

Betroffenen - Rat Lehrter Straße

Betroffenenrat · Lehrter Straße 27-30 · 10557 Berlin

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

Mo. + Do.
15 - 18h

Bezirksamt Mitte von Berlin
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 147

13347 Berlin

Fax 9018-48845732

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 21.6.2012

Stellungnahme B-Plan 1-67 öffentliche Auslegung

Hiermit nehmen wir zu den ausgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Die im § 1 BauGB festgelegten Grundsätze der Bauleitplanung werden unseres Erachtens nach durch den ausliegenden B-Plan nicht eingehalten. Wir sehen in der vorliegenden Planung ein sehr starkes Entgegenkommen der planenden Behörde gegenüber dem Eigentümer CA Immo. Der Bezirk muss das Wohl der Allgemeinheit nach gesunden Wohnverhältnissen (durch Frischluftzufuhr verhindern von Schwüle in den dicht bebauten Gebieten der Innenstadt, möglichst hohe Abschirmung von Lärm etc.) 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 CA Immo sollte den Boden zu Preisen abgeben, die für die dort seit vielen Jahren wirtschaftenden Gewerbetreibenden und auch für die Gärtner erschwinglich sind. Desweiteren sollten die Preise so gestaltet sein, dass Mieten erreicht werden können, die es auch weiteren sozialen und ökologischen Projekten ermöglichen, sich dort 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, Abschirmung der innen liegenden Wohngebäude zur Bahn, keine niedrigen Lücken im hinteren Baukörper (Ausweisung II-VI, bzw. II-VII ist kontraproduktiv).

Allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet

Im nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich nicht gemischt-genutzte, sondern **überwiegend zum Wohnen genutzte gründerzeitliche Bauten** (Lehrter Str. 26a-30). Läden und Gastronomie in der Erdgeschosszone, Kinder- oder Soziale Projekte, selbst nicht störende Handwerksbetriebe sind auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, als das **zumindest diese Bestandsgebäude** ausgewiesen werden sollten. Südlich angrenzend an das Gebiet liegen gründerzeitliche Bauten, die ganz überwiegend zum Wohnen (und nicht wie auf S. 7 der Begründung erwähnt „gemischt“) genutzt werden. Vgl. auch S. 23 der Begründung: das Haus an der Stichstraße südlich des Gebiets ist ein **reines Wohnhaus**, es gibt dort keinerlei Ladengeschäft, entsprechende frühere Eingänge sind umgebaut (Türen entfernt). Für die

Bewohner ergeben sich durch die Mischgebietsausweisung weniger Schutzrechte, z.B. was Gewerbelärm betrifft. **Dagegen wenden wir uns** (und sind uns dabei einig mit dem Frauenbeirat Stadtplanung des Bezirks Mitte).

Die nördlich des Geltungsbereichs liegende Wohnanlage mit dem öffentlich zugänglichen Innenhof ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, obwohl dort die Bahn noch näher an den Wohngebäuden liegt. Deshalb muss unbedingt für die Lehrter Straße 26a – 30 **WA** festgesetzt werden!

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 will sich der vorliegende B-Plan-Entwurf orientieren.

Wir widersprechen der Intention des Plans ein Mischgebiet zu entwickeln, da der eigentliche Sinn der Zukunftswerkstatt für die Lehrter Straße, aus der heraus das Städtebauliche Gutachterverfahren und der jetzt ausgelegte B-Plan entstanden ist, 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 errichtenden 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 Schutz vor Belastungen wie z.B. Lärmimmissionen. Das ist eine einseitige Planung (s. § 1 BauGB). 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% Wohnen 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.

Den gewerblich orientierten Schwerpunkt an der hinteren Brandwand der Lehrter Straße 26a halten wir für sinnvoll, ebenso wie den Ausschluss von Tankstellen (MI-1). Allerdings könnte als Bebauung der Brandwand eine interessante innovative Idee eingebracht werden, ist sie doch nach Süd-Ost orientiert. Das fehlt dem Gutachten.

Hier möchten wir außerdem 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 halten wir ebenfalls für sinnvoll und notwendig um möglichen unerwünschten Entwicklungen eines typischen Bahnhofsumfeldes entgegen zu wirken.

Emissionen des Gewerbes (Nettomarkt) Begründung S. 54

Hier wird von bis zu 56 dB(A) im Tageszeitraum ausgegangen und behauptet, dass dadurch eine Überschreitung der Orientierungswerte (tags 60 / nachts 50) nicht gegeben sei. Ist nicht nach TA Lärm der Orientierungswert für Mischgebiete 45 dB(A) nachts? Es ist allerdings grundsätzlich falsch davon auszugehen, dass die Lärmwerte nachts nicht überschritten werden, weil der Markt nur von 7 – 20 Uhr geöffnet hat. Denn die Lieferung findet auch außerhalb der Öffnungszeiten statt. Sie findet hauptsächlich nachts statt, in den Ruhezeiten.

Emmissionen

Die problematische Situation bzgl. Lärm zeigt sich außerdem in dem Vorschlag der Gutachter schutzwürdige Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) in den lärmquellenabgewandten Seiten der Gebäude zu errichten. Es ist uns völlig unverständlich, wie der B-Plan (s. 56) dieser Empfehlung nicht folgt!

Dass der Lärm durch die Sportnutzung nicht mit in die Beurteilung einbezogen wird, können wir nicht verstehen (Begründung S. 20).

Soziale Infrastruktur

Auf S. 9 der Begründung wird erwähnt, dass die Fachämter zum Thema soziale Infrastruktur keine Stellungnahme abgegeben haben und das als Zustimmung zur Planung gewertet wird. Das halten wir nicht für richtig, denn von der Fachabteilung des Bezirksamts wurde bereits beim SOS-Kinderdorf angefragt, ob sie in Moabit-Ost und speziell in der Lehrter Straße eine Kita eröffnen möchten. Dafür muss ein Standort ausgewiesen werden.

Altlasten und Grünzug

Eine andere Lage des Grünzugs wäre wünschenswert, als das verschattete Abstandsgrün an der Bahn. Alternative: die hintere Gebäudereihe für Gewerbe wird direkt an die Bahn verlegt und der 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.

Ob die beschriebenen Maßnahmen ausreichen, die Bodenbelastung auf ein erträgliches Maß zu reduzieren, wird sich erst herausstellen.

Ökologie, Baumbestand, Flora

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 muss als Auflage direkt im Plan festgelegt werden.** Denn was nützt Baumschutz, wenn er doch aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen umgangen werden kann. Diese Ausweisung fehlt im Plan.

In der derzeitigen Planung wird überhaupt keine Rücksicht auf die weitere vorhandene wertvolle Vegetation genommen.

Fauna

Auch die Tierwelt wird nicht genügend 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 sind 2 geschützte Fledermausarten im Gebiet gefunden worden, Rahhautfledermaus, Zwergfledermaus (S. 37 der Begründung), deren Lebensraum erhalten werden muss. Auch für den Steinschmätzer, ein vom Aussterben bedrohter Vogel, muss offene weite Landschaft erhalten bleiben. Stück für Stück wird der Lebensraum dieses Vogels vernichtet, an der Siemensstraße, an der Heidestraße und im Mittelbereich der Lehrter Straße.

Klima

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung

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.

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

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

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 unseres 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). Dieses Haus ist mit dem noch erhaltenen Schornstein das einzige Zeugnis der einstigen Bahnnutzung. Deshalb sollten beide erhalten werden und ggf. unter Schutz gestellt werden. 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.**

Es sollte zusätzlich vorgesehen **werden mindestens noch einen Zugang von der Lehrter Straße 16-17** (öffentlich nutzbarer Durchgang durch das Gewerbehäus 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.

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

Betroffenen - Rat Lehrter Straße

Betroffenenrat · Lehrter Straße 27-30 · 10557 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 147

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 22.6.2012

Ergänzung unserer Sellungnahme B-Plan 1-67 öffentliche Auslegung

Hiermit nehmen wir zu den ausgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

das Ansinnen sowohl der unteren als auch der oberen Denkmalschutzbehörde auf dem Hof des Wohnhauses Lehrter Straße 27-30 die Baufläche zur möglichen Wiederbebauung freizuhalten, auf der früher ein zweites Werkstattgebäude (Remise) stand, halten wir für vollkommen verfehlt. Dieser Neubau wäre kein Denkmalschutz!

Der Hof wird zur Zeit gemeinsam von den Mieterinnen und Mietern der Häuser 26 a – 30 genutzt. Er wurde unter Einbeziehung der Wünsche der Mieter vor Jahren hergerichtet. Dort, wo das Gebäude stehen würde, befindet sich eine Schaukel. Der Zugang der Mieter_innen aus der Lehrter Straße 27-30 zum Hof (dann der Lehrter 26a-b) wäre nur über einen schmalen Zugang entlang der Mülltonnen möglich.

Außerdem würden die unteren Wohnungen des Hauses, jedenfalls die Fenster, die nicht nach vorne zur Straße liegen, stärker verschattet, da das Gebäude spiegelverkehrt angeordnet zur bestehenden Remise am nördlichen Seitenflügel in den Hof hineinragen würde. Es gibt Fenster in der Wand, die durch diese Baufreihaltung, wenn auf der Fläche wirklich gebaut werden würde, zugemauert werden müssten.

Angesichts des Genehmigungslapsus, den sich die Verwaltung in der Calvinstraße 21 geleistet hat, verbietet sich diese Bauflächenfreihaltung angesichts der bestehenden Fenster erst recht! Vom Eigentümer, GSE, haben wir erfahren, dass sie nur keine Stellungnahme abgeben, weil sie ja durch den B-Plan nicht verpflichtet sind, dieses Gebäude zu bauen. Wir sind der Meinung, dass alleine diese mögliche Bebaubarkeit der Fläche verhindert werden muss. Denkmalschutz finden wir richtig und wichtig, aber manchmal gibt es Entscheidungen, die nicht nachvollziehen sind. Das Auge müsste gefasst werden, die Symmetrie wieder hergestellt, dabei wird auf das Eingangsportal verwiesen. Da wäre es doch sinnfälliger die Symmetrie der Kruppstraße wieder herzustellen (Veränderung der Parkanordnung). Denkmalschutz ja, aber nicht so! Kein „zurück in die Gründerzeit!“

Mit freundlichen Grüßen

für den Betroffenenrat Lehrter Straße - Susanne Torka