fragmentarische Stadtkante
- ⑤ Trading-Down-Effekt in der Badstraße, Lärm- und Schadstoffemissionen, geringe Aufenthaltsqualität, fehlender Fahrradstreifen
- ⑥ Potenziell erhaltenswerte Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- ⑦ Erweiterungsbedarf Umspannwerk auf Nachbargrundstück
- ⑧ Lärmemissionen durch Schienenverkehr

— Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock

— Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

Abbildung 43: Mängel/Nutzungskonflikte



Abbildung 44: Innenhof der Badstraße 66 (2023)

5

GRUNDSTÜCKSÜBERGREIFENDE SANIERUNGSZIELE ZUR BLOCKENTWICKLUNG

Übergeordnete Handlungsbedarfe	15.1
Leitbild der Blockentwicklung	15.2
Leitlinien der Blockentwicklung	15.3
Sektorale Ziele	15.4
Zielplan	15.5

5. GRUNDSTÜCKSÜBERGREIFENDE SANIERUNGSZIELE ZUR BLOCKENTWICKLUNG

5.1 Übergeordnete Handlungsbedarfe

Im aktuellen Zustand weist der Böttgerblock eine erhebliche Konzentration von substanziellen und funktionalen Missständen auf.

Misstände:

- Unternutzung von lagebegünstigten Flächen,
- nicht ausgeschöpfte Wohnbaupotenzialflächen,
- nutzungsstrukturelle Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung,
- eingeschränkte Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs,
- hoher Sanierungsbedarf einzelner Gebäude bzw. ruinöse Bausubstanz,
- baulich und nutzungsstrukturell bedingter Leerstand,
- bestätigte Altlast und weitere Altlastenverdachtsflächen,
- hoher Versiegelungsgrad,
- hohe Lärm- und Schadstoffbelastung durch Straßen und Bahntrasse,
- fehlende Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur.

Für eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Böttgerblockes ergeben sich somit folgende übergeordnete Handlungsbedarfe.

Handlungsbedarfe:

- Schaffung von neuem Wohnraum,
- Schaffung kleinteiliger Angebote für wohnverträgliche Gewerbebetriebe,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe durch städtebauliche Neuordnung,
- Verlagerung der Kfz-Betriebe,
- Anlage einer öffentlichen und attraktiven Grünfläche mit Wegeverbindung zwischen Böttgerstraße und Badstraße auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn,
- Herstellung von Wegebeziehungen von der Grünfläche zur Bastian- und Hochstraße,
- Entsiegelung und Begrünung von versiegelten Flächen,
- Altlastensanierung,
- Schaffung einer Kindertagesstätte mit mindestens 70 Plätzen,
- Schaffung eines sozialen Treffpunktes für verschiedene Nutzer:innengruppen,
- Schaffung eines Spielplatzes im Blockinnenbereich,
- Dekarbonisierung der Energieversorgung.

5.2 Leitbild der Blockentwicklung

Aufbauend auf der Analyse des Bestandes und in Kenntnis der Chancen, Potenziale und Qualitäten sowie des daraus abgeleiteten Handlungsbedarfs wurden das folgende Leitbild sowie die Leitlinien zur künftigen Blockentwicklung abgeleitet.

Dabei beschreiben das nachfolgende Leitbild und die Leitlinien den angestrebten Zustand des Blockes, den die Stadtentwicklung mit allen intendierten Zielen, Maßnahmen und Projekten herbeiführen will.

5.3 Leitlinien der Blockentwicklung



Den Grünzug im Bereich der historischen Trasse der Stettiner Bahn vollenden

Auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn entsteht eine neue öffentliche Grünfläche. Sie setzt den bereits vorhandenen stadträumlich übergeordneten Grünzug im Bereich der historischen Trasse der Stettiner Bahn entlang der Grüntaler Straße über die Badstraße hinaus durch den Böttgerblock nach Süden fort. Mit der Aufwertung der Böttgerstraße wird die Lücke in der Grünverbindung zum Humboldthain und zum Pankegrünzug geschlossen.

Die neue Grünfläche im Böttgerblock dient als attraktive wohnungsnaher Erholungsfläche für die Bewohner:innen und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Als neue öffentliche Erschließungsachse führt der Grünzug auf der historischen Trasse der Stettiner Bahn von der Badstraße bis zur Böttgerstraße quer durch den Blockinnenbereich. Sie geleitet Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zum grünen Herz in der Mitte des Blockes. In der Gestaltung des Grünzugs wird Bezug auf die ursprüngliche Nutzung genommen.

Der zentrale Grünraum und die angedachten Durchwegungen sollten übersichtlich und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten geplant werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.



Ein grünes und soziales Herz in der Blockmitte schaffen

Im Blockinnenbereich entsteht das neue grüne Herz des Böttgerblockes. Orientiert zum neuen öffentlichen Grünraum werden hier eine Kindertagesstätte, eine öffentliche Freizeiteinrichtung mit Angeboten für unterschiedliche Generationen und ein öffentlicher Spielplatz integriert. Der Spielplatz soll mit naturnahen, begrünten und verschatteten Spiel- und Aufenthaltselementen gestaltet werden sowie die Grundsätze der Barrierefreiheit und Inklusion integrieren. Durch sickerfähige, nachhaltige Oberflächenbeläge und teilbegrünten, barrierefreien Erschließungswegen soll der Spielplatz an das Klima angepasst werden. Zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlich nutzbaren Raums sollten auch Standorte für Trinkbrunnen der BWB mitgedacht werden. Zusätzlich wird der Nachbarschaftsgarten „Wilde 17“ an den Ort des bestehenden „Stahlskeletts“ verlegt, dabei soll der hohe naturschutzfachliche Wert dieser Fläche (Bäume, Gehölze, Rankpflanzen) schonend in das Konzept der Wilden 17 integriert werden.

Kiezspinne Lichtenberg

Als Beispiel hierfür kann das Nachbarschaftshaus „Orangerie“ in Berlin Lichtenberg dienen. Es wurde im Oktober 2005 eröffnet und wird seitdem vom Verein Kiezspinne als Stadtteilzentrum und „Haus für alle Generationen“ betrieben. Zahlreiche Aktionen für Jung bis Alt fördern ein aktives Kiez-Leben. So gibt es verschiedene Beratungsangebote, Kreativkurse, Informationsveranstaltungen und Unterstützungen zur Selbsthilfe. Das Angebot wird von selbstorganisierten Gruppen ergänzt, etwa für Gesang, Literatur oder Geschichte. Darüber hinaus können die Räumlichkeiten gemietet werden. Dass das Nachbarschaftshaus erfolgreich angenommen wird, beweisen knapp 4.500 Nutzer:innen pro Monat. Die Finanzierung ist unter anderem durch Mittel von SenWGP, SenASGIVA und BA Lichtenberg sowie weiteren Förderern gesichert.

Die besondere Topografie erlebbar machen

Die unterschiedlichen Geländeneiveaus des Blockes sollen als natürliches Gestaltungselement in die Freiraumgestaltung integriert werden. Höhensprünge sollen durch Rampen barrierefrei überwunden sowie durch Spielelemente erlebbar gemacht werden.

**Grünflächen verbinden und verknüpfen**

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen von der mittigen grünen ehemaligen Eisenbahntrasse in Richtung Bastianstraße und Hochstraße öffnen den Blockinnenbereich zum Blochplatz. Sie schaffen eine neue attraktive Wegeverbindung vom Wohnquartier in der Bastianstraße entlang der neuen sozialen Infrastruktureinrichtungen über den Blochplatz zum belebten Stadtteilzentrum Badstraße. Die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich erhalten und neue standortgerechte Bäume gepflanzt.

**Neues Leben in alten Fabrikgebäuden**

Die Gewerbegebäude im Blockinnenbereich sollen als Räumlichkeiten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen umgenutzt werden, sofern ihre bausubstanzielle Prüfung einen Erhalt nahelegt. Die Gebäude sind aufgrund ihrer geringen Geschossigkeit und Struktur für eine Umnutzung gut geeignet und haben mit ihrer Historie unter anderem als Brauerei- bzw. Tresorfabrikgebäude teilweise eine identitätsstiftende Wirkung. Mit der Umnutzung der Bestandsgebäude anstelle der Errichtung von Neubauten wird graue Energie eingespart und ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

**Neues Wohnen und Arbeiten im Böttgerblock**

Die Umgestaltung des Böttgerblockes bietet die Chance, neuen Wohnraum sowie kleinteilige Angebote für nicht störende Gewerbebetriebe zu schaffen. Insbesondere die beiden Grundstücke Badstraße 59 / Bastianstraße 17 und Hochstraße 4 haben hierfür weiträumige Flächenpotenziale. Aufgrund der strukturellen Unterschiede und der angrenzenden Nutzungen im Bestand werden die beiden Grundstücke mit jeweils eigener Prägung entwickelt.

**Grünes Wohnquartier in der Blockmitte entwickeln**

Das Grundstück Badstraße 59 / Bastianstraße 17 wird zu einem aufgelockerten, innerstädtischen Wohnquartier mit preiswertem und bedarfsgerechtem Wohnraum sowie entsprechenden Versorgungseinrichtungen der sozialen Infrastruktur entwickelt. Das Gebäudepotenzial im Grundstücksteil an der Badstraße dient der Zentrenfunktion der Badstraße und ist somit für Gewerbenutzung prädestiniert. Um das Wohnbaupotenzial zu nutzen und dabei die bauliche Dichte verträglich und die Versiegelung gering zu halten, wird sich die Neubebauung an der Traufhöhe der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. Zudem entsteht ein hoher Grünflächenanteil, der sowohl als Freizeit- und Erholungsfläche für die Bewohner:innen als auch als Versickerungs- und Verdunstungsfläche für Starkregenereignisse dient.



Das bestehende Stahlgerüst und der Schornstein der ehemaligen Tresorfabrik sollen als Landmarke und Reminiszenz an die gewerbliche Nutzung des Blockinnenbereichs erinnern und in eine räumliche Verbindung mit den sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie dem Gemeinschaftsgarten „Wilde 17“ treten.



Gewerbestandort bildet markante Stadtkante zum Blochplatz

Das Grundstück Hochstraße 4 wird zu einem gemischten und klimaangepassten Quartier mit überwiegend gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, entwickelt. Die Gebäudehöhen im vorderen Grundstücksbereich orientieren sich am angrenzenden Hotelgebäude und bilden eine attraktive Raumkante zum Blochplatz aus. Zum Blockinnenbereich soll sukzessive auch Wohnen in die Typologien eingeführt werden, ohne jedoch grundsätzlich von der gewerblichen Prägung abzuweichen. Denkbar ist hier die Nutzung der Sockelzonen als Atelierräume sowie Räume für Start-Up-Unternehmen. Die Gebäude im vorderen Grundstücksbereich zum Blochplatz sollen ausschließlich gewerblich genutzt sein, die Nutzung der Erdgeschosszonen durch Handwerksbetriebe wäre geeignet.



Geschlossene und belebte Blockränder

Mittels der Schließung von Lücken in der Blockrandbebauung werden Raumkanten geschaffen, die einen städtebaulich gefassten, attraktiven Stadtraum entstehen lassen. Von einer Qualifizierung der Nutzungen im Erdgeschoss profitiert vor allem die Badstraße, welche als Stadtteilzentrum gestärkt und diversifiziert wird. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der umliegenden Straßen (z. B. neue Straßenbäume, Sitzgelegenheiten, Verringerung ruhender Verkehr) steigern deren Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und führen somit auch zu einer erhöhten Belebung. So sollen Trading-Down-Effekte entlang der Badstraße aktiv vermindert werden.



Autofreier Blockinnenbereich

Der motorisierte Individualverkehr soll grundsätzlich aus dem Blockinnenbereich ferngehalten werden. Für nötige Versorgungsfahrten und die Zugänglichkeit der Einrichtungen im Blockinnenbereich für Feuerwehr, Rettungsdienst, Müllabfuhr, Anlieferung und Andienung dürfen die internen Wegeverbindungen über die Grundstücke Badstraße 59 / Bastianstraße 17 und Hochstraße 4 genutzt werden.



Querschnittsthema Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche sowie der Umsetzung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken wird der Versiegelungsgrad des Böttgerblockes deutlich reduziert. Durch den hohen Grünanteil wird die Überhitzung des Blocks verringert und es entstehen für das Mikroklima relevante Verdunstungs- und Versickerungsflächen (Schwammstadtprinzip). Bestandsgebäude werden klimatisch ertüchtigt und Neubauten den aktuellen Klimastandards (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, regenerative Energiesysteme) entsprechend ausgestattet. Auch im Bestand ist zu prüfen, welche Dach- und Fassadenflächen zur Begrünung genutzt werden können.

5.4 Sektorale Ziele

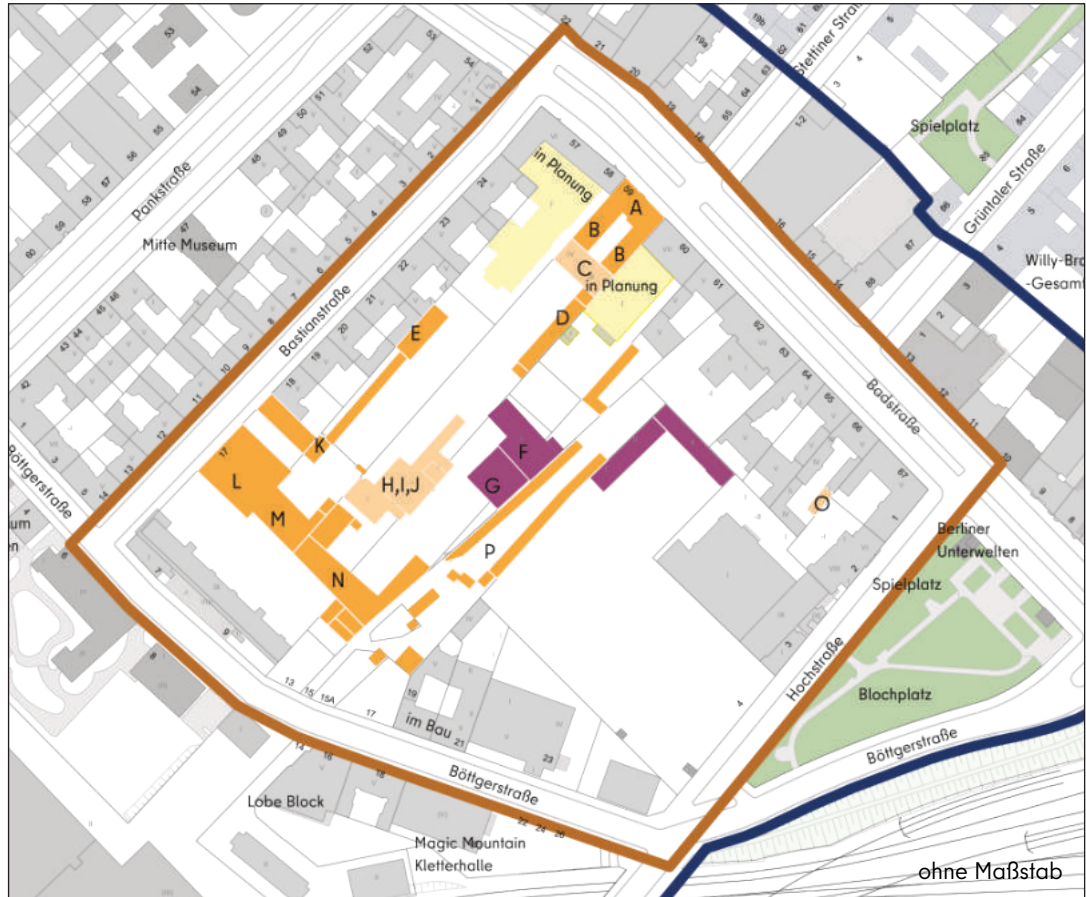
Im Folgenden werden tabellarisch die sektoralen Ziele für die einzelnen Analysekatgorien dargestellt:

Analysekategorien	Sektorale Ziele
Städtebauliche Struktur	Nutzung des enormen Flächenpotenzials für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten
	Zusammenführung der fragmentierten Bebauungsstruktur, Abriss und Erhalt (siehe Abb. 47)
	Bauliche Schließung der Blockränder
	Aufhebung der minderwertigen und provisorischen Nutzungen des Blockinnenbereiches durch das Kfz-Gewerbe, Verlagerung der Kfz-Betriebe.
	Auflösung oder Minderung von Nutzungskonflikten
	Lagegerechte Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe
	Stärkung und Aufwertung der Eingangssituation vom Blochplatz über die Hochstraße in den Blockinnenbereich
	Erlebarmachung der Topografie
Nahversorgung und Gewerbe	Verlagerung der bestehenden Kfz-Betriebe
	Stärkung der Badstraße als Haupteinkaufs- und Geschäftsstraße durch Aufwertung und Diversifizierung
	Schaffung neuer Angebote für kleinteilige, nichtstörende Gewerbebetriebe im Blockinnenbereich (z. B. Ateliers, Galerien, Handwerk)
Erschließung und Verkehr	Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten entlang der Badstraße (v.a. im Bereich der historischen Trasse der Steffiner Bahn)
	Aufwertung der angrenzenden Straßenbereiche (u. a. Umgestaltung Böttgerstraße zu Quartiersstraße)
	Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs aus dem Blockinnenbereich
	Verringerung des motorisierten Individualverkehrs inklusive des ruhenden Verkehrs in den umliegenden Straßen
	Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, insbesondere auf der Badstraße, inkl. Fahrradabstellmöglichkeiten
	Ausweisung der Bastianstraße als verkehrsberuhigter Bereich / Anliegerstraße / Einbahnstraße
	Qualifizierung der Gehwege gemäß AV Geh- und Radwege
Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	Erhalt und Erneuerung identifikationsstiftender Anlagen und Gebäude im Blockinnenbereich
	Abriss nicht sanierungsfähiger Gebäudesubstanz im Blockinnenbereich

Analysekategorien	Sektorale Ziele
Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	Energetische Sanierung der Bestandsgebäude
	Ersatz fossiler durch regenerative (Heiz-) Energieträger
Wohnen	Verbesserung des Wohnumfelds
	Erhalt des Bestandswohnraums
	Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
	Herstellung eines differenzierten Wohnungsangebots
	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
	Verringerung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe
Bewohner- und Sozialstruktur	Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Aufstellung sozialer Sanierungsziele für den Wohnungsbestand und für den Wohnungsneubau
	Verbesserung der sozialen Situation, Erhöhung Teilhabemöglichkeiten durch Entwicklung bedarfsgerechter Wohn- und Versorgungsangebote
Soziale und kulturelle Infrastruktur	Bedarfsgerechte Infrastrukturversorgung herstellen, Mehrfachnutzungen anstreben
	Schaffung einer neuen Kindertagesstätte mit mindestens 70 Plätzen
	Realisierung eines sozialen Treffpunktes für verschiedene Nutzer:innengruppen
	Erhalt des Gemeinschaftsgartens „Wilde 17“, Prüfung geeigneter Standorte
	Schaffung von Synergien zwischen den sozialen Infrastruktureinrichtungen
Grün- und Freiflächen	Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung zur Badstraße/Böttgerstraße auf der historischen Trasse der ehemaligen Stettiner Bahn zur Verbesserung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung
	Öffentliche Anbindung des Grünzuges von der Bastianstraße und Hochstraße über private Flächen
	Schaffung eines Übergangs zum Blochplatz im Bereich der Hochstraße bei größtmöglicher Entsiegelung der Hochstraße im Übergangsbereich
	Realisierung eines Spielplatzes im Blockinnenbereich
	Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen im Sinne der Biodiversität und Klimaresilienz
	Bildungsangebote in Bezug auf Biodiversität und Klimaresilienz für alle privaten Eigentümer:innen schaffen
	Übersichtliche Gestaltung ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten

Analysekategorien	Sektorale Ziele
Klimaschutz, Klimaanpassung und Emissionen	Reduzierung fossiler Energien und Stärkung regenerativer Energiesysteme
	Errichtung von Photovoltaik- bzw. Geothermieanlagen
	Verbesserung des Kleinklimas im Blockinnenbereich durch Entsiegelung und Begrünung privater Freiflächen
	Weitestgehender Erhalt des geschützten und erhaltenswerten Baumbestands auf Privatgrundstücken
	Erhöhung der Anzahl an Straßenbäumen (auf standortgerechte und vielfältige Pflanzenarten zurückgreifen)
	Erhöhung des Grünvolumens in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen
	Vorhaltung von Versickerungsflächen (Schwammstadtprinzip)
	Dach- und Fassadenbegrünung bei Bestandsgebäuden und Neubauten
	Herstellung von Fußwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
	Nutzung des Albedo-Effektes (Vermeidung dunkler und spiegelnder Flächen)
	Berücksichtigung der bestehenden Kaltluftströme
	Verringerung der Lärm- und Feinstaubbelastung
	Beseitigung der bestätigten Altlast sowie ggf. weiterer Altlasten
Technische Infrastruktur	Erarbeitung einer städtebaulichen Lösung für das Umspannwerk Gesundbrunnen von Stromnetz Berlin

Tabelle 3: Sektorale Ziele



Sanierungsziel: Abriss und Erhalt

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

- Nicht erhaltenswertes Bestandsgebäude
- Erhalt des Bestandsgebäudes disponibel, Abhängig von Konzept und Zustand
- Erhalt des Bestandsgebäudes wünschenswert
- Veränderung am Bestandsgebäude baulich und städtebaulich nicht disponibel
- Bestandteil genehmigter oder beantragter Fremdplanungen

Bauteile Legende

- A Eingeschossige Ladenzeile, derzeit leerstehend, provisorischer Nachkriegsbau, schlechter Zustand - Nicht erhaltenswert
- B Eingeschossige Seitenflügelanbauten, zum Ladenlokal gehörend, Abstellfläche, Lager, schlechter Zustand - Nicht erhaltenswert
- C Drei- bis viergeschossiges Quergebäude mit Wohnnutzung, erneuerungsbedürftig - Erhalt wünschenswert
- D Remise, genutzt durch Baubetrieb, Fachwerk, Zustand nutzbar - Aufgrund städtebaulicher Setzung und Typologie nicht erhaltenswert
- E Garagenanlage mit Reparaturbetrieb, Behelfsbau - Nicht erhaltenswert
- F Zweigeschossige Werkhalle, im Kern Backsteinbau, in Teilen überformt und mit Anbauten versehen. Vorbehaltlich eingehender Untersuchung des Zustands erhaltenswert für Umnutzung
- G An F angrenzende ruinöse Teile inklusive Stahlgerüst - Prüfen der Verwendbarkeit des Stahlgerüsts als Element der Begrünung. Hoher Identifikationswert. Weitere Ruinentile nicht erhaltenswert
- H,I,J Backsteinbau ruine - Potenziell erhaltenswert als Teil des städtebaulichen Ensembles um das Stahlskelett (G) herum
- K Werkstattgebäude, Provisorium - Nicht erhaltenswert
- L Werkhalle, erhebliche Bauschäden - Nicht erhaltenswert
- M Werkhalle, Interimsbau - Nicht erhaltenswert
- N Werkhalle, Interimsbau - Nicht erhaltenswert
- O Abbruch beantragt
- P ehem. Marktstände/Garagen - Nicht erhaltenswert

- Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
- Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße

5.5 Zielplan

Der Zielplan zum Blockentwicklungskonzept stellt die Ziele für eine koordinierte städtebauliche Entwicklung und für die gezielte Beseitigung von städtebaulichen Mängeln dar. Der Zielplan bündelt die Sanierungsziele, steckt die städtebaulichen Rahmenbedingungen ab und dient als Grundlage für die zukünftige Entwicklung im Sanierungsgebiet.

Die grundstücksbezogenen Sanierungsziele werden in den folgenden Steckbriefen dargestellt. Die Steckbriefe stellen die Ziele zur Bebauung, Nutzung und Klimaanpassung/Klimaschutz dar.

Zielplan















-  Städtebauliche Neuentwicklung
-  Erhalt der Bebauung
-  Blockrandschließung sowie Ausbilden einer weiteren Baureihe
-  Baufelder zur potenziellen Nachverdichtung
-  Standort sozialer Infrastruktur im Bestandsgebäude
-  Öffentlicher Grünraum
-  Größtmöglicher Erhalt des erhaltenswerten Baumbestandes
-  Verbindungen des Grünraums
-  Öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers
-  Sicherung der Versorgungsfläche für Elektrizität
-  Erweiterung der Versorgungsfläche für Elektrizität
-  Flurstücksgrenzen
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet: Teilbereich Böttgerblock
-  Abgrenzung Fördergebiet Badstraße / Pankstraße



Abbildung 47: Zielplan

Planverfasser: KoSP GmbH 2025



Abbildung 48: Blockinnenbereich hinter der Bastianstraße (2023)

6

GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE SANIERUNGSZIELE

Badstraße 16.1

Bastianstraße 16.2

Böttgerstraße 16.3

Hochstraße 16.4

6. GRUNDSTÜCKSBEOGENE SANIERUNGSZIELE

Im Folgenden werden die grundstücksbezogenen Sanierungsziele ausgeführt.

Grundsätzlich gilt:

Vorhaben im Sinne des §29 BauGB unterliegen im Sanierungsgebiet neben der sanierungsrechtlichen Prüfung einer planungsrechtlichen Prüfung.

Der im Rahmen des Landschaftsplan-Aufstellungsverfahrens 1-L-1 Pankstraße / südliche Müllerstraße geplanten Biotopflächenfaktor-Festsetzung liegt die bestehende bzw. geplante bauplanungsrechtliche Gebietsausweisung zu Grunde. Der Biotopflächenfaktor benennt den Anteil der naturhaushaltswirksamen Fläche an der Grundstücksfläche eines Baugrundstücks.

6.1 Badstraße

Der Abschnitt der Badstraße im Böttgerblock ist Teil eines Versorgungszentrums mit zahlreichen Läden. Die Gewerbenutzung beschränkt sich aber nahezu vollständig auf die Erdgeschosse, wobei im Falle von Neubauten diese Läden als eingeschossige Anbauten bis weit in die Grundstücke hineinreichen. Insbesondere in diesen Fällen stehen keine nutzbaren Freiflächen für die Anwohner:innen zur Verfügung. Der Anteil der Flächen für Pkw-Abstellanlagen für Kund:innen oder Zulieferungsflächen ist hier sehr hoch. Entsprechend gering sind Vegetationsflächen. Gemessen an den Flächenanteilen der Geschossflächen ist Wohnen die Hauptnutzung. Gemessen an der Prägung des Gebiets ist die Ladennutzung vorrangig.

Das Gesamterscheinungsbild der Einkaufsstraße ist kritisch. Dies ist zum einen auf Leerstände und vernachlässigte Interimsbauten, zum anderen auf den Zustand des öffentlichen Raums und der Dominanz des motorisierten Individualverkehrs zurückzuführen. Dagegen sind einzelne Ladennutzungen und Gebäude sowie Wohnhöfe von außerordentlich guter Qualität.

Die Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und Mikroapartments widersprechen den Sanierungszielen.



Abbildung 49: Ladengeschäfte in der Badstraße (2024)

6.1.1 Badstraße 57/58

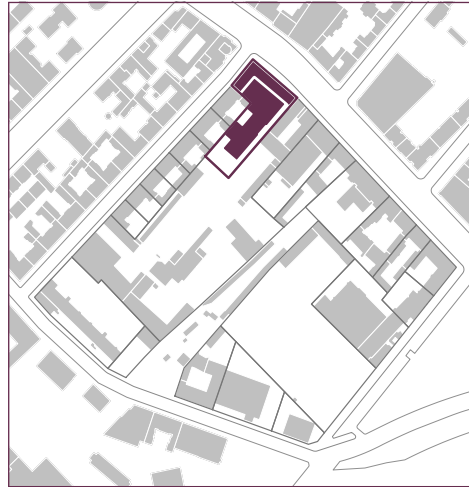


Abbildung 50: Badstraße 57/58 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Eckgrundstück ist mit einem in den 1970er Jahren errichteten sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Große Teile der angrenzenden hinteren Grundstücksfläche sind eingeschossig überbaut. Von der Bastianstraße aus wird eine Tiefgarage erschlossen, die das Grundstück komplett unterbaut. Die verbleibenden nicht bebauten Grundstücksflächen werden als Zufahrt für die Anlieferung der Ladenfläche des komplett versiegelten Grundstücks sowie hierzu gehörende Pkw-Stellplätze genutzt.

Nutzung

Es handelt sich um ein Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss welches sich zur hinteren Grundstücksgrenze erstreckt, einer sozialen Einrichtung in Teilen des 1. OG und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Der hofseitige eingeschossige Anbau wird durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Die Kinderbetreuungseinrichtung nutzt Teile der Dachflächen des Flachbaus als Außenanlage.

Flurstück	181
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	3.315 m²
Grundfläche	2.453 m²
GRZ	0,73
BGF	6.429 m²
GFZ	1,94

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Grundstück ist hoch überbaut. Zur Kompensation dieses hohen Versiegelungsgrads ist die Dachfläche des eingeschossigen Anbaus begrünt. Der Bereich ist anfällig für Starkregenereignisse, es wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁴⁵

Sanierungsziele

Bebauung

Für das Grundstück Badstraße 57/58 gibt es vom Eigentümer Planungen zur Aufstockung des Bestandsgebäudes an der Badstraße um ein Staffelgeschoss und eine Neubebauung mit zwei Wohngebäuden in zweiter und dritter Reihe mit jeweils sieben Geschossen. Die Neubebauung schließt jeweils an die benachbarten Brandwände in der Bastianstraße an. Die Nutzung des Potenzials durch Überbauung des eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit Wohngebäuden entspricht den Zielen der Sanierung, die Planungen erhielten von der Sanierungsverwaltungsstelle im Dezember 2024 die sanierungsrechtliche Zustimmung.

Nutzung

Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraums mit entsprechenden qualifizierten Freiräumen unter Nutzung des vorhandenen Flächenpotenzials.

Durch die Schaffung neuen Wohnraums auf den hinteren Grundstücksteilen erhält das Grundstück einen neuen Charakter. Es entstehen Wohnhöfe. Der Lebensmittelmarkt im EG bleibt als Ankernutzung für das Stadtteilzentrum Badstraße erhalten.

Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hoffflächen sind so weit als möglich als nutzbare, entsiegelte bzw. mit Substrat versehene und begrünte Flächen herzustellen. Darüber hinaus ist die Anpassung der Fläche an Starkregenereignisse notwendig. Oberirdische Pkw-Stellplätze entsprechen den Sanierungszielen nicht.

Die Notwendigkeit der Begrünung ergibt sich aus den allgemein geltenden Anforderungen heraus, aus dem Ersatz der bisher umgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung mit Aufenthaltsfläche) auf dem Lebensmittelmarkt sowie aus dem Sanierungsziel des im Zuge des Genehmigungsverfahrens ermittelten BFF von 0,34 für das Grundstück.

Zur Umsetzung eines Stadtumbaus mit dem Ziel der Vermeidung fossiler Brennstoffe und der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gelten Regelungen mit einer Anforderung eines Anteils regenerativer Energiequellen. Hierfür sind sowohl die Dachflächen der Neubauten als auch die Fläche der Blockrandbebauung mit ihren Flachdächern zu nutzen. Sie stellen ein ausreichend großes Potenzial für Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Gründächern dar. Ergänzend sind Anlagen der Geothermie und Wärmepumpen mögliche Anlagen zur Erreichung des Ziels einer Klimaneutralität. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

⁴⁵ Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

6.1.2 Badstraße 59 / Bastianstraße 17



Abbildung 52: Badstraße 59 (2023)



Bestand

Bebauung

Der Bereich des Grundstücks Badstraße 59/ Bastianstraße 17 nimmt etwa ein Viertel der Blockfläche ein. Die bauliche Situation mit einer dichten mehrgeschossigen Bebauung auf einem kleinen Teil zur Badstraße hin und einer niedrigen Gewerbebebauung auf der südlich angrenzenden Grundstücksfläche ist historisch bedingt und bis heute für den Block prägend.

Lediglich die zur Badstraße direkt orientierten Flächen des Grundstücks können von seinem Charakter her dem Blockrandbereich zugeordnet werden. Dieser Grundstücksteil ist mit einem eingeschossigen Interimsbau (Bauteil A, siehe Abb. 54) bebaut, an den sich zwei ebenfalls eingeschossige Seitenflügel (Bauteil B) anschließen. Bei diesen Flachbauten handelt es sich um Reste der kriegszerstörten ursprünglichen Bebauung. Die Substanz ist nicht erhaltenswert.

Das angrenzende dreigeschossige Quergebäude (Bauteil C) besteht seinem Ursprung nach aus zwei Bauten. Sein jetziger Zustand dürfte aus dem frühen 20. Jahrhundert stammen. Es ist erneuerungsbedürftig, ebenso die sich als linker Seitenflügel anschließende zweigeschossige

Flurstück	100, 101, 106, 108, 109, 110, 182
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Gewerbe Wohnen
Grundstücksfläche	16.463 m²
Grundfläche	6.783 m²
GRZ	0,41
BGF	9.360 m²
GFZ	0,57

Remise (Bauteil D). Sie gehört zu den ältesten noch erhaltenen Gebäuden im Block und stammt aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Bauteil C und Bauteil D werden aber aus städtebaulichen Gründen zur Disposition gestellt.

Auf dem hinteren Grundstücksteil verteilt befinden sich elf einzelne ein- oder zweigeschossige Bauten, die mit den dazugehörigen Freiflächen von diversen Firmen genutzt werden. In der Regel handelt es sich um Betriebe aus dem Bereich Kfz-Reparatur. Ursprünglich handelte es sich um eine, durch betriebliche Abläufe gegliederte Bebauung für einen Betrieb, der hier Tresore herstellte. Von dieser ersten Entwicklungsphase ist praktisch kein Gebäude erhalten und auch der Zuschnitt der Grundstücke hat sich stark verändert. Die verbliebene Bebauung setzt sich aus Gebäuden unterschiedlichen Alters und unterschiedlichen Zustands zusammen.

Die älteren Gebäude stammen aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Die Bauten im südlichen Grundstücksteil an das Grundstück Böttgerstraße 9 angrenzend sind teilweise aus den 1930er Jahren oder sind spätere Ergänzungen (Bauteile J bis N).

Im mittig liegenden Grundstücksteil befinden sich Backsteinbauten (Bauteile F bis I), von denen aber mehrheitlich nur Ruineteile erhalten sind. Lediglich das an der ehemaligen Bahntrasse angrenzende zweigeschossige Gebäude (Bauteil F) ist teilweise instandgesetzt und mit Anbauten versehen, wobei der südliche Teil (Bauteil G) ebenso ruinös ist. An dieses Bauteil schließt auch das Stahlskelett einer ehemaligen Werkhalle an.

Für die Badstraße 59 liegen keine Baulasteneinträge vor.

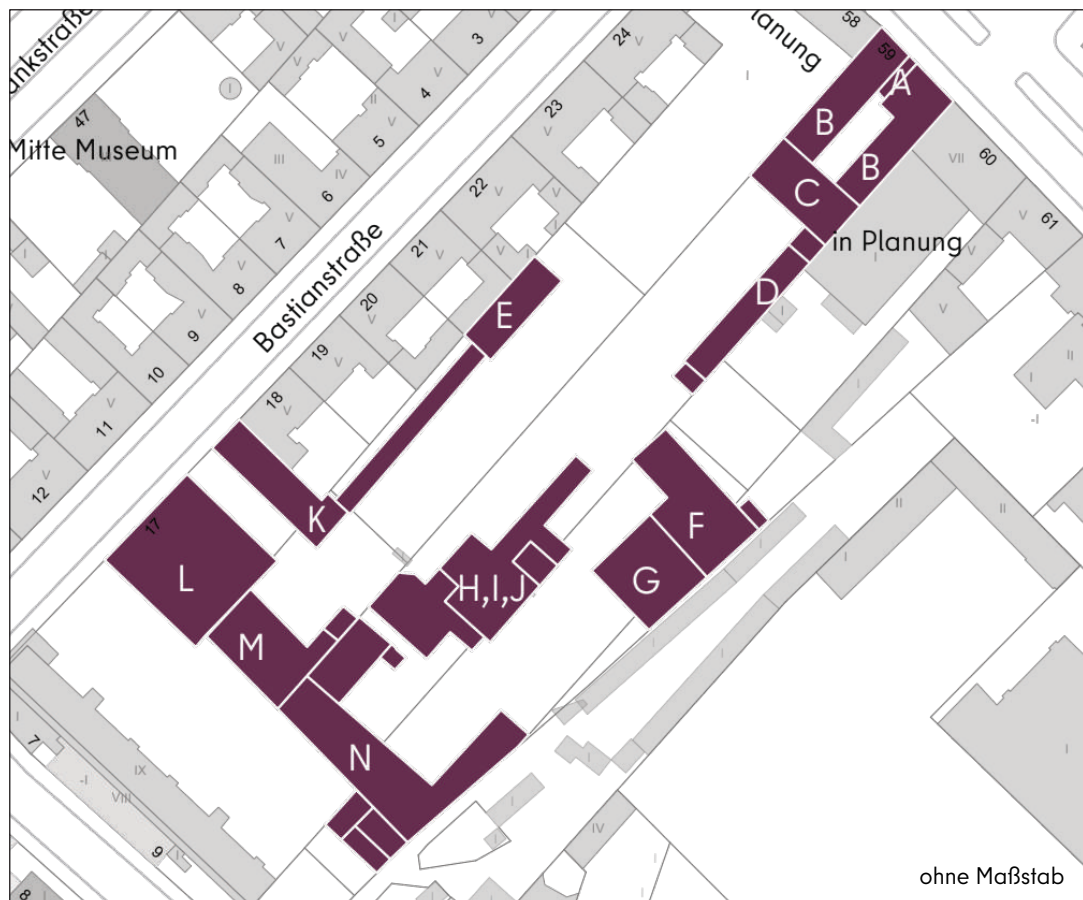


Abbildung 53: Übersicht Bauteile

Planverfasser: KoSP GmbH 2024

Nutzung

Die niedrige Bebauung an der Badstraße wird als Ladenfläche und Lager gewerblich genutzt. Teilweise stehen die Flächen leer.

Das Quergebäude dient dem Wohnen. Die Remise wird gewerblich genutzt.

Sämtliche Gebäude im hinteren Grundstücksbereich (Bauteile E bis N) und die dazugehörigen Hofflächen werden jeweils durch Betriebe aus dem Bereich Kfz-Reparatur genutzt. Auf etlichen Flächen werden Pkw gelagert.



Abbildung 54: Übersicht Neuordnungsbereich
Badstraße 59/Bastianstraße 17

Klimaanpassung / Klimaschutz

Aufgrund der größtenteils maroden Substanz muss auch in Hinsicht auf die

Ausstattung von einem nicht zeitgemäßen Standard der Bauteile A bis C ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere die Energieversorgung.

Die unbebauten Flächen sind, von dem Bereich des Stahlskeletts abgesehen, vollständig versiegelt. Es liegt der Nachweis einer Altlast vor.⁴⁶

Das Grundstück ist anfällig für Starkregenereignisse, im mittleren Bereich wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁴⁷

Hervorzuheben ist der Pionierwald im Bereich des ehemaligen Stahlskeletts. Der Baumbestand auf der Ruinenfläche besteht aus mittelalten und alten Pioniergehölzen, hat eine hohe ökologische Bedeutung und ist daher in besonderem Maße schützenswert. In seinem derzeitigen Zustand stellen diese Flächen wertvolle Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten dar. Nordwestlich der Ruine sind vier besonders alte Säulenpappeln (Stammumfang > 3m) vorhanden. Ein Horst des Sperbers (Rote Liste) befindet sich auf dem Grundstück. Westlich der Fabrikruiene wurde die in der Berliner Roten Liste als gefährdet eingestufte Art Dreifinger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*) nachgewiesen.⁴⁸

⁴⁶ Bodenbelegungskataster Berlin, Katasterfläche 1225, Auszug erstellt am 30.10.2024

⁴⁷ Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

⁴⁸ Ökologische Dienste Ortlieb GmbH (2024), Biotopflächengutachten abrufbar unter <https://badpank-mitte.de/foerdergebiet/konzepte-als-entwicklungsgrundlage/>

Sanierungsziele

Bebauung

Das Grundstück ist nahezu vollständig zur Entwicklung eines Wohnquartiers vorgesehen. Dies begründet sich einerseits aus den allgemeinen Zielen Berlins zum Wohnungsbau, aus der integrierten Lage bzw. der Anbindung an die vorhandene Wohnnutzung in der Bastianstraße und der Planung der öffentlichen Grünfläche, die das Grundstück flankieren soll.

Die Bastianstraße als Wohnstraße mit einer Blockrandbebauung in der klassischen Berliner Traufhöhe ist hier prägend. Darüber hinaus erfordert die Bebauung der im Blockinneren liegenden Flächen eine Erschließung für die Feuerwehr.

Die daraus resultierende Gebäudehöhe von 5 bis 7 Geschossen erlaubt eine vorteilhafte Abfolge von bebauten Flächen und Freiräumen und stellt sicher, dass die Abstandsflächenregelungen gemäß Bauordnung Berlin eingehalten werden. Für die Neubebauung im Blockrand werden die Höhen aus der Bestandsbebauung Badstraße / Bastianstraße abgeleitet.

So ist die vorhandene eingeschossige Bebauung im Blockrand der Badstraße (Bauteile A und B) zu entfernen. Der Blockrand ist mit einem Vorderhaus in Höhe der benachbarten Vorderhäuser zu schließen, wobei eine Durchfahrt zur Erschließung der Blockinnenfläche vorzusehen ist. Grundsätzlich entspricht eine Nachverdichtung auch in dritter Baureihe durch eine geschlossene Bebauung den Sanierungszielen. Eine Neubebauung muss mit der Nachbarbebauung korrespondieren.

Drei Gebäude sind hinsichtlich des Erhalts disponibel (Bauteile C, D und F). Für Bauteil C ist zu beachten, dass der Rückbau von Wohnraum dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt und der behördlichen Genehmigung bedarf. Das Bauteil F ist zu erhalten, wenn es als Standort für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur verwendet werden kann. Das zu Bauteil G gehörige Stahlgerüst ist im Rahmen der Begrünung zu erhalten und zu verwenden.

Sämtliche sonstige Gebäude (Bauteile E, G, H, I, J, K, L, M, N) sind abzuräumen. Der Schornstein des Gebäudes J ist als Landmarke zu erhalten. Die Blockinnenfläche inklusive des Blockrands an der Bastianstraße sind als innerstädtischer Wohnstandort zu entwickeln.

Die BauNVO sieht für Allgemeines Wohngebiet als Orientierungswert für das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von 1,2 vor. Dieser Wert ist für vergleichbare hochverdichtete innerstädtische Werte (zu) gering, wenn infolge des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße eine Blockrandbebauung in üblicher Höhe bereits über diese Werte hinausgeht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit zwei Flächen im Blockrand und einem flächenmäßig dominierenden Anteil der im Blockinneren liegenden Flächen. Die Kombination aus Flächen im Blockrand mit einer deutlich höheren Dichte und der Blockinnenfläche mit einer notwendigen Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten (z. B. Brandwände Bastianstraße 20-22) auf den angrenzenden Grundstücken, den Anforderungen des Abstandsflächenrechts zu anderen Grundstücken und der Gebäude zueinander begründet die Setzung einer GFZ von 1,6 als Sanierungsziel.

Das angestrebte innerstädtische Wohnquartier soll durch eine Erschließung von der Bad- zur Bastianstraße gegliedert werden. Es ist eine öffentliche Wegebeziehung von der Bastianstraße zum geplanten Grünzug hin vorzusehen. Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollten die Durchwegungen sowie deren Eingänge übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Die zur Badstraße orientierten Flächen im Blockrand können sich, der Funktion der Geschäftsstraße entsprechend, zu einem Gewerbeschwerpunkt entwickeln. Das Erdgeschoss des Vorderhauses an der Badstraße ist als Ladenfläche zu nutzen. Dies entspricht der Funktion der Badstraße als Versorgungszentrum. Der Blockinnenbereich ist der Nutzung durch Wohnen und durch soziale Infrastruktur vorbehalten. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.



Abbildung 55: Hinterhof Badstraße 59 (2023)

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die entstehenden Hofflächen sind weitestgehend unversiegelt, begrünt und für die Bewohnerschaft nutzbar anzulegen. So soll das Quartier auch an mögliche zukünftige Starkregenereignisse angepasst werden. Der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück ist zu berücksichtigen⁴⁹. Vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Voruntersuchungen erforderlich, um mögliche Vorkommen geschützter Arten frühzeitig zu erkennen und entsprechende Schutzmaßnahmen einleiten zu können.

Eine hochwertige öffentlich zugängliche Freifläche wird am Ort des Stahlskeletts entwickelt. Die Strukturen dieser Fläche haben einen hohen naturschutzfachlichen Wert und werden schonend in das Freiflächenkonzept integriert.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.

Unterbauungen sind ausschließlich unter den Gebäuden anzuordnen. Sollte dies technisch nicht vollständig möglich sein, ist die Unterbauung auf ein Minimum zu beschränken. Frei- und Grünflächen sind zwingend mit Bodenanschluss auszuführen, um ihre Funktion für die Regenwasserversickerung sowie als tiefgründigen Wurzelraum zu erhalten. Unterbaute Freiflächen sind prioritär für bauordnungsrechtlich notwendige Nutzungen – insbesondere Fahrradstellplätze – zu verwenden, um vegetationsfähige Flächen zu sichern.

Zufahrten und Wege sind unversiegelt und begrünt anzulegen. Ist eine Befestigung erforderlich, ist ein wasserdurchlässiger, luftoffener Aufbau nach dem Stand der Technik zu verwenden, um eine flächige Versickerung sicherzustellen.

Dachflächen sind – soweit mit technischen Aufbauten vereinbar – grundsätzlich als begrünte Dächer auszubilden. Intensivbegrünungen und Biodiversitätsdächer sind gegenüber extensiven Gründächern zu bevorzugen, da sie höhere BFF-Anrechnungsfaktoren erzielen. Die baurechtlich erforderlichen Flächen für Solarmodule sind mit extensiver Dachbegrünung in auflastgehaltener Form zu kombinieren.

Vertikale Begrünungen an Brandwänden, Fassaden, Mauern und Grundstücksgrenzen sind fachgerecht und standortgerecht von Beginn an einzuplanen.

Vegetations- und Erholungsflächen sind mit hoher Strukturvielfalt in der Bepflanzung auszubilden, um den höchsten Anrechnungsfaktor zu erreichen.

Die im Neubauvorhaben in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten geforderte Kinderspielfläche ist naturnah zu gestalten. Dabei sind Elemente wie Duftpflanzen, Naschobst, jahreszeitlich wahrnehmbare Gehölze, Rückzugsbereiche und Bewegungsräume gemäß DIN 18034-1 vorzusehen, um die kindliche Sinnes- und Bewegungsentwicklung sowie das Naturerleben zu fördern.

Für die Neubauten gelten Regelungen mit einer Anforderung eines Anteils von regenerativen Energieträgern. Hierfür sind die Dachflächen von Neubauten grundsätzlich geeignet, sie stellen ein ausreichend großes Potenzial für Photovoltaik-Anlagen dar. Ergänzend sind Anlagen der Geothermie und Wärmepumpen möglich zur Erreichung des Ziels einer Klimaneutralität.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

⁴⁹ Ökologische Dienste Ortlieb GmbH (2024), Biotopflächengutachten abrufbar unter <https://badpank-mitte.de/foerdergebiet/konzepte-als-entwicklungsgrundlage/>



Abbildung 56: Zufahrt Bastianstraße 17 (2023)

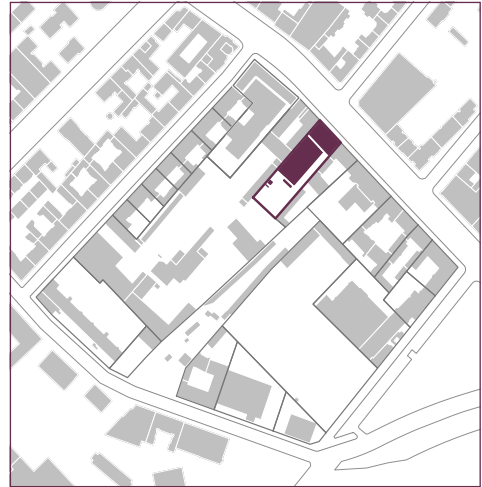


Abbildung 57: Ruinöses Bauteil der Bastianstraße 17 (2023)

6.1.3 Badstraße 60



Abbildung 58: Badstraße 60 (2023)



Bestand

Bebauung

Nachdem die mehrgeschossige frühere Bebauung im Krieg zerstört wurde, war das Grundstück zunächst mit gewerblich genutzten Flachbauten als Interimsnutzung bebaut. In den späten 1960er Jahren erfolgte dann die Bebauung mit einem sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude.

Nutzung

Es handelt sich um ein Wohngebäude mit einer Ladenzone im EG. Der Laden zieht sich durch einen eingeschossigen Anbau in nahezu gesamter Grundstücksbreite bis weit in den Block hinein.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die ohnehin geringen Freiflächen des Grundstücks sind vollständig versiegelt und werden als Zufahrt für Anlieferung und Pkw-Kunden-Stellplatz auf dem hinteren Grundstücksteil genutzt. Der Bereich ist anfällig für Starkregenereignisse, es wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁵⁰

Flurstück	111/1
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	2.437 m²
Grundfläche	1.433 m²
GRZ	0,59
BGF	3.705 m²
GFZ	1,52

⁵⁰ Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

Sanierungsziele

Bebauung

Ziel ist die Nutzung des Potenzials für den Wohnungsneubau durch Überbauung des eingeschossigen, vorhandenen Lebensmittelmarktes. Das Errichten einer zweiten und dritten Baureihe mit Quergebäuden bis auf die jeweilige Grundstücksgrenze entspricht den Sanierungszielen. Eine Neubebauung muss mit der Nachbarbebauung korrespondieren.

Das Vorderhaus weist in geringem Umfang Erneuerungsbedarfe auf.

Nutzung

Die vorhandene Ladennutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses soll erhalten und verstärkt werden. Die Obergeschosse des Vorderhauses sowie die geplanten zweite und dritte Baureihe sollte überwiegend dem Wohnen dienen. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hofflächen sind so weit als möglich als nutzbare, entsiegelte bzw. mit Substrat versehene und begrünte Flächen herzustellen. Darüber hinaus ist die Anpassung der Fläche an Starkregenereignisse notwendig. Oberirdische Pkw-Stellplätze entsprechen den Sanierungszielen nicht.

Der Bestand weist große Potenzialflächen für Dachbegrünung und für Photovoltaik-Anlagen auf.

Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 59: Hinterhof Badstraße 60 (2023)

6.1.4 Badstraße 61



Abbildung 60: Badstraße 61 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit Vorderhaus, Quergebäude und rechtem Seitenflügel, sowie einer Garagenanlage bebaut. Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude sind fünfgeschossige Altbauten der Jahrhundertwende; das Dachgeschoss des Vorderhauses ist ausgebaut. An Vorderhaus und Seitenflügel ist je ein Aufzug angebaut. Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude sind umfassend modernisiert.

Die Garagenanlage hinter dem Quergebäude wird als Abstellfläche genutzt. Die Substanz der gemauerten Garagen stammt aus den 1920er bis 1930er Jahren. Die Garagenanlage ist nicht erhaltenswert.

Nutzung

Die Gebäude werden, abgesehen von der Ladenzeile im EG des Vorderhauses, zum Wohnen genutzt.

Die Garagen werden als Abstellfläche genutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hofflächen sind bis auf eine ca. 4 m² große Beetfläche im zweiten Hof vollständig

Flurstück	183
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	1.450 m²
Grundfläche	465 m²
GRZ	0,32
BGF	1.383 m²
GFZ	0,95

versiegelt. Der erste Hof ist mit Verbundstein gepflastert. Der zweite Hof verfügt über eine schadhafte Betondecke.

Sanierungsziele

Bebauung

Die Bebauung mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude entspricht ihrer Nutzung und ihres Zustandes nach den Zielen der Sanierung. Die Errichtung eines zweiten Quergebäudes in dritter Baureihe entspricht, unter der Voraussetzung der Ausweisung des östlich angrenzenden Grundstücks als öffentliche Grünanlage und einer Fortsetzung der Baureihe auf dem westlichen Grundstück, den Zielen der Sanierung. Die Garagenanlage ist nicht erhaltenswert.

Nutzung

Die gegenwärtige Nutzung zum Wohnen mit gewerblicher Nutzung im EG des Vorderhauses entspricht den Zielen der Sanierung. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Die Nutzung des Grundstücks für Parkraum, wie im Bestand vorhanden, entspricht nicht den Zielen der Sanierung.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hoffläche des zweiten Hofes ist zu entsiegeln und zu begrünen. Die Hoffläche des ersten Hofes ist weitgehend zu entsiegeln.

Die Dachflächen der Gebäude sind für Photovoltaik geeignet.

Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

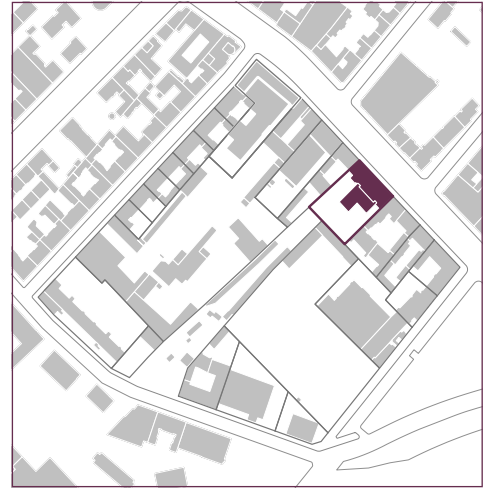


Abbildung 61: Hinterhof Badstraße 61 (2023)

6.1.5 Badstraße 62/63



Abbildung 62: Badstraße 62/63 (2023)



Bestand

Bebauung

Die Bebauung des Grundstücks wird gebildet durch ein siebengeschossiges Vorderhaus mit einem ein- bis zweigeschossigen, mittig angesetzten hofseitigen Anbau. Es handelt sich dabei um Neubauten der 1980er Jahre. Große Teile des Grundstücks sind mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich am östlichen Grundstücksrand und ist durch eine Flachbebauung vom übrigen Grundstück abgetrennt. Im westlichen Teil des Vorderhauses befindet sich eine über zwei Geschosse reichende Durchfahrt. Diese Betonung reagiert auf die Belastung des Grundstücks im Grundbuch mit einer „Verpflichtung zur Duldung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche“ und der „Verpflichtung zur Abstimmung bei der Bebauung und Anlage eines Fußgängerweges“ auf dem Bereich der historischen Trasse der Steffiner Bahn.

Nutzung

Die Obergeschosse des Vorderhauses dienen dem Wohnen, Erdgeschoss des Vorderhauses und Anbau sind Gewerbefläche, die durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wird.

Flurstück	187
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	2.700 m²
Grundfläche	1.100 m²
GRZ	0,41
BGF	5.446 m²
GFZ	2,02

Die Hoffläche wird größtenteils als Stellplatzfläche für Kfz genutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hoffläche ist nahezu vollständig versiegelt. Der Bereich der ehemaligen Trasse wird aktuell durch Stellplätze genutzt und verfügt mit drei Baumscheiben über die einzigen nicht versiegelten Flächen.

Sanierungsziele

Bebauung

Die Errichtung einer zweiten Baureihe im Anschluss an die Brandwand Badstraße 64 steht den Sanierungszielen nicht entgegen. Diese Bewertung ergibt sich auch aus der Vergleichbarkeit der Situation mit Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft, wo eine entsprechende Nachverdichtung grundsätzlich positiv beurteilt wird. Ein solches Quergebäude kann sich nicht über die gesamte Breite des Grundstücks erstrecken, sondern muss den geplanten Grünzug im Bereich der ehemaligen Bahntrasse freihalten. Für eine sichere Durchwegung ist der Zugang zum Blockinnenbereich übersichtlich, hell und offen zu gestalten.

Nutzung

Als Nutzung der oben genannten möglichen Nachverdichtung entspricht ausschließlich die Wohnnutzung den Sanierungszielen. Die vorhandene Ladennutzung ist zu erhalten. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen. Ziel ist die bauliche Umsetzung der Grünplanung im Bereich des Wegerechts als Teil des Grünzugs auf der ehemaligen Bahntrasse. Oberirdische Pkw-Stellplätze entsprechen nicht den Sanierungszielen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Durchwegung auf dem Grünzug der ehemaligen Bahntrasse ist zu entsiegeln, öffnen und offen zu halten.

Die Dachflächen der Gebäude sind für Photovoltaik geeignet.

Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. .

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar. Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 63: Hinterhof Badstraße 62-63 (2023)

6.1.6 Badstraße 64

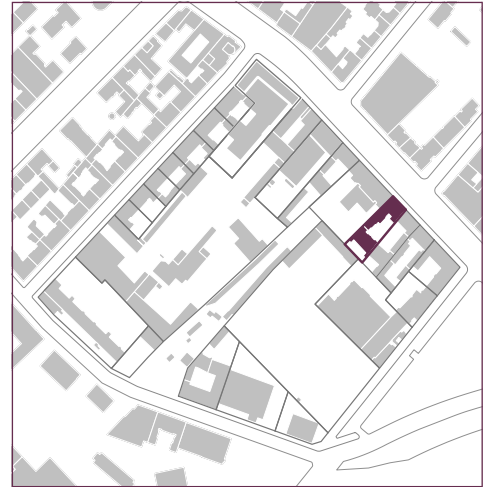


Abbildung 64: Badstraße 64 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einer durchgehend fünfgeschossigen Bebauung, bestehend aus Vorderhaus, Quergebäude und rechtem Seitenflügel aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts ausgestattet. Zusätzlich ist das Dachgeschoss im Bereich des Quergebäudes ausgebaut. Die Substanz ist erneuert und weist keinen sichtbaren Erneuerungs- oder Instandsetzungsbedarf auf. Auffällig ist die aufwendige farbliche Gestaltung der Straßenfassade und des Treppenhauses im Vorderhaus.

Nutzung

Alle drei Gebäudeteile sind Wohngebäude. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich Läden.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hofflächen sind vielfältig gestaltet, weitgehend unversiegelt und begrünt.

Flurstück	233
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	1.164 m²
Grundfläche	733 m²
GRZ	0,63
BGF	3.309 m²
GFZ	2,84

Sanierungsziele

Bebauung

Die vorhandene Bausubstanz und die Gestaltung der Hofanlage entsprechen dem Sanierungsziel. Grundsätzlich ist das Ziel der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz.

Nutzung

Die vorhandenen Wohn- und Ladennutzungen entsprechen dem Sanierungsziel und sollen erhalten werden. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Dach des Vorderhauses ist zur Straße hin als Flachdach, und zum Hof hin als Berliner Dach ausgebildet. Damit ist die gesamte Fläche für Photovoltaik geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu der oben genannten Maßnahme dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 65: Deckengestaltung im Eingang der Badstraße 64 (2023)

6.1.7 Badstraße 65

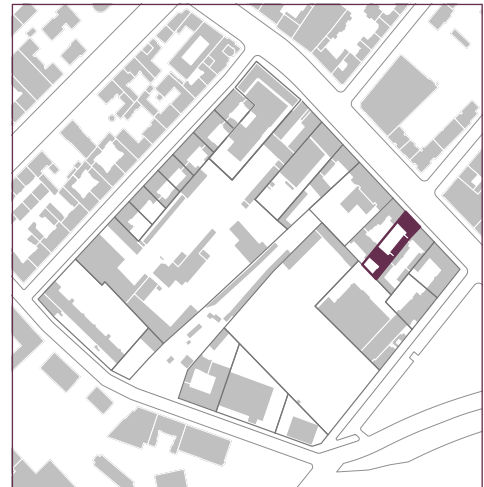


Abbildung 66: Badstraße 65 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einer durchgehend fünfgeschossigen Bebauung, bestehend aus Vorderhaus, Quergebäude, erstem und zweitem linken Seitenflügel aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts ausgestattet. Zusätzlich ist das Dachgeschoss im Bereich des Vorderhauses ausgebaut. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich Läden.

Nutzung

Die Bebauung dient bis auf Flächen im Erdgeschoss dem Wohnen. Die Ladennutzung erstreckt sich über das Erdgeschoss des Vorderhauses bis zum Treppenhaus des ersten Seitenflügels.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hofflächen sind gestaltet, weitgehend unversiegelt und begrünt.

Flurstück	117
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	1.070 m²
Grundfläche	668 m²
GRZ	0,62
BGF	3.341 m²
GFZ	3,12

Sanierungsziele

Bebauung

Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Die Gestaltung der Hofanlage entspricht dem Sanierungsziel.

Nutzung

Die vorhandenen Wohn- und Ladennutzungen entsprechen dem Sanierungsziel und sollen erhalten werden. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Dachflächen des Vorderhauses (Satteldach) sind in Richtung Hof geeignet für Photovoltaik, ebenso die Flachdachbereiche der hinteren Gebäude. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

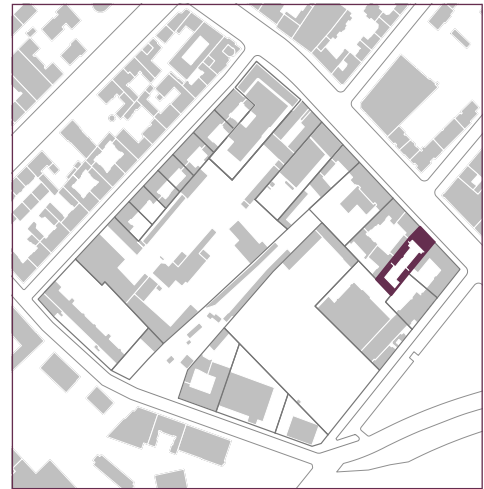


Abbildung 67: Innenhof Badstraße 65 (2023)

6.1.8 Badstraße 66



Abbildung 68: Badstraße 66 (2023)



Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude im Blockrand und mit mehrgeschossigen Gewerbe- und Wohngebäuden im Hof bebaut. Die Stockwerksbauten für die Gewerbenutzung sind zusammen mit dem Fabrikgebäude im Hof der Böttgerstraße 19 die einzigen erhaltenen über die Höhe von Remisen hinausreichenden im Block.

Die Bebauung ist schrittweise erfolgt. Die ältesten Teile sind das Vorderhaus und der vordere rechte Seitenflügel. Die Gebäude dürften etwa zwischen 1875 und 1880 entstanden sein. Das Vorderhaus zeigt sich zur Straße hin als ein fünfgeschossiges Gebäude, zum Hof hin als viergeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Quergebäude und der hintere Teil des rechten Seitenflügels sind ca. 1890 entstanden.

Die remisenartigen Bauten an der linken Grundstücksgrenze sind stark überformt. Der vordere Teil dürfte aus dem 19. Jahrhundert stammen, der hintere Teil etwa aus den 1920er Jahren.

Während das Vorderhaus unaufwändig gestaltet ist, sind die zwei Teile des Seitenflügels und das Quergebäude mit einer

Flurstück	118
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	1.151 m²
Grundfläche	759 m²
GRZ	0,66
BGF	2.617 m²
GFZ	2,27

ausdrucksstarken Klinkerfassade versehen. Die Fassadengestaltung des Quergebäudes und des rechten Seitenflügels stellen ein hervorragendes Beispiel einer Klinkerfassade des späten 19. Jahrhunderts dar. Hervorzuheben sind die Mehrfarbigkeit und die Verwendung von Fachwerk, aber auch die Beschriftung als Beispiel der Wertigkeit einer ansonsten durch die Lage im Hof untergeordneten Bebauung.

Nutzung

Das Erdgeschoss des Vorderhauses beherbergt eine Ladenzeile, die Obergeschosse dienen dem Wohnen. Eine niedriggeschossige Remise in Form eines linken Seitenflügels ist an die Ladennutzung angeschlossen.

Der vordere Teil des Seitenflügels ist, von Teilen des EG abgesehen, Wohnfläche. Quergebäude und hinterer Teil des Seitenflügels sind Gewerbebauten. Der Schriftzug auf der Fassade des Quergebäudes „Fotographische Anstalt“ verweist auf die Firma L. Maerz, die hier seit etwa 1900 ansässig war.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hoffläche ist vollständig versiegelt und größtenteils unterkellert.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzlich ist das Ziel der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz inklusive der jeweils vorhandenen Wohn- und Ladennutzung. Eine Ausnahme stellt diesbezüglich der Hofkeller dar. Hier ist der Abriss Sanierungsziel, um die Hoffläche zu entsiegeln.

Nutzung

Die vorhandene Ladennutzung fördert die Zentralität und entspricht somit den Sanierungszielen. Wohngebäude und Gewerbeanlage sind hinsichtlich der Nutzung zu erhalten. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hofkeller ist rückzubauen und es sind Anteile an unversiegelter Fläche zu schaffen. Die flachen Bereiche der Dachflächen der mehrgeschossigen Bauten sowie die hofseitige Dachschräge des Vorderhauses bieten eine Potenzialfläche für Anlagen der Photovoltaik. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

6.1.9 Badstraße 67 / Hochstraße 1

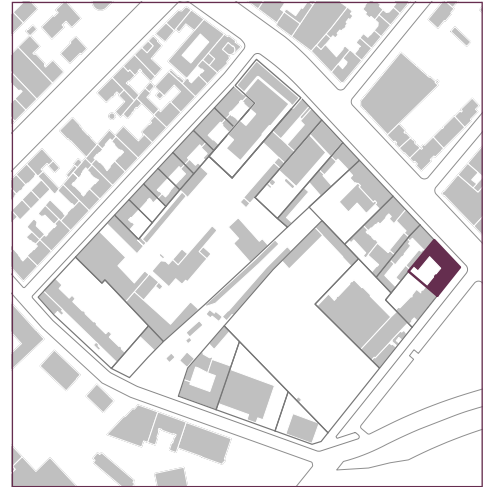


Abbildung 69: Badstraße 67 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Eckgebäude und einem rechten Seitenflügel am Vorderhaus Badstraße bebaut. Der Altbau aus dem frühen 20. Jahrhundert ist als Teil des Brauereistandorts errichtet worden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bildet sowohl zur Straße hin als zum Hof ein sichtbares Steildach.

Nutzung

In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, das Erdgeschoss wird entlang der Badstraße als Laden genutzt. In der Hochstraße befindet sich links vom Zugang im Erdgeschoss eine Wohnung.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hoffläche ist durch eine Zaunanlage in zwei Bereiche getrennt. Der vordere Bereich ist vollständig versiegelt. Die Betondecke ist in einem guten Zustand und wird zum Fahrradabstellen genutzt. Der hintere, abgetrennte Teil ist unversiegelt und mit Rindenmulch abgedeckt. Die Fläche bietet keine Nutzungsmöglichkeit. Außer der

Flurstück	119
Eigentümer:in	Eigentümergemeinschaft
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	1.126 m²
Grundfläche	794 m²
GRZ	0,7
BGF	3.968 m²
GFZ	3,52

Möglichkeit zum Abstellen sind keine für die Wohnungsmieter:innen nutzbaren Flächen vorhanden.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzlich ist das Ziel der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz inklusive der jeweils vorhandenen Wohnnutzung und der Ladennutzung im EG.

Nutzung

Die Wohnnutzung im EG ist städtebaulich nicht wünschenswert. Sanierungsziel ist die Wohnnutzung in den Obergeschossen über einer Ladeneinheit im Erdgeschoss. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird mit weiteren Ansiedlungen von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße restriktiv umgegangen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die vordere, bislang versiegelte Hoffläche heizt sich bei Sonneneinstrahlung stark auf. Dies sollte durch eine entsprechende Möblierung z. B. mit Kübelpflanzen und Pergolen gemildert werden.

Die flachen Teile der Vorderhausdächer sowie die Dachschrägen zum Hof sind für Anlagen der Photovoltaik gut geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 70: Hinterhof Badstraße 67 (2023)

6.2 Bastianstraße

Die Bastianstraße wird geprägt durch die homogene Bebauungsstruktur mit Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts. Die Altbauten sind durchgehend fünfgeschossig. Bei durchgehender Tiefe der Grundstücke verfügen alle Grundstücke über Seitenflügel; zwei Grundstücke mit zusätzlichem Quergebäude bilden zusammen einen geschlossenen Hof.

Die Erdgeschosszone ist häufig gewerblich genutzt. Einige sind mit Schaufenstern gestaltet, bei anderen sind diese rückgebaut. Die Nutzung differenziert sich nach Ladenfläche, Büro oder Wohnen.

Weder die Ansiedlung von Wettbüros noch die Einrichtung von Ferienwohnungen entsprechen den Sanierungszielen.

Einzelne Dächer sind ausgebaut, wobei es sich nicht um besonders gering bebaute Grundstücke handelt oder die Hofflächen besondere Qualitäten aufweisen.

Die Häuser haben aufgrund der nahezu identischen Bauzeiten einen gemeinsamen Gestaltungstypus. Die Straßenfassaden verfügen über Erker und Balkone und waren mit Stuck im Jugendstil geschmückt. Das Haus Nr. 5 zeigt, wie die Gebäude in der Straße vor dem Entfernen des Stucks ausgesehen haben. In der Straße gibt es einige benachbarte Gebäude, die als Zwilling errichtet worden sind. Sie haben dieselbe Fassadengliederung und oft finden sich noch gemeinsame Gestaltungselemente wie identische Haustüren, Treppenhausfenster oder die Gestaltung mit Fliesen desselben Musters.

Auffällig sind die hohen Wohnungszahlen. Die Vorderhäuser sind zumeist als Dreispänner gegliedert. Offenbar entsprachen sehr große Wohnungen nicht der Lage in der Stadt. Sogar in den Vorderhäusern gab es ursprünglich Außentoiletten auf halber Treppe. Diese sind aber in keinem Gebäude mehr in Betrieb.

Die Fassaden sind sämtlich entstuckt. Wärmedämmung ist nicht vorzufinden, wobei das Baualter für hohe Wandstärken spricht.

Die Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und Mikroapartments widersprechen den Sanierungszielen.



Abbildung 71: Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Badstraße59/Bastianstraße 17 (2023)

6.2.1 Bastianstraße 18

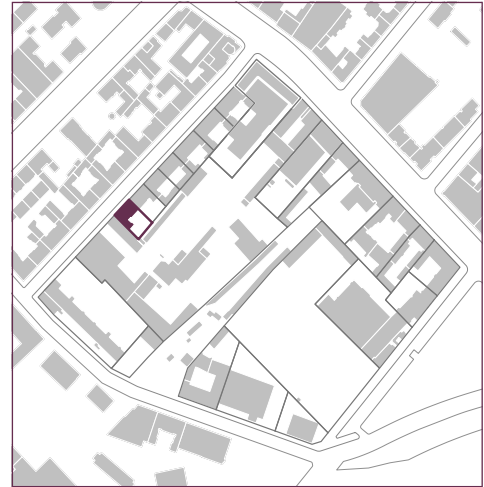


Abbildung 72: Bastianstraße 18 (2024)

Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit einem rechten Seitenflügelansatz. Die Obergeschosse sind wohn genutzt. Das Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Zustand des Gebäudes ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Die Fenster sind in ihrer Machart unterschiedlich. Neben Isolierglasfenstern sind auch noch Kastendoppelfenster vorhanden. Die Straßenfassade verfügt über einen Rauputz, die Hoffassade über nicht gestrichenen Glattputz. Beide weisen leichte Schäden, an einem Balkon auch größere Schäden auf. Die Fassade des EG ist mit Graffiti bemalt, wobei hier Vermüllungstendenzen zu beobachten sind.

Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich 15 Wohnungen, das EG rechts ist an einen Kinderladen vermietet.

Flurstück	102
Eigentümer:in	Wohn- und Teileigentums-gemeinschaft
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	557 m²
Grundfläche	271 m²
GRZ	0,49
BGF	1.356 m²
GFZ	2,43

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist weitgehend (ca. 80%) unversiegelt. Die Ausstattung und der Pflegezustand sind unterdurchschnittlich.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der in weiten Teilen unversiegelte Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten und - sofern möglich - ist die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Ziel ist die bauliche Instandhaltung, energetische Ertüchtigung und eine Nutzung regenerativer Energiequellen. Hierfür sind die flachen Teile der Dachfläche geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.

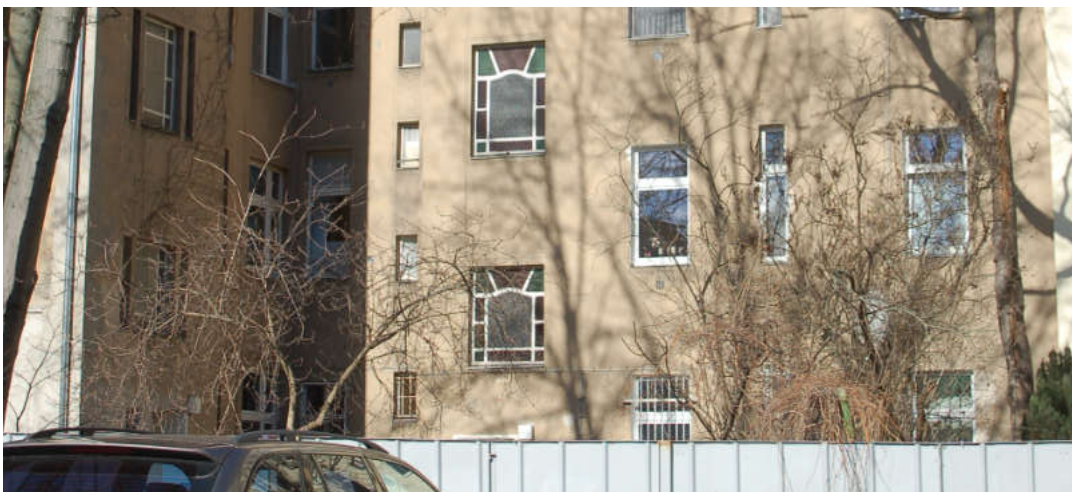


Abbildung 73: Hinterhof Bastianstraße 18 (2023)

6.2.2 Bastianstraße 19

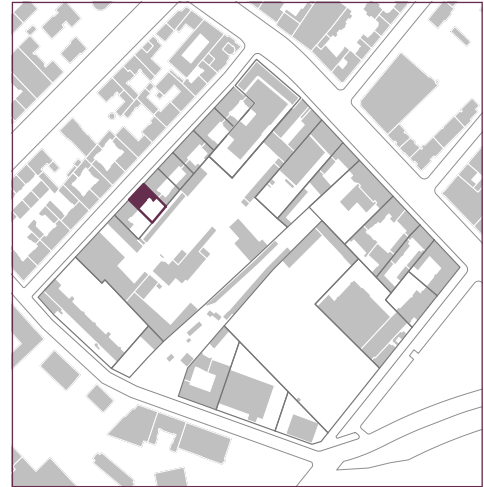


Abbildung 74: Bastianstraße 19 (2024)

Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit einem linken Seitenflügelansatz. Das Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Zur Straße hin ist die Fassade mit einem Rauputz versehen. Die Fenster sind Isolierglasfenster.

Nutzung

Die Obergeschosse und auch das EG im Vorderhaus sind wohngenutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist weitgehend unversiegelt und wird offenbar stark durch die Bewohner:innen genutzt.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Flurstück	103
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen
Grundstücksfläche	534 m²
Grundfläche	266 m²
GRZ	0,5
BGF	1.330 m²
GFZ	2,49

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der in weiten Teilen unversiegelte Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten und – sofern möglich – ist die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Ziel ist die bauliche Instandhaltung, energetische Ertüchtigung und eine Nutzung regenerativer Energiequellen. Ziel ist eine Nutzung regenerativer Energiequellen. Hierfür sind die flachen Teile der Dachfläche geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.



Abbildung 75: Hinterhof Bastianstraße 19 (2023)

6.2.3 Bastianstraße 20

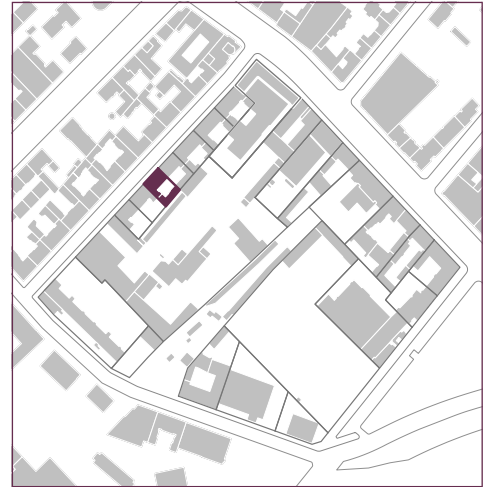


Abbildung 76: Bastianstraße 20 (2023)

Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit einem rechten Seitenflügel und einem ein-hüftigen Quergebäude aus dem 1. Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts. Das Dachgeschoss des Vorderhauses ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Brandwand des Quergebäudes ist gedämmt und weist sieben Fenster auf. Die Straßenfassade ist mit einem Rauputz gestaltet. Von wenigen Fällen abgesehen, verfügen die Wohnungen über Kasten-Doppelfenster. Das Gebäude bildet mit der Nr. 21 ein Zwillingsspaar.

Nutzung

Das Vorderhaus beherbergt fünfzehn und das Quergebäude elf Wohneinheiten. Die Erdgeschosszone ist als Wohnraum gestaltet, steht aber aktuell leer.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Grundstück bildet zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen allseits umbauten, relativ kleinen Hof. Dieser ist den Möglichkeiten entsprechend begrünt und ausgestattet.

Flurstück	104
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen
Grundstücksfläche	519 m²
Grundfläche	396 m²
GRZ	0,76
BGF	1.979 m²
GFZ	3,81

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten und die begrünte Fläche - sofern möglich - zu erweitern. Der metallene Gitterzaun kann als begrünte Berankungsfläche genutzt werden.

Ziel ist eine Erhöhung der Nutzung regenerativer Energiequellen. Die flachen Teile der Dachflächen sind für Photovoltaik geeignet.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.



Abbildung 77: Innenhof Bastianstraße 20 (2023)

6.2.4 Bastianstraße 21

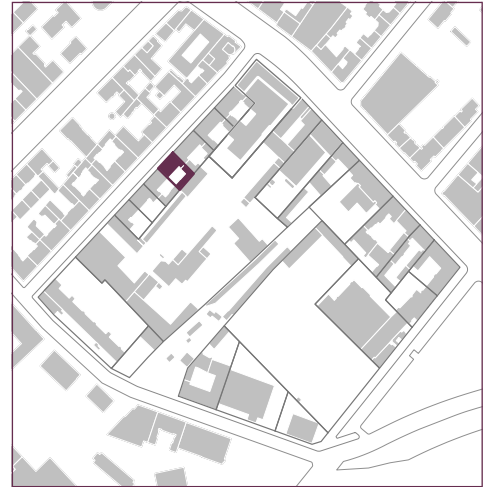


Abbildung 78: Bastianstraße 21 (2024)

Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit einem linken Seitenflügel und einem 1-hüftigen Quergebäude aus dem 1. Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts. Die Brandwand des Quergebäudes ist nicht gedämmt und weist zwei Fenster auf. Die Straßenfassade ist glattgeputzt. Lediglich an den Balkonen, welche im Übrigen die einzigen Reste der ursprünglichen Gestaltung der Fassade aufweisen, sind leichte Putzschäden sichtbar. Das Gebäude bildet mit der Nr. 20 ein Zwillingsspaar.

Nutzung

Die Gebäude sind vom EG des Vorderhauses abgesehen (zwei Ladenlokale) wohngenutzt. Im linken Ladenlokal befindet sich ein Kindergarten, im rechten das Büro eines Bau-Betriebs. Auf dem Grundstück befinden sich 24 Wohneinheiten.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Grundstück bildet zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen allseits

Flurstück	105
Eigentümer:in	Eigentümergeinschaft
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	507 m²
Grundfläche	389 m²
GRZ	0,77
BGF	1.943 m²
GFZ	3,83

umbauten, relativ kleinen Hof. Dieser ist den Möglichkeiten entsprechend begrünt und ausgestattet.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Ziel ist eine Beseitigung der Instandhaltungsdefizite insbesondere an der Brandwand des Quergebäudes.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten und die begrünte Fläche – sofern möglich – zu erweitern. Der metallene Gitterzaun kann als begrünte Berankungsfläche genutzt werden.

Die Nutzung regenerativer Energiequellen ist zu verstärken. Die flachen Teile der Dachflächen sind für Photovoltaik geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.

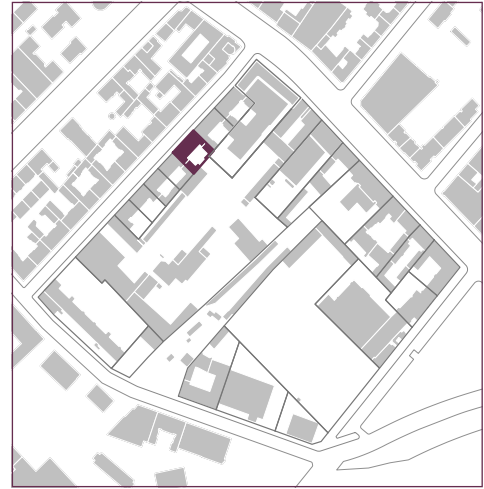


Abbildung 79: Brandwand Bastianstraße 21 (2023)

6.2.5 Bastianstraße 22



Abbildung 80: Bastianstraße 22 (2023)



Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit rechtem und linkem Seitenflügel. Das Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Das Dachgeschoss des Vorderhauses ist von der Kubatur her ausbaufähig. Das Vorderhaus verfügt über zwei Zugänge. Rechts und links sowie mittig zwischen den Eingängen liegen insgesamt drei Ladeneinheiten. Von den Zugängen sind jeweils 6 Wohnungen in den Seitenflügeln und 8 bzw. 9 im Vorderhaus zu erreichen. Die Rauputzfassade weist keine Schäden auf. Neben Kasten-Doppelfenstern sind auch einige Isolierglas-Fenster vorhanden.

Nutzung

Die Gebäude sind vom EG des Vorderhauses abgesehen wohngenutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist etwa zur Hälfte mit Beeten ausgestattet, die andere Hälfte nehmen Wegeflächen und Abstellanlagen ein. Der Bereich ist anfällig für Starkregenereignisse, es wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁵¹

⁵¹Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

Flurstück	178
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	695 m²
Grundfläche	525 m²
GRZ	0,76
BGF	2.616 m²
GFZ	3,62

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten. Darüber hinaus ist die Anpassung der Fläche an Starkregenereignisse notwendig.

Ziel ist eine Erhöhung der Nutzung regenerativer Energiequellen. Hierfür sind die flachen Teile der Dachflächen geeignet. Es ist zu prüfen, ob Anlagen der Geothermie oder Wärmepumpen errichtet werden können.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

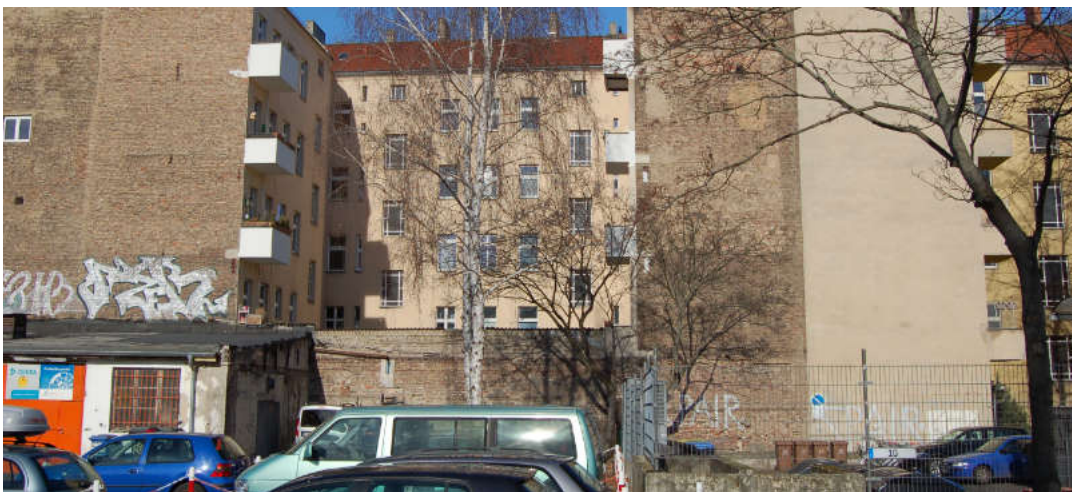
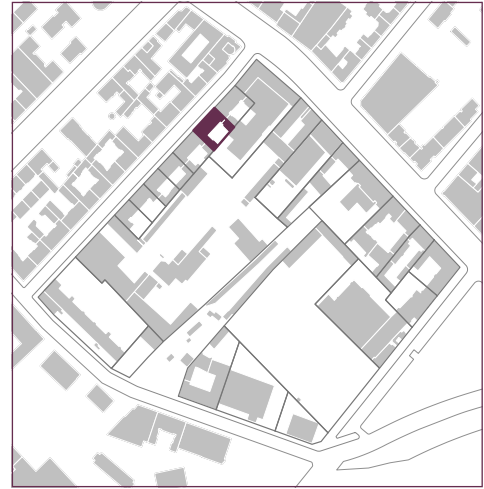


Abbildung 81: Hofansicht Bastianstraße 22 (2023)

6.2.6 Bastianstraße 23



Abbildung 82: Bastianstraße 23 (2023)



Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit rechtem und linkem Seitenflügel. Das Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Der Hof ist gestaltet und begrünt.

Die Bebauung verfügt über zahlreiche identische Gestaltungselemente wie die Nr. 24. Beispiele sind die Fassadengliederungen, die Seitenflügel-Balkone und die Eingangstüren und die Fliesen in den Eingangsfluren.

Nutzung

Im Vorderhaus befinden sich schätzungsweise 16 Wohneinheiten, in den Seitenflügeln je 5 Wohnungen (insgesamt 26 WE). Die Ladenzone wird gewerblich genutzt. Die linke Einheit wird als Büro genutzt, die rechte steht aktuell leer.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist etwa zur Hälfte mit Beeten ausgestattet, die andere Hälfte nehmen Wegeflächen und Abstellanlagen ein.

Flurstück	179
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	676 m²
Grundfläche	493 m²
GRZ	0,73
BGF	2.466 m²
GFZ	3,65

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten.

Ziel ist eine Erhöhung der Nutzung regenerativer Energiequellen. Die flachen Teile der Dachflächen sind für Photovoltaik geeignet.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

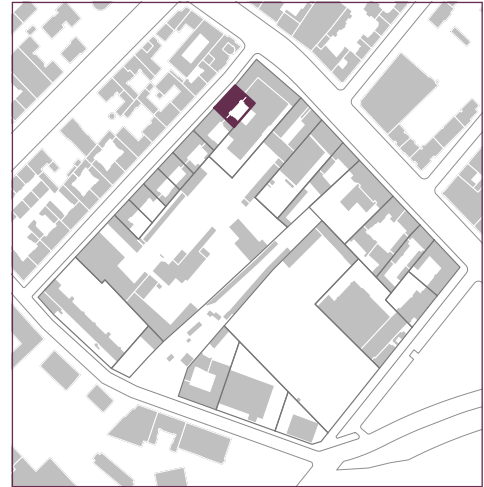


Abbildung 83: Hinterhof Bastianstraße 23 (2023)

6.2.7 Bastianstraße 24



Abbildung 84: Bastianstraße 24 (2023)



Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit rechtem und linkem Seitenflügel. Das Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Der Hof ist gestaltet und begrünt.

Die Bebauung verfügt über zahlreiche identische Gestaltungselemente wie die Nr. 23. Beispiele sind die Fassadengliederungen, die Seitenflügel-Balkone, die Eingangstüren und die Fliesen in den Eingangs-Fluren.

Nutzung

Im Vorderhaus befinden sich schätzungsweise 16 Wohneinheiten, in den Seitenflügeln je 5 Wohnungen (insgesamt 26 WE). Die Ladenzone wird gewerblich genutzt. Die linke Einheit wird durch ein Café genutzt, die rechte durch eine Bäckerei.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Etwa 40% der Hoffläche nimmt ein Beet ein. Die übrige Fläche ist asphaltiert und somit versiegelt, wobei der Asphalt schadhaft ist. Der Bereich ist anfällig für Starkregenereignisse, es wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁵²

⁵² Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

Flurstück	180
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	651 m²
Grundfläche	493 m²
GRZ	0,76
BGF	2.466 m²
GFZ	3,79

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebäudeteile.

Nutzung

Sanierungsziel ist die Nutzung durch Wohnen. Eine mögliche Gewerbenutzung im Vorderhaus-EG widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Hof ist größtmöglich begrünt zu erhalten. Darüber hinaus ist die Anpassung der Fläche an Starkregenereignisse notwendig.

Ziel ist eine Erhöhung der Nutzung regenerativer Energiequellen. Hierfür sind die flachen Teile der Dachflächen für Photovoltaik geeignet.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 85: Hinterhof Bastianstraße 24 (2023)

6.3 Böttgerstraße

Die Böttgerstraße hat im Zweiten Weltkrieg große Teile ihrer Bebauung verloren. So bildet die Bebauung heute keine geschlossenen Blockränder. Die Nutzungen bilden je für sich eine kleine Enklave. Es liegen praktisch keine zwei Grundstücke mit gleicher Nutzung oder Bebauung nebeneinander. Die Straße selbst bietet kaum Aufenthaltsqualität und ist kaum identitätsstiftend. In der nahen Vergangenheit sind Gebäude und Nutzungen entstanden, die sich dem entgegensetzen, dies aber nicht gänzlich beseitigen konnten.

Die Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und Mikroapartments widersprechen den Sanierungszielen.



Abbildung 86: Blick über die Böttgerstraße (2024)

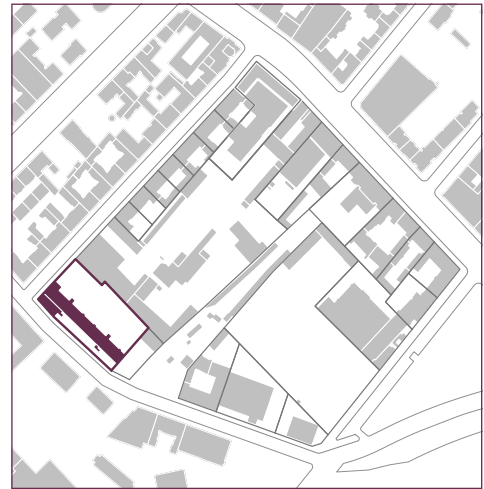


Abbildung 87: Parkplatz hinter der Böttgerstraße 7-9 (2022)

6.3.1 Böttgerstraße 7/9



Abbildung 88: Böttgerstraße 7/9 (2023)



Bestand

Bebauung

Der neungeschossige Neubau aus den 1960er Jahren stellt einen Bruch in der bis zu seiner Errichtung das Gebiet prägenden Entwicklung dar, in der die Wohnbebauungen entlang der Bastianstraße zu Anfang des 20. Jahrhunderts nicht weiter in die industriell genutzten Flächen vordrang. Darüber hinaus stellte das Gebäude auch einen Bruch hinsichtlich der Bebauungsfigur dar, mit der der Blockrand lediglich entlang der Achse der Böttgerstraße erfolgte. Auch die Gebäudehöhe lag mit 9 Geschossen deutlich über dem Bestand der Umgebung. Das Gebäude mit einer sehr geringen Gebäudetiefe ist von der Blockkante rückversetzt und im davorliegenden Streifen eingeschossig ausgebildet.

Nutzung

Das Gebäude wird nahezu vollständig zum Wohnen genutzt. Hier befinden sich 106 Wohneinheiten. Lediglich im Eckbereich Böttgerstraße/Bastianstraße befindet sich im Erdgeschoss ein Laden. Die Hoffläche wird weitgehend als Pkw-Parkplatz genutzt.

Flurstück	99
Eigentümer:in	Eigentümergeinschaft
Nutzung	Wohnen Gewerbe (EG)
Grundstücksfläche	4.557 m²
Grundfläche	1.630 m²
GRZ	0,36
BGF	10.216 m²
GFZ	2,24

Klimaanpassung / Klimaschutz

Typisch für die Bauzeit des Gebäudes sind energetische Mängel hinsichtlich der Dämmung und der Heizanlagen. Dementsprechend groß sind aber auch die Potenziale für eine Optimierung. Die Hofffläche ist zwar teilweise begrünt, es stehen aber keine Freiflächenangebote für die Bewohnerschaft zur Verfügung.

Sanierungsziele

Bebauung

Grundsätzliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Bebauung.

Die Schließung des Blockrands entlang der Bastianstraße mit einem Gebäude in Höhe der in der Bastianstraße durch die Altbauten vorherrschenden Traufe steht den Sanierungszielen nicht entgegen.

Nutzung

Sanierungsziel ist der Erhalt der vorhandenen Nutzungsverteilung. Mögliche bauliche Ergänzungen sollen nur für eine Wohnnutzung vorgenommen werden.

Ziel ist die Reduzierung der oberirdischen Pkw-Stellplätze im hinteren Grundstücksteil auf die Anzahl der genehmigten Anlagen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Hofffläche ist begrünt zu halten und, soweit möglich, die begrünte und entsiegelte Fläche zu erweitern und Aufenthaltsflächen für die Bewohner:innen zu schaffen.

Die Dachflächen des neugeschossigen Gebäudeteils sind für Photovoltaik-Anlagen geeignet.

Die mit Balkonen ausgestattete Fassade ist geradezu prädestiniert für den Einsatz von Balkonkraftwerken.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,6.



Abbildung 89: Hinterhof Böttgerstraße 7/9 (2023)

6.3.2 Böttgerstraße 13

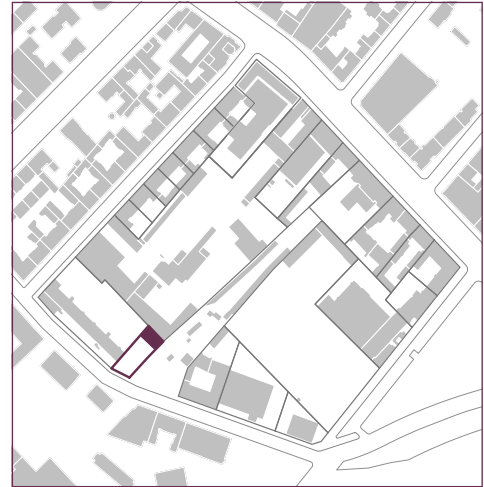


Abbildung 90: Böttgerstraße 13 (2024)

Bestand

Bebauung

Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich mehrere aneinander gebaute Baracken. Die übrige Fläche dient dem Abstellen von Pkw.

Nutzung

Das Grundstück Böttgerstraße 13 ist Teil der zusammenhängend als Autoreparaturkomplex genutzten Blockfläche. Die Nutzung entspricht jedoch nicht einer Innenstadtlage angemessenen Nutzung und Ausnutzung und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Grundstücksfläche ist vollständig versiegelt, aufgrund der Nutzung ist im Oberboden mit Belastungen zu rechnen. Untersuchungen in 2023 haben gezeigt, dass der Boden jedoch relativ unbelastet ist. Zudem hat sich gezeigt, dass der Boden stark verdichtet ist. Inwiefern eine gezielte Versickerung möglich ist, wäre gesondert zu prüfen.

Flurstück	270, 273
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Gewerbe
Grundstücksfläche	853 m²
Grundfläche	220 m²
GRZ	0,26
BGF	220 m²
GFZ	0,26

Sanierungsziele

Bebauung

Das Grundstück ist Teil der historischen Parzellierung der ehemaligen Bahntrasse und soll als öffentliche Grünanlage angelegt werden. Dazu müssen die Interimbauten abgerissen, die Fläche entsiegelt sowie ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden. Zur Bodenentsiegelung ist der Bereich Bodenschutz im Umwelt- und Naturschutzamt Mitte hinzuzuziehen. Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollte der öffentliche Grünzug sowie der Eingang zu diesem übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Das Grundstück soll als öffentliche Grünanlage hergestellt und gesichert werden. Über die öffentliche Grünanlage (Böttgerstraße 13, 15, 15a, und 17) soll eine Durchwegung des Blocks von der Badstraße zur Böttgerstraße erfolgen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Durch die Anlage als Grünfläche wird das Kleinklima verbessert und die Möglichkeiten der Versickerung verstärkt.



Abbildung 91: Böttgerstraße 13 (2024)

6.3.3 Böttgerstraße 15

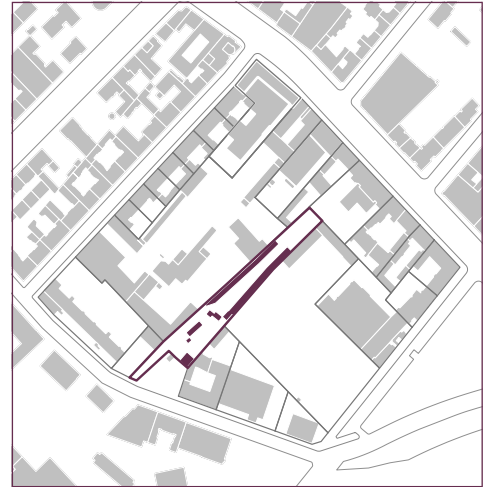


Abbildung 92: Böttgerstraße 15 (2023)

Bestand

Bebauung

Die Bebauung besteht aus weitgehend desolaten Interimsbauten. Die Bauten bilden eine Gasse. Die Rückfronten der eingeschossigen Anlagen bilden in der Regel Stützmauern, die den Höhensprung abfangen. Während die Mauern auf den Grundstücksgrenzen aufgrund der oben genannten Funktion als Stützmauern auf die Zeit der Anlegung der Bahntrasse zurückgehen, sind die daran angelehnten Baracken aus den 1920er und 1930er Jahren, teilweise auch aus den 1950er Jahren. In Teilen dürfte ihr Ursprung auf die zwischenzeitliche Nutzung des Grundstücks als Wochenmarkt zurückzuführen sein. Die Substanz ist nicht erhaltenswert.

Nutzung

Die Fläche wird vollständig von Auto-Reparatur-Betrieben genutzt. Die Nutzung entspricht jedoch nicht einer Innenstadtlage angemessenen Nutzung und Ausnutzung und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Wegeflächen sind unbefestigt und es besteht der Verdacht auf Boden-

Flurstück	274, 275
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Gewerbe
Grundstücksfläche	4.172 m²
Grundfläche	1.120 m²
GRZ	0,27
BGF	1.120 m²
GFZ	0,27

verunreinigungen aus der jahrzehntelangen Eisenbahn- und gewerblichen Nutzung. Laut Bodenbelegungskataster handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Untersuchungen in 2023 haben gezeigt, dass der Boden jedoch relativ unbelastet ist. Zudem hat sich gezeigt, dass der Boden stark verdichtet ist. Inwiefern eine gezielte Versickerung möglich ist, wäre gesondert zu prüfen.

Sanierungsziele

Bebauung

Die Trasse soll als öffentliche Grünanlage hergestellt und gesichert werden. Dazu müssen die Interimbauten abgerissen, die Fläche entsiegelt sowie ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden. Zur Bodenentsiegelung ist der Bereich Bodenschutz im Umwelt- und Naturschutzamt Mitte hinzuzuziehen.

Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollte der öffentliche Grünzug sowie der Eingang zu diesem übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage (Böttgerstraße 13, 15, 15a, und 17) sollen ein Spielplatz realisiert und Baumpflanzungen vorgenommen werden. Bei der Ausgestaltung des Spielplatzes werden die Grundsätze von Klimaanpassung sowie Barrierefreiheit und Inklusion zugrunde gelegt. Die Topografie soll durch die naturnahe Gestaltung des Spielplatzes erlebbar gemacht werden. Die Realisierung wird mit UmNat und SGA abgestimmt.

Über die öffentliche Grünanlage soll eine Durchwegung des Blocks von der Badstraße zur Böttgerstraße erfolgen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Durch die Anlage als Grünfläche wird das Kleinklima verbessert und die Möglichkeiten der Versickerung verstärkt.



Abbildung 93: Böttgerstraße 15 (2023)

6.3.4 Böttgerstraße 15a



Abbildung 94: Böttgerstraße 15a (2024)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück gehört zur Fläche der ehemaligen Bahntrasse und wird als Standort einer Auto-Reparatur-Werkstatt genutzt. Auf dem Grundstück ist der Höhenversatz als Böschung ausgebildet. Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiger Barackenbau, der nicht erhaltenswert ist. Die Freifläche ist betoniert.

Nutzung

Die Fläche wird vollständig von Auto-Reparatur-Betrieben genutzt. Die Freifläche wird zum Abstellen von Pkw genutzt. Die Nutzung entspricht jedoch nicht einer Innenstadtlage angemessenen Nutzung und Ausnutzung und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Fläche ist vollständig versiegelt. Laut Bodenbelegungskataster handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Untersuchungen in 2023 haben gezeigt, dass der Boden jedoch relativ unbelastet ist. Zudem hat sich gezeigt, dass der Boden stark verdichtet ist. Inwiefern eine gezielte Versickerung möglich ist, wäre gesondert zu prüfen.

Flurstück	271
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Gewerbe
Grundstücksfläche	422 m²
Grundfläche	34 m²
GRZ	0,08
BGF	34 m²
GFZ	0,08

Sanierungsziele

Bebauung

Die Trasse soll als öffentliche Grünanlage hergestellt und gesichert werden. Dazu müssen die Interimbauten abgerissen, die Fläche entsiegelt sowie ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden. Zur Bodenentsiegelung ist der Bereich Bodenschutz im Umwelt- und Naturschutzamt Mitte hinzuzuziehen.

Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollte der öffentliche Grünzug sowie der Eingang zu diesem übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage (Böttgerstraße 13, 15, 15a, und 17) sollen ein Spielplatz realisiert und Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Realisierung wird mit UmNat und SGA abgestimmt. Bei der Ausgestaltung des Spielplatzes werden die Grundsätze von Klimaanpassung sowie Barrierefreiheit und Inklusion zugrunde gelegt. Die Topografie soll durch die naturnahe Gestaltung des Spielplatzes erlebbar gemacht werden.

Über die Grünanlage soll eine Durchwegung des Blocks von der Badstraße zur Böttgerstraße erfolgen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Durch die Anlage als Grünfläche wird das Kleinklima verbessert und die Möglichkeiten der Versickerung verstärkt.



Abbildung 95: Böttgerstraße 15a (2024)

6.3.5 Böttgerstraße 17

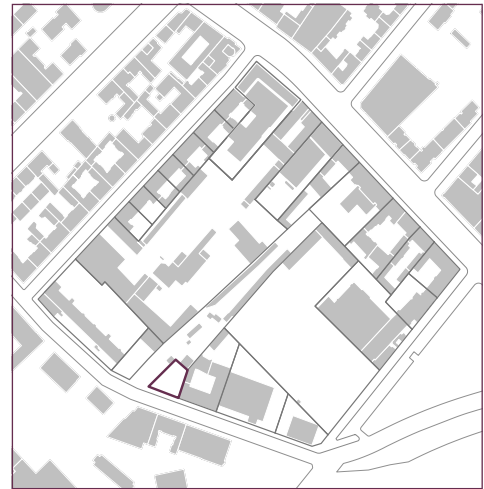


Abbildung 96: Böttgerstraße 17 (2023)

Bestand

Bebauung

Das als Urban-Gardening-Nachbarschaftsprojekt genutzte Grundstück ist unbebaut. Das Grundstück ist im Besitz des Landes Berlin. Im Boden befinden sich noch Reste der im Krieg zerstörten ehemaligen Bebauung.

Nutzung

Die Bepflanzung findet größtenteils in Kübeln und Hochbeeten statt. Angepflanzt werden zumeist Obst- und Gemüsepflanzen. Nutzer:innen sind Anwohnende.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Nutzung bietet Angebote für die städtische Fauna und bewirkt kleinklimatische positive Effekte.

Flurstück	122
Eigentümer:in	Land Berlin
Nutzung	Grünfläche
Grundstücksfläche	619 m²
Grundfläche	0 m²
GRZ	0
BGF	0 m²
GFZ	0

Sanierungsziele

Bebauung

Das Grundstück soll Teil des öffentlichen Grünzuges und als öffentliche Grünanlage hergestellt und gesichert werden. Dazu muss die Fläche beräumt sowie ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden. Dabei ist der Bereich Bodenschutz im Umwelt- und Naturschutzamt Mitte hinzuzuziehen.

Eine Verlagerung des Nachbarschaftsgartens in den Blockinnenbereich wird angestrebt.

Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollte der öffentliche Grünzug sowie der Eingang zu diesem übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage (Böttgerstraße 13, 15, 15a, und 17) sollen ein Spielplatz realisiert und Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Realisierung wird mit UmNat und SGA abgestimmt. Bei der Ausgestaltung des Spielplatzes werden die Grundsätze von Klimaanpassung sowie Barrierefreiheit und Inklusion zugrunde gelegt. Die Topografie soll durch die naturnahe Gestaltung des Spielplatzes erlebbar gemacht werden.

Über die öffentliche Grünanlage soll eine Durchwegung des Blocks von der Badstraße zur Böttgerstraße erfolgen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Durch die Anlage als Grünfläche wird das Kleinklima verbessert und die Möglichkeiten der Versickerung verstärkt.



Abbildung 97: Böttgerstraße 17 (2023)

6.3.6 Böttgerstraße 19/21

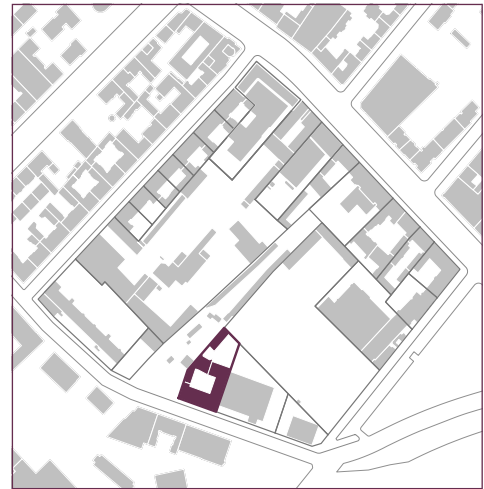


Abbildung 98: Neubau Böttgerstraße 19/21 (2024)

Bestand

Das Grundstück wurde im Dezember 2024 grundbuchwirksam zweigeteilt.

Bebauung

Im Zeitraum der Erstellung des Blockentwicklungskonzepts wird auf dem Grundstück das Bauvorhaben „Lebenshilfe Campus“ umgesetzt, welches die verbliebenen Reste der Vorkriegsbebauung (Wohnhaus und Alte Schmalzfabrik, je um 1900) mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus über die volle Breite des Grundstücks, einem rechten Seitenflügel und einem Quergebäude im Anschluss an das vorhandene Quergebäude auf dem Grundstücksteil Nr. 21 ergänzt. Es entsteht ein inklusiver Begegnungs- und Arbeitsort der Lebenshilfe Berlin. Der Campus besteht aus drei Teilen: einem fünfgeschossigen Neubau, einem Wohnhaus mit 18 Bestandswohnungen und der Alten Schmalzfabrik. Der Neubau mit einer Gesamtfläche von rund 5.000 m² bietet zukünftig Platz für ein inklusiv bewirtschaftetes Café, Veranstaltungen, Beratungsangebote, die verschiedenen Geschäftsstellen der Lebenshilfe Berlin und etwa 200 Büroarbeitsplätze.

Flurstück	298,299
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Wohnen Gewerbe
Grundstücksfläche	2.081 m²
Grundfläche	1.278 m²
GRZ	0,61
BGF	7.108 m²
GFZ	3,41

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Schmalzfabrik werden saniert und sollen für Fort- und Weiterbildungsangebote der Lebenshilfe genutzt werden.

Nutzung

Die vorhandenen Wohnungen werden erhalten. Die Gewerbeflächen werden durch den Bauherrn selbst als Bürofläche genutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

In dem Projekt sind einige Maßnahmen mit Pilotprojekt-Charakter enthalten.

Sanierungsziele

Bebauung

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird den Sanierungszielen entsprochen. Die Bebauung besteht aus Vorderhaus (Neubau), linkem ersten Seitenflügel (Altbau), und Quergebäude (Neubau), die zusammen einen Innenhof umschließen. Auf dem dahinterliegenden Grundstücksteil befindet sich ein zweiter linker Seitenflügel (Altbau) sowie ein im Boden vollständig versenkter Betonkörper mit der Funktion eines Eisspeichers, der als Wärmetauscher dient.

Nutzung

Mit der Umsetzung der angestrebten Wohnnutzung und Büronutzung wird den Sanierungszielen entsprochen.



Abbildung 99: Hinterhof Böttgerstraße 19/21 (2023)

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Dach des Bürogebäudes ist als extensives Gründach mit Retention geplant. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Regenrückhaltmaßnahmen mit Versickerung sowie entsprechend den Einleitbedingungen der BWB über den bestehenden Mischwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe. Die Wärmeerzeugung soll über eine Wärmepumpenanlage erfolgen. Diese sogenannten Solewärmepumpen werden aus einem Eisspeicher, der im Innenhof unterirdisch errichtet wird, mit Wärme versorgt. Für die Regeneration des Eisspeichers werden die Solewärmepumpen im Sommerbetrieb zur Kälteversorgung genutzt. Zusätzlich wird zur Wärmeab- und -zufuhr zum Eisspeicher und den Wärmepumpen ein Tischkühler auf dem Dach des Neubaus aufgestellt.

Der Eisspeicher dient zugleich als Kältereservoir zur Raumkühlung der Büro- und Besprechungsräume.

Die gesamte Dachfläche des Bürogebäudes dient als potenzielle Photovoltaikfläche für Hochleistungsmodule. Der erzeugte Strom soll soweit wie möglich im Gebäude genutzt werden, vorrangig durch die Wärmepumpen und Lüftungsanlagen.

Das Bürogebäude soll nahezu CO₂-Neutral betrieben werden.

Durch Entsiegelung und Neugestaltung entsteht zur östlichen Grundstücksgrenze hin ein begrünter Hof mit Aufenthaltsangeboten für die Mitarbeitenden. Für die Hausbewohner wird zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine Rasenfläche mit Spielanlage und eine Sitzgruppe nachgewiesen. Im Innenhof des Büroneubaus entstehen Aufenthaltsflächen und eine Pflanzfläche für Gräser und Moose. Die nach Süden orientierte Fassade des Bürogebäudes wird mit Sonnenschutzisolierverglasung und außen liegendem Sonnenschutz vor allen Fenstern ausgestattet.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,4.

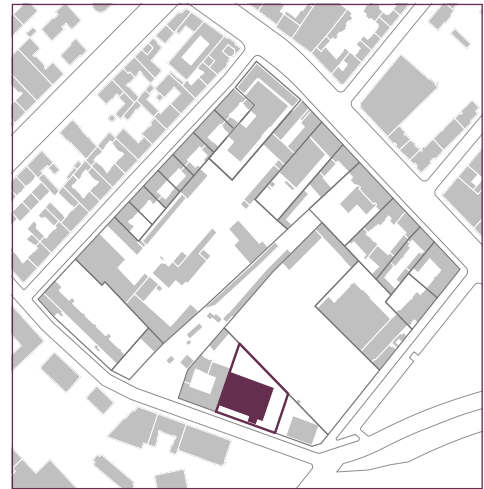


Abbildung 100: Böttgerstraße 19/21 (2023)

6.3.7 Böttgerstraße 23



Abbildung 101: Böttgerstraße 23 (2023)



Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem vier- bis fünfgeschossigen Gebäude mit eingeschossigen Anbauten bebaut. Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und steht von der Grundstücksgrenze zur Straße hin leicht zurückversetzt.

Nutzung

Errichtet wurde der Bau als Bürogebäude der AOK und wird nach einem Umbau als Hotel genutzt (Hotel Citylight mit rund 90 Zimmern).

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Freiflächen des Grundstücks sind teilweise begrünt, sie werden größtenteils als Parkplätze genutzt.

Flurstück	125/1
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Hotel
Grundstücks- fläche	2.773 m²
Grundfläche	1.347 m²
GRZ	0,49
BGF	4.309 m²
GFZ	1,55

Sanierungsziele

Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist erhaltenswert, aber eine Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebs schließt auch die Möglichkeit eines Neubaus mit ein.

Nutzung

Die Nutzung entspricht einem Mischgebiet und der Konzentration des Beherbergungsgewerbes im Umfeld des Fern- und Nahverkehrsbahnhofs Berlin-Gesundbrunnen.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der Bestand ist an die Anforderungen eines klimagerechten Städtebaus anzupassen. Soweit möglich sollte der Hof entsiegelt und begrünt werden. Das Grundstück bietet ein Potenzial für Geothermie, Wärmepumpen-Anlagen und im Bereich der Dachflächen für Solaranlagen und Dachbegrünung.

Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,4.



Abbildung 102: Böttgerstraße 23 (2023)

6.3.8 Böttgerstraße 29



Abbildung 103: Böttgerstraße 29 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Umspannwerk des Betreibers Stromnetz Berlin bebaut. Aus technischen Gründen muss das Gebäude freistehend und mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen stehen.

Der Betreiber Stromnetz Berlin hat die Notwendigkeit einer Erweiterung auf etwa das doppelte Volumen des Bestands angekündigt. Eine Erweiterung in die Höhe ist nicht möglich, sodass eine Arrondierung des jetzigen Grundstücks notwendig würde.

Nutzung

Das Grundstück wird genutzt als Standort der technischen Infrastruktur (Stromversorgung).

Klimaanpassung / Klimaschutz

Keine über den Zweck der Stromversorgung hinausgehenden Aspekte.

Flurstück	128
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Umspannwerk
Grundstücksfläche	1.098 m²
Grundfläche	465 m²
GRZ	0,42
BGF	931 m²
GFZ	0,85

Sanierungsziele

Bebauung

Das übergeordnete öffentliche Interesse einer Sicherung der Stromversorgung soll durch die Erweiterung des Umspannwerks gesichert werden. Hierzu sollte die Erweiterungsfläche so kompakt wie möglich gehalten und das Umspannwerk gestalterisch aufgewertet werden. Aufgrund der exponierten Lage im Blockrand gilt der höchste gestalterische Anspruch an das technische Bauwerk. Da das Grundstück nicht über die notwendigen Erweiterungsflächen verfügt, ist der Grunderwerb einer Teilfläche auf dem angrenzenden Grundstück notwendig. Laut Stromnetz Berlin sind, je nach Variante, ca. 440-650m² für das Erweiterungsgrundstück zugrunde zu legen.

Nutzung

Die Sicherung und Erweiterung der gebietsversorgenden Anlage ist zu sichern.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Denkbar wäre hier die Umsetzung einer Dachbegrünung für eine klimatische Aufwertung. Für den Betrieb sind versiegelte und schwerlastfähigen Flächen erforderlich. Es ist keine Bepflanzung der Kabelwege mit wurzelnden Pflanzen und Bäumen möglich.

Der von UmNat geplante Biotopflächenfaktor für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 104: Rückseite Böttgerstraße 29 (2023)

6.4 Hochstraße

Die Hochstraße in ihrem ersten Abschnitt zwischen Böttger- und Badstraße ist geprägt durch das Gegenüber von einer hohen Bebauung mit Fremdenverkehrsnutzung und einer Grünfläche (Blochplatz) mit geringem Bezug zu einer Anwohnerschaft. Die Straße selbst dient zuvorderst der Erschließung der Hotelanlagen sowie als Pkw-Parkfläche für die nahe Badstraße. Die einzelnen Elemente haben kaum einen Bezug zueinander. Der Blochplatz liegt der Hochstraße gegenüber erhöht, es besteht eine Hangkante die eine zusätzliche Barriere für die Zugänglichkeit vom Böttgerblock aus darstellt.

Die Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen (über die bestehende Hotelnutzung hinaus) und Mikroapartments widersprechen den Sanierungszielen.



Abbildung 105: Blick über die Hochstraße in Richtung Badstraße (2024)

6.4.1 Hochstraße 2



Abbildung 106: Hochstraße 2 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem sechs- bis achtgeschossigen Neubau aus den 1990er Jahren als Hotel sowie einer Tiefgarage bebaut. Die Blockrandbebauung rückt in einem stumpfen Winkel nach Süden von der Straßenbegrenzungslinie ab. Die Hoffläche ist, von kleinen Beeten abgesehen, mit Verbundsteinpflaster befestigt und verfügt über keinerlei Aufenthaltsfläche.

Nutzung

Der Komplex wird als Hotel Moxy mit rund 100 Zimmern genutzt.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Grundstück ist sehr ‚steinern‘ und weist keine klimagerechten Maßnahmen auf.

Sanierungsziele

Bebauung

Mit dem Gebäudebestand ist bereits eine sehr hohe Ausnutzung realisiert. Weitere Anlagen sind städtebaulich nicht vertretbar.

Flurstück	120
Eigentümer:in	Land Berlin (Erbpacht)
Nutzung	Hotel
Grundstücksfläche	1.139 m²
Grundfläche	693 m²
GRZ	0,52
BGF	3.804 m²
GFZ	3,34

Nutzung

Die Nutzung widerspricht den Zielen der Sanierung nicht.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Der nahezu vollständig steinerne Hof heizt sich bei Sonneneinstrahlung stark auf. Hier sind Maßnahmen zur Verschattung, möglichst bei einer Erhöhung der Bepflanzung, notwendig.

Der Bestand ist an die Anforderungen eines klimagerechten Städtebaus anzupassen. Die Dachflächen sind für Anlagen der Photovoltaik in Kombination mit Gründächern geeignet. Das Grundstück bietet ein Potenzial für Geothermie und Wärmepumpen-Anlagen. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.



Abbildung 107: Hinterhof Hochstraße 2 (2023)

6.4.2 Hochstraße 3



Abbildung 108: Hochstraße 3 (2023)

Bestand

Bebauung

Das Grundstück zeichnet sich durch eine Bebauung aus, die deutlich von der ansonsten im Block vorhandenen abweicht. Mit neun Geschossen stellt sie, neben der Böttgerstraße 7/9, den Hochpunkt im Block dar. Dies wird durch die Lage im oberen Teil der Hangkante zusätzlich verstärkt. Der alles in der näheren Umgebung überragende Neubau wird als Hotel genutzt. Er ist schräg von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt und nimmt damit den Versatz des Nachbargebäudes auf. Ansonsten ist das Grundstück in seiner gesamten Tiefe von über 60 m bebaut. Nahezu flächendeckend befindet sich im Anschluss an das Vorderhaus ein eingeschossiges Hallengebäude, welches als Versammlungsort einer Religionsgemeinschaft genutzt wird. Die daneben liegende Hoffläche und der Flachbau sind mit einer Tiefgarage unterbaut.

Früher befand sich hier ein Brauereikeller, der in die Hangkante eingegraben war. Durch die Garagenanlage ergibt sich anstelle des natürlichen und kontinuierlichen Abfallens des Geländes von der Hochstraße eine leicht ansteigende Fläche. Der Schritt auf das natür-

Flurstück	121/2
Eigentümer:in	Jur. Person
Nutzung	Hotel
Grundstücksfläche	3.993 m²
Grundfläche	2.821 m²
GRZ	0,71
BGF	8.126 m²
GFZ	2,03

liche Höhengniveau erfolgt an der hinteren Grundstücksgrenze durch einen mehrere Meter hohen Absatz mit Stützmauer.

Für das Grundstück ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Daher ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen.

Nutzung

Die Blockrandbebauung wird als Hotel genutzt (AC Hotel Berlin Humboldthain Park mit 132 Zimmern), der eingeschossige Anbau als Versammlungsstätte.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Das Grundstück ist extrem stark versiegelt und weist keine klimagerechten Maßnahmen auf.

Sanierungsziele

Bebauung

Der Bestand steht sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Nutzung den Zielen der Sanierung nicht entgegen, wobei ein Ersatz des Flachbaus durch eine Bebauung in zweiter Baureihe städtebaulich vertretbar wäre. Eine solche mehrgeschossige Bebauung auf dem hinteren Grundstücksteil wäre entweder als Solitär oder als Anbau an die Brandwände Badstraße 65 und 66 möglich (siehe hierzu Zielplan Böttgerblock).

Nutzung

Die vorhandene Nutzung widerspricht den Zielen der Sanierung nicht. Für einen eventuellen Neubau auf dem rückwärtigen potenziellen Baufeld ist das Sanierungsziel Wohnen mit ggf. Gewerbe im Erdgeschoss.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Für den Bestand wurde mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung 2024 das Maß an ökologischer Ertüchtigung ausgeschöpft. Grundsätzlich bietet insbesondere das Flachdach des Flachbaus sehr gute Bedingungen für Maßnahmen der Dachbegrünung zur Verringerung der Aufwärmung und zur Erhöhung von Versickerungsflächen.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

6.4.3 Hochstraße 4

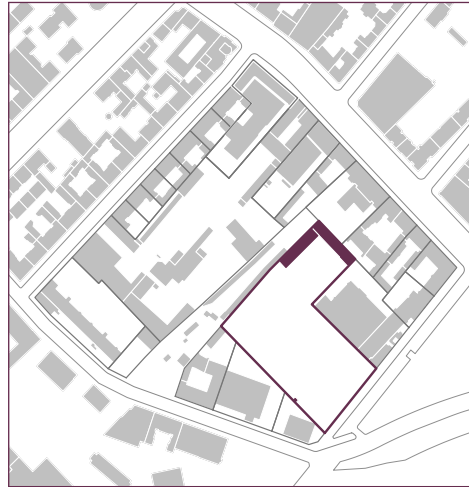


Abbildung 109: Hochstraße 4 (2023)

Bestand

Bebauung

Das fast ein Viertel des Blocks einnehmende Grundstück ist weitestgehend unbebaut. Von der früheren Bebauung ist lediglich eine Remisen-Anlage mit zwei Flügeln im rechten Winkel zueinander erhalten. Diese befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks und weist erhebliche bauliche Mängel auf.

Für das Grundstück ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Daher ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen.

Nutzung

Das Grundstück war ursprünglich Teil eines Industriestandorts zusammen mit den heutigen Grundstücken Hochstraße 1 bis 3. Hier befand sich eine Brauerei samt Brauerei-Keller und Biergarten. Die Brauerei wurde bereits in den 1930er Jahren geschlossen und große Teile der Bebauung wurden im 2. Weltkrieg zerstört oder beschädigt. In den 1960er Jahren wurde hier nochmals ein Gewerbebau im

Flurstück	121/1
Eigentümer:in	Natürl. Person/ Familie
Nutzung	Gewerbe
Grundstücksfläche	11.960 m²
Grundfläche	818 m²
GRZ	0,07
BGF	1.496 m²
GFZ	0,13

Blockinneren des Grundstücks errichtet. Nach dessen Abräumung wurde die Grundstücksfläche nur noch als Lagerfläche verwendet.

Die heutige Nutzung als innerstädtischer Camping-Platz für ca. 90 Camping-Fahrzeuge („Wohnmobil-Oase-Berlin“) besitzt eine gewisse Originalität und scheint in der entsprechenden Szene bekannt zu sein. In dem Blockteil konzentriert sich die Nutzung des Beherbergungsgewerbes. Insofern stellt die Nutzung als Camper-Stellplatz eine zum Tourismus passende Nutzung dar. Die Nutzung entspricht jedoch nicht einer Innenstadtlage angemessenen Nutzung und Ausnutzung und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks ist die natürliche Hanglage mit der Absenkung vom Höhengiveau der Hochstraße auf die Hoffläche im Bereich der Remise sichtbar. Der Bereich ist anfällig für Starkregenereignisse, auf der Hoffläche wurden in den letzten zehn Jahren außergewöhnliche Wasserhochstände gemessen.⁵³ Daran angrenzend befindet sich in Richtung Böttgerstraße 15 eine offene Hanglage mit erhaltenswertem Baumbestand. Der Ahorn-Pionierwald hat eine hohe ökologische Bedeutung und ist daher in besonderem Maße schützenswert. In seinem derzeitigen Zustand stellen diese Flächen wertvolle Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten dar.

Sanierungsziele

Bebauung

Das große Grundstück teilt sich städtebaulich in drei Zonen auf (siehe Abb. 112). Die dem Blockrand der Hochstraße angeschlossene Fläche wird als Entwicklungsbereich im Umfeld des Nah- und Fernbahnhofs Gesundbrunnen und dem dort als Teil des Stadtteilzentrums Badstraße angesiedelten Shopping-Center eingestuft. In diesem Bereich wird eine Bebauung für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die sich hinsichtlich der Höhe und Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung im Blockrand orientiert.

Die dahinterliegenden Flächen sind hinsichtlich ihrer Nutzung und Bebauung an der im Quartier prägenden städtebaulichen Struktur mit 5 bis 7 Geschossen zu orientieren. Die Remisen-Anlage ist in der jetzigen Kubatur zu erhalten. Der vorhandenen Topografie folgend, ist die Hangkante zum Grundstück Böttgerstraße 15 (ehemalige Bahntrasse) inklusive des gewachsenen Baumbestands zu erhalten.

Zum Blockrand orientierte Fläche

Das Sanierungsziel sieht eine Entwicklung im Blockrand als Fortsetzung der umgebenden Bestandsbebauung sowohl hinsichtlich Nutzungsart als auch Gebäudehöhe vor. Für die Flächen im Blockrand ist eine Dichte mit einer GFZ von 3,0 vorgesehen.

Dies entspricht den Orientierungswerten der BauNVO für das Kerngebiet. Daraus ergeben sich in Fortsetzung der Höhe des Nachbargebäudes mit 9 Geschossen eine Geschossanzahl von maximal 10 Geschossen im Blockrand mit ca. 8.000 m² BGF. Die beabsichtigte Dichte des Kerngebiets mit 3,0 erfordert dafür ein Grundstücksteil in

⁵³ Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte

Größenordnung von ca. 2.667 m². Dies korrespondiert mit der notwendigen Abstandsfläche eines 10-geschossigen Gebäudes, so dass sich je nach Baukörperstellung eine Grundstückstiefe von ca. 30-35 m für die Abgrenzung vom Kerngebiet zum dahinterliegenden Mischgebiet ergibt. Bei einer für die intendierte gewerbliche Nutzung üblichen Gebäudetiefe ergibt sich eine zu überbauende Grundstücksfläche von ca. 735 m² im Blockrand, zuzüglich einer Sockelzone von 700 m².

Eine Fläche von rund 500 m² wurde abgezogen, da laut Stromnetz Berlin für die geplante Erweiterung der Anlage in der Böttgerstraße 29 je nach Variante ca. 440 m² bis 650 m² benötigt werden.

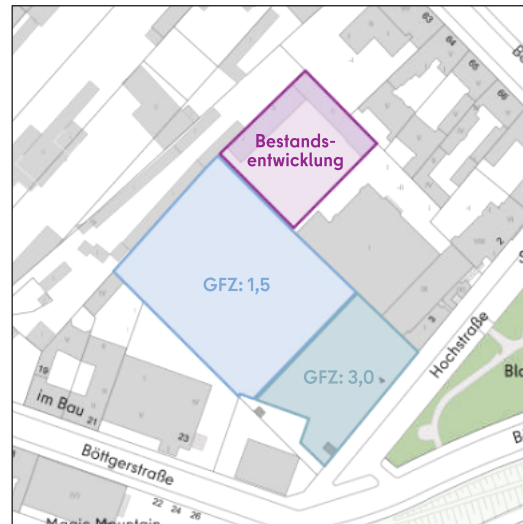
Zum geplanten Grünzug orientierte Fläche

Die Tiefe der Grundstücksfläche ergibt sich aus den Abstandsflächen der Blockrandbebauung. Die dahinterliegenden Flächen sind als gemischt genutzte Baufläche vorgesehen. Die grafisch ermittelte Grundstücksfläche beträgt 6.230 m², wovon ca. 1.000 m² als Fläche der Hangkante mit zu erhaltendem Baumbestand einen nicht bebaubaren Grundstücksteil darstellen. Hier ist die Gebäudehöhe gegenüber dem vorderen Blockteil auf eine Höhe von 5 bis 7 Vollgeschossen zu reduzieren, sodass sich für die hintere Grundstücksfläche abzüglich der Fläche der Remisen-Anlage eine Dichte von ca. 1,5 GFZ empfiehlt.

Grundsätzlich ist für die Blockinnenfläche von einer vergleichbaren Bebauungskonstellation wie für das Grundstück Badstraße 59 / Bastianstraße 17 auszugehen. Beeinträchtigend ist hierbei die nicht bebaubare Fläche der Hangkante zu berücksichtigen. Nur bei einer Berechnung unter Abtrennung dieser Fläche wäre eine Dichte in gleicher Höhe wie im Blockinneren des Grundstücks in der Westhälfte des Blocks mit 1,6 angemessen.

Eine höhere Nutzung wäre nur mit über die gesamte Ausdehnung gehenden Baukörpern möglich, was aber dem Ziel eines aufgelockerten Städtebaus ohne Barrieren für Frischluftströme widersprechen würde.

Der Logik von Prüfstudien folgend ist eine Bebauung mit drei Solitären auf dem hinteren Grundstücksteil in Betracht zu ziehen, die eine für klassischen Wohnungsbau übergroße Kubaturen haben, um auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, und eine BGF von 8.000 m² aufweisen. Allerdings sind andere Anordnungen und Kubaturen bei gleicher Geschossigkeit von 5 bis 7 Stockwerken möglich. Daher wird bei der Setzung des Dichtewerts von 1,5 von einer möglichen BGF von 10.500 m² für diesen Teil des Grundstückes ausgegangen.



- Zum Blockrand orientierte Fläche
- Zum geplanten Grünzug orientierte Fläche
- Remisen-Anlage, Bestand

Abbildung 110: Übersicht Neuordnungsbereich
Hochstraße 4

Remisen-Anlage

Die Remisen-Anlage ist der Nutzung als Kindertagesstätte vorbehalten. Ihre Dichte ist die des Bestands mit einer gegenüber dem Bestand untergeordneten Erweiterungsmöglichkeit mit einem maximal zweigeschossigen Bauteil an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Hochstraße 3. Die grafisch ermittelte Fläche beträgt 2.653 m².

Durchwegung

Sowohl zur Andienung des Kita-Grundstücks als auch zur Erschließung des hinteren Grundstücksteils ist eine entsprechende Erschließung notwendig, die gleichzeitig zur Blockdurchwegung genutzt werden soll. Die Durchwegung sollte an der Grundstücksgrenze zur Hochstraße 3 platziert werden, da hier die Topografie günstig ist.

Für eine sichere Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches sollten die Durchwegungen sowie deren Eingänge übersichtlich, hell und offen und ohne Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, um potenziellen Fehlnutzungen (Alkohol- bzw. Drogenkonsum und -handel, Übernachtungen) vorzubeugen.

Nutzung

Im Rahmen der Entwicklung eines Neubauquartiers ist eine gemischte Nutzung mit einem hohen Gewerbeanteil vorgesehen. Dabei ist die Bebauung am Blockrand für gewerbliche Nutzungen und der ruhige Blockinnenbereich für Wohnbebauung vorgesehen. Vermindert kann auch in den Erdgeschosszonen im Blockinnenbereich Gewerbe angesiedelt werden. Es ist ausschließlich nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Die Remise ist mit ihrer Hofanlage als Standort für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile ist als öffentlich nutzbare Durchwegung von der Hochstraße zum geplanten Grünzug anzulegen und öffentlich-rechtlich zu sichern. Dies dient einerseits der Verbindung der Grünanlage im Block mit der Grünanlage Blochplatz und andererseits den Anforderungen der Erschließung der angestrebten Standorte der sozialen Infrastruktur.

Klimaanpassung / Klimaschutz

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind weitgehend unversiegelt zu halten und zu begrünen und die natürliche Entwässerung ist zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Anpassung der Fläche an Starkregenereignisse notwendig. Vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Voruntersuchungen erforderlich, um mögliche Vorkommen geschützter Arten frühzeitig zu erkennen und entsprechende Schutzmaßnahmen einleiten zu können.

Die von UmNat geplante Biotopflächenfaktor-Festsetzung für dieses Grundstück lautet 0,3.

Unterbauungen sind ausschließlich unter den Gebäuden anzuordnen. Sollte dies technisch nicht vollständig möglich sein, ist die Unterbauung auf ein Minimum zu beschränken. Frei- und Grünflächen sind zwingend mit Bodenanschluss auszuführen, um ihre Funktion für die Regenwasserversickerung sowie als tiefgründigen Wurzelraum zu erhalten. Unterbaute Freiflächen sind prioritär für bauordnungsrechtlich notwendige Nutzungen – insbesondere Fahrradstellplätze – zu verwenden, um vegetationsfähige Flächen zu sichern.

Zufahrten und Wege sind unversiegelt und begrünt anzulegen. Ist eine Befestigung erforderlich, ist ein wasserdurchlässiger, luftoffener Aufbau nach dem Stand der Technik zu verwenden, um eine flächige Versickerung sicherzustellen.

Dachflächen sind – soweit mit technischen Aufbauten vereinbar – grundsätzlich als begrünte Dächer auszubilden. Intensivbegrünungen und Biodiversitätsdächer sind gegenüber extensiven Gründächern zu bevorzugen, da sie höhere BFF-Anrechnungsfaktoren erzielen. Die baurechtlich erforderlichen Flächen für Solarmodule sind mit extensiver Dachbegrünung in auflastgehaltener Form zu kombinieren.

Vertikale Begrünungen an Brandwänden, Fassaden, Mauern und Grundstücksgrenzen sind fachgerecht und standortgerecht von Beginn an einzuplanen.

Vegetations- und Erholungsflächen sind mit hoher Strukturvielfalt in der Bepflanzung auszubilden, um den höchsten Anrechnungsfaktor zu erreichen.

Die im Neubauvorhaben in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten geforderte Kinderspielfläche ist naturnah zu gestalten. Dabei sind Elemente wie Duftpflanzen, Naschobst, jahreszeitlich wahrnehmbare Gehölze, Rückzugsbereiche und Bewegungsräume gemäß DIN 18034-1 vorzusehen, um die kindliche Sinnes- und Bewegungsentwicklung sowie das Naturerleben zu fördern.

Der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück ist zu berücksichtigen, insbesondere der Ahorn-Pionierwald an der Hangkante im hinteren Grundstücksbereich⁵⁴. Dieser hat eine hohe ökologische Bedeutung und ist daher in besonderem Maße schützenswert. In seinem derzeitigen Zustand stellen diese Flächen wertvolle Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten dar.

Im Rahmen der Neubebauung sind nicht fossile Wärmeerzeugungskonzepte vorzusehen und Flächen für Photovoltaik vorzuhalten. Hierfür sind die Dachflächen von Neubauten grundsätzlich geeignet, sie stellen ein ausreichend großes Potenzial für Photovoltaik-Anlagen dar. Ergänzend sind Anlagen der Geothermie und Wärmepumpen möglich zur Erreichung des Ziels einer Klimaneutralität. Es besteht für die gesamte Blockfläche die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, dies stellt eine Alternative zu den oben genannten Maßnahmen dar.

⁵⁴ Ökologische Dienste Ortlieb GmbH (2024), Biotopflächengutachten abrufbar unter <https://badpank-mitte.de/foerdergebiet/konzepte-als-entwicklungsgrundlage/>



Abbildung 111: Remise Hochstraße 4 (2023)



Abbildung 112: Geschäfte in der Badstraße (2024)

7

SANIERUNGSZIELE FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Badstraße 17.1

Bastianstraße 17.2

Böttgerstraße 17.3

Hochstraße 17.4

7. SANIERUNGSZIELE FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

7.1 Badstraße

Bestand

Der sich innerhalb des Sanierungsgebietes Badstraße/Pankstraße befindende Teil der Badstraße ist Teil des Stadtteilzentrums (StZ) Badstraße und übernimmt mit seiner kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsstruktur eine wichtige Versorgungsfunktion für das gesamte Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße. Zudem ist die Badstraße eine relevante übergeordnete Straßenverbindung mit einem hohen Verkehrsaufkommen sowie entsprechender Lärm- und Schadstoffbelastung. Neben den Verkehrsbelastungen beeinträchtigen schmale Gehwege, fehlende Sitzmöglichkeiten sowie fehlende Müllentsorgungsmöglichkeiten, wenig Straßenbegrünung sowie fehlender Raum für Außenbereichsnutzungen die Aufenthaltsqualität. Ein weiteres Problem sind Trading-Down-Effekte und Funktionsverluste im Einzelhandel entlang der Badstraße durch das Gesundbrunnen-Center und dem Kaufland-Komplex mit Magnetbetrieben⁵⁵. Der StEP 2030 hebt hervor, dass das Stadtteilzentrum Badstraße einen mittleren städtebaulichen Handlungsbedarf aufweist. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in der kleinteiligen Aufwertung sowie in der Gestaltung und Attraktivierung des öffentlichen Raums.

Sanierungsziele

Wichtiges Ziel für die Badstraße ist die Stärkung als Geschäftsstraße durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Gestaltung in Abstimmung und unter Beteiligung des beauftragten Geschäftsstraßenmanagements, der Gewerbetreibenden und Anwohnenden. Zur Verminderung von Trading-Down-Effekten wird die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen entlang der Badstraße begrenzt.

Denkbar sind die Reduzierung der Parkmöglichkeiten zugunsten von Pflanz- und Aufenthaltsflächen und die Reduzierung der Fahrbahnen auf eine je Richtung. Auch die Einrichtung von Lieferzonen wäre zielführend. Zudem sollten für die Verbesserung und Förderung des Fuß- und Radverkehrs entsprechende Gehwegvorstreckungen, Fahrradabstellanlagen und Fahrradwege hergestellt werden.

Weiteres Ziel ist die Schaffung einer sicheren, barrierefreien Querungsmöglichkeit über die Badstraße zur fußläufigen Verbindung des bestehenden Grünzuges der ehemaligen Trasse der Stettiner Bahn und dessen vorgesehenen Verlängerung durch den Böttgerblock. Hier ist für eine sichere Durchwegung der Zugang zum Blockinnenbereich übersichtlich, hell und offen zu gestalten. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität kann in der gesamten Badstraße neues Stadtmobiliar eingesetzt werden. Für die Klimaanpassung sollten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

⁵⁵ Einzelhandelskonzept Mitte (2021), S.47

7.2 Bastianstraße

Bestand

Die Bastianstraße ist eine Wohnstraße mit wenigen Ladenlokalen. Ausnahme bildet hier die Gewerbefläche auf dem Grundstück Bastianstraße 17. Aufgrund dieses gewerblich genutzten und stark frequentierten Grundstücks leidet die Bastianstraße unter einer ihr nicht angemessenen hohen Verkehrsbelastung sowie unter Parksuchverkehr aus der Funktion der Badstraße als Versorgungszentrum heraus.

Sanierungsziele

Eine Umgestaltung der Bastianstraße muss als Ziel die Widmung und Gestaltung einer ruhigen Anwohnerstraße haben. Vorstellbar wäre die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich, der durch punktuelle Umgestaltungen von Stellplatzflächen mit Sitzgelegenheiten und Fahrradbügeln und Aufpflasterungen zur Badstraße und Böttgerstraße hin gestaltet werden könnte. Möglich wäre auch die Umsetzung von reinem Anwohnerparken. Auf Höhe des Grundstücks Bastianstraße 17 sollte durch gestalterische / bauliche Aufwertung auf die geplante öffentliche Blockdurchwegung hingewiesen werden. Dieser Zugang sollte übersichtlich, hell und offen gestaltet sein.

Für die Klimaanpassung sollten sogenannte „Grüne Gullys“, welche die natürliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers fördern, angelegt werden und darüber hinaus die Entsiegelung der versiegelten Flächen angestrebt werden (Schwammstadtprinzip). Des Weiteren sollten bestehende Straßenbäume gepflegt, wenn nötig ersetzt sowie der Bestand ergänzt werden.

Die Straßenbeleuchtung in der Bastianstraße besteht zum größten Teil aus gasbetriebenen Aufsatzleuchten⁵⁶. Ein Erhaltungsbereich für Gasbeleuchtung liegt nicht vor. Den umweltpolitischen Zielen Berlins folgend und im Rahmen der Modernisierung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, sollten die 10 vorhandenen Gas-Aufsatzleuchten durch elektrische, energieeffiziente Leuchten ausgetauscht werden.

⁵⁶ Geoportal Berlin, Öffentliche Beleuchtung, Stand 1.04.2025.

7.3 Böttgerstraße

Bestand

Die Böttgerstraße weist im Abschnitt entlang des Böttgerblocks eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Neben 5-9-geschossigen Wohnhäusern sind auch gewerbliche Nutzungen, Technische Infrastruktur, ein Hotelstandort, Freizeitnutzungen, die LKW-Einfahrt/Ausfahrt des Möbel-Fachmarktes sowie Schul- und Sportnutzungen vorhanden. Dabei ist die Bautypologie in ihrer Gestalt, Materialität und Höhenentwicklung sehr unterschiedlich, sodass der Straßenraum nicht einheitlich gefasst wird. Aus Fußgängerperspektive verhindern unzugängliche Erdgeschossbereiche ein angenehmes Raumgefühl.

Die Straße selbst ist gepflastert und hat einen spürbaren Höhenunterschied zu überwinden. Aufgrund des geringen Baumbestandes, insbesondere im östlichen Bereich, wirkt die Straße mit einer Breite von knapp 20 Metern überdimensioniert. Neben dem beidseitigen Parkstreifen gibt es einen Zweirichtungsverkehr. Die Straße wird häufig als Schleichweg von der Pankstraße zum Gesundbrunnen-Center zur Umgehung der Badstraße genutzt. Eine Tendenz zur Geschwindigkeitsüberschreitung wird beobachtet.

Sanierungsziele

Für die Stärkung des Radverkehrs muss der Straßenbelag in der Böttgerstraße angepasst werden. Des Weiteren bieten sich punktuelle Umbauten für eine sicherere Querbarkeit, z. B. durch Gehwegvorstreckungen im Bereich des zukünftigen Grünzugs an. Als Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und für die Klimaanpassung sollten eine gezielte Umnutzung von Pkw-Stellplätzen zu Baumstandorten und entsiegelten Aufenthaltsbereichen erfolgen und „Grüne Gullys“, welche die natürliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers fördern, angelegt werden (Schwammstadtprinzip). Bestehende Straßenbäume sollten gepflegt und ergänzt werden. Als attraktiv gestaltete Quartiersstraße sollte die Böttgerstraße künftig als Treffpunkt für die Nachbarschaft sowie als grüne Wegeverbindung dienen.

In der Böttgerstraße befinden sich 4 gasbetriebene Aufsatzleuchten⁵⁷. Ein Erhaltungsbereich für Gasbeleuchtung liegt nicht vor. Den umweltpolitischen Zielen Berlins folgend und im Rahmen der Modernisierung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, sollten diese durch elektrische, energieeffiziente Leuchten ausgetauscht werden.

⁵⁷ Geoportal Berlin, Öffentliche Beleuchtung, Stand 1.04.2025.

7.4 Hochstraße

Bestand

Die Hochstraße ist im Bereich des Blocks aus dem übergeordneten Netz herausgetrennt. Der von Süden kommende Verkehr wird in Richtung Gesundbrunnen-Center über die Böttgerstraße weggeführt. Anlieger:innen in diesem Bereich der Hochstraße sind hier ausschließlich Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes (Hotels und Trailerpark) sowie die Nutzer:innen der Grünanlage Blochplatz. Die Straße wird weniger als Durchfahrt, sondern hauptsächlich als Stellplatzanlage genutzt. Aufgrund der Nutzung gibt es nur wenig Querungsbedarf, zumal sich die Grünanlage Blochplatz aktuell nicht zur Hochstraße hin orientiert. Die Straße hat auf der Seite zum Blochplatz keinen Bürgersteig, was allerdings bislang kaum als Defizit wahrzunehmen ist. Starke Höhenunterschiede zwischen Fußweg, Fahrbahn und Blochplatz wirken als starke Barrieren.

Sanierungsziele

Eine Umgestaltung und Aufwertung der Hochstraße im Bereich des Böttgerblocks setzt eine Reduzierung der Stellplätze voraus (mindestens Umstellung von Quer- auf Längsparken). Weiteres Ziel ist die Herstellung eines fließenden Übergangs zwischen dem Blochplatz und der geplanten Blockdurchwegung sowie die größtmögliche Entsiegelung der Hochstraße, ohne die Zugänglichkeit der Grundstücke einzuschränken.



Abbildung 113: Wilde 17 in der Böttgerstraße (2023)

8

UMSETZUNGSSTRATEGIEN

Festsetzung B-Pläne 1-115, 1-116 und 1-117	18.1
Erstellung Bausubstanzgutachten	18.2
Klärung Trägerschaft Einrichtungen soziale Infrastruktur	18.3
Beauftragung Altlastenuntersuchungen	18.4
Grunderwerb durch Berlin	18.5
Durchsetzung Wegerechte Querverbindungen	18.6
Herleitung städtebauliche Lösung für die Erweiterung des Umspannwerkes	18.7
Durchführung Sozialplanverfahren und Aufstellung sozialer Sanierungsziele	18.8

8. UMSETZUNGSSTRATEGIEN

8.1 Festsetzung B-Pläne 1-115, 1-116 und 1-117

Um das Entwicklungshemmnis durch das derzeit bestehende Planungsrecht im Böttgerblock aufzuheben und eine geordnete, zeitgemäße städtebauliche Entwicklung dauerhaft zu sichern, ist die Verfahrensfortsetzung und Festsetzung der drei B-Pläne 1-115, 1-116 und 1-117 zwingend erforderlich. Die B-Pläne sollten die Aussagen des vorliegenden Blockentwicklungskonzeptes hinsichtlich der Zonierung sowie der Bebauung und Nutzung aufgreifen und konkretisieren.

8.2 Erstellung Bausubstanzgutachten

Für die beiden im vorliegenden Blockentwicklungskonzept als erhaltenswert eingestuft ehemaligen Gewerbegebäude, für die eine zukünftige Nutzung als soziale Infrastruktureinrichtungen geplant ist, sollen Bausubstanzgutachten in Auftrag gegeben werden. So kann der erwünschte Erhalt dieser historischen Substanzen auf seine Erhaltungsfähigkeit geprüft und Klarheit bezüglich Potenzial, Aufwand und Kosten hergestellt werden. Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um die Remise auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Hochstraße 4 sowie um die Halle der ehemaligen Tresorfabrik auf dem Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59. Darüber hinaus soll ein Bausubstanzgutachten für das an die Halle der Tresorfabrik angrenzenden Stahlskeletts erarbeitet werden, welches als neuer Standort für den Gemeinschaftsgarten Wilde 17 angedacht ist.

8.3 Klärung Trägerschaft Einrichtungen soziale Infrastruktur

Es sollen entsprechende (soziale) Träger für die angestrebten sozialen Infrastruktureinrichtungen gefunden werden. Die Remise auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Hochstraße 4 soll zukünftig für eine Kita, die ehemalige Tresorfabrik auf dem Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59 für eine Freizeiteinrichtung genutzt werden. Nach Klärung der Trägerschaft sind die technischen und räumlichen Anforderungen für den Infrastrukturbetrieb abzustimmen, nach denen die Gebäude im Rahmen einer Sanierung baulich angepasst werden müssen.

8.4 Beauftragung Altlastenuntersuchungen

Vor einer Entwicklung der Grundstücke Böttgerstraße 13, 15, 15a und 17 zu einem öffentlichen Grünzug sowie der Grundstücke Hochstraße 4 und Bastianstraße 17 / Badstraße 59 zu Wohn- und Gewerbebezwecken einschließlich sozialer Infrastruktureinrichtungen sind weitere Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Die Altlastenuntersuchungen auf den Flächen des zukünftigen öffentlichen Grünzuges sowie auf der Fläche der zukünftigen Kita auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Hochstraße 4, sind als Ordnungsmaßnahme vom Bezirksamt zu tragen. Die Altlastenuntersuchungen auf dem restlichen Grundstück der Hochstraße 4 sowie auf dem Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59 sind als bauvorbereitende Maßnahmen von den Eigentümer:innen zu tragen.

8.5 Grunderwerb durch Berlin

Für die Realisierung des öffentlichen Grünzugs ist der Erwerb der Grundstücke Böttgerstraße 13, 15 und 15a erforderlich. Das Grundstück Böttgerstraße 17 befindet sich bereits im Eigentum des Landes Berlin. Des Weiteren soll die Flächen für die Kita auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Hochstraße 4 sowie für die Freizeiteinrichtung und den Gemeinschaftsgarten Wilde 17 auf dem Grundstück Bastianstraße 17 / Badstraße 59 erworben werden.

8.6 Durchsetzung Wegerechte Querverbindungen

Um die geplanten Querverbindungen vom Blochplatz zum öffentlichen Grünzug und weiter zur Bastianstraße auf den Grundstücken Hochstraße 4 und Bastianstraße 17 / Badstraße 59 realisieren zu können, sollen entsprechende Wegerechte mit den Eigentümer:innen verhandelt werden. Insbesondere die Querverbindung über das Grundstück Hochstraße 4 ist von hoher Relevanz, da diese der Erschließung der geplanten Kindertagesstätte auf dem rückwärtigen Grundstück dienen soll. Das Wegerecht sollte im B-Plan festgesetzt und als öffentlich-rechtliche Baulast oder Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Möglicherweise ist eine für den Gemeingebrauch gewidmete Straße notwendig. Im Gegenzug erhalten die Eigentümer:innen einen finanziellen Ausgleich.

8.7 Herleitung städtebauliche Lösung für die Erweiterung des Umspannwerkes

Für die notwendige Erweiterung des Umspannwerkes von Stromnetz Berlin an der Böttgerstraße muss eine städtebaulich vertretbare Lösung gefunden werden. Hierzu soll die Erweiterungsfläche so kompakt wie möglich gehalten und das Umspannwerk unter hohen gestalterischen Anforderungen aufgewertet werden. Denkbar wäre hier zudem die Umsetzung einer Dachbegrünung für eine klimatische Aufwertung. Die Verhandlungen zur Standorterweiterung auf das angrenzende Grundstück Hochstraße 4 erfolgen durch Stromnetz Berlin und die Eigentümer:innen der Hochstraße 4. Das Bezirksamt soll hier eine vermittelnde Rolle zwischen den Parteien einnehmen und eine gestalterische Aufwertung des Bestands- und Erweiterungsgebäudes von Stromnetz Berlin sicherstellen.

8.8 Durchführung Sozialplanverfahren und Aufstellung sozialer Sanierungsziele

Es soll im Böttgerblock eine Sozialstudie mit dem Ziel der Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele durchgeführt werden. Zur Sicherstellung einer sozialverträglichen Stadterneuerung soll insbesondere für die Grundstücke, welche derzeit durch Kfz-affines Gewerbe geprägt sind und zu einem öffentlichen Grünzug oder einem neuen Wohngebiet entwickelt werden sollen, ein Sozialplanverfahren durchgeführt werden. Für die Gewerbebetriebe auf Flächen, die in das Eigentum des Landes Berlin übergehen, müssen alternative Standorte gefunden oder finanzielle Entschädigungen erfolgen, sofern bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

8.9 Erstellung Klimakonzept inklusive Entwässerungskonzept

Für den Böttgerblock soll ein Klimakonzept mit grundstücksübergreifendem Entwässerungskonzept erstellt werden. Es soll kleinteilig die für die Klimaanpassung relevanten Strukturen analysieren. Dazu gehören u.a. die Ermittlung des aktuellen Regenwassermanagements. Es soll ein Maßnahmenkatalog entwickelt werden, der Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Verringerung der Regenwasserabflüsse in die Mischwasserkanalisation, Verbesserung des Mikroklimas und weiteren Klimaanpassungsstrategien enthält.



Abbildung 114: Bebauung auf dem Grundstück Bastianstraße 17 (2023)

9

BETEILIGUNG

Beteiligung der Fachämter und TöB	19.1
Beteiligung der Schlüsseigentümer:innen	19.2
Beteiligung der Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und weiteren Betroffenen nach § 137 BauGB	19.3
Information der allgemeinen Öffentlichkeit	19.4

9.4 Information der allgemeinen Öffentlichkeit

Das Blockentwicklungskonzept wurde der Öffentlichkeit am 09.10.2025 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt, wird nach Beschluss des Bezirksamtes unter www.badpank-mitte.de veröffentlicht und auf den Kommunikationskanälen der Gebietsbetreuung angekündigt.



Abbildung 115: Remise im Böttgerblock (2023)

ANHANG

Quellenverzeichnis
Abbildungsverzeichnis
Tabellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2022. Letzter Aufruf unter https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/1eedd2a806003bb6/ec4c59ba05d1/SB_A01-16-00_2022h02_BE.pdf am 25.07.2024.

Bauaktenarchiv Berlin Mitte: Bauakte Hochstraße 4, Ansicht Saalneubau der Brauerei von 1907. Einsicht am 14.03.2024.

Bauaktenarchiv Berlin Mitte: Werbung der Panzer Aktiengesellschaft von 1900, Badstraße 59. Einsicht am 14.03.2024.

Beuth Hochschule für Technik Berlin (Hrsg.) (2016): Konzepte für den Badstraßenkiez in Berlin Wedding, internes Dokument der Studierenden des Fachbereiches IV, Studiengang Architektur.

Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Badstraße/ Pankstraße, Pressemitteilung Nr. 471/2021 vom 23.12.2021. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1161296.php> am 20.06.2023.

Bezirksamt Mitte von Berlin (2022): Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete). Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php> am 15.05.2024.

Bezirksamt Mitte von Berlin (2023): Demografische und sozioökonomische Daten. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oefentlichen-gesundheitsdienstes/gesundheits-und-sozialberichterstattung/demografische-und-soziooekonomische-daten-1288995.php> am 18.12.2024.

Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.) (2025): Geschäftsstraßenkonzept BadPankStraße (im Druck). Letzter Aufruf unter www.badpank-mitte.de am 27.01.2025.

BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016): Quartiersmanagement Soziale Stadt. Letzter Aufruf unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/staedtebaufoerderung/Forschungsprogramme/SozialeStadt/Projekte/Quartiersmanagement/enderbericht-quartiersmanagement.pdf?__blob=publicationFile&v=1 am 20.06.2023.

Gidom, Henry (2012): Berlin und seine Brauereien, CH. Links Verlag.

Kunstanstalt Gebr. Hellmann (o. J.): Ansichtskarte der Brauerei Karl Gregory Aktiengesellschaft, Berlin N. (1904). Letzter Aufruf unter <https://www.sampor.de/index.php?id=3269> am 10.03.2024.

Lebenshilfe gGmbH (o.J.): Mehr Inklusion für Berlin: Lebenshilfe feiert Richtfest für inklusiven Campus. Letzter Aufruf unter <https://www.lebenshilfe-berlin.de/de/aktuelles/meldungen/2023/Richtfest-Campus-Lebenshilfe-Berlin.php> am 09.01.2024.

Ökologische Dienste Ortlieb GmbH (2024): Bericht zur Baum- und Biotopflächenkartierung mit Faunistischer Potenzialabschätzung im Block 008130, Berlin.

Quartiersmanagement Badstraße (Hrsg.) (2022): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2022-2025. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksamt/beschluesse-des-bezirksamts/2022/116-2022-anlage-1-ihek-2022-qm-badstrasse.pdf> am 18.10.2023.

Regling, Horst / Grusenick, Dieter / Morlok, Erich (1996): Die Berlin-Steffiner Eisenbahn, transpress Verlag Stuttgart.

Schmidt, Carsten (2023): Kaufleute und Fabrikbesitzer, Hentrich und Hentrich Verlag Berlin.

Schmiedicke, Ralf (2005): Berlin Wedding, Sutton Verlag.

Schimmler, Berndt (2023): Der Wedding, Verlag Walter Frey, Berlin.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2005): Versorgungsbereiche Fernwärme. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/umwelt-atlas/energie/gebaeudewaerme/2000/karten/> am 28.01.2025

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (o.J.a): Badstraße/Pankstraße (Bezirk Mitte). Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebauforderung/lebendige-zentren-und-quartiere/gebiete/badstrasse-pankstrasse-1287483.php> am 20.06.2023.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (o.J.b): Stadträumliche Wohnlage. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/gutachterauschuss/service/glossar/artikel.158011.php> am 23.11.2023.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2024): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadt Daten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2023/> am 15.07.2025.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2024a): Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 Bericht. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/> am 17.01.2025.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2024b): Stadtentwicklungspläne Wohnen 2040 und Wirtschaft 2040. Gesamtstädtische Einordnung. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2040/> am 27.01.2025.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2019b): Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 KOMPAKT. Letzter Aufruf unter https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/step-wohnen2030-kurzfassung.pdf?ts=1686564048 am 24.07.2024.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2021a): Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Mitte – Böttgerstraßenviertel.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2021b): Vierzehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2021c): Stadtentwicklungsplan Klima. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/> am 05.12.2025.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2022): Umgebungslärmkartierung 2022, Strategische Lärmkarte. Letzter Aufruf unter https://fbinter.stadt-berlin.de/fb_daten/umweltatlas/karten/07_05_14_2022.pdf am 19.10.2023.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021. Letzter Aufruf unter https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2023/langfassung_mss2023.pdf?ts=1733398442 am 18.12.2024.

SenStadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2016): Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm. Begründung und Erläuterung. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/> am 05.12.2025.

SenMVKU, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2023): Parkraumkartierung, Verkehrsinformationszentrale. Letzter Aufruf unter <https://viz.berlin.de/verkehr-in-berlin/parken/parkraumkartierung/> am 27.01.2025.

SenUVK, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): 06.05 Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen. Letzter Aufruf unter <https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/oeffentliche-gruenanlagen/2020/karten/artikel.1088548.php> am 15.04.2025.

SenWEB, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Hrsg.) (2025): Energieatlas Berlin. Letzter Aufruf unter <https://energieatlas.berlin.de/> am 28.01.2025.

Sineck, T. (1882): Situations-Plan von Berlin. Mit dem Weichbilde und Charlottenburg. Letzter Aufruf unter <https://sammlung-online.stadtmuseum.de/Details/Index/353660> am 04.02.2025.

Sineck, T. (1889): Situations-Plan von Berlin. Mit dem Weichbilde und Charlottenburg. Letzter Aufruf unter <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b530249961> am 04.02.2025.
Statistisches Bundesamt (2024): Unfallatlas Deutschland. Letzter Aufruf unter <https://unfallatlas.statistikportal.de/> am 27.01.2025.

Straube, J. (1910): Übersichtsplan von Berlin. Bereitgestellt durch das Landesarchiv Berlin.

Umwelt- und Naturschutzamt Berlin-Mitte (2023): Freiraumversorgungsanalyse.

Umweltatlas Berlin / Starkregenhinweiskarte. Letzter Aufruf unter https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showShortInfo&mapId=wmsk_alkis@senstadt am 29.07.2024.

Wikipedia (o. J.): Bahnstrecke Berlin-Szczecin. Letzter Aufruf unter https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnstrecke_Berlin%E2%80%93Szczecin#cite_note-4 am 29.01.2024.

Zepter und Krone GmbH (o. J.): Böttgerstraße. Letzter Aufruf unter <https://berlin.kauperts.de/Strassen/Boettgerstrasse-13357-Berlin> am 25.07.2024.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Straßenschilder Badstraße Ecke Böttgerstraße (2023)	3
Abbildung 2: Abgrenzung der zwei Teilbereiche des Sanierungsgebietes Mitte - Badstraße/Pankstraße inklusive Förderkulisse	6
Abbildung 3: Luftbild Böttgerblock (Geoportal Berlin, 2024)	6
Abbildung 4: Beteiligung im Förder- und Sanierungsgebiet (2023)	9
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) Böttgerblock (SenStadt, 2023)	11
Abbildung 6: Ausschnitt Bereichsentwicklungsplan (BEP) Böttgerblock (Bezirksamt Mitte von Berlin, 2004)	12
Abbildung 7: Ausschnitt StEP Wohnen 2040 (SenStadt, 2024a)	16
Abbildung 8: Ausschnitt StEP Zentren 2030: Handlungsbedarf in Zentren (SenStadt, 2019c)	16
Abbildung 9: Ausschnitt Baunutzungsplan (BNP) Böttgerblock (SenStadt, 2002)	18
Abbildung 10: Geltungsbereiche der B-Planverfahren, (Geoportal Berlin, 2024)	19
Abbildung 11: Ausschnitt Rahmenplan der VU (SenStadt, 2021a)	20
Abbildung 12: Abgrenzung Gebiet Quartiersmanagement Badstraße (SenStadt 2021)	25
Abbildung 13: Abgrenzung der umliegenden Erhaltungsgebiete (Bezirksamt Mitte von Berlin, 2022)	26
Abbildung 14: Ausschnitt Straube-Plan 1910 (Straube, 1910)	27
Abbildung 15: Ausschnitt Bebauungsplan 1882 mit Übernahme der Parzellierung (Sineck, 1882)	30
Abbildung 16: Ausschnitt Sineck-Plan von 1889 (Sineck, 1889)	30
Abbildung 17: Offenliegende und von Gebäuden kaschierte Höhensprünge	32
Abbildung 18: Postkarte Brauerei Hochstraße 1904 (Kunstanstalt Gebr. Hellmann)	34
Abbildung 19: Ansicht Saalneubau der Brauerei von 1907 (Bauaktenarchiv Berlin Mitte)	34
Abbildung 20: Werbung der Panzer Aktiengesellschaft von 1900 (Bauaktenarchiv Berlin Mitte)	38
Abbildung 21: Ausschnitt Straube-Plan 1910 (Straube, 1910)	38
Abbildung 22: Remise in der Hochstraße 4 (2023)	39
Abbildung 23: Übersicht Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Bezirksamt Mitte von Berlin)	42
Abbildung 24: Lageplan mit Flurstücken (Geoportal Berlin, 2024)	43
Abbildung 25: Badstraße 58 mit Blick auf Wohngebäude der Bastianstraße (2023)	43
Abbildung 26: Hinterhof der Hochstraße 3 (2023)	43
Abbildung 27: Schwarzplan	45
Abbildung 28: Kfz-Gewerbe (2023)	46
Abbildung 29: (Nah-)Versorgungsangebot	47
Abbildung 30: Baulter und Behelfsbauten (SenStadt, 2021a)	50
Abbildung 31: Baulicher Erneuerungsbedarf (Eigene Erhebung; ergänzt durch: SenStadt 2021a)	51
Abbildung 32: Nutzungen - Wohnen, Hotels, Gewerbe, soz./techn. Infrastruktur (Eigene Erhebung)	53
Abbildung 33: Nachbarschaftsgarten Wilde 17	56
Abbildung 34: Blochplatz (2023)	56

Abbildung 35: Versorgungsstufen Spielplätze (Umwelt- und Naturschutzamt Berlin-Mitte: Stellungnahme vom 28.05.2025)	57
Abbildung 36: Sperberhorst, Ansicht von Böttgerstr.15 (Ortlieb GmbH 2024)	58
Abbildung 37: Quartiersstrukturen für Fledermäuse (weiße Markierungen) in Schadstellen an der Brandwand in der Böttgerstr. 15 (Ortlieb GmbH 2024)	58
Abbildung 38: Versiegelung und erhaltenswerter Baumbestand (Eigene Erhebung)	60
Abbildung 39: Strategische Lärmkarte 2022, Gesamtverkehr: Straße, Schiene, Luft (SenStadt, 2022)	62
Abbildung 40: Umspannwerk Stromnetz Berlin, Böttgerstraße 29 (2023)	63
Abbildung 41: Energieversorgung Potenzialanalyse (Energieatlas Berlin)	64
Abbildung 42: Qualitäten/Potenziale	67
Abbildung 43: Mängel/Nutzungskonflikte	68
Abbildung 44: Innenhof der Badstraße 66 (2023)	69
Abbildung 45: Räumliches Leitbild Böttgerblock	72
Abbildung 46: Erhaltenswerte Gebäudesubstanz und Abriss	79
Abbildung 47: Zielplan	82
Abbildung 48: Blockinnenbereich hinter der Bastianstraße (2023)	83
Abbildung 49: Ladengeschäfte in der Badstraße (2024)	85
Abbildung 50: Badstraße 57/58 (2023)	86
Abbildung 52: Badstraße 59 (2023)	88
Abbildung 53: Übersicht Bauteile	89
Abbildung 54: Übersicht Neuordnungsbereich Badstraße 59/Bastianstraße 17	90
Abbildung 55: Hinterhof Badstraße 59 (2023)	92
Abbildung 56: Zufahrt Bastianstraße 17 (2023)	94
Abbildung 57: Ruinöses Bauteil der Bastianstraße 17 (2023)	94
Abbildung 58: Badstraße 60 (2023)	95
Abbildung 59: Hinterhof Badstraße 60 (2023)	96
Abbildung 60: Badstraße 61 (2023)	97
Abbildung 61: Hinterhof Badstraße 61 (2023)	98
Abbildung 62: Badstraße 62/63 (2023)	99
Abbildung 63: Hinterhof Badstraße 62-63 (2023)	100
Abbildung 64: Badstraße 64 (2023)	101
Abbildung 65: Deckengestaltung im Eingang der Badstraße 64 (2023)	102
Abbildung 66: Badstraße 65 (2023)	103
Abbildung 67: Innenhof Badstraße 65 (2023)	104
Abbildung 68: Badstraße 66 (2023)	105
Abbildung 69: Badstraße 67 (2023)	107
Abbildung 70: Hinterhof Badstraße 67 (2023)	108
Abbildung 71: Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Badstraße59/ Bastianstraße 17 (2023)	110
Abbildung 72: Bastianstraße 18 (2024)	111
Abbildung 73: Hinterhof Bastianstraße 18 (2023)	112
Abbildung 74: Bastianstraße 19 (2024)	113
Abbildung 75: Hinterhof Bastianstraße 19 (2023)	114
Abbildung 76: Bastianstraße 20 (2023)	115
Abbildung 77: Innenhof Bastianstraße 20 (2023)	116
Abbildung 78: Bastianstraße 21 (2024)	117

Abbildung 79: Brandwand Bastianstraße 21 (2023)	118
Abbildung 80: Bastianstraße 22 (2023)	119
Abbildung 81: Hofansicht Bastianstraße 22 (2023)	120
Abbildung 82: Bastianstraße 23 (2023)	121
Abbildung 83: Hinterhof Bastianstraße 23 (2023)	122
Abbildung 84: Bastianstraße 24 (2023)	123
Abbildung 85: Hinterhof Bastianstraße 24 (2023)	124
Abbildung 86: Blick über die Böttgerstraße (2024)	125
Abbildung 87: Parkplatz hinter der Böttgerstraße 7-9 (2022)	126
Abbildung 88: Böttgerstraße 7/9 (2023)	127
Abbildung 89: Hinterhof Böttgerstraße 7/9 (2023)	128
Abbildung 90: Böttgerstraße 13 (2024)	129
Abbildung 91: Böttgerstraße 13 (2024)	130
Abbildung 92: Böttgerstraße 15 (2023)	131
Abbildung 93: Böttgerstraße 15 (2023)	132
Abbildung 94: Böttgerstraße 15a (2024)	133
Abbildung 95: Böttgerstraße 15a (2024)	134
Abbildung 96: Böttgerstraße 17 (2023)	135
Abbildung 97: Böttgerstraße 17 (2023)	136
Abbildung 98: Neubau Böttgerstraße 19/21 (2024)	137
Abbildung 99: Hinterhof Böttgerstraße 19/21 (2023)	138
Abbildung 100: Böttgerstraße 19/21 (2023)	140
Abbildung 101: Böttgerstraße 23 (2023)	141
Abbildung 102: Böttgerstraße 23 (2023)	142
Abbildung 103: Böttgerstraße 29 (2023)	143
Abbildung 104: Rückseite Böttgerstraße 29 (2023)	144
Abbildung 105: Blick über die Hochstraße in Richtung Badstraße (2024)	145
Abbildung 106: Hochstraße 2 (2023)	146
Abbildung 107: Hinterhof Hochstraße 2 (2023)	147
Abbildung 108: Hochstraße 3 (2023)	148
Abbildung 109: Hochstraße 4 (2023)	150
Abbildung 110: Übersicht Neuordnungsbereich Hochstraße 4	152
Abbildung 111: Remise Hochstraße 4 (2023)	154
Abbildung 112: Geschäfte in der Badstraße (2024)	155
Abbildung 113: Wilde 17 in der Böttgerstraße (2023)	161
Abbildung 114: Bebauung auf dem Grundstück Bastianstraße 17 (2023)	167
Abbildung 115: Remise im Böttgerblock (2023)	197

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnendenstruktur (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12. 2024)	54
Tabelle 2: Stärken und Schwächen	66
Tabelle 3: Sektorale Ziele	78
Tabelle 4: Rückmeldungen der Fachämter	184
Tabelle 5: Rückmeldungen der Schlüsseigentümer:innen	185
Tabelle 6: Gesprächsprotokoll Hochstraße 4	187
Tabelle 7: Gesprächsprotokoll Böttgerstraße 15	188
Tabelle 8: Rückmeldungen der Betroffenen nach § 137 BauGB	194

Die in diesem BEK verwendeten Fotos, Grafiken und Pläne wurden - soweit nicht anders angegeben - vom Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH erstellt.