

Bezirksamt Mitte von Berlin
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan 1-39

**für den Bereich zwischen
Elisabethkirchstraße, Invalidenstraße und Ackerstraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Stand: Februar 06, Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Veranlassung und Erforderlichkeit:

Der Bereich zwischen Elisabethkirchstraße, Invalidenstraße und Ackerstraße wird momentan im Bestand durch zwei Nutzungen geprägt: der östliche Bereich durch die kirchliche Nutzung der Elisabethkirche sowie der westliche Bereich durch die Hemingway-Oberschule. Der Schulstandort der Hemingway-Oberschule wird gemäß dem Beschluss der Gesamtkonferenz am 11.11.2003 aufgegeben; das Schulgebäude wird Ende 2006 abgerissen. Durch den Schulabriss wird für das gesamte Areal eine städtebauliche Neuordnung entsprechend der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“ notwendig.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage des Gebietes und Eigenart der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wird nördlich und östlich durch die Elisabethkirchstraße, westlich durch die Ackerstraße und südlich durch die Invalidenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“. Die „Rosenthaler Vorstadt“ ist ein Wohn- und Arbeitsgebiet, dessen Bebauung geprägt wird durch Blöcke, die i.d.R. mit fünfgeschossigen Vorderhäusern, Seitenflügeln und einem oder zwei Quergebäuden bebaut sind. Die Bebauungsstruktur ist insgesamt kleinteilig und umfasst neben Wohngebäuden kleinere Werkstattgebäude, Remisen sowie größere Gewerbehöfe.

Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen ist unzureichend.

2.2. Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit fast ausschließlich für Gemeinbedarfszwecke genutzt.

Die östliche Hälfte des Geltungsbereiches ist der Standort für das Zentrum der Evangelischen Elisabethgemeinde. Der Standort umfasst die Elisabethkirche, das Bauensemble aus Gemeinde-, Pfarr- und Wohnhaus sowie den umgebenden Kirchpark.

Das Areal von St. Elisabeth wird nur noch zu geringen Teilen für kirchliche Zwecke genutzt. Im Zentrum steht die Schinkel'sche Elisabethkirche, die inzwischen fast vollständig wiederhergestellt wurde. Zukünftig wird die ehemalige Kirche für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Eine ähnliche Nutzung erfährt das benachbarte Gemeindehaus. Mit der kulturellen Nutzung von Kirche und Gemeindehaus verfolgt die Sophiengemeinde eine bisher erfolgreiche Strategie zum Erhalt des Standortes St. Elisabeth.

An das Gemeindehaus schließt in nördlicher Richtung das Wohngebäude Elisabethkirchstraße 21 an. Im Erdgeschoss betreibt die Sophiengemeinde eine Kindertagesstätte mit 45 Plätzen. Als Spielplatz dient eine ca. 485m² große Kirchparkfläche nördlich der Elisabethkirche.

Südlich des Gemeindehauses befindet sich das ehemalige Pfarrhaus Invalidenstraße 4a. Auch hier werden die Obergeschosse zum Wohnen genutzt; Erdgeschoss und Teile des Souterrains sind kirchengemeindlichen Einrichtungen und einer medizinischen Praxis vorbehalten.

Die westliche Hälfte des Geltungsbereiches wird z.Z. noch von dem fünfgeschossigen Schulgebäude der Hemingway-Oberschule sowie den dazugehörigen Freiflächen geprägt. Der Schulstandort umfasst eine Fläche von ca. 6100m². Aufgrund der Flächenknappheit und baulicher Mängel zieht die Hemingway-Oberschule im Jahr 2006 auf den besser geeigneten Standort Gartenstraße 10-15 um. Das Schulgebäude wird Ende des Jahres 2006 abgerissen; die Finanzierung des Abrisses ist durch bereitgestellte Fördermittel im Programm Stadtumbau Ost gesichert.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Teil in privatem Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Sophien und zum Teil im Besitz des Landes Berlin (Areal der Hemingway-Oberschule).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1-39 als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Das Plangebiet befindet sich nach FNP im Vorranggebiet für Luftreinhaltung

3.2. Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung 2004 des Bezirkes ist eine Entwicklung des Gebietes als Gemeinbedarfsstandort für Kirche und Schule geplant. Es erfolgt eine Anpassung der Bereichsentwicklungsplanung an die neuen Entwicklungsziele.

3.3. Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“

Bereits mit dem ersten Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt von 1994 wurde für den Bereich Pappelplatz/Elisabethkirche städtebaulicher Neuordnungsbedarf formuliert, um die „Gestaltbrüche, die durch den Typenneubau der heutigen Realschule entstanden“, zu beheben. Diese allgemeine Zielsetzung wird im aktuellen Rahmenplan von 2002 bestätigt. In der Zwischenzeit wurden die Sanierungsziele für den Block 018 zum Teil weiter konkretisiert:

4. Erhalt und Wiederherstellung des Bauensembles St. Elisabeth und des Kirchparkes in historischer Gestalt,
5. Verlagerung der Hemingway-Oberschule auf den Standort Gartenstraße 10-17 und Abriss des Schulgebäudes an der Elisabethkirchstraße,
6. Ausweisung eines Kita- Vorhaltestandorts auf dem Schulgrundstück an der Elisabethkirchstraße als Ersatz für den aufgegebenen Kita- Vorhaltestandort Strelitzer Straße 54,

Schaffung einer grünteprägtten Blockdurchwegung zwischen Elisabethkirchstraße und Invalidenstraße

4. Planungskonzept

In Anbetracht der generellen Erhaltungsabsicht für das Ensemble von St. Elisabeth, dessen Bestand sowohl an Gebäuden als auch an Nutzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen werden soll, richtet sich die Neuordnung auf die Nachnutzung des Schulareals, das insgesamt eine Fläche von ca. 6000m² umfasst. Dessen Entwicklung wird in städtebaulicher Sicht in Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück St. Elisabeth gesehen. Der Bezirk beabsichtigt auf dieser Fläche entlang der Elisabethkirchstraße ein Kindertagesstättengrundstück mit 45 Plätzen und einer Fläche von ca. 1200m² festzusetzen. Die weitere Grundstücksfläche wird zukünftig eine Nutzungsmischung von Wohnen und – verstärkt entlang der Invalidenstraße – Gewerbe erhalten. Aufgrund des im Gebiet vorhandenen Defizits an wohnungsnahem Grün erfolgt die Sicherung einer ca. 1700m² großen öffentlichen Grünfläche im Bereich Elisabethkirchstraße. Diese Grünfläche bildet gleichzeitig den Puffer zwischen der Kindertagesstätte und dem allgemeinen Wohngebiet. Die Nutzungen entsprechen den Sanierungszielen für dieses Gebiet.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Leiterin des Stadtplanungsamtes