

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)
- Abt. Stadtentwicklung -

An die betroffenen Anwohner/innen
der Lehrter Straße

Dienstgebäude:
Iranische Straße 3
13347 Berlin

Sprechzeiten:
nach telefonischer
Vereinbarung

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon intern	Datum
Bei Antwort bitte angeben			Telefax	04. Dez. 2008
			2009 4 3904	
			E-Mail: ephraim.gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de	

Grundstück Lehrter Straße 12-15 in Berlin Mitte, Ortsteil Moabit Geplanter Neubau eines Hostels

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Lehrter Straße 12-15, das seit vielen Jahren unbebaut geblieben ist, ist Anfang des Jahres 2008 vom Liegenschaftsfonds veräußert worden. Der neue Eigentümer hat im Bezirksamt Mitte einen Bauantrag zur Errichtung eines Hostels mit 310 Zimmern gestellt. Nach erneuter Prüfung konnte das Projekt in Zusammenarbeit mit dem Investor verbessert werden. Das Vorderhaus wurde von 7 auf 6 Geschosse reduziert. Im hinteren Bereich schließt der Baukörper nun sinnvoller Weise an die Brandwand nördlich an. Das Quergebäude wurde um eine Achse reduziert, so dass der Abstand zum Wohnhaus Lehrter Str. 11 größer wird.

Der östliche Teil der Lehrter Straße (Grundstücke Nr. 9 bis Nr. 35) ist bauplanungsrechtlich als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Grundlage hierfür ist der Baunutzungsplan von 1960, der für den gesamten Westteil Berlins festgesetzt wurde. Eine Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet ist vergleichbar mit einer heutigen Ausweisung als Gewerbegebiet. Grundsätzlich ist hier eine gewerbliche Nutzung zulässig sowie Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürogebäude. Ebenso wären nach heutiger Rechtsprechung Bordelle nicht zu versagen. Wohngebäude sind im beschränkten Arbeitsgebiet grundsätzlich nicht zulässig und unterliegen keinem Schutz.

Diese Ausweisung von 1960, die vor allem in Nähe zur ehemaligen Bahnnutzung begründet ist, entspricht nicht dem tatsächlichen Charakter der östlichen Lehrter Straße wie er sich heute dargestellt. Daher hat der Bezirk Mitte beginnend in den 1980er Jahren Bebauungspläne eingeleitet, die die jetzige Nutzung sichern und die Lehrter Straße städtebaulich entwickeln bzw. stärken soll.

Für den Bereich der Lehrter Straße 12-15 wurde 1988 der Bebauungsplan II-138 eingeleitet, der für das Grundstück Lehrter Straße 12-15 ein Mischgebiet festsetzen soll. Der Bebauungsplan II-138 konnte viele Jahre aufgrund der Bebauung am Hauptbahnhof und der noch fehlenden Altlastenuntersuchungen nicht zur Festsetzung gebracht werden.

Dennoch hat der Bezirk bei Bauvorhaben in bestehenden Wohngebäuden in den vergangenen Jahren stets den Bauvorhaben zugestimmt und den tatsächlichen Charakter der Lehrter Straße als Mischgebiet zur Grundlage der Beurteilung herangezogen und nicht die bauplanungsrechtliche Ausweisung beschränktes Arbeitsgebiet.

Ebenso handelte der Bezirk bei der Beurteilung des Bauvorhaben zur Errichtung eines Hostels.

Beherbergungsgewerbe ist in Mischgebieten grundsätzlich zulässig. Ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren II-138 nicht vorgesehen und nicht begründbar. Ein Hotel oder wie in diesem Fall eine Hostelnutzung ist mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar. Dies wird durch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung eindeutig bestätigt.

Das konkrete Bauvorhaben auf dem Grundstück Lehrter Straße 12-15 richtet sich an die Zielgruppe Schüler, Studenten und Familien, die nicht mit dem PKW anreisen, sondern die Nähe zum Hauptbahnhof nutzen. Dies belegt die Tatsache, dass keine Tiefgarage geplant ist und lediglich 14 PKW-Stellplätze (davon 4 Behindertenstellplätze) und 2 Stellplätze für Busse auf dem eigenen Grundstück angelegt werden. Der Grundstücks Zu- und Abgangsverkehr sowie die Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück gemäß Betriebsbeschreibung werden als verträglich für die Nachbarschaft angesehen und unterschreiten bei weitem das in einem beschränkten Arbeitsgebiet zulässige Maß. Auch mit einer Mischgebietsausweisung ist der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr vereinbar.

Trotz dieser Sachlage habe ich – wie von den Anwohnern erbeten – den Bauherren noch einmal aufgefordert, die Zufahrt zu den Stellplätzen von den bewohnten Grundstücken weg auf die andere Grundstücksseite zu verlegen. Dieser Bitte wird der Bauherr nach eingehender Prüfung nicht folgen können, da damit gravierende Brandschutzumplanungen und Nutzungseinschränkungen verbunden wären.

Gegen eine Verlegung der Zufahrt auf die Nordseite spricht weiterhin die damit verbundene notwendige Fällung eines Straßenbaumes.

Eine Erschütterung der Lehrter Straße 11 durch das Ein- und Ausfahren der Busse auf das Grundstück Lehrter Straße 12 ist nicht zu erwarten, da das neue Haus recht massiv gegründet wird und dadurch die dynamischen Schwingungen des Busses absorbiert werden. Eine Übertragung von Schwingungen über die nicht überbaute Fläche in das Nachbarhaus ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass einerseits die Lärmimmissionen aus der Lehrter Straße durch das neue Vorderhaus abgeschirmt werden, andererseits die Lärmimmission aus der Heidestraße und der Gleistrasse die möglichen Fahrgeräusche der Busse überdecken.

Eine durch die Betreibung des Hostels bedingte sich verschärfende Verkehrsbelastung in der Lehrter Straße ist nicht zu erwarten.

Der Befürchtung, dass ein Hostel die Prostitution anzieht und die Lehrter Straße zum „billigen Hinterhof“ wird, kann ich nicht folgen.

Die geplante Ausnutzung des großen Baugrundstücks ist mit den Werten der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,9 und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den Innenstadtbereich als äußerst gering zu bezeichnen. Der Bebauungsplanentwurf II-138 sieht eine GFZ von 2,0 vor.

Die 6-geschossige Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers passt sich den benachbarten Gebäuden an und fügt sich ein. Die städtebaulich wünschenswerte Schließung des Blockrands wird umgesetzt.

Aus den erläuterten Gründen bestehen daher gegen das Bauvorhaben zur Errichtung eines Hostels keine bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Einwände.

Für erforderlich halte ich allerdings eine Beschäftigung mit der Lehrter Straße insgesamt, um den Charakter einer Straße mit hoher Wohnqualität weiter zu entwickeln. Hierbei werde ich auch die AnwohnerInnen einbeziehen

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gothe