



Betroffenenrat · Lehrter Straße 27-30 · 10557 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung PlanG1 201
Iranische Straße 3

13347 Berlin

Fax 9018-48845732

Sitz im B-Laden
Lehrter Straße 27-30
10557 Berlin (Moabit)
Tel.+ Fax: 397 52 38

Mo. + Do.
15 - 18h

Regelmäßige Sitzung:
jeden 1. Dienstag im Monat

E-mail:
Betroffenenrat@lehrter-strasse-berlin.net

Kto.-Nr.: 5224 83-108
Postbank Berlin
BLZ 100 100 10

Berlin, den 17.5.2010

Sellungnahme B-Plan 1-67 frühzeitige Bürgerbeteiligung

Hiermit nehmen wir zu den ausgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Voranstellen möchten wir ein Zitat aus dem Baugesetzbuch (BauGB) über die Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1), Abs. 5:

“Die Bauleitpläne (Bebauungsplan) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.”

Das ist eine große Aufgabe, die in der Realität nicht einfach umzusetzen sein wird, doch müssen wir den B-Plan für den Mittelbereich der Lehrter Straße auch an dieser Anforderung messen. Wir sehen in der vorliegenden Planung ein sehr starkes Entgegenkommen der planenden Behörde gegenüber dem Eigentümer Vivico. Der Bezirk muss das Wohl der Allgemeinheit nach gesunden Wohnverhältnissen (durch Frischluftzufuhr verhindern von Schwüle in den dicht bebauten Gebieten der Innenstadt) und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sozial gerecht heißt in unseren Augen nicht, die Innenstadt für die Erfordernisse der oberen Schichten herzurichten und damit die Mieten im Gebiet insgesamt nach oben zu treiben. Die Vivico sollte den Boden zu Preisen abgeben, die für die dort seit vielen Jahren wirtschaftenden Gewerbetreibenden und auch für die Gärtner erschwinglich sind, für Mieten, die auch weiteren sozialen und ökologischen Projekten ermöglichen sich anzusiedeln. Das wäre zukunftsweisend und nachhaltig, Beispiele: Solartankstelle, gemeinschaftliches Wohnen, außerhalb von Eigentum und Baugruppen. Die Verantwortung für den Klimaschutz ist ernst zu nehmen und verbietet weitere Verdichtung in der Innenstadt. Deshalb lockere Bebauung.

Altlasten und Grünzug (Begründung S. 8)

Am Grünzug muss Boden ausgetauscht werden oder laut Gutachten teilweise mit einer Bitumschicht versiegelt werden. Allein für diese Maßnahmen werden laut eben diesem Gutachten ca. 2 Mio. Euro benötigt. Die aktuellen Untersuchungen wurden hauptsächlich dort vorgenommen, wo der Grünzug und seine beiden Zugänge laut Senatsplanung (Ausgleichsmaßnahmen) liegen sollen. In der weiteren Entwicklung des Gebietes werden sich voraussichtlich noch jede Menge Altlasten finden, z.B. dort, wo die Lokomotiven gewaschen wurden, wo die Lokschuppen standen und die Drehscheibe. Die Lage des Grünzugs direkt an der Bahn – sozusagen als Abstandsgrün – ist nicht optimal und entwertet diesen massiv. Hier soll Erholung stattfinden zwischen Bahngleisen und bis zu 7geschossigen Gebäuden, in teilweise verschatteten Bereichen. Als Planungsalternative stellen wir uns die Heranziehung eines anderen Entwurfs aus dem Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Mittelbereich vor, der die hintere Gebäudereihe für Gewerbe direkt an die Bahn verlegt und den Grünzug vor den Gebäuden in einem großen begrünten Bereich entlang führt. Die Lage eines solchen Grünzuges, der weiterhin unbedingt öffentlich sein muss, wäre der Erholung wesentlich zuträglicher. Die Lage des Grünzugs ist ein Entgegenkommen an den Eigentümer, denn diese Flächen gelten als nicht verwertbar für Gebäude, wegen der Lärmimmissionen durch die Bahn.

Eine Konkretisierung, was unter „Pioniergärten“ verstanden wird, wäre notwendig. Hier melden sich immer wieder Nachbarn, die gerne Gärten hätten.

Ökologie, Baumbestand (Begründung S. 11), Flora und Fauna

Von den Bäumen auf dem Gelände werden 18 + 4 Platanen (Lehrter 20-22) als wertvoll und **grundsätzlich** erhaltenswert eingestuft. Abgesehen davon, dass wir wesentlich mehr Bäume und weitere Biotop als erhaltenswert ansehen, muss festgeschrieben werden, dass **diese Bäume unbedingt erhalten werden** und sich neue Baukörper an dem Vorhandenen ausrichten und nicht umgekehrt Fällgenehmigungen gegen Ausgleichszahlungen oder –pflanzungen dann doch erteilt werden. **Der Erhalt der Bäume soll als Auflage direkt im Plan festgelegt werden.** Denn was nützt Baumschutz, wenn er doch aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen umgangen werden kann.

In der derzeitigen Planung wird überhaupt keine Rücksicht auf die weitere vorhandene wertvolle Vegetation genommen. Auch die Fauna wird nicht beachtet, die Bienenvölker, die Kröten, die vielen Insekten. Von Menschen, die auf dem Gelände aufgewachsen sind, wurde uns entgegen der Erkenntnisse des Gutachters das Vorkommen von Eidechsen, Salamandern usw. berichtet. Es ist zu untersuchen, ob auf dem weiten offenen Gelände nicht auch der Steinschmätzer nistet, ein vom Aussterben bedrohter Vogel.

Klima

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung (Begründung S. 14)

Daraus alleine zu folgern, dass bestimmte Vorgaben bei der Heizung der zu bauenden Gebäude eingehalten werden müssen, ist längst nicht ausreichend. In sämtlichen neueren Veröffentlichungen zum Thema Klimaschutz in Städten wird vor den ansteigenden Temperaturen und der zunehmenden nächtlichen Sommerschwüle gewarnt, die in einigen Jahren gesundheits-schädliche Ausmaße anzunehmen droht.

„Es wird sehr warm werden. Die Rede ist allerdings nicht vom kommenden Sommer: In der Metropolenregion Berlin-Brandenburg wird die durchschnittliche Temperatur bis zum Jahr 2050 voraussichtlich um mindestens 2,5 Grad ansteigen, so der ‚Stadtentwicklungsplan Klima‘, den die Senatsverwaltung beim Deutschen Wetterdienst in Auftrag gegeben hatte. Den deutschen Großstadtreionen drohen im Sommer Hitzeperioden, Trockenheit und starke Stürme, Waldbrände im Umland und Temperaturen um 40 Grad in der Innenstadt.“ (Zitat Berliner Zeitung)

Deshalb wird aus Klimaschutzsicht auch dazu aufgerufen, bestehende Grün- und Freiflächen sowie Gartenanlagen in der Stadt als Ausgleichsgebiete zu erhalten. Das ist gerade hier im Mittelbereich der Lehrter Straße dringend geboten. Denn bereits durch die Planungen und Baumaßnahmen der letzten 20 Jahre wurde die Klimasituation in der Innenstadt massiv verschlechtert, u.a. dadurch, dass das Frischluftentstehungsgebiet des Großen Tiergartens durch Randbebauungen von der Umgebung abgeschnitten wurde. Auch die Belüftungsbahn der ehemaligen Bahnanlagen in Nord-Süd-Richtung wurde durch den Bau des Hauptbahnhofs sowie der Regierungsgebäude beeinträchtigt. Um so wichtiger wird es, dass Frischluft in die dicht besiedelten Teile Moabits geleitet werden kann, wozu die Verbindung der Grünräume wichtig ist. Außerdem sollte alleine aus Klimaschutzgründen jede gewachsene Vegetation in der Innenstadt erhalten bleiben (damit sind natürlich insbesondere die Gärten der Eisenbahn-Landwirtschaft gemeint) und möglichst noch ausgeweitet werden.

Landschaftsprogramm (Begründung S. 15)

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist festgelegt, dass Freiflächen erhalten werden, unnötige Versiegelungen beseitigt und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden sollen. Das ist im B-Plan-Entwurf nicht zu erkennen.

Bauplanung innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung sollte also auch durch die Vorgaben des Landschaftsprogramms gestützt sehr behutsam vorgehen und keine neuen verdichteten Bereiche schaffen. Hier ist es nicht sinnvoll mit Dichtezahlen wie in Gebieten des Mietswohnungsbaus der 1870er bis 1910er Jahre zu argumentieren. Die dicht bebaute Stadt, nicht ohne Grund als Mietskasernenstadt bezeichnet, ist schon vor knapp 100 Jahren wegen ihrer ungesunden Wohnverhältnissen in Misskredit geraten. Die Gründerzeitviertel sind zwar heute beliebtes Wohngebiet, doch ist die Dichte nach wie vor ein Problem, das zwischenzeitlich mit frei zugänglichen Flächen (Baulücken usw.) ausgeglichen werden konnte. Doch werden diese heute zunehmend bebaut. Die unattraktiven, weil dunklen Wohnungen insbesondere in den Erdgeschosszonen bleiben schlecht nutzbar. Daher soll Neubebauung keinesfalls versuchen, eine annähernde Dichte zu erreichen, da sonst neue Probleme entstehen. Im Mittelbereich der Lehrter Straße sollte ein Quartier entstehen, das aus ökologischer Sicht Vorzeigefunktion für Berlin übernimmt. 76.000 qm Geschossfläche sind viel zu viel. Größere Gärten und Höfe, teilweise auch für die private oder hausgemeinschaftliche Nutzung der zukünftigen Bewohner werden das Gebiet attraktiv machen. Keine „Kanninchenställe“ wie in der Seydlitzstraße 1-5 (Zitat aus dem Architekturforum), sondern wegweisende moderne Architektur. Unter Erhalt des Vorgefundenen: Gärten, Bäume, Klinkermauer, historische Reste, freie Flächen um in der Stadt einen weiten Ausblick genießen zu können und gleichzeitig dem Luftaustausch zu dienen.

Hier möchten wir außerdem noch auf das Landschaftsbild und historische Reste eingehen. Unbedingt muss das letzte Gebäude und der Schornstein, die als einziges von den historischen Anlagen der Eisenbahn übrig geblieben sind, erhalten bleiben. Das ist im B-Plan festzulegen.

Erschließungskonzept (Begründung S. 18f)

Es sind zu wenig Fußwege als Erschließung der öffentlichen Parkanlage entlang der Bahnflächen vorgesehen. Eine Anbindung über den Spielplatz im Norden des Plangebiets, eine Anbindung über den Döberitzer Verbindungsweg im Süden und nur 2 Zugänge im Plangebiet (Fläche B) sind zu wenig und entsprechen meines Erachtens nach auch nicht den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts aus dem Gutachterverfahren. Hier sind innerhalb des Mittelbereichs statt der 2 erwähnten schon 4 Zuwegungen (Geh- und Radfahrrecht) vorgesehen. Insbesondere fehlen im Plan Aussagen über die südlichen beiden Öffnungen der Klinkermauer, die auch Zugänge zum Grünzug bieten sollten.

Es sind keine Aussagen für die Fläche um das **Bestandsgebäude** (Fachwerkhaus), das noch aus Bahnzeiten erhalten ist, sind getroffen. (weder Fläche A – Fahrweg, noch Fläche B, öffentlicher Fuß- und Radverbindung). Hier könnte eine öffentliche Nutzung als Gaststätte

oder Veranstaltungsbereich mit Außenflächen in Betracht gezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass **dem Eigentümer Vivico die Auflage gemacht wird, für den baulichen Erhalt des Gebäudes Sorge zu tragen**. Das ist in der jetzigen Praxis nicht erkennbar. So mahnen Mieter gegenüber der Vivico vergeblich Instandsetzungsmaßnahmen und ganz normale Wartung (wie z.B. die Reinigung der Regenrinnen) an. Im Gegenteil erscheint es so, als ob vorhandene Mieter vertrieben werden sollen, indem ihnen Kosten für Müllentsorgung und weitere Maßnahmen, die das große freie Gelände betreffen und nicht von ihnen verursacht wurden, anteilig auferlegt werden. Gegen diese Praxis benötigen sie dringend die Unterstützung des Bezirks.

Es sollte zusätzlich vorgesehen **werden mindestens noch einen Zugang von der Lehrter Straße 16-17** (öffentlich nutzbarer Durchgang durch das Gewerbehäuser auf die hinten gelegene Parkfläche) zu bauen.

Die Erschließung mit Ringstraßen, die einen geringen Querschnitt haben sollten, halten wir zur Vermeidung von Verkehr innerhalb des Gebietes für sinnvoll. Die Autos sollten möglichst schnell in Tiefgaragen verschwinden.

Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet

Im nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich nicht gemischt-genutzte, sondern **überwiegend zum Wohnen genutzte gründerzeitliche Bauten**. Läden und Gastronomie in der Erdgeschosszone, Kinder- oder Soziale Projekte, selbst nichtstörende Handwerksbetriebe sind auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, als das zumindest die Bestandsgebäude ausgewiesen werden sollten. Wir können nicht erkennen, wo in diesem Bereich sich ein Beherbergungsgewerbe befindet. Das muss ein Fehler im Plan sein.

Die größere Wohnanlage mit dem öffentlich zugänglichen Innenhof stammt nicht aus den 1980er sondern aus den 1990er Jahren. Sie ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die weiter unten (auf Seite 6) beschriebenen südlich der Justizvollzugsanstalt gelegenen Wohngebäude in offener Bauweise sind nicht in den 1950er sondern in den 1920er Jahren gebaut.

Alle diese Wohnhäuser sind in einer Karte „Berlin 1940“, die auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung heruntergeladen werden kann als Wohngebiet ausgewiesen. Es ist nicht einzusehen, warum heute eine für Bewohner schlechtere Ausweisung mit weniger Schutzrechten vorgesehen werden soll. Dagegen wenden wir uns.

In der Begründung wird erwähnt, dass das Mischgebiet sich aus dem FNP entwickeln lässt. Allerdings ist im FNP bis zur gedachten Verlängerung der Kruppstraße Wohngebiet festgesetzt und erst südlich davon Mischgebiet (die Grenze geht dabei mitten durch ein Wohnhaus). In der BEP (Begründung S. 16) ist Mischgebiet mit hohem Wohnanteil festgelegt. Daran orientiert sich der vorliegende B-Plan-Entwurf.

Wir widersprechen der Intention des Plans ein Mischgebiet zu entwickeln (Begründung S. 20), da der eigentliche Sinn der Zukunftswerkstatt für die Lehrter Straße, aus der heraus das Städtebauliche Gutachterverfahren und der jetzt ausgelegte B-Plan entstanden ist, aus Sicht der Anwohner die **Sicherung als Wohnstraße** beinhaltet und zwar im Sinne einer bunten Berliner Mischung mit geringer Bebauungsdichte um innovative ökologische Experimente zu ermöglichen.

Die bereits bestehenden Wohnhäuser im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (wie bereits oben ausgeführt widerspricht diese Ausweisung nicht der tatsächlichen Nutzung). Auch für Teile der neu zu erreichenden Gebäude halten wir eine solche Ausweisung für sinnvoll, da der Schutz der Bewohner_innen vor Immissionen im Wohngebiet höher ist, als im Mischgebiet. Insbesondere was Lärmimmissionen von Baustellen, Lieferfahrzeugen für Geschäfte/Gewerbe oder auch Laubsauger (die aus ökologischer Sicht sowieso verboten gehören) betrifft, sind die Schutzzeiten und Lärmwerte im Wohngebiet wesentlich besser. Dort, wo vorrangig Wohnen vorgesehen ist, sollte auch Wohngebiet ausgewiesen

werden, z.B. für die Wohngebäude hinter der Mauer und die östlich an die Lehrter Straße 20-22 angrenzende Bebauung. Da in allgemeinen Wohngebieten auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind, müssen wir unterstellen, dass es mit der Ausweisung eines Mischgebietes im gesamten Plangebiet darum geht, dem Eigentümer den größtmöglichen Spielraum zu verschaffen und den zukünftigen Bewohner_innen nur geringeren Schutzvorbelastungen wie z.B. Lärmimmissionen. Das ist eine einseitige Planung. Unabhängig davon stellen wir die Frage, welche prozentuale Verteilung von Gewerbe und Wohnen ein Mischgebiet (vermutlich 50% zu 50%) und ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil eigentlich haben soll. Eine Mischung von 40% Gewerbe zu 60% Wohnen, halten wir noch nicht für einen hohen Wohnanteil. Ein solcher könnte vielleicht bei 75%-80% angenommen werden. Dabei dürfen die Bestandsgebäude (überwiegend Wohnen) nicht mit eingerechnet werden, da sich sonst der Wohnanteil auf der neu zu bebauenden Fläche verringern würde.

Der gewerblich orientierte Schwerpunkt an der hinteren Brandwand der Lehrter Straße 26a (Begründung S. 22) ist sinnvoll, ebenso wie der Ausschluss von Tankstellen. Hier möchten wir allerdings die Forderung einbringen, dass es jetzigen Nutzern des Geländes ermöglicht werden sollte kleine Teilstücke zu erwerben. Und das zu einem für diese Nutzer bezahlbaren moderaten Preis. Hier sind etliche Gewerbetreibende seit vielen Jahren tätig, sie sollten nicht einfach vertrieben werden, sondern eine Alternative bekommen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten auf den im Plan MI-1 und MI-2 genannten Teilgebieten (Begründung S. 22) halten wir für sinnvoll und notwendig um möglichen unerwünschten Entwicklungen eines typischen Bahnhofsumfeldes entgegen zu wirken.

Öffentliche Grünflächen (Begründung S. 23)

Es sollte festgelegt werden, dass die wegen des Zugangs zur Kulturfabrik notwendige Neuordnung der Fläche des bestehenden Spielplatzes keine Verschlechterung in der Ausstattung des Spielplatzes mit Spielmöglichkeiten mit sich bringt. Das mag an dieser Stelle als absurde Forderung erscheinen, da ein neu gebauter Spielplatz in der Regel bessere Spielmöglichkeiten bieten sollte. Wir beziehen uns in diesem Fall aber ausdrücklich auf das Wasserspielgerät, das eine sehr große Qualität auf dem existierenden Spielplatz darstellt und bei einer Drehung unbedingt erhalten oder an eine neue Stelle verlegt werden muss. Des Weiteren ist die alte Kastanie zu schützen.

Zusätzliche Forderung:

In den textlichen Festsetzungen muss zusätzlich festgelegt werden, dass Beherbergungsgewerbe sowie Ferienwohnungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch das kann vermutlich nur im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt werden und ist daher ein Grund mehr für Ausweisung eines solchen auf der größtmöglichen Fläche.

Mit freundlichen Grüßen

für den Betroffenenrat Lehrter Straße
Susanne Torka