

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung  
Bezirksstadtrat Ephraim Gothe

Eingang  
09. JUNI 2009  
Büro der BVV



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Frau Bezirksverordnete Schauer-Oldenburg  
Herrn Bezirksverordneten Bertermann

Dienstgebäude:  
Iranische Straße 3, 13347 Berlin

Sprechzeiten:  
nach telefonischer Vereinbarung

über  
Vorsteher der BVV

über  
Bezirksbürgermeister

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon intern	9018 43900 (918)	Datum
Bei Antwort bitte angeben			Telefax	9018 43904	29.05.2009
			E-Mail	ephrain.gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de	

**Große Anfrage, DS 1250/III**

**Zukunft des Wettbewerbsverfahrens östlicher Bereich Lehrter Straße**

Sehr geehrte Frau Bezirksverordnete Schauer-Oldenburg,  
sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Bertermann,

das Bezirksamt beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Mit welchem Ziel beabsichtigt das Bezirksamt, gemeinsam mit der Vivico, für den östlichen Bereich der Lehrter Straße ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durchzuführen und wie ist der aktuelle Verfahrensstand?

Zu 1.

Ziel des Bezirksamtes ist es, für den Grundstücksbereich der Vivico zwischen Lehrter Straße und Bahntrasse sowie für die nördlichen und südlichen Freiraum-Anschlussbereiche eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, die dem von der BVV am 19.12.08 gesetzten Auftrag und Zielrahmen sowie der Bezirksentwicklungsplanung entspricht. Das angestrebte kooperative und konkurrierende städtebauliche Gutachterverfahren soll dazu dienen, eine Konzeption hoher städtebaulicher Qualität zu erreichen, die einen sensiblen und qualifizierten Umgang mit der besonderen Typik des Ortes sicherstellt.

Die Bearbeitungsgrundlagen für das Gutachterverfahren sollen am 26.06.09 an die drei durch das Bezirksamt und die Vivico ausgewählten Büros ausgereicht werden. Die am 27.05.09 stattfindende öffentliche Veranstaltung dient dazu, die Bearbeitungsgrundlagen für das Gutachterverfahren vorzustellen und zu erörtern.

**Verkehrsverbindungen**  
Bus 125, 128, 150, 355, 327  
U-Bahn Nauener Platz (U9): Osloer Straße (U8, U9)  
Tram M13, 50

**Internet:**  
<http://www.berlin.de>

Zahlungen bitte bargeldlos an: Bezirkskasse Mitte, 13341 Berlin  
Geldinstitut Kontonummer Bankleitzahl  
Postbank 650 530 102 100 100 10  
LZB 100 015 26 100 000 00

Vorschläge und Anregungen richten Sie bitte an Ihren Bearbeiter/in oder per E-Mail an die Impuls- und Beschwerdestelle [Impuls-Stadt@ba-mitte.verwalt-berlin.de](mailto:Impuls-Stadt@ba-mitte.verwalt-berlin.de)

**2. Welche Flächen sind in welcher Größe davon betroffen und wie sind diese derzeit planungsrechtlich einzuordnen?**

Zu 2.

Das Gesamtgrundstück der Vivico innerhalb des Planungsgebietes, Lehrter Straße 23-26 (Flurstück 210), gegenwärtig noch planfestgestelltes Eisenbahngelände, hat eine Größe von ca. 53.000 qm. Abzüglich ca. 17.300 qm als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Projekt Verkehrsanlagen Zentraler Bereich (VZB) für einen öffentlich nutzbaren bahnbegleitenden Grünzug und Querverbindungen zur Lehrter Straße verbleiben ca. 35.700 qm als künftiges Bauland. Die Baulandqualität würde nach Entlassung aus der Planfeststellung entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen sein, wenn nicht der bezirklichen Absicht gefolgt würde, für den Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen des Planungsgebietes stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung und sollen als Freiflächen entwickelt werden: Zur Fortsetzung der grünen Wegeverbindungen nach Norden und Süden und auf dem ehemaligen Schleichergelände außerdem zur Erweiterung des Spielplatzes.

**3. Welche derzeitigen Planungsvorstellungen hat das Bezirksamt, die als Grundlage für ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren dienen sollen?**

Zu 3.

Für die o. g. künftigen Bauflächen wird im Sinne eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten strukturierten Mischgebietes ein Wohnanteil an der gesamten baulichen Nutzung von ca. 60 % angestrebt. Etwa 40 % sollen unterschiedlicher, wohn- und nachbarschaftsverträglicher gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben. Die Bebauungen sollten, ausgehend von IV bis VI Vollgeschoss, mindestens 40.000 qm BGF für Wohnnutzungen und 30.000 bis 40.000 qm BGF für gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Das angestrebte Wohnungsangebot soll auf Bevölkerungsgruppen und Haushalte überwiegend mittleren Einkommens ausgerichtet werden. Das Spektrum sollte sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sowie Wohnungen in Bauherrengemeinschafts- bzw. Baugruppenhäusern für unterschiedlichste Haushaltstypen und auch Wohnungen in Townhouse-Typologie aufweisen. Ausgegangen wird von durchschnittlich ca. 75 qm Wohnfläche pro Wohnung. Bei ca. 100 qm BGF pro Wohnung und 40.000 qm BFG entspricht dies einer Anzahl von etwa 400 Wohnungen.

Gewerbenutzungen in den Baufeldern sollen innerhalb von Gebäuden vorgesehen werden, wohnverträglich sein und grundlegenden Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen. Entlang der Lehrter Straße werden kleinteiliger Einzelhandel (u. ein Vollsortiment-Geschäft), Dienstleistungen (z. B. im Freizeit- und Gesundheitsbereich) sowie Gastronomie angestrebt. Ferner sind auf den Baufeldern in geeigneten Bereichen Räumlichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe (z. B. Handwerks-, Reparatur- und Servicebetriebe, Werkstätten und Ateliers) vorzusehen. Auch im gewerblichen und Dienstleistungsbereich ist der Quartiersbezug, die Nachbarschaft zum Sportpark Moabit und die zentrale Lagebeziehung in der Stadt von großer Bedeutung.

Die Flächen, die für den bahnbegleitenden Grünzug und die Ost-West-Verbindungen vorgesehen sind, gelten als Bestandteil des öffentlichen Raumes und sollen die angestrebten Wegeverbindungen für unterschiedliche Nutzergruppen aufnehmen und nachbarschaftsverträgliche Angebote für Spiel, Sport und Bewegung enthalten.

Die Planungsvorstellungen wurden am 27.05.09 auf einer öffentlichen Veranstaltung erörtert.

4. Ist es zutreffend, dass das Bezirksamt und/oder die Vivico beabsichtigen, Kleingartenanlagen in der Lehrter Straße zur Disposition zu stellen, oder sollen alle Anlagen auch zukünftig und langfristig erhalten bleiben?
- 4a. Sollte der langfristige Erhalt einer oder mehrerer Anlage nicht beabsichtigt sein, welche sind davon betroffen und warum?

Zu 4.

Bei den Gartenflächen handelt es sich um Pachtflächen der Eisenbahn-Landwirtschaft auf planfestgestelltem Bahngelände. Bei Aufhebung der Planfeststellung erhalten die Flächen den Status und das Bodenpreisniveau privaten Baulandes. Folglich wären bei planungsrechtlicher Sicherung der Gärten entsprechende Flächen zum örtlichen Baulandpreis von der Vivico als Eigentümer zu erwerben. Ob und ggf. in welcher Form Teile der Gartenstrukturen erhalten bleiben können, wird aus den Ergebnissen des Gutachterverfahrens abzuleiten sein.

5. In welchem Umfang muss die Vivico Ausgleichsflächen für die Bebauung am Hauptbahnhof bereitstellen und wo sollen diese berücksichtigt werden?

Zu 5.

Auf dem Grundstück der Vivico an der Lehrter Straße werden insgesamt ca. 17.300 qm als Ausgleichsfläche im Rahmen der „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen VZB“ bereitgestellt. Diese Freiflächen sollen öffentlich nutzbar sein, verbleiben aber grundbuchlich im Eigentum der Vivico, um dem Land Berlin Grunderwerbskosten zu ersparen.

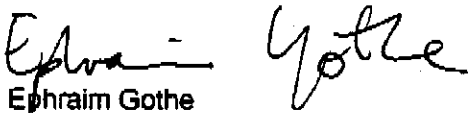
6. Wie werden die BewohnerInnen und Gewerbetreibenden in das Verfahren eingebunden und wie werden die bisherigen Vorschläge (z. B.: Ergebnisse Zukunftswerkstatt Lehrter Straße, Gestaltungsvorstellungen der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße) berücksichtigt?

Zu 6.

Die BewohnerInnen und Gewerbetreibenden sind seit der Auftaktveranstaltung zur Zukunftswerkstatt kontinuierlich in das Verfahren eingebunden. Die Vorstellungen und Anregungen aus den Workshops der Auftaktveranstaltung am 24.02.09 sowie in der Vor-Ort-Sitzung des Betroffenenrates am 05.05.09 sind in den Planungsgrundlagen berücksichtigt worden. Die Broschüre der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße vom Mai 2009 wird den Planungsunterlagen beigelegt. Die örtlichen Akteure sollen mit zwei sachverständigen VertreterInnen im Auswahlgremium vertreten sein.

Der größte Teil der von den örtlichen Akteuren vorgebrachten Vorstellungen, Anregungen und Forderungen steht in weitgehender Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Träger des Gutachterverfahrens bzw. bildet einen Bestandteil der von den Gutachtern konzeptionell zu lösenden Aufgabe. Einzelne ggf. auftretende Dissenspunkte werden im Zuge des Gutachterverfahrens anhand der Gutachterentwürfe öffentlich zu erörtern sein. Dazu dient vor allem die für den 14.09.09 anberaumte öffentliche Veranstaltung zur Zwischenpräsentation der Entwürfe und der öffentlichen Ergebnispräsentation am 24.11.09.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ephraim Gothe