

Marianna Ratajczak
Diplom-Politologin
mariannaratajczak@gmail.com

Lübecker Str. 37
VH, 2.OG rechts
10559 Berlin

05.03.2011

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt.Stadtentwicklung
Amt für Planung und Genehmigung
Fachbereich Stadtplanung
Bauleitplanung
Herrn Granow
Müllerstraße 146/147
13353 Berlin

wolfgang.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de, bplan.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de
ephraim.gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de

Betr.: Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan 1-43VE (ehemaliges Schultheiss-Gelände)
Hier: Einspruch gegen den Bebauungsplan- Bitte um Einberufung einer Bürgerversammlung

Sehr geehrter Herr Granow,
Sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Ephraim Gothe,
Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Anwohnerin aus der Lübecker Straße 37 erhebe ich Einspruch gegen die obengenannte Bauleitplanung 1-43VE, ehemaliges Schultheiss-Gelände. Meine Einwände beziehen sich hauptsächlich auf die in der Begründung sogenannten Bereiche „Schutzgut Mensch“ und „Umwelt“.

1. Ich zweifle das **Verschattungsgutachten** grundsätzlich an. Laut Begründung wurden nur die Seitenflügel der Lübecker Str. bezüglich der Verschattung untersucht, dies auch nur am 17.1., 21.3. und 21.9. um 11, 13, 15 und 17 Uhr. Ich bin als Mieterin des Vorderhauses, 2. OG rechts ebenfalls erheblich von der Verschattung durch den geplanten Neubau betroffen. Die Auswirkungen auf die westliche Seite der Vorderhäuser wurde aber nicht untersucht. In meiner Wohnung hatte ich am 3.3.2011 zwischen 15.15 Uhr und 17.15 Uhr insgesamt 2 Stunden Sonne. Die BewohnerInnen des Seitenflügels hatten selbst im Erdgeschoss rechts ca 2 Std. Sonne an diesem Tag, dann müsste es am 21.3.11 bedeutend mehr sein. Bei dem geplanten Neubau wäre die prozentuale Verschlechterung viel höher als im Gutachten angenommen. Zumal auch durch die Sonnenlichtreflektionen in den Fenstern des Seitenflügels und des Vorderhauses der gesamte Hof heller wird und auch bis in die Ecke der Berliner Zimmer ausstrahlt.

Im Plan wird die Höhe der bisherigen, direkt an den Hof der Lübecker Str. 37 und 38 grenzenden Gebäude nicht genannt. Die Höhe ist nicht einheitlich, an der südlichen Seite gibt es eine ca 7 Meter hohe Mauer, leicht ansteigend, auf dem Grundstück der Nr. 37 ist die Wand des angrenzenden Gebäudes 10 Meter hoch. Aufgrund der niedrigen Höhe von 7 Metern an der Südseite und der niedrigen Höhe der Gebäude dort entsteht eine Lücke für die Luftzirkulation und das Sonnenlicht, so daß das Sonnenlicht in den Hof scheinen kann und sogar das Erdgeschoss erreicht. Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine erhebliche Verschlechterung auch für mich im 2. OG Vorderhaus, die ich nicht hinnehmen möchte.

2. Die **gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen** werden nicht eingehalten.

Die geplante Bebauung grenzt in unzulässiger Weise direkt an den Hof der Grundstücke Nr.37 und Nr. 38 an und sorgt für eine zusätzliche Verschattung und Einmauerung. Laut Planung wird dabei die Oberkante des Gebäudes auf 15 Meter bis 22 Meter erhöht, anstatt sich an die Bestandshöhe von 7 bis 10 Metern zu halten.

Die Neubaubegründung beruft sich dabei auf den bisherigen Bestand (Bebauung direkt bis zur Grundstücksgrenze) als Begründung für den Verzicht auf die gesetzliche Abstandsfläche auf dem Grundstück des Investors. In der Planung ist von 15 bis 22 Metern Höhe die Rede, wobei der Abstand der 22 Meter hohen Bebauung zur Grundstücksgrenze nicht angegeben wird. Dagegen wird auf dem Plan an der Stromstraße, wo Anwohner nicht so direkt „eingemauert“ werden, nur 11 Meter Oberkante über Gehweg gebaut und dann im Abstand von 5,7 Meter erhöht auf eine Höhe von nur 16,2 Meter Höhe Oberkante Gehweg.

Ich als Mieterin erwarte, daß entweder die vorgeschriebene Abstandsfläche auf dem Grundstück des Investors eingehalten wird, oder daß zumindest der bisherige Bestand zur Grundlage genommen wird! Sonst fallen wir hinter den Zustand von vor 100 Jahren zurück und sämtliche Errungenschaften bezüglich Wohn-, Lebens- und Gesundheitsqualität hinsichtlich der Verbesserungen bei Licht, Luft und Sonne würden zurückgenommen. Gerade auch die Sanierungsmaßnahmen vor 25 Jahren hatten diese Verbesserungen zum Ziel und haben viele der langjährigen BewohnerInnen in Moabit und in der Lübecker Str. gehalten. Die BewohnerInnen haben dabei den Streß der Sanierungsmaßnahmen ausgehalten und die Vermieter hohe Kosten gehabt, um den jetzigen Zustand (ohne langen Seitenflügel zur Nordseite) zu bekommen. Es wäre ein Armutszeugnis für die Stadtplanungs- und Sozialpolitik in Moabit, wenn dies alles durch Einmauerung mit dem Charme eines Gefängnishofes wieder zurückgenommen würde!

Die Verwertungsinteressen eines Investors müssen meines Erachtens hinter den berechtigten Interessen der BewohnerInnen nach Erhaltung der Wohn-, Lebens- und Gesundheitsqualität zurückstehen. Die Argumentation in der Planungs-Begründung, man würde in Zukunft auch nicht schlechter wohnen, als Menschen in Wohnungen mit nördlicher Ausrichtung finde ich zynisch. Die BewohnerInnen der Lübecker Str. 37 im Vorderhaus und im Seitenflügel, auch im Erdgeschoss, haben sich ihre Wohnungen nach bisherigen Licht, Luft und Sonnenverhältnissen ausgesucht und wollen nicht 15-22 Meter hoch eingemauert wie in einem Gefängnishof leben! Bisher habe ich im 2.OG einen weiten Blick bis zur Häuserzeile der Stromstraße und sogar der Sonnenuntergang im Westen erhellt den Hinterhof und meine Küche, in der ich mich wegen der Sonneneinstrahlung viel aufhalte.

Im Vorderhaus wird die östliche Sonneneinstrahlung bereits durch das Hochhaus des mittlerweile auch leerstehenden ehemaligen Moabiter Krankenhauses eingeschränkt. Ein Rückbau findet hier bisher nicht statt.

3. Durch die hohe Bebauung direkt angrenzend an den Hinterhof der Lübecker Str. 37/38 befürchte ich zudem eine **starke Einschränkung der Durchlüftung im Hof** durch die Einmauerung des Hofes mit dem 15-22 Meter hohen Parkhaus. Ich befürchte, daß sich die Abgase im Hof stauen werden, besonders bei Westwind, starker Hitze oder bei Smog. Die MieterInnen im Seitenflügel hätten keine Möglichkeit, sich anderweitig den nötigen Sauerstoff zu verschaffen. Oder sollen sie zum Atmen in den kleinen Tiergarten laufen? Eine Neugestaltung dort nützt den BewohnerInnen nichts, wenn sie gleichzeitig in der eigenen Wohnung „begast“ werden. Es gibt bereits Bewohner mit Atemwegserkrankungen. Behandelt man uns als notwendige „Kollateralschäden“? Auf Bäume in der Perleberger Str. hat man laut Plan ja auch schon verzichtet und die Bäume in unserem Hof werden auch gefährdet sein.

Ich beantrage ein **Gutachten bezüglich der Durchlüftung insbesondere zur Hofsituation Lübecker Str. 37/38** und erwarte auch hier von der Politik die Erhaltung des Bestands und den Schutz der Gesundheit der Bewohner!

4. Ich sehe bei der Umsetzung des Bebauungsplans 1-43VE eine **starke Gefährdung der gewachsenen Bewohnerstrukturen und Nachbarschaften** in der Lübecker Str., insbesondere in der Lübecker Str. 37. Viele der BewohnerInnen leben seit Jahrzehnten im Haus, einige bereits über 30 Jahre und einige sind sogar vom Vorderhaus in den Seitenflügel gezogen, weil es hell und ruhig dort ist. Es gibt gute nachbarschaftliche Beziehungen zwischen den MieterInnen und auch zum Vermieter, Herrn Hoffmann. Nachbarschaftshilfe ist hier selbstverständlich. Eine Hofbegrünung auf Eigeninitiative der MieterInnen hat mit Unterstützung von Herrn Hoffmann im letzten Jahr begonnen, Blumen, die Licht und Sonne brauchen, wurden angeschafft.

Bei starker Verschattung und Zumauerung des Hofes bis 15/ 22 Meter Höhe mit verbauter Sicht durch ein häßliches Parkhaus und Einkaufszentrum ist damit zu rechnen, daß einige MieterInnen wegziehen, weil die Wohn- und Lebensqualität immens verschlechtert wird. Die gewachsene Nachbarschaft, die andernorts mit Milliarden Euros z.B. mit Quartiersmanagements erzeugt werden muß, würde leichtfertig zerstört und es würde zu starken Mieterfluktuationen im Seitenflügel und im Vorderhaus kommen.

Möchte die Politik in Moabit dies in Kauf nehmen für ein Parkhaus, das evtl. in 5 Jahren wieder leer steht, weil doch niemand aus den anderen Stadtteilen anreisen möchte, um ausgerechnet in Moabit Lebensmittel und Klamotten zu kaufen?!? Die MieterInnen in Moabit blieben dann mit einer häßlichen Parkhaus- und Supermarkt-Architektur zurück und die Lübecker Str. würde zu einer verwahrlosten Durchgangs-Wohnstraße, wo die MieterInnen vorübergehend wohnen, bis sie etwas Besseres gefunden haben. Das für ein Parkhaus, das in der Größenordnung niemand braucht. Schon der Edeka/ Moa Bogen mit überdimensioniertem Parkhaus muß sich erst bewähren, das Parkhaus ist nie ausgelastet. Bedenklich stimmt in diesem Zusammenhang, daß im Gesundbrunnen-Center das 4. Geschoss des Parkhauses gesperrt wurde mangels Bedarf! Natürlich wird nicht zurückgebaut!

Interessant fände ich auch zum Punkt „Arbeitsplätze“, ob überhaupt die MoabiterInnen von den neuen Einkaufszentren insoweit profitieren, daß auch Moabiter AnwohnerInnen in den neuen Zentren eine Anstellung haben. Gibt es bezüglich der Arbeitsplätze im MoaBogen Untersuchungen? Ich würde dies für sinnvoll halten.

Ich frage mich auch, warum auf dem ehemaligen Schultheiss-Gelände speziell im Norden so ein viel zu kompaktes, hohes versiegeltes Gebäude mit Parkhaus entstehen soll, wo es doch auch jetzt schon genutzt und belebt ist. Dagegen verödet. Alles rund um die Ecke Turmstr./ Stromstraße seit dem Auszug von Hertie. Das ehemalige Hertie-Gebäude steht leer und verwahrlost, dahinter liegt ein großes Parkplatz-Gelände brach und der Rest sind Spielhallen ohne Ende entlang der Stromstraße. Selbst Handy-Läden halten sich im Gebiet um Hertie nicht. Allmählich finde ich selbst es immer abstoßender und beängstigend, von der U-Bahn im Dunkeln nach Hause zu gehen. Glauben Sie im Ernst, daß Berliner aus anderen Stadtteilen darauf warten, ausgerechnet nach Moabit einkaufen zu fahren? Und was sollte mich als Moabiterin in diesem Stadtteil halten, wenn mir Sonne, Luft und Sicht genommen wird? Ein Kaufland zusätzlich zum MoaBogen bei einem verfallenden Kaufhaus an der Turmstraße? Ein zusätzliches Parkhaus bei brachliegenden Parkplätzen um die Ecke an der Stromstraße? Die Qualität des Stadtteils für die Bewohner macht sicherlich etwas Anderes aus als Supermarkthallen. Gegen ein Kaufhaus in Moabit habe ich nichts, aber bitte nicht überdimensioniert und auf Kosten der Lebensqualität, denn wenn die BewohnerInnen fliehen,

braucht auch Keiner mehr Einkaufsflächen, vor allem auch angesichts der geringen Kaufkraft der Moabiter Bevölkerung, die Ihnen doch sicher bekannt ist. Wo bleibt in diesem Zusammenhang die Idee der behutsamen Stadtentwicklung?

5. Zum Punkt „**Umweltschutz und Erhaltung der Lebensqualität**“:

Im Hof Lübecker Str. 37/38 stehen Bäume, z.B. eine sehr alte haushohe Kastanie, die für das Klima und die Atmosphäre auf dem Hof und in den Wohnungen sehr wichtig ist, insbesondere da die Lübecker Straße überhaupt keine Bäume oder Sträucher hat. Durch die anstehenden Bauarbeiten mit Grundwasserabsenkung, aber auch durch den engen Abstand zum geplanten Parkhaus und die Verschattung sehe ich eine starke Gefährdung der Bäume und somit des Klimas und der Lebensqualität der BewohnerInnen. Sehr ärgerlich finde ich, daß Fassaden- und Dachbegrünung der Neubauten im nördlichen Bereich nicht vorgesehen sind! Warum nicht? Sind wir es nicht wert? Ist das „Schutzgut Mensch“ weniger wert als Fledermäuse, um die sich die Planer wenigstens ein wenig sorgen?

6.. Ich halte ein **Parkhaus in der geplanten Höhe mit so vielen Stellplätzen für überdimensioniert**, zumal es im Moa-Bogen bereits ein großes, nicht ausgelastetes Parkhaus gibt und man am Beispiel Gesundbrunnen-Center, dessen oberstes Parkhaus-Deck mangels Bedarf stillgelegt wurde, schon absehen kann, daß es möglicherweise mit Leerstand enden würde.

Warum wird insbesondere uns BewohnerInnen der Lübecker Str. 37/38 zugemutet, sich ein Parkhaus in Höhe von 22 Metern unmittelbar vor die Nase setzen zu lassen!?? Ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Abstands? In der Begründung selbst wird sogar von „Brandmauer“ gesprochen, sollte der Abstand auf Investorseite eingehalten werden müssen. Sind wir denn im Krieg, daß wir uns neue „Brandmauern“ ohne Not gefallen lassen müssen???

Dagegen ist an der Stromstraße, wo BewohnerInnen nicht direkt daneben wohnen, eine Bebauung in viel geringerer Höhe vorgesehen. Eine Einmauerung von BewohnerInnen ohne zwingende Notwendigkeit halte ich für absolut verfehlte Stadtteilpolitik und lehne ich für mich persönlich als direkt Betroffene Bewohnerin ab.

Was ist denn wichtig zur Belebung des Stadtteils? BewohnerInnen, die sich in ihrem Stadtteil wohlfühlen und dort nach ihren vielfältigen Bedürfnissen gut leben können, oder bereitgestellte Park- und Einkaufsflächen für Auswärtige, die wahrscheinlich gar nicht angenommen werden und den Stadtteil abends und bei Leerstand weiter verwahrlosen lassen. Das Parkhaus hätte große Chancen, in 5 Jahren leer zu stehen und würde nicht zurückgebaut werden.

Dafür würde den BewohnerInnen die Sonne, Luft und Luftzirkulation, Sicht auf Himmel und Bäume, Häuserfassaden und denkmalgeschützte Bauten genommen.

Aber die MoabiterInnen sind offenbar für den Investor eine zu vernachlässigende Größe. Für unsere PolitikerInnen sollte das aber nicht so sein! Vertreibung alteingesessener BewohnerInnen und Zerstörung gut funktionierender Nachbarschaften ist kontroproduktiv für die Attraktivität des Stadtteils.

Ich fordere eine deutliche Verringerung der Parkplätze und eine Verringerung der Parkhaushöhe, bzw. Errichtung an anderer Stelle, wo es BewohnerInnen nicht beeinträchtigt. Oder aber Nutzung vorhandener brachliegender Parkflächen an der Stromstraße hinter dem Hertie-Gebäude.

Ich erwarte von den Tiergartener PolitikerInnen für Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales und der zuständigen Verwaltung, meine Interessen an der Erhaltung meiner Wohn- und Lebensqualität in der Lübecker Str. 37 zu berücksichtigen. Sonst müßte ich mich nach

einer Wohnung in einem anderen Stadtteil umsehen, gemeinsam mit befreundeten BewohnerInnen des Hauses. Bisher habe ich gern hier gewohnt, besonders in dieser Hausgemeinschaft mit unserem sehr zuvorkommenden Vermieter, Herrn Hoffmann.

Moabit ist für mich attraktiv durch die Spree und Insellage und den nahen Tiergarten. Durch historische Gebäude wie die alte Schultheiss-Brauerei und die Nähe zum Westhafen und Plötzensee. Eine Verschönerung des Stadtteils begrüße ich, ebenso wie ich auch ein kleines Kaufhaus oder auch ein Kino und weitere Freizeitangebote gut fände, aber zusätzliche Supermärkte und Parkhäuser brauche ich hier nicht. Ich bitte, meine Einwände zu berücksichtigen.

- Abschließend möchte ich kritisieren, wie die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan bisher informiert worden ist. Ich selbst habe erst vor 4 Tagen von dem Vorhaben und der Frist für die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 7.3.11 erfahren. Ich möchte anmerken, daß man nicht davon ausgehen kann, daß alle BewohnerInnen der Lübecker Str. sich übers Internet ausführlich informieren können, geschweige denn, daß sie die Begründung zum Bebauungsplan und die Konsequenzen für die BewohnerInnen überhaupt verstehen könnten. Selbst für mich als Akademikerin ist es schwer, z.B. den Abschnitt über die Abstandsflächen zu begreifen. Auch daß die Einsicht in die Unterlagen nur im Rathaus Wedding möglich ist, im Rathaus Tiergarten an der Turmstraße nur mit Mühe und erst in den letzten Tagen, Informationen zu bekommen waren (erst nach Anstehen in der Schlange des Bürgeramts), halte ich für eine ziemlich dürftige Möglichkeit zur Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere der direkt Betroffenen in der Turmstraße und Lübecker Straße. Vor Allem, wenn man weiß, daß es hier einen großen Anteil an ausländischen BewohnerInnen, bzw. BewohnerInnen mit Migrationshintergrund gibt.
- Ich fordere ausdrücklich die Einberufung einer öffentlichen Bürgerversammlung zur ausführlichen Information über den Bebauungsplan 1-43VE, in der offene Fragen geklärt und über das Vorhaben diskutiert werden kann.

Mit der Bitte um Berücksichtigung meiner Einwände verbleibe ich,
das sogenannte „Schutzgut Mensch“,
Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Politologin Marianna Ratajczak
-Bewohnerin der Lübecker Str. 37 -